



**DOKUMENT INFORMACYJNY**

**OBLIGACJI SERII A I B WYEMITOWANYCH PRZEZ**

**ARCHE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A i obligacji serii B  
do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów  
Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.**

Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym) ani na regulowanym rynku pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A.

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ani przez BondSpot S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
INVESTMENTS

Data dokumentu informacyjnego 8 listopada 2017 r.

## I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.:

- 200.000 (dwieście tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje Serii A**”) oraz
- 100.000 (sto tysięcy) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje Serii B**”)

dalej zwane łącznie „**Obligacjami**”, wyemitowanych przez ARCHE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowanych w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

### 1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	ARCHE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	ARCHE sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
Telefon:	(22) 319 - 80 - 80
Fax:	(22) 319 - 80 - 81
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:arche@arche.pl">arche@arche.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.arche.pl">www.arche.pl</a>
Numer KRS:	0000190693
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	710021277
NIP:	821-163-93-35



## 1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

<b>Nazwa (firma):</b>	Michael / Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Nazwa (firma) skrócona:</b>	Michael / Ström Dom Maklerski sp. z o.o.
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 128 59 00
<b>Fax:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
<b>Numer KRS:</b>	0000347507
<b>Oznaczenie sądu rejestrowego:</b>	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>REGON:</b>	142261319
<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>Zakres działań we współpracy z Emitentem</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego,</li><li>2) złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</li><li>3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji serii A i B do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie i BondSpot S.A.,</li><li>4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji serii A i B do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie i BondSpot S.A.</li></ol>

**1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym****1.3.1. Obligacje serii A**

<b>Liczba</b>	200.000 (dwieście tysięcy)
<b>Rodzaj</b>	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
<b>Oznaczenie emisji</b>	Seria A
<b>Jednostkowa wartość nominalna</b>	100,00 złotych (słownie: sto złotych)
<b>Jednostkowa cena emisyjna</b>	100,00 złotych (słownie: sto złotych)
<b>Wysokość oprocentowania</b>	oprocentowanie zmienne według rocznej stopy procentowej WIBOR3M + 4,4 punktu procentowego w stosunku rocznym
<b>Częstotliwość wypłaty odsetek</b>	Trzymiesięczne okresy odsetkowe
<b>Termin wykupu</b>	10 października 2019 roku
<b>Kod nadany w ramach depozytu KDPW:</b>	PLARCHE00013

**1.3.2. Obligacje serii B**

<b>Liczba</b>	100.000 (sto tysięcy)
<b>Rodzaj</b>	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
<b>Oznaczenie emisji</b>	Seria B
<b>Jednostkowa wartość nominalna</b>	100,00 złotych (słownie: sto złotych)
<b>Jednostkowa cena emisyjna</b>	100,00 złotych (słownie: sto złotych)
<b>Wysokość oprocentowania</b>	oprocentowanie zmienne według rocznej stopy procentowej WIBOR3M + 4,4 punktu procentowego w stosunku rocznym
<b>Częstotliwość wypłaty odsetek</b>	Trzymiesięczne okresy odsetkowe
<b>Termin wykupu</b>	4 listopada 2019 roku
<b>Kod nadany w ramach depozytu KDPW:</b>	PLARCHE00021

---

**Spis treści**

<b>I.</b>	<b>WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Podstawowe dane Emitenta .....	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta .....	3
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym .....	4
1.3.1.	Obligacje serii A .....	4
1.3.2.	Obligacje serii B .....	4
	<b>Spis treści .....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>9</b>
2.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym .....	9
2.2.	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta .....	10
2.3.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami .....	16
2.4.	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst .....	19
2.5.	Inne ryzyka .....	25
<b>III.</b>	<b>Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w dokumencie informacyjnym .....</b>	<b>26</b>
3.1.	Oświadczenie Emitenta .....	26
3.2.	Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy .....	26
<b>IV.</b>	<b>Dane o obligacjach serii A wprowadzanych do Alternatywnego Systemu Obrotu .....</b>	<b>27</b>
4.1.	Cele emisji .....	27
4.2.	Wielkość Emisji .....	27
4.3.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....	27
4.4.	Wyniki subskrypcji Obligacji Serii A będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie .....	27
4.5.	Warunki wykupu .....	28
4.5.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	29
4.5.2.	Wcześniejszy wykupu na żądanie Emitenta .....	29
4.6.	Warunki wypłaty oprocentowania .....	30
4.7.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	31
4.8.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot .....	35
<b>V.</b>	<b>Dane o obligacjach serii B wprowadzanych do Alternatywnego Systemu Obrotu .....</b>	<b>36</b>
5.1.	Cele emisji .....	36
5.2.	Wielkość Emisji .....	36
5.3.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....	36
5.4.	Wyniki subskrypcji obligacji będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie .....	36
5.5.	Warunki wykupu .....	38
5.5.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	38
5.5.2.	Wcześniejszy wykupu na żądanie Emitenta .....	39
5.6.	Warunki wypłaty oprocentowania .....	39
5.7.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	40

5.8.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot .....	42
5.9.	Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu obligacji .....	42
5.10.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych.....	43
5.11.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione .....	43
<b>VI.</b>	<b>Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym .....</b>	<b>45</b>
6.1.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych lub programu emisji .....	49
<b>VII.</b>	<b>Dane O Emitencie .....</b>	<b>50</b>
7.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej.....	50
7.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony .....	50
7.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent .....	50
7.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	51
7.6.	Krótki opis historii Emitenta.....	51
7.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	52
7.8.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	52
7.9.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji .....	52
7.10.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	52
7.11.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów.....	53
7.11.1.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta .....</i>	<i>54</i>
7.11.2.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta .....</i>	<i>54</i>
7.11.3.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami</i>	

	<i>Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)</i> .....	55
7.12.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności .....	55
7.12.1.	<i>Projekty mieszkaniowe Emitenta</i> .....	57
7.12.2.	<i>Bank ziemi pod przyszłe inwestycje</i> .....	59
7.12.3.	<i>Podsumowanie wyników sprzedaży Emitenta</i> .....	60
7.12.4.	<i>Sytuacja na rynku, na którym działa Emitent</i> .....	60
7.13.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym .....	62
7.14.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym .....	62
7.15.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta .....	62
7.16.	Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań.....	62
7.17.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej .....	63
7.18.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym .....	64
7.19.	Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym .....	64
7.20.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.....	64
7.21.	Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta.....	64
7.22.	Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników.....	66
VIII.	<b>INFORMACJE DODATKOWE</b> .....	67
IX.	<b>SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA</b> .....	67

---

9.1.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy 2016 wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności .....	69
9.2.	Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016 .....	97
9.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej .....	118
9.4.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. ....	122
9.5.	Skonsolidowane sprawozdaniem z działalności Grupy Emitenta za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. ....	135
<b>X.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>140</b>
10.1.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	140
10.2.	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta .....	145
10.3.	Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta .....	153
10.4.	Warunki Emisji Obligacji.....	161
10.4.1.	Obligacje Serii A.....	161
10.4.2.	Obligacje Serii B.....	182
10.5.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji .....	202
10.5.1.	Obligacje Serii A.....	202
10.5.2.	Obligacje Serii B.....	205
10.6.	Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki .....	215
10.7.	Umowy z Administratorem Hipoteki .....	291
10.8.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia.....	308

---

## **II. CZYNNIKI RYZYKA**

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

### **2.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym**

#### Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych

czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe domy i mieszkania, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

#### Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego

Jednym z ważnych zagrożeń dla Emitenta jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym dla działalności Emitenta to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta. System podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom. Zakres zmian, ich treść oraz trudności związane z interpretacją zawitych przepisów podatkowych, a także rozbieżności w orzecznictwie organów podatkowych i sądów administracyjnych stanowią utrudnienie działalności deweloperskiej.

Mieszkaniowy rynek deweloperski, na którym działa Emitent stanowi rynek z dużym udziałem klientów indywidualnych (konsumentów). Istotną kwestią jest w związku z tym także nadzór Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nad postanowieniami umów zawieranych w ramach działalności deweloperskiej, a także ryzyko kwestionowania przez wyżej wymienione organy poszczególnych klauzul umownych z konsumentami. Orzecznictwo w tym zakresie jest bardzo rozbudowane i ciągle ewoluuje. Zachodzi więc stała konieczność modyfikacji różnych zapisów umownych celem dostosowania ich do aktualnej linii orzeczniczej.

## **2.2. Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta**

#### Ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Grupa Emitenta

Polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Emitenta jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jej potrzeby finansowe.

#### Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Na wyniki osiągane przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim studium przygotowania pod proces inwestycyjny. W wyniku



działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy Emitenta wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich. Nasilenie się konkurencji na rynku usług hotelowych, w tym budowa nowych obiektów w lokalizacjach konkurencyjnych do obiektów z Grupy Emitenta, może mieć niekorzystny wpływ na wysokość ceny, poziom obłożenia obiektów hotelowych oraz liczbę organizowanych przyjęć okolicznościowych prowadzonych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta, a w konsekwencji na osiągnięte wyniki finansowe.

#### Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi

Sukces Grupy Emitenta, a także wyniki finansowe przez nią osiągnięte zależą w znaczącym stopniu od zdolności i sprawności pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości w konkurencyjnych cenach, ich właściwego zabezpieczenia i zagospodarowania terenu robót, a następnie sprzedaży mieszkań w odpowiednim terminie i za odpowiednią cenę. Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje jest procesem czasochłonnym i trudnym. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę Emitenta pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy Emitenta podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę.

30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa ograniczająca obrót gruntami rolnymi. Po zmianach, nabywcą działki ewidencjonowanej jako ziemia rolna, nieobjętej planem zagospodarowania przestrzennego, może być tylko rolnik. Sprzedaż takiego gruntu deweloperowi może odbyć się tylko po uzyskaniu zgody Agencji Nieruchomości Rolnych. Alternatywnie, przed dokonaniem transakcji sprzedaży, nieruchomość będzie musiała zostać wyłączona z produkcji rolnej. Należy przypuszczać, że nowe regulacje mogą znacząco ograniczyć podaż gruntów możliwych do nabycia i zagospodarowania przez podmioty z Grupy Emitenta oraz wydłużyć proces nabywania nowych gruntów. W konsekwencji, Grupa Emitenta może napotkać trudności w budowaniu banku ziemi oraz kształtowaniu oferty mieszkaniowej.

#### Ryzyko administracyjno - budowlane

Istnieje ryzyko, że Emitent nie uzyska w zakładanych terminach niezbędnych zgód administracyjnych (decyzji, pozwoleń) do realizacji bądź zakończenia i oddania poszczególnych projektów bądź też,

że Emitent nie uzyska ich wcale. Nieterminowe uzyskanie bądź nieuzyskanie odpowiednich decyzji i pozwoleń może mieć negatywny wpływ na realizację projektów i wywoływać konsekwencje z tym związane. Powyższe dotyczy także ewentualnie przedłużających się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej opisanych decyzji i pozwoleń wskutek wolnego działania organów bądź wnoszenia środków zaskarżenia przez strony tych postępowań. Tempo wydawania orzeczeń przez organy administracyjne i sądy powoduje, że poszczególne postępowania mogą trwać stosunkowo długo.

#### Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

W warunkach normalnej koniunktury gospodarki, gdy rynki towarowe, kapitałowe i pracy charakteryzują się względną stabilnością, można wyróżnić pewien cykl rocznej sprzedaży produktów deweloperskich. I kwartał roku, w okresie do połowy marca, charakteryzuje się mniejszą liczbą sprzedanych lokali. W II kwartale następuje znaczny wzrost zainteresowania rynkiem deweloperskim, a także obserwuje się wzrost liczby transakcji, który trwa do około połowy czerwca. W okresie wakacyjnym, aż do września notuje się kolejny spadek liczby transakcji. Od końca września do końca roku ponownie odnotowuje się wzrost liczby sprzedawanych lokali. W związku z powyższym można wyróżnić dwa okresy wzrostu (wiosna, jesień) i dwa okresy spadku (lato, zima). Powyższa sezonowość odnotowywana jest także w działalności Emitenta.

W zakresie działalności hotelowej najwyższy poziom przychodów z tytułu wynajmu pokoi oraz z tytułu organizacji imprez okolicznościowych notowany jest w okresie czerwiec-wrzesień, a najniższy w I kwartale roku kalendarzowego.

#### Ryzyko stopy procentowej

Grupa Emitenta finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkich długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Grupa Emitenta gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

#### Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Emitenta jako spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania

zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Trudniejsze otoczenie rynkowe dla segmentu bankowego, spowodowane m.in. wprowadzeniem podatku bankowego oraz ewentualnej ustawy „frankowej”, może wpłynąć na zmniejszenie akcji kredytowej przez banki oraz wzrost kosztu takiego finansowania. Trwająca niestabilność rynków finansowych powoduje chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i nieruchomości. Niski poziom płynności na rynku nieruchomości oraz znaczny spadek liczby transakcji doprowadziły do trudności w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać gwałtownie zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

#### Ryzyko cen produktów i towarów

Inwestycje budowlane są realizowane z wykorzystaniem znacznej liczby materiałów budowlanych, których ceny są uzależnione od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Taki wzrost kosztów nie musi jednak przekładać się na wzrost cen mieszkań, co z kolei może obniżać rentowność inwestycji. Wzrost kosztów materiałów budowlanych bądź usług może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

Poczynienie błędnych założeń co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanach powierzchni mieszkań, ich standardu, ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej Grupy Emitenta.

#### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe Grupy związane jest przede wszystkim z należnościami z tytułu zapłaty ceny za nabyty lokal oraz należnościami z tytułu najmu. Istnieje ryzyko nieotrzymania kredytów hipotecznych przez klientów, którzy podpisali umowy przedwstępne na zakup mieszkań. W Grupie Emitenta nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Tym samym narażenie Grupy Emitenta na ryzyko pojawienia się istotnej wartości nieściągalnych lub przedawnionych należności jest nieznaczne. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy Emitenta, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty czy też aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, ryzyko kredytowe Grupy Emitenta powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

#### Ryzyko związane z płynnością

Zarząd Emitenta monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np.: strukturę wiekową należności, zobowiązań oraz pozostałych aktywów

i pasywów finansowych), a także prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy Emitenta jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania.

#### Ryzyko związane z celami strategicznymi

Rynek, na którym działa Grupa Emitenta podlega ciągłym zmianom i zależy od wielu czynników, zwłaszcza czynników makroekonomicznych takich jak zmiany PKB, stopy procentowe, stopa inflacji, stopa bezrobocia. Podjęcie błędnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub brak możliwości dostosowania realizowanych projektów deweloperskich do zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Emitenta. W związku z tym przyjęcie błędne strategii może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

W celu zminimalizowania ww. ryzyka Grupa Emitenta stara się analizować wszystkie czynniki mające wpływ na osiągnięte przez nią wyniki finansowe, zwłaszcza te wynikające z otoczenia rynkowego, tak aby było możliwe dostosowanie celów strategicznych, polegających na umocnieniu pozycji Grupy Emitenta jako jednego z wiodących deweloperów na rynku poznańskim do charakteru zmian otoczenia rynkowego.

#### Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

---

#### Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

Grupa Emitenta zawiera umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów jak również wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianom m.in.: z uwagi na: zmianę zakresu projektu lub zmiany w projekcie architektonicznym, wzrost cen materiałów budowlanych, niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach lub w uzgodnionym standardzie. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów budowy może negatywnie wpłynąć na rentowność projektu, a tym samym na osiągnięte przez Grupę Emitenta wyniki finansowe.

#### Ryzyko związane z wpłatami od odbiorców, w tym z obowiązkami wynikającymi z umowy deweloperskiej

Z uwagi na zapisy Ustawy Deweloperskiej wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Powyższe powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wysokości na etapie budowy, wobec ograniczenia możliwości wykorzystywania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Fakt ten może przyczynić się do zwiększenia kapitałochłonności prowadzonych inwestycji, a tym samym utrudnić wzrost skali działalności Emitenta.

#### Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

Grupa Emitenta prowadzi działalność polegającą na sprzedaży mieszkań, a także lokali użytkowych. Spółki wchodzące w skład Grupy Emitenta ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy Emitenta muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

#### Ryzyko związane z ochroną środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w istotny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych.

---

#### Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

### **2.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami**

#### Ryzyko kredytowe

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym system gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu Obligacji Serii A i B. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

#### Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu stóp bazowych w okresie do dnia wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

#### Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.



Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty (w szczególności opłat sądowych).

Emitent na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu, nie posiada wyemitowanych i niewykupionych obligacji, poza Obligacjami serii A i B, objętych niniejszym Dokumentem.

W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu działalności. Dodatkowo, przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych, Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak aby poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

Do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu, nie występowały w odniesieniu do Emitenta przypadki niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się z wyemitowanych obligacji.

#### Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu połączenia, podziału, lub przekształcenia formy prawnej Emitenta

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

#### Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub niedokonania płatności wynikających z Obligacji

W razie likwidacji Emitenta, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza.





W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji serii A oraz Obligacji serii B zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu tych Obligacji.

W takim wypadku, na zasadach określonych szczegółowo w Warunkach Obligacji serii A oraz serii B, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu, nie wystąpiły przesłanki uzasadniające wystąpieniem przez Obligatariuszy z żądaniem wykupu Obligacji.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień pkt. 16 Warunków Emisji dla Obligacji serii A oraz Obligacji Serii B, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji najwcześniej na koniec czwartego Okresu Odsetkowego. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomości w Łochowie za bezskuteczną

Zgodnie z art. 130 ustawy Prawo Upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Wobec powyższego, mimo zawarcia między Emitentem a ARCHE S.A. będącej właścicielem nieruchomości odpłatnej umowy użyczenia zabezpieczenia, w przypadku ogłoszenia upadłości ARCHE S.A. istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze serii A nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.



---

Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje, iż w przypadku wystąpienia przesłanek uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o których mowa w Warunkach Emisji i złożenia przez podmiot uprawniony zgodnie Prawem upadłościowym lub Prawem restrukturyzacyjnym wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta, realizacja tego uprawnienia może zostać ograniczona lub może stać się niemożliwa do zrealizowania w oparciu o przepisy Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego.

**2.4. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst**

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami lub wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w ust. 3, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 3.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w ust. 3, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 13 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu organizowanego przez BondSpot, Organizator ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące:

- na wniosek emitenta,
- jeśli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników,
- jeśli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz § 13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator ASO zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 13 ust. 3 Regulaminu Alternatywnego Systemu organizowanego przez BondSpot w przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych rynku, przez co najmniej 5 członków ASO, BondSpot S.A. może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz § 14 ust. 3 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot Organizator ASO przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW i BondSpot, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Organizator ASO, zgodnie z § 12 ust. 1-2b Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW oraz zgodnie z § 14 ust. 1-2b Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia (dotyczy wyłącznie Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW).

Ponadto Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów.

Ponadto, po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek

emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów, Organizator ASO może odstąpić od wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie sąd wyda postanowienie:

- o otwarciu wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego, lub
- w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

W przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzednim, Organizator ASO organizowanego przez GPW i BondSpot wyklucza instrumenty finansowe z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w przyspieszonym postępowaniu układowym, postępowaniu układowym lub postępowaniu sanacyjnym, lub
- umorzenia przez sąd przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego, postępowania sanacyjnego lub postępowania o zatwierdzenie układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- uchylecia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym lub postępowaniu upadłościowym.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator ASO może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW i § 13 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot.

#### Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na GPW i BondSpot wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW i BondSpot wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

---

#### Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone odpowiednio: (i) w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15c lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW oraz (ii) w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, w szczególności obowiązki określone w § 18-20a Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta,
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone odpowiednio w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot oraz Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW lub § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO oraz § 20c Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

#### Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy spółka publiczna nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu

na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o ofercie publicznej, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o ofercie publicznej - odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalist, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego została opublikowana ustawa o zmianie ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz niektórych innych ustaw z dnia 10 lutego 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 724), na podstawie której zostały przyjęte krajowe regulacje ustalające wysokość sankcji, w związku z czym w zakresie i wysokości kar administracyjnych zastosowanie mają przepisy Ustawy o Obrocie. Przepisy wprowadzone wskazaną ustawą o zmianie Ustawy o Obrocie wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na Emitenta może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;

- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych – podlega karze pieniężnej:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty,
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty,
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnienia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
- w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

#### **2.5. Inne ryzyka**

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

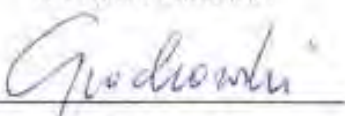


---

**III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM****3.1. Oświadczenie Emitenta**

Działając w imieniu Emitenta - ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta:

  
**Władysław Grochowski**  
Prezes Zarządu**3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy**

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

  
**Michał Ząbczyński**  
Prezes Zarządu  
**Leszek Traczyk**  
Członek Zarządu



---

#### IV. DANE O OBLIGACJACH SERII A WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

##### 4.1. Cele emisji

Celem emisji Obligacji Serii A w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach jest finansowanie podstawowej działalności Emitenta, w tym zakup gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie, m.in. na zakup gruntu zlokalizowanego przy ul. Pileckiego w Warszawie, na którym Emitent planuje wybudować ponad 200 lokali mieszkalnych. Nieruchomość ta została nabyta na podstawie aktu notarialnego w dniu 28 listopada 2016 r.

##### 4.2. Wielkość Emisji

Wielkość emisji wynosi 200.000 (dwieście tysięcy) sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej emisji w wysokości 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych. Emitent przydzielił wszystkie oferowane obligacje.

Emisja obligacji jest realizowana na podstawie:

- Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 15 września 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A,

##### 4.3. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji Serii A wynosi 100,00 (sto) złotych. Cena emisyjna jednej Obligacji Serii A jest równa wartości emisyjnej i wynosi 100,00 (sto) złotych.

##### 4.4. Wyniki subskrypcji Obligacji Serii A będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie

###### Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji obligacji

Obligacje Serii A zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach tj. poprzez skierowanie propozycji nabycia obligacji do maksymalnie 149 oznaczonych adresatów. Subskrypcja rozpoczęła się w dniu 19 września 2016 roku oraz zakończyła się w dniu 5 października 2016 roku.

###### Data przydziału obligacji:

Przydział Obligacji Serii A nastąpił 10 października 2016 roku.

###### Liczba obligacji objętych subskrypcją

Subskrypcją zostało objęte 200.000 (dwieście tysięcy) Obligacji Serii A.

Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy:

W ramach przeprowadzonej subskrypcji dokonano redukcji w wysokości 33 %.

###### Liczba przydzielonych obligacji

W wyniku przeprowadzonej subskrypcji przydzielono 200.000 (dwieście tysięcy) Obligacji Serii A.

Cena po jakiej obligacji były nabywane (obejmowane)

Obligacje były nabywane (obejmowane) po cenie emisyjnej równej cenie nominalnej, tj. 100,00 (sto) złotych za jedną Obligację Serii A.

Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne

Na rynku pierwotnym zapisy na Obligacje serii A złożyły 73 podmioty.

Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne

Na rynku pierwotnym Obligacje serii A zostały przydzielone 26 podmiotom.

Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)

Nie została zawarta umowa subemisyjna w rozumieniu Ustawy o Obrocie. Obligacje serii A nie były obejmowane przez subemitentów.

Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta

Całkowity koszt emisji Obligacji: 447.000 złotych, w tym:

- Koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty Obligacji: 442.000 złotych;
- Koszty wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie: Emitent nie zawarł żadnych umów o subemisję Obligacji, a więc nie poniósł kosztów w tym zakresie;
- Koszty sporządzenia Dokumentu Informacyjnego z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 5.000 złotych;
- Koszty promocji oferty: 0,00 złotych.

Metody rozliczenia ww. kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta: rozliczenie w dacie poniesienia kosztu na podstawie przyjętych przez spółkę progów istotności w polityce rachunkowości.

#### **4.5. Warunki wykupu**

Z zastrzeżeniem pkt 14.2. Warunków Emisji oraz akapitu poniżej, wykup Obligacji serii A nastąpi w dniu 10 października 2019 r. („**Dzień Wykupu Obligacji Serii A**”).

Wykup Obligacji serii A może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 15 -16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu Obligacji Serii A („**Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji Serii A**”):

- na żądanie Obligatariusza lub
- w drodze realizacji przez Emitenta prawa do wcześniejszego wykupu.

Jeżeli Dzień Wykupu Obligacji Serii A lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji Serii A przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji serii A nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym

następującym odpowiednio po Dniu Wykupu Obligacji Serii A lub Dniu Wcześniejszego Wykupu Obligacji Serii A.

Wykup obligacji (w Dniu Wykupu Obligacji Serii A lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu Obligacji Serii A) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację serii A Należności Głównej, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt. 16.5. Warunków Emisji tj. Wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

Niezależnie od postanowień powyższych, w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje serii A podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

Z chwilą wykupu Obligacje serii A ulegają umorzeniu.

Wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje serii A.

#### **4.5.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**

Każdy Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu, w przypadku wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu pkt. 15.5 Warunków Emisji, na warunkach i zasadach szczegółowo opisanych w pkt. 15 Warunków Emisji stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (*pkt. 10.4.1. Dokumentu Informacyjnego*).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

#### **4.5.2. Wcześniejszy wykupu na żądanie Emitenta**

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wypłaty Odsetek, począwszy od Dnia Wypłaty Odsetek za IV Okres Odsetkowy.

Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniu Płatności odsetek za IV, V, VI, VII, Okres Odsetkowy – 1%,
- w Dniu Płatności odsetek za VIII, IX, X, Okres Odsetkowy – 0,5%,
- w Dniu Płatności odsetek za XI Okres Odsetkowy - brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do przedterminowego wykupu Obligacji serii A, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacji serii A w ASO GPW i ASO BondSpot. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego odpowiednio ASO GPW i ASO BondSpot, na których dokonywany jest obrót papierami wartościowymi, podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w art. 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### **4.6. Warunki wypłaty oprocentowania**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji:

- punkt 17 Odsetki (*pkt. 10.4.1. Dokumentu Informacyjnego*),
- punkt 18 Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji (*pkt. 10.4.1. Dokumentu Informacyjnego*).

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża Obligacji serii A wynosi 4,4 p.p. (cztery i 40/100 punktu procentowego).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

Sposób ustalenia Stopy Procentowej został opisany w pkt. 17.7. Warunków Emisji (*pkt. 10.4.1. Dokumentu Informacyjnego*).

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

<i>Numer Okresu Odsetkowego</i>	<i>Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego</i>	<i>Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek</i>	<i>Dzień Ustalenia Praw</i>
1	Dzień Emisji	10 stycznia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
2	10 stycznia 2017 r.	10 kwietnia 2017 r.	31 marca 2017 r.
3	10 kwietnia 2017 r.	10 lipca 2017 r.	30 czerwca 2017 r.
4	10 lipca 2017 r.	10 października 2017 r.	2 października 2017 r.
5	10 października 2017 r.	10 stycznia 2018 r.	2 stycznia 2018 r.
6	10 stycznia 2018 r.	10 kwietnia 2018 r.	30 marca 2018 r.
7	10 kwietnia 2018 r.	10 lipca 2018 r.	2 lipca 2018 r.
8	10 lipca 2018 r.	10 października 2018 r.	2 października 2018 r.
9	10 października 2018 r.	10 stycznia 2019 r.	2 stycznia 2019 r.
10	10 stycznia 2019 r.	10 kwietnia 2019 r.	2 kwietnia 2019 r.
11	10 kwietnia 2019 r.	10 lipca 2019 r.	2 lipca 2019 r.
12	10 lipca 2019 r.	10 października 2019 r.	2 października 2019 r.

#### 4.7. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia zostały ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez KDPW) i obejmują:

- hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, ustanowioną przez ARCHE S.A. na rzecz Administratora Hipoteki, na Nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SI1W/00026521/9, obejmującą działkę ewidencyjną 506/3, o łącznej powierzchni 7,4416 ha („Hipoteka na Nieruchomości”), przy czym:
  - wycena Nieruchomości stanowi załącznik do Dokumentu Informacyjnego;
  - Hipoteka na Nieruchomości ustanowiona na podstawie aktu notarialnego z dnia 29 września 2016 r. (Repertorium A nr 5144/2016) została w dniu 4 listopada 2016 r. wpisana przez Sąd Rejonowy w Węgrowie do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i od tego dnia przysługuje jej najwyższe pierwszeństwo;
  - w dniu 29 września 2016 roku ARCHE S.A. złożyła oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości wraz z oświadczeniem w formie aktu notarialnego o poddaniu się

egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A nr 5150/2016) z Nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2020 r.

2. hipotekę umowną łączną do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, na każdym z poniżej wskazanym lokalu

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena (w tys. zł)	Status
100	WA5M/00478066/3	156,84	1432	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 13.04.2017 r.
101	WA5M/00478067/0	61,30	524	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 13.04.2017 r.
103	WA5M/00478068/7	61,27	523	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 21.04.2017 r.
200	WA5M/00480163/0	139,41	1032	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 7.03.2017 r.
201	WA5M/00480165/4	61,36	478	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 7.03.2017 r.
202	WA5M/00480166/1	61,33	477	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 7.03.2017 r.
203	WA5M/00480167/8	61,07	475	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 7.03.2017 r.
204	WA5M/00480168/5	123,06	911	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 7.03.2017 r.
205	WA5M/00480169/2	43,94	357	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 7.03.2017 r.
206	WA5M/00480170/2	93,25	726	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 7.03.2017 r.
207	WA5M/00480172/6	114,11	845	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 7.03.2017 r.
208	WA5M/00480173/3	84,86	660	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 7.03.2017 r.

209	WA5M/00480174/0	83,16	647	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 7.03.2017 r.
210	WA5M/00480175/7	65,94	513	Wpis hipoteki – 7.03.2017 r. Najwyższe pierwszeństwo: 7.03.2017 r.
<b>RAZEM</b>		<b>1210,9</b>	<b>9600</b>	

(„Hipoteka na Lokalach A”), przy czym:

- wycena lokali stanowi załącznik do Dokumentu Informacyjnego;
- oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach A zostało złożone w dniu 9 lutego 2017 roku (Repertorium A nr 1792/2017);
- przed dniem 31 marca 2017 r. Hipoteka na Lokalach A zostały wpisane do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych odrębnie dla każdego z Lokali,
- wraz oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach w tymże akcie notarialnym Emitent złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z lokali w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2020 r.

#### Zwolnienia Lokali spod hipoteki

Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki na Lokalach A z jednej lub kilku ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali pod warunkiem wykupu Obligacji o określonej poniżej wartości nominalnej w wyniku przeprowadzenia wcześniejszego wykupu zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji:

Nr Lokalu	Minimalna wartość nominalna wykupionych obligacji
<b>100</b>	1 002 400 zł
<b>101</b>	366 800 zł
<b>103</b>	366 100 zł
<b>200</b>	722 400 zł
<b>201</b>	334 600 zł
<b>202</b>	333 900 zł
<b>203</b>	332 500 zł
<b>204</b>	637 700 zł



<b>205</b>	249 900 zł
<b>206</b>	508 200 zł
<b>207</b>	591 600 zł
<b>208</b>	462 000 zł
<b>209</b>	452 900 zł
<b>210</b>	359 100 zł

W przypadku zachowania warunków wskazanych powyżej, na żądanie Emitenta Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie o zmianie warunków emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o obligacjach. Obligatariusze, nabywając Obligacje, akceptują zmiany Warunków Emisji w zakresie wysokości i warunków zabezpieczenia w zakresie i na warunkach, o których mowa powyżej i tym samym wyrażają bezwarunkową oraz nieodwołalną zgodę na zmianę warunków emisji dotyczącą zabezpieczeń w przedmiotowym zakresie i złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach w przypadku, o którym mowa w pkt 12.3 Warunków Emisji.

Zaspokojenie Obligatariuszy nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa powyżej.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie wystąpił z żądaniem z skorzystania z prawa złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki na Lokalach A. zgodnie z pkt. 12.3. Warunków Emisji.

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Przed rozpoczęciem oferty Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki na Nieruchomości oraz dla Hipoteki na Lokalach funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach.

<b>Nazwa (firma) administratora hipoteki:</b>	Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa
<b>Nazwa (firma) skrócona:</b>	Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy sp.k.
<b>Forma prawna:</b>	spółka komandytowa
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa



Adres:	ul. Grzybowska 4 lok. U9b, 00-131 Warszawa
Telefon:	22 414 70 01
Telefaks:	22 414 70 02
Numer KRS:	0000395983
REGON:	145500411
NIP:	525-25-18-029

#### 4.8. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot

Wycena Nieruchomości oraz wyceny Lokali zostały sporządzone przez Rzeczoznawcę Majątkowego, Agnieszkę Michalak, która została wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

Aktualna wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym wynosi 30.017.000 zł.

Aktualna łączona wartość Lokali zgodnie z operatem szacunkowym wynosi 9.600.000 zł.

Operat szacunkowy Nieruchomości oraz Lokali A stanowią załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (*pkt. 10.8 Dokumentu Informacyjnego - Wycena przedmiotu zabezpieczenia*)

---

**V. DANE O OBLIGACJACH SERII B WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU**

**5.1. Cele emisji**

Celem emisji Obligacji Serii B w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach jest finansowanie podstawowej działalności Emitenta, w tym zakup gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie. Ze środków finansowych został zakupiony grunt w Krakowie o powierzchni 1677 m kw. z przeznaczeniem pod budowę hotelu w systemie condo oraz udziały w nieruchomości przy ul. Jasińskiego w Piasecznie o powierzchni 1101,75, która przeznaczona jest pod budowę 5 budynków mieszkalnych.

**5.2. Wielkość Emisji**

Wielkość emisji wynosi 100.000 (sto tysięcy) sztuk Obligacji Serii B o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej emisji w wysokości 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych. Emitent przydzielił wszystkie oferowane Obligacje.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 13 października 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji serii B,
- Uchwała Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 25 października 2016 r. w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B,
- Uchwała Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 28 października 2016 roku w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały,
- Uchwała Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 3 listopada 2016 roku w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały.

Subskrybenci biorący udział w ofercie obligacji serii B wyrazili zgodę na zmianę Warunków Emisji.

**5.3. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji**

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji serii B jest równa wartości emisyjnej i wynosi 100,00 (sto) złotych.

**5.4. Wyniki subskrypcji obligacji będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie**

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji obligacji

Obligacje serii B zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach tj. przez proponowanie nabycia obligacji w inny sposób niż poprzez skierowanie propozycji nabycia obligacji do maksymalnie 149 oznaczonych adresatów. Subskrypcja obligacji rozpoczęła się w dniu 25 października 2016 roku oraz zakończyła się w dniu 31 października 2016 roku.

Data przydziału obligacji:

Przydział obligacji nastąpił 10 listopada 2016 roku.

---

Liczba obligacji objętych subskrypcją

Subskrypcją zostało objęte 100.000 (sto tysięcy) Obligacji.

Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy:

W ramach przeprowadzonej subskrypcji dokonano redukcji w wysokości 0,045 %.

Liczba przydzielonych obligacji

W wyniku przeprowadzonej subskrypcji przydzielono 100.000 (sto tysięcy) Obligacji.

Cena po jakiej obligacje były nabywane (obejmowane)

Obligacje były nabywane (obejmowane) po cenie emisyjnej równej cenie nominalnej, tj. 100,00 (sto) złotych za jedną obligację.

Liczba osób, które złożyły zapisy na obligacje objęte subskrypcją w poszczególnych transzach

Zapis na obligacje serii B złożyło 32 podmiotów.

Liczba osób, którym przydzielono obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji

Obligacje serii B przydzielono 32 podmiotom.

Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)

Nie została zawarta umowa subemisyjna w rozumieniu Ustawy o Obrocie. Obligacje serii B nie były obejmowane przez subemitentów.

Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów wraz z metodami rozliczania tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta

Całkowity koszt emisji Obligacji: 232.000 złotych, w tym:

- Koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty Obligacji: 227.000 złotych;
- Koszty wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie: 0,00 zł.
- Koszty sporządzenia Dokumentu Informacyjnego z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 5.000 zł;
- Koszty promocji oferty: 0,00 zł.

Metody rozliczenia ww. kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta: rozliczenie w dacie poniesienia kosztu na podstawie przyjętych przez spółkę progów istotności w polityce rachunkowości.

### 5.5. Warunki wykupu

Z zastrzeżeniem pkt 14.2. Warunków Emisji oraz akapitu poniżej, wykup Obligacji serii B nastąpi w dniu 4 listopada 2019 r. („**Dzień Wykupu Obligacji Serii B**”).

Wykup Obligacji serii B może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 15 -16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu Obligacji Serii B („**Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji Serii B**”):

- na żądanie Obligatariusza lub
- w drodze realizacji przez Emitenta prawa do wcześniejszego wykupu.

Jeżeli Dzień Wykupu Obligacji Serii B lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji Serii B przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji serii B nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu Obligacji Serii B lub Dniu Wcześniejszego Wykupu Obligacji Serii B.

Wykup obligacji (w Dniu Wykupu Obligacji Serii B lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu Obligacji Serii B) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację serii B Należności Głównej, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt. 16.5. Warunków Emisji tj. Wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

Niezależnie od postanowień powyższych, w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje serii B podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

Z chwilą wykupu Obligacje serii B ulegają umorzeniu.

Wykup zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje serii B.

#### 5.5.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu, w przypadku wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu pkt. 15.5 Warunków Emisji, na warunkach i zasadach szczegółowo opisanych w pkt. 15 Warunków Emisji stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 10.4.2. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

### 5.5.2. Wcześniejszy wykupu na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wyплаты Odsetek, począwszy od Dnia Wyплаты Odsetek za IV Okres Odsetkowy.

Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniu Płatności odsetek za IV, V, VI, VII, Okres Odsetkowy – 1%,
- w Dniu Płatności odsetek za VIII, IX, X, Okres Odsetkowy – 0,5%,
- w Dniu Płatności odsetek za XI Okres Odsetkowy - brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do przedterminowego wykupu Obligacji serii B, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacji serii B w ASO GPW i ASO BondSpot. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego odpowiednio ASO GPW i ASO BondSpot, na których dokonywany jest obrót papierami wartościowymi, podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w art. 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

### 5.6. Warunki wypłaty oprocentowania

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji:

- punkt 17 Odsetki (*pkt. 10.4.2. Dokumentu Informacyjnego*),
- punkt 18 Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji (*pkt. 10.4.2. Dokumentu Informacyjnego*).

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża Obligacji serii B wynosi 4,4 p.p. (cztery i 40/100 punktu procentowego).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego

WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

Sposób ustalenia Stopy Procentowej został opisany w pkt. 17.7. Warunków Emisji (pkt. 10.4.2. Dokumentu Informacyjnego).

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1	10 listopada 2016 r.	4 lutego 2017 r.	27 stycznia 2017 r.
2	4 lutego 2017 r.	4 maja 2017 r.	24 kwietnia 2017 r.
3	4 maja 2017 r.	4 sierpnia 2017 r.	27 lipca 2017 r.
4	4 sierpnia 2017 r.	4 listopada 2017 r.	26 października 2017 r.
5	4 listopada 2017 r.	4 lutego 2018 r.	26 stycznia 2018 r.
6	4 lutego 2018 r.	4 maja 2018 r.	24 kwietnia 2018 r.
7	4 maja 2018 r.	4 sierpnia 2018 r.	27 lipca 2018 r.
8	4 sierpnia 2018 r.	4 listopada 2018 r.	25 października 2018 r.
9	4 listopada 2018 r.	4 lutego 2019 r.	25 stycznia 2019 r.
10	4 lutego 2019 r.	4 maja 2019 r.	24 kwietnia 2019 r.
11	4 maja 2019 r.	4 sierpnia 2019 r.	26 lipca 2019 r.
12	4 sierpnia 2019 r.	4 listopada 2019 r.	24 października 2019 r.

#### 5.7. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia zostały ustanowione po wydaniu Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji) i obejmują:

1. hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, na Lokalach („Hipoteka na Lokalach B”), przy czym:
  - a. wycena lokali stanowi załącznik do Dokumentu Informacyjnego;
  - b. Hipoteka na Lokalach B została wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali i przysługuje jej najwyższe pierwszeństwo;

- c. w dniu 28 października 2016 roku Emitent złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki Lokalach B wraz z oświadczeniem w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A nr 5808/2016) z Lokali B w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2020 r.

- d. Hipoteka na Lokalach B obejmuje poniżej wskazane lokale:

Lokalizacja		Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Status
Warszawa	Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie,	1	WA5M/00466855/4	1065,53 m <sup>2</sup>	11.074.000 zł	Wpis hipoteki – 17.11.2016 r. Najwyższe pierwszeństwo: 22.11.2016 r.
		2	WA5M/00466856/1	285,21 m <sup>2</sup>	3.484.000 zł	Wpis hipoteki – 17.11.2016 r. Najwyższe pierwszeństwo: 22.11.2016 r.
Konstancin Jeziorna	Sąd Rejonowy dla w Piasecznie,	48	WA5M/00426651/2	186,30	1.095.000	Wpis hipoteki – 22.12.2016 r. Najwyższe pierwszeństwo: 12.06.2017 r.
Łódź	Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi	17	LD1M/00290961/7	163,85	634.000	Wpis hipoteki – 28.12.2016 r. Najwyższe pierwszeństwo: 28.12.2016 r.

Zaspokojenie Obligatariuszy nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa powyżej.

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Przed rozpoczęciem oferty Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki na Lokalach B funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach.



Nazwa (firma) administratora hipoteki:	Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa
Nazwa (firma) skrócona:	Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy sp.k.
Forma prawna:	spółka komandytowa
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Grzybowska 4 lok. U9b, 00-131 Warszawa
Telefon:	22 414 70 01
Telefaks:	22 414 70 02
Numer KRS:	0000395983
REGON:	145500411
NIP:	525-25-18-029

#### 5.8. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot

Wyceny lokali z pkt. 5.7 zostały sporządzone przez Rzeczoznawcę Majątkowego, Agnieszkę Michalak, która została wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Lokali B, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Aktualna łączona wartość Lokali zgodnie z operatami szacunkowymi wynosi 16.287.000 zł.

Operaty szacunkowe lokali stanowią załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 10.8 Dokumentu Informacyjnego - Wycena przedmiotu zabezpieczenia)

#### 5.9. Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu obligacji

Na dzień 30 czerwca 2016 r. Emitent posiadał zobowiązania w wysokości 296 982 068,76 zł, w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 78 876 087,28 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 19 481 306,27 zł,
- wartość zobowiązań przeterminowanych: 319 016,16 zł.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Emitent posiadał zobowiązania w wysokości 317 004 286,50 zł, w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 85 642 210,21 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 40 248 848,51 zł,

- wartość zobowiązań przeterminowanych: 3 342,46 zł.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa posiadała zobowiązania w wysokości 332 155 155,40 zł , w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 94 574 478,97 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 43 611 554,79 zł,
- wartość zobowiązań przeterminowanych: 699 086,10 zł.

Na dzień 30 września 2016 r. Emitent posiadał zobowiązania w wysokości 320 237 078,23 zł , w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 100 050 019,33 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 2 704 921,74 zł,
- wartość zobowiązań przeterminowanych: 903,00 zł.

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji Serii A i B) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji serii A i B.

Według wiedzy Emitenta poziom kapitału obrotowego wystarcza na pokrycie jego potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

**5.10. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

**5.11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione**

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek oraz Należności Głównej w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji serii A i B, z Obligacjami serii A i B związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji Serii B sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,



- 
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
  - prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji serii A i B nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

---

**VI. OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM  
DŁUŻNYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI OBJĘTYMI NINIEJSZYM DOKUMENTEM INFORMACYJNYM**

Zamieszczone w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1888, z późn. zm.) („**Ustawa PDOPr**”). Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych  
Dochody osiągnane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOPr zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

#### Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 2032, z późn. zm.) („**Ustawa PODOFiz**”). Od uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy)

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz, jest:

- a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f pkt 1 lub art. 23 ust. 1 pkt 38,
- e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,

- f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1ł -osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PODOFiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PODOFiz).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PODOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

#### Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PODOFiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PODOFiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

#### Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PDOfiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji akcjonariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

#### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.



---

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

#### Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

#### **6.1. Informacje dotyczące obligacji przychodowych lub programu emisji**

Nie dotyczy. Obligacje nie są wyemitowane jako Obligacje przychodowe. Obligacje nie są emitowane w ramach programu emisji.

**VII. DANE O EMITENCIE**

- 7.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

<b>Nazwa (firma):</b>	ARCHE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Nazwa (firma) skrócona:</b>	ARCHE sp. z o.o.
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
<b>Telefon:</b>	(22) 319 - 80 - 80
<b>Fax:</b>	(22) 319 - 80 - 81
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:arche@arche.pl">arche@arche.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.arche.pl">www.arche.pl</a>
<b>Numer KRS:</b>	0000190693
<b>Oznaczenie sądu rejestrowego:</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>REGON:</b>	710021277
<b>NIP:</b>	821-163-93-35

- 7.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie z umową spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

- 7.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie art. 151 i następne ustawy z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1578), ze zm.).

**7.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

W dniu 26 stycznia 2004 roku spółka ARCHE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie Wydział XX Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000190693.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

**7.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

**7.6. Krótki opis historii Emitenta**

Wybrane istotne wydarzenia z historii Spółki:

Rok	Wydarzenie
1991 r.	Rozpoczęcie działalności deweloperskiej (pierwsza inwestycja Osiedle Królowej Marysieńki w Warszawie)
2004.	wpis do Krajowego Rejestru Sądowego
2007 r.	Rozpoczęcie realizacji Osiedla Bema w Piasecznie w ramach której do dziś powstało blisko 1 000 mieszkań
2007 r.	Rozpoczęcie pierwszej inwestycji na rynku łódzkim ( <i>Tobacco Park</i> )
2008 r.	Zakończenie odbudowy i renowacji Pałacu Łochów – pierwszej inwestycji hotelowej Arche w zabudowie pałacowej
2014 r.	Rozpoczęcie budowy inwestycji mieszkaniowej „Belgradzka”- jednego z największych projektów Arche
2015 r.	Oddanie do użytkowania centrum hotelowo-konferencyjnego Zamek Biskupi w Janowie Podlaskim

#### **7.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia**

Na dzień 31 grudnia 2016 r. roku na kapitały własne Emitenta składały się następujące pozycje:

- kapitał podstawowy w wysokości 3.000.000 zł i dzielił się na 30.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.000.000 złotych;

kapitał zakładowy wykazywany jest w bilansie w wysokości nominalnej wynikającej z Umowy spółki, zgodnie z wpisem do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego;

- kapitał zapasowy w wysokości 195.624.505,50 zł;
- zysk netto w wysokości 22.689.317,18 zł.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień umowy spółki Emitenta. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 3.000.000 złotych. Zgromadzenie Wspólników Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

Według wiedzy Emitenta poziom kapitału obrotowego wystarcza na pokrycie jego potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

#### **7.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

#### **7.9. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Nie dotyczy z uwagi na swą formę prawną Emitent nie przeprowadził i nie może przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

#### **7.10. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe**

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

**7.11. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego ARCHE sp. z o.o. posiada udziały lub akcje w następujących podmiotach:

ARCHE S.A.

Siedziba spółki	ul. Brzeska 134, 08-102 Siedlce
Numer KRS	0000195651
REGON	710002334
NIP	8250003883
Zarząd	Władysław Grochowski – Prezes Zarządu
Kapitał zakładowy	22 000 000,00 zł (220000 po 100,00 zł każdy)
Udział Emitenta w kapitale zakładowym:	95,16 proc.
Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na WZ:	95,16 proc.
Przedmiot działalności	- usługi hotelowe - handel meblami

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu spółki - jest jednocześnie Prezesem Zarządu oraz współnikiem Emitenta, który na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego posiada 21.532 udziałów reprezentujących 71,77 proc. w kapitale zakładowym Spółki oraz 71,77 proc. głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta.

ARCHE Restauracje sp. z o.o.

Siedziba spółki	ul. Myśliwska 9, 07-130 Łochów
Numer KRS	0000317505
REGON	000607021
NIP	8240003054
Zarząd	Marta Jędrzejczak – Członek Zarządu
Kapitał zakładowy	2.800.000 zł (56.000 udziałów po 50,00 zł każdy)
Udział Emitenta w kapitale zakładowym:	98,92 proc.
Udział Emitenta w ogólnej liczbie głosów na ZW:	98,92 proc.
Przedmiot działalności	- handel detaliczny i hurtowy - produkcja i obrót paszami - produkcja rolna

Władysław Grochowski – Członek Rady Nadzorczej spółki - jest jednocześnie Prezesem Zarządu oraz współnikiem Emitenta, który na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego posiada 21.532 udziałów reprezentujących 71,77 proc. w kapitale zakładowym Spółki oraz 71,77 proc. głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta.

**7.11.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta**

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Władysław Grochowski	Prezes Zarządu Emitenta	stryj Członka Zarządu
Paweł Grochowski	Członek Zarządu Emitenta	bratanek Prezesa Zarządu

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu - na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego posiada 21.532 udziałów reprezentujących 71,77 proc. w kapitale zakładowym Spółki oraz 71,77 proc. głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta.

Poza powyżej opisanymi powiązaniami brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

**7.11.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta**

Większościowym udziałowcem Emitenta bezpośrednio jest Pan Władysław Grochowski, który jednocześnie pełni funkcję Prezesa Zarządu

Ryszard Grochowski będący drugim znaczącym współnikiem Emitenta posiada na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego 6.222 udziałów reprezentujących 20,74 proc. w kapitale zakładowym Spółki oraz 20,74 proc. głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta.

Większościowi wspólnicy Emitenta są braćmi.

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.

---

**7.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)**

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

**7.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności**

Emitent jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej, której głównym przedmiotem działalności jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz działalność hotelarską. Większość inwestycji prowadzona jest bezpośrednio przez jednostkę dominującą.

Arche Sp. z o.o. rozpoczęła działalność w roku 1991 od inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. W 25-letniej historii Spółki wybudowanych zostało ponad 5000 mieszkań i domów. Spółka obecna jest na rynku Aglomeracji Warszawskiej oraz w Łodzi. W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Spółka występuje w roli inwestora i generalnego wykonawcy.

Spółka jest w 100% kontrolowana przez rodzinę Grochowskich. Głównym udziałowcem i Prezesem Spółki jest Pan Władysław Grochowski.

Projekty realizowane przez Arche obejmują kilka segmentów rynkowych - od funkcjonalnych mieszkań w korzystnych cenach, aż po przestronne apartamenty czy lofty. Poza lokalami mieszkalnymi, Spółka sprzedaje apartamenty hotelowe, którymi po sprzedaży zarządza na zlecenie właścicieli.

Do Grupy Arche należy również 7 hoteli, z czego 6 zostało wybudowanych/odrestaurowanych przez Spółkę. Segment hotelowy oferuje łącznie ok. 760 pokoi i ponad 1400 miejsc noclegowych. W wybranych lokalizacjach funkcje hotelowe łączone są z usługami SPA, organizacją przyjęć okolicznościowych i konferencji.





---

Obiekty mają zróżnicowany standard. Część hoteli zlokalizowana jest w unikalnych, historycznych budynkach. Flagowym hotelem Grupy jest odrestaurowany przez Spółkę czterogwiazdkowy hotel - Zamek Janów Podlaski.

Pierwszym hotelem Arche był nieduży, 35-pokojowy obiekt w Siedlcach przy ul. Brzeskiej, otwarty w 1998 r. Hotel był w kolejnych latach rozbudowywany – obecnie posiada 80 pokoi.

Kolejną inwestycją hotelową był XIX – wieczny Pałac Łochów – pierwszy historyczny obiekt w portfelu Grupy. Jego otwarcie nastąpiło jesienią 2008 r. Obecnie centrum w Łochowie to kompleks 7 budynków, gabinety SPA, restauracja, staw, 13 ha terenów zielonych z dostępem do rzeki Liwiec. W ofercie znajdują się 83 pokoje.

Hotel Tobacco powstał w Łodzi w pofabrycznym budynku Wytwórni Papierosów przy ul. Kopernika. Charakteryzuje go połączenie luksusu z surowością postindustrialnego wystroju, stylizowanego na wzór lat 50-tych. Położony w centrum miasta obiekt posiada 115 pokoi.

Ostatnim osiągnięciem w zakresie renowacji i odbudowy obiektów zabytkowych jest Zamek Janów Podlaski, otwarty wiosną 2016 r. W skład kompleksu położonego na gruntach o powierzchni 40 ha wchodzi: odrestaurowany Zamek, Podzamcze, budynek SPA, basen oraz Centrum Rehabilitacji. Na terenie Zamku Janów Podlaski powstało nowoczesne Centrum Konferencyjne o powierzchni ponad 2 000 m<sup>2</sup> z 17 w pełni wyposażonymi salami konferencyjnymi. Hotel oferuje 204 pokoje z 400 miejscami noclegowymi. Docelowe zatrudnienie w Janowie Podlaskim jest planowane na 80 osób.

### 7.12.1. Projekty mieszkaniowe Emitenta

A. Poniżej prezentujemy podstawowe parametry projektów będących w sprzedaży Emitenta, ukończonych w latach 2013-2016:

Nazwa projektu	Rodzaj zabudowy	Lokalizacja	PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Średni lokal (m <sup>2</sup> )	Sprzedane (31.12.2016)	Zaawansowa nie sprzedaży	Koszt gruntu (zł/m <sup>2</sup> PUM)	Uzyskana cena (zł/m <sup>2</sup> )	Termin zakończenia
Postępu 10	mieszkania	Warszawa	12 069	178	67,80	177	99%	1 526	7 300	2Q 2013
Wybickiego	mieszkania	Ząbki	3 916	65	60,25	62	100%	524	4 800	4Q 2013
Osiedle Bema bud. D	mieszkania (BGK)	Piaseczno	6 945	125	55,56	125	100%	491	5 600	3Q 2015
Osiedle Bema bud. E	mieszkania	Piaseczno	8 971	174	51,56	173	99%	400	5 300	3Q 2014
Osiedle Bema bud. G	mieszkania	Piaseczno	5 461	108	50,6	107	99%	472	5 100	3Q 2016
Osiedle Bema bud. F	mieszkania	Piaseczno	5 481	108	50,75	107	99%	474	5 200	2Q 2015
Tobaco Park bud. J	mieszkania	Łódź	6 105	99	61,67	99	100%	446	4 100	1Q 2014
Tobaco Park bud. M	mieszkania	Łódź	952	11	86,55	6	55%	788	5 000	2Q 2015
Tobaco Park 2+1	mieszkania	Łódź	10 510	189	55,61	117	62%	297	4 600	2Q 2016
Pileckiego	lokale biurowe	Warszawa	3 927	33	119,00	12	36%	938	7 800	2Q 2015
Belgradzka	mieszkania	Warszawa	17 287	244	70,85	240	98%	987	8 000	4Q 2016
<b>Suma</b>			<b>81 624</b>	<b>1 334</b>	<b>61,19</b>	<b>1 225</b>	<b>92%</b>			

Źródło: Emitent

W omawianym okresie Emitent wybudował ponad 1 300 lokali, o łącznej powierzchni prawie 82 tys. m<sup>2</sup>, z których na dzień 31.12.2016 r. sprzedanych było 92%.

W zdecydowanej większości realizacje obejmowały lokale mieszkalne oraz lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych. W ramach jednego projektu Spółka wybudowała i oferuje w sprzedaży lokale biurowe przy ul. Pileckiego na warszawskim Ursynowie.

W 2015 r. Spółka sprzedała do Funduszu Mieszkań na Wynajem, zarządzanego przez BGK, 125 wykończonych lokali w jednym z etapów projektu Osiedle Bema w Piasecznie.

Najszybszym tempem sprzedaży charakteryzował się projekt zlokalizowany na warszawskim Ursynowie, przy ul. Belgradzkiej. Przed oddaniem projektu do użytkowania spółka sprzedała prawie wszystkie z 244 lokali. Podobne tempo można było zaobserwować przy sprzedaży mieszkań z etapu G flagowej inwestycji Emitenta w Piasecznie – Osiedla Bema (łącznie 108 lokale, na koniec 2016 r. w sprzedaży został jedno mieszkanie).

B. Poniżej prezentujemy podstawowe parametry projektów, będących w realizacji:

M – projekt o charakterze mieszkalnym

A – projekt apartotelowy

Planowane ukończenie budowy w 2017 r.												
Nazwa projektu	Rodzaj zabudowy	Lokalizacja	PUM (m²)	Liczba lokali	Średni lokal (m²)	Sprzedane (30.06.2017)	Zaawansowanie sprzedaży	Koszt gruntu (zł/m² PUM)	Szacowana cena (zł/m²)	Szacowany przychód (mln zł)	Termin zakończenia	
Planowane ukończenie budowy w 2017 r.												
Osiedle Bema bud. H	M	Piaseczno	5 372	107	50,2	106	99%	486	5 100	27,4	1Q 2017	
Arche Hotel	A	Częstochowa	2 844	126	22,6	76	60%	3 661 <sup>1</sup>	8 900	25,3	1Q 2017	
Kopernika 2+1	M	Łódź	10 860	189	57,5	153	81%	389	4 700	51,0	1Q 2017	
Suma			19 076	422	45,2	335	79%			103,7		
Planowane ukończenie budowy w 2018 r.												
Jasińskiego	M	Piaseczno	5 563	106	52,5	74	70%	575	5 000	27,8	3Q 2018	
Poloneza	M	Warszawa	5 454	103	53,0	86	86%	367	6 300	34,4	1Q 2018	
Poloneza Hotel	A	Warszawa	4 232	153	27,7	34	22%	473	8 900	37,7	2Q 2018	
Al. Krakowska	A	Warszawa	8 531	329	25,9	299	91%	938	10 500	89,6	3Q 2018	
Matejki 11-I	A	Łódź	6 470	143	46,2	23	16%	712	5 800	37,5	3Q 2018	
Matejki 11-II	M	Łódź	8 265	182	45,2	12	7%	712	5 100	42,2	3Q 2018	
Arche Hotel Lublin	A	Lublin	2 731	100	27,3	10	10%	890	7 900	21,6	2Q 2018	
Suma			41 246	1 116	37,0	538	48%			290,8		
Planowane ukończenie budowy w 2019 r.												
Lanciego	M	Warszawa	14 445	238	60,7	93	39%	935	8 700	125,7	1Q 2019	

\* - otwarcie hotelu przesunięto na I kwartał 2017 r.

<sup>1</sup> wysoki koszt gruntu w Częstochowie wynika z faktu, że grunt został nabyty razem z istniejącymi już zabudowaniami, poddanymi przez Emitenta renowacji

Źródło: Emitent

W 2016 r. Spółka wprowadziła do sprzedaży 6 nowych projektów, głównie w Warszawie, z których największy zlokalizowany jest przy ul. Lanciego na Ursynowie (238 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ponad 14 tys. m<sup>2</sup>). Również na Ursynowie rozpoczęła się budowa wieloetapowego osiedla przy ul. Poloneza. Istotnie została również poszerzona oferta w zakresie aparthotelu – największy projekt tego typu to budynek przy Al. Krakowskiej w Warszawie, obejmujący 329 pokoi. Na pozostałych rynkach warto zwrócić uwagę na projekt o charakterze aparthotelu w Lublinie oraz w okolicy Jasnej Góry w Częstochowie.

Oferta będąca w sprzedaży na koniec 2016 r. charakteryzuje się niższą średnią wielkością lokalu (około 40 m<sup>2</sup>), co wynika z dużego udziału lokali sprzedawanych w systemie aparthotelu (w pełni wykończone lokale, nabywane przez inwestorów w celu czerpania korzyści z długoterminowego wynajmu). Arche, korzystając z doświadczenia zdobytego w branży hotelarskiej, zarządza tego typu lokalami na zlecenie swoich klientów, dążąc wypracowania dla nich jak najwyższej stopy zwrotu.

Poza wymienionymi wyżej, już rozpoczętymi projektami, Arche rozważa wykorzystanie w 2017 r. obszernego banku ziemi, posiadanego w takich lokalizacjach jak Warszawa, Gdańsk, Wrocław, Łódź.

#### 7.12.2. Bank ziemi pod przyszłe inwestycje

Poza projektami, będącymi w ofercie i w budowie na dzień 31 grudnia 2016 roku, Arche posiada bank ziemi w dużych miastach, który charakteryzuje potencjał zabudowy na ponad 2 300 lokali (mieszkań i apartamentów hotelowych) o łącznej powierzchni ok. 107 tys. m<sup>2</sup>.

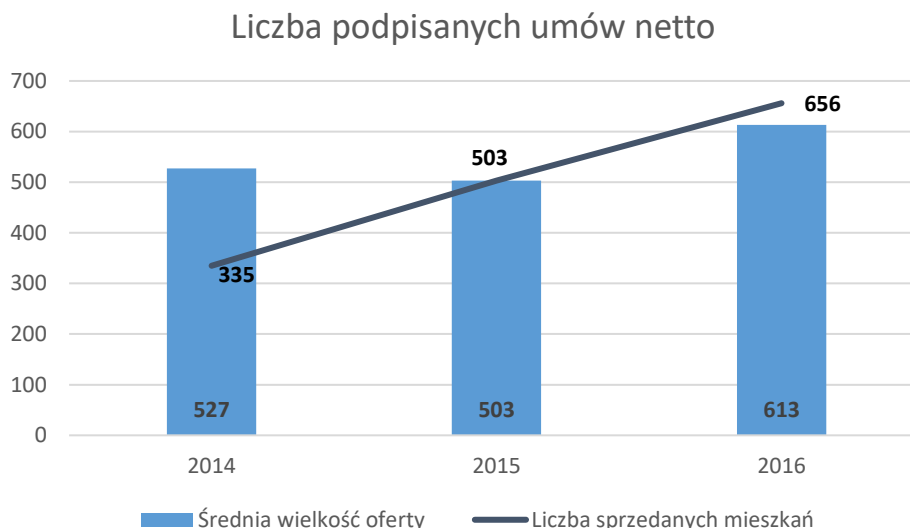
**Tabela: Potencjał posiadanego banku ziemi (najważniejsze lokalizacje):**

Nazwa projektu	Lokalizacja	Rodzaj zabudowy	Szacowana liczba lokali	PUM (m <sup>2</sup> )
<b>kolejne etapy rozpoczętych projektów:</b>				
Poloneza	Warszawa	mieszkania	900	50 000
Poloneza	Warszawa	aparthotel	250	7 000
<b>nowe projekty:</b>				
Kilińskiego	Łódź	mieszkania	150	9 000
Al. Kasprowicza	Wrocław	aparthotel	300	10 000
Tyszkiewiczza	Warszawa	aparthotel	50	1 400
Bysławska	Warszawa	mieszkania	80	4 200
Jasińskiego	Piaseczno	mieszkania	340	18 500
Kieturakisa	Gdańsk	aparthotel	250	7 000
<b>SUMA</b>			<b>2 320</b>	<b>107 100</b>

*Źródło: Emitent*

### 7.12.3. Podsumowanie wyników sprzedaży Emitenta

Na poniższym wykresie przedstawiona została wielkość sprzedaży Emitenta (liczba umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych przez klientów po uwzględnieniu rezygnacji) odnotowana w latach 2014-2016.



Źródło: Emitent

W 2016 r. Emitent sprzedał 656 lokali, czyli o 30% więcej niż rok wcześniej oraz prawie dwukrotnie więcej niż w 2014 r. Wyraźny wzrost sprzedaży wynika z umiejętnego wprowadzania do oferty nowych projektów, głównie na rynku warszawskim. Bardzo dobry poziom kontraktacji jest możliwy również dzięki uznaniu, jakim cieszy się marka Arche wśród klientów. Rosnąca sprzedaż powinna znaleźć odzwierciedlenie w przychodach ze sprzedaży za lata 2016 oraz 2017. Posiadany bank ziemi, który Spółka zamierza uzupełniać również dzięki środkom pozyskanym z emisji Obligacji, powinien przyczynić się do podtrzymania poziomu sprzedaży w kolejnych latach.

### 7.12.4. Sytuacja na rynku, na którym działa Emitent

#### Rynek mieszkaniowy

**W 2016 r. na pierwotnym rynku mieszkań odnotowano rekordowo wysoką liczbę transakcji w historii polskiego rynku deweloperskiego.** Publiczne spółki deweloperskie zaraportowały w 2016 r. łączną sprzedaż ok. 15% wyższą niż w 2015 r. oraz 50% wyższą niż w 2014 r. Efekt rekordowo niskich stóp procentowych został wzmocniony funkcjonowaniem rządowego programu dopłat do kredytów „Mieszkanie Dla Młodych”.

**Podaż na rynku pierwotnym** - wg danych REAS w ciągu trzech kwartałów 2016 r. liczba lokali wprowadzonych do sprzedaży na sześciu rynkach o największej skali obrotów (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wyniosła około 45,5 tys. mieszkań. W ciągu ostatnich 4 kwartałów wprowadzono do sprzedaży ok. 57 tys. mieszkań, co jest kolejnym rekordem. Łączna oferta na 6

wspomnianych rynkach wyniosła na dzień 30.09.2016 ok. 51 tys. lokali, wobec 48,7 tys. lokali na koniec 2015 r.

**Popyt** – wg danych REAS, w 2015 r. na sześciu głównych rynkach sprzedano 51,8 tys. lokali, czyli o ponad 20% więcej niż w 2014 r. i 48% więcej niż w 2007 r., który był najlepszym rokiem poprzedniej hossy mieszkaniowej. W ciągu trzech kwartałów 2016 r. sprzedano 43,5 tys. lokali, wobec 45,5 tys. lokali wprowadzonych do sprzedaży. Sprzedaż liczona za ostatnie 4 kwartały wyniosła 58 tys. lokali i jest to najwyższa dotychczas liczba lokali sprzedanych w 12-miesięcznym okresie.

**Historycznie najniższy poziom stóp procentowych** – wzrostowi sprzedaży sprzyja przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce. Należy zwrócić uwagę, iż obecne oprocentowanie kredytu mieszkaniowego w PLN na poziomie ok. 4% jest zbliżone do kosztów kredytu w CHF w czasach największego boomu na rynku nieruchomości. Dodatkowo, w takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości, których wynajem daje obecnie rentowność wyższą niż depozyt.

**Prognozy** – niski poziom stóp procentowych w 2017 r. zostanie prawdopodobnie utrzymany, a dodatkowo w dalszym ciągu będzie funkcjonował program „Mieszkanie Dla Młodych”.

### **Rynek hotelowy**

Wskaźniki branżowe potwierdzają dynamiczny rozwój sektora hotelowego. W 2015 roku skategoryzowano w Polsce 149 hoteli, oferujących 11 849 miejsc noclegowych w 6.037 pokojach. Liczba obiektów objętych sprawozdaniem GUS według stanu na dzień 31 lipca 2015 r. wynosiła 10 024 turystyczne obiekty noclegowe, na które składały się 3.723 obiekty hotelowe i 6.301 pozostałych obiektów. W 2016 roku obserwowany był dalszy wzrost podaży oraz jakości bazy hotelowej. Wskaźniki obłożenia i średnich cen pozostaną stabilne. W okresie 5 lat, od roku 2010 w Polsce liczba pokoi w obiektach hotelowych zwiększyła się o ponad 30%. Największa baza turystyczna znajduje się w województwach: mazowieckim (15%), małopolskim (14%), dolnośląskim (11%). Mniej niż 5% udziału każde w bazie turystycznej mają województwa: świętokrzyskie, podkarpackie, kujawsko - pomorskie, lubelskie, lubuskie, podlaskie i opolskie.

Od stycznia do końca grudnia 2015 roku w obiektach hotelowych (czyli w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych) wynajęto 23,5 mln pokoi (o 9,0% więcej niż w 2014 r.), z czego 7,2 mln, tj. 30,6%, turystom zagranicznym (o 6,6% więcej niż w 2014 r.). Wykorzystanie pokoi w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych w ciągu całego 2015 r. wyniosło 45,3% (42,7% w 2014 r.). Największy stopień wykorzystania pokoi w obiektach hotelowych zanotowano w sierpniu – 54,8%, a najniższy w styczniu 33,3%. Stopień wykorzystania miejsc

noclegowych w turystycznych obiektach hotelowych ogółem wyniósł w 2015 r. 36,7%. (niższy stopień wykorzystania w pozostałych obiektach). W województwach w których obecna jest Grupa Emitenta stopień wykorzystania miejsc noclegowych wyniósł odpowiednio: Mazowieckie: 43%, Łódzkie 30,6%, Lubelskie: 30,5%, Podkarpackie – 31,6%.

Sześć z siedmiu zarządzanych przez Grupę Emitenta hoteli zlokalizowanych jest w promieniu do 150 km od Warszawy. W tej grupie, z wyłączeniem hotelu Tobacco w Łodzi, Aglomeracja Warszawska ma bardzo istotny wpływ na ilość udzielanych noclegów i organizowanych imprez okolicznościowych.

**7.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym**

Inwestycje Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 7.12.1 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

**7.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

**7.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

**7.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku.



W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

**7.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

W poniższej tabeli zaprezentowana została struktura zobowiązań finansowych Emitenta oraz jego spółki zależnej (Arche S.A.) na dzień 30.06.2017.

Bank	Data umowy kredytowej	Rodzaj finansowania	Przyznana kwota	Saldo kredytu na 30.06.2017 r.	Termin ostatecznej spłaty
PKO BP S.A.	17.08.2012 r.	kredyt inwestycyjny - Hotel Tobacco	13 845 469	10 250 906,98	31.12.2027
ALIOR BANK S.A.	14.09.2011 r.	kredyt w rachunku bieżącym	25 000 000	24 594 032,81	25.08.2020
ALIOR BANK S.A.	04.10.2013 r.	kredyt inwestycyjny – Hotel Janów Podlaski	31 557 082	29 057 082,00	31.12.2027
ALIOR BANK S.A.	17.12.2015 r.	kredyt nieodnawialny zabezpieczony hipoteką	20 000 000	15 666 666,66	31.12.2021
ALIOR BANK S.A.	23.08.2016 r.	kredyt inwestycyjny – Hotel Częstochowa	15 072 000	2 969 754,63	31.10.2022
ALIOR BANK S.A.	29.09.2016 r.	kredyt inwestycyjny – Hotel Lublin	15 278 179	0,00	31.08.2019
PEKAO S.A.	16.01.2013	kredyt inwestycyjny (Arche S.A.)	3 184 358	300 000,00	30.11.2017
PEKAO S.A.	30.10.2015	Kredyt inwestycyjny – rozbudowa kompleksu w Łochowie (Arche SA)	14 630 000	14 630 000,00	31.12.2025
PEKAO S.A.	12.11.2002	kredyt w rachunku bieżącym (Arche S.A.)	2 500 000	2 327 968,31	30.09.2018

**Suma**

**141 067 088**

*Źródło: Emitent*

Dodatkowo Emitent w dniu 23 sierpnia 2017 r. dokonał emisji 100.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł z terminem wykupu w dniu 23 sierpnia 2020 r.

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiada żadnych innych zobowiązań, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

**7.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym**

Spółka nie posiada zobowiązań pozabilansowych.

**7.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym**

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

**7.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego**

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy, które byłyby istotne dla ich oceny.

**7.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta**

Zgodnie z § 16 umowy spółki Emitenta Zarząd Emitenta składa się od jednego do dwóch członków, w tym Prezesa Zarządu.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

Władysław Grochowski - Prezes Zarządu;

Paweł Grochowski – Członek Zarządu

Władysław Grochowski	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	Powołanie na czas nieoznaczony
Wiek	64
Kariera zawodowa	<ul style="list-style-type: none"><li>Arche SA, Arche sp. z o.o.</li></ul>
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	<ul style="list-style-type: none"><li>Arche SA – Prezes Zarządu od 29.01.1991 r.</li><li>Arche sp. z o.o. – Prezes Zarządu od 04.05.1992 r.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arche Restauracje sp. z o. o. – Członek Rady Nadzorczej - obecnie</li> </ul>
<b>Wykształcenie</b>	średnie
<b>Spółki prawa handlowego, w których Prezes Zarządu jest współnikiem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arche SA, Arche Sp. z o.o. , 5 Strona Sp. z o.o.</li> </ul>
Pan Władysław Grochowski nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Pan Władysław Grochowski nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Pan Władysław Grochowski nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Pan Władysław Grochowski nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
Pan Władysław Grochowski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	

<b>Paweł Grochowski</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	Powołanie na czas nieoznaczony
<b>Wiek</b>	29
<b>Kariera zawodowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arche Sp. z o.o.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- od 15.04.2011 r. do chwili obecnej umowa o pracę – stanowisko inżynier budowy</li> <li>- od 30.01.2014 r. o chwili obecnej – Członek Zarządu</li> </ul> </li> </ul>
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>brak</li> </ul>
<b>Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest współnikiem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>brak</li> </ul>

<b>Wyszktałenie</b>	wyższe SGGW w Warszawie Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska, studia ukończone w 2014 r.
Pan Paweł Grochowski nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Pan Paweł Grochowski nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Pan Paweł Grochowski nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Pan Paweł Grochowski nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
Pan Paweł Grochowski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu współnikowi.

#### **7.22. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem współników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu współników**

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 3.000.000,00 zł (trzy miliony złotych).

Struktura udziałowa Emitenta przedstawia tabela opisana poniżej.

Wspólnik	Ilość udziałów i ich łączna wartość nominalna	Procentowy udział w kapitale zakładowym
<b>Władysław Grochowski</b>	<b>21532</b>	<b>71,77</b>
<b>Ryszard Grochowski</b>	<b>6222</b>	<b>20,74</b>
<b>Pozostali</b>	<b>2246</b>	<b>7,49</b>
<b>RAZEM</b>	<b>30000</b>	<b>100</b>

## VIII. INFORMACJE DODATKOWE.

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

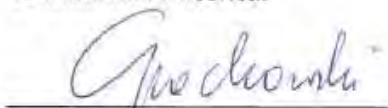
## IX. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA

### Oświadczenia Zarządu

#### Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego

Niniejszym Oświadczam, że według naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

W imieniu Emitenta:



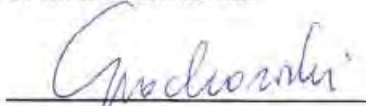
Władysław Grochowski

Prezes Zarządu

#### Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego

Niniejszym oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

W imieniu Emitenta:



Władysław Grochowski

Prezes Zarządu

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wyszczególnienie	31.12.2016 PLN	31.12.2015	31.12.2016	30.12.2015
		PLN	EUR	EUR
Kapitał własny	239.616.449,24	217.237.335,50	54.162.850,19	50.976.730,14
Aktywa trwałe, w tym:	161.558.181,06	80.164.632,21	36.518.576,19	18.811.365,06
Rzeczowe aktywa trwałe	161.302.324,26	79.768.532,23	36.460.742,37	18.718.416,57
Aktywa obrotowe, w tym:	412.801.312,82	360.550.283,22	93.309.519,17	84.606.425,72
Zapasy	388.456.954,74	348.956.157,27	87.806.725,75	81.885.757,90
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7.831.603,64	2.708.621,68	1.770.253,99	635.602,88
Zobowiązania długoterminowe	94.574.478,97	60.783.673,69	21.377.594,70	14.263.445,66
Zobowiązania krótkoterminowe	237.095.315,47	159.415.183,71	53.592.973,66	37.408.232,71
Przychody netto ze sprzedaży	312.338.756,58	231.371.261,17	70.600.984,76	54.293.385,23
Zysk/strata na działalności operacyjnej	36.967.807,73	27.969.481,69	8.356.195,24	6.563.295,01
Zysk/strata brutto	30.115.938,96	24.896.570,54	6.807.400,31	5.842.208,27
Zysk/strata netto	23.697.740,22	19.989.041,93	5.356.632,06	4.690.611,74



- 
- 9.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy 2016 wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE  
za 2016 rok**

**GRUPY KAPITAŁOWEJ  
„ARCHE” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**z siedzibą  
w Warszawie ul. Puławska 361**

---

**Arche Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Wprowadzenie do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**  
**Grupy Arche**  
**za rok obrotowy 2016**

---

**1. Dane identyfikacyjne jednostki dominującej:**

<b>Nazwa i siedziba spółki</b>	Arche Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
<b>Urząd Skarbowy</b>	Drugi Mazowiecki Urząd Skarbowy w Warszawie
<b>Identyfikacja podatkowa</b>	NIP: 821-16-39-335 decyzja US z dnia 16.10.1996r. NIP UE: PL821-16-39-335 decyzja US z dnia 29.11.2010r.

**Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego**

Jednostka podlega obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów.

**Rejestracja jednostki i forma prawna**

Spółka została zawiązana umową z dnia 4-05-1992 roku zawartą w akcie notarialnym Rep. A. 1758/92, sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Siedlcach, na czas nieokreślony. Spółka została wpisana do Rejestru Handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w Warszawie, pod numerem H-57702 w dziale B. W dniu 26-01-2004 r. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego w Sądzie Rejonowym dla M.St. Warszawy w Warszawie, pod numerem 0000190693. Spółka posiada nadany przez Urząd Skarbowy w Siedlcach dnia 16-10-1996 roku numer identyfikacji podatkowej NIP: 821-16-39-335 oraz nadany przez Wojewódzki Urząd Statystyczny w Siedlcach nr identyfikacji statystycznej w systemie REGON 710021277, PKD (2007) 4120Z – roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

**Udziałowcy**

Kapitał udziałowy Arche Sp. z o.o. wynosi 3 000 000,00 PLN i został objęty przez:

1. Władysława Grochowskiego	2 153 200,00 PLN
2. Ryszarda Grochowskiego	622 200,00 PLN
3. Fundację Leny Grochowskiej	119 000,00 PLN
4. Macieja Osińskiego	105 600,00 PLN

W roku obrotowym 2016 nie wystąpiły zmiany w składzie i wysokości kapitału udziałowego.

**Skład Zarządu:**

Prezes Zarządu - Pan Władysław Grochowski

Członek Zarządu - Pan Paweł Grochowski



#### Przedmiot działania

Regon: 710021277 zaświadczenie z dnia 09.01.2012 r.

Podstawowym przedmiotem działalności, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest:

- 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 41.20.A - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
- 56.10.Z - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne
- 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami.

#### 2. Wykaz jednostek zależnych:

<b>2.1. Nazwa i siedziba spółki</b>	Arche SA Ul. Brzeska 134, 08-110 Siedlce
<b>Urząd Skarbowy</b>	Urząd Skarbowy w Siedlcach
<b>Identyfikacja podatkowa</b>	NIP: 825-000-38-83 decyzja US z dnia 08.06.1993. NIP UE: PL825-000-38-83 decyzja US z dnia 24.06.2006r.

#### Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego

Jednostka podlega obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów.

#### Rejestracja jednostki i forma prawna

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000195651. Jednostka powstała w 1991r. akt notarialny Rep. Nr 880/91 z dnia 20.01.1991r jako spółka akcyjna

#### Akcjonariusze

Lp.	Wyszczególnienie akcjonariuszy	Ilość akcji	Wartość jednej akcji w PLN	Wartość kapitału w PLN
1	Grochowska Grażyna	6 582	100	658 200,00
2	Grochowski Tomasz	10	100	1 000,00
3	Grochowski Ryszard	120	100	12 000,00
4	Grochowska-Pacoń Jadwiga	800	100	80 000,00
5	Osiński Maciej	1 790	100	179 000,00
6	Osińska Elżbieta	10	100	1 000,00
7	Grochowski Wojciech	2	100	200,00
8	Grochowski Marcin	1 343	100	134 300,00
9	Arche Sp. z o.o.	169 343	100	16 934 300,00
	RAZEM	180 000	100	18 000 000,00

Udział posiadany przez jednostkę dominującą w kapitale podstawowym jednostki zależnej Arche SA na dzień 31.12.2016r. wynosi 16 934 300,00 PLN co stanowi 93,52 % i 169 343 akcji (głosów). Nie występują akcje uprzywilejowane.

**Przedmiot działania**

Regon: 710002334 zaświadczenie z dnia 16.04.1991 r.

Podstawowym przedmiotem działalności, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest: 4759Z

Jednostka prowadzi działalność w zakresie:

- a) Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego,
- b) Sprzedaż paliw,
- c) Wynajem pomieszczeń,
- d) Usługi hotelowe.

**2.2. Nazwa i siedziba spółki**

Arche Restauracje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Ul. Myśliwska 9, 07-130 Łochów

**Urząd Skarbowy**

Trzeci Mazowiecki Urząd Skarbowy w Radomiu

**Identyfikacja podatkowa**

NIP: 824-000-30-54 decyzja US z dnia 08.12.1993r.

NIP UE: PL824-00-30-54 decyzja US z dnia 21.04.2004r.

**Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego**

Jednostka nie podlega obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów za 2016r.

**Rejestracja jednostki i forma prawna**

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000317505. Jednostka powstała w 2008r. Akt Notarialny Rep. Nr 3 z dnia 24.07.2008r. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie wpisu do KRS w dniu 02.03.2017r. pod numerem 20, sygnatura akt.: WA.XIV NS-REJ.KRS/4661/17/239 zmieniła nazwę i siedzibę z dotychczasowej: Przedsiębiorstwo Obrotu Zwierzętami Hodowanymi Sp. z o.o. ul. Kościuszki 6, 07-100 Węgrów, na nową: Arche Restauracje Sp. z o.o., ul. Myśliwska 9, 07-130 Łochów. Nowa nazwa firmy i siedziba obowiązuje od dnia 10.03.2017r.

**Udziałowcy**

Na dzień 31.12.2016r. kapitał udziałowy wynosi 2 800 000,00 PLN.

Udziały posiadane przez jednostkę dominującą w kapitale podstawowym jednostki zależnej – Arche Restauracje Sp. z o.o. na dzień 31.12.2016r. stanowią kwotę 2 769 750,00 PLN, co stanowi 98,92% kapitału podstawowego.

Pozostała część udziałów o wartości 30 250,00 (1,08%) należy do byłych pracowników.

**Skład Zarządu:**

Prezes Zarządu - Pani Marta Jędrzejczak

**Przedmiot działania**

Regon: 000607021 zaświadczenie z dnia 02.01.2009 r.

PKD 5610A – restauracje i inne placówki gastronomiczne.

Jednostka prowadzi działalność w zakresie:

- produkcja i usługi:

\* produkcja i sprzedaż żywności w restauracjach ZAŚCIANEK

\* badania i analizy techniczne

\* konserwacja i naprawy pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,

- sprzedaż detaliczna:

\* części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,

\* paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw.

**3. Czas trwania działalności Grupy Kapitałowej Arche**

Czas trwania działalności jest nieograniczony.

**3. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Arche zostało sporządzone za okres od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. oraz porównywalny okres od 01.01.2015r. do 31.12.2015r.

**4. Informacja o łącznym sprawozdaniu finansowym**

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Arche

**5. Informacja o trwaniu działalności**

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w niezmińszonym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, bez postawienia jednostek w stan likwidacji. Nie istnieją znane jednostce, okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Grupę działalności dającej się przewidzieć w przyszłości..

**6. Informacja o połączeniu spółek i zastosowanej metodzie rozliczenia połączenia**

Nie dotyczy

**7. Zasady polityki rachunkowości**

Zasady rachunkowości przyjęte przez Spółkę przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016r. są zgodne z Ustawą o rachunkowości z 29 września 1994r. z późniejszymi zmianami, zwaną dalej ustawą, która określa między innymi zasady rachunkowości dla jednostek mających siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

**7.1. Metody wyceny:**

**Środki trwałe i WNIP**

Do amortyzacji środków trwałych stosuje się klasyfikacje zgodne z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010r. (Dz.U. poz.1622) w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych oraz metody

przewidziane Ustawą o Rachunkowości z dnia 29 września 1994r. z późniejszymi zmianami. Stawki określa się biorąc pod uwagę okres ekonomicznej użyteczności.

Dla potrzeb ujmowania w księgach rachunkowych nabytych środków trwałych Spółki z Grupy Kapitałowej Arche przyjęły następujące progi wartościowe – cena nabycia powyżej 3 500,00 zł. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania środka trwałego do użytkowania, przy zastosowaniu metody liniowej.

Środki trwałe prezentowane w skonsolidowanym bilansie wycenione są według wartości netto, tzn. w wartości początkowej podwyższonej o kwoty ulepszenia i pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe i aktualizujące. Środki trwałe nie przekraczające 3 500,00 zł ujmowane są bezpośrednio w kosztach zużycia.

Spółki użytkują środki trwałe otrzymane na podstawie umów leasingu operacyjnego spełniających warunki leasingu finansowego. Przedmioty leasingu zostały przyjęte na stan środków trwałych i ujęte w księgach rachunkowych.

Inwestycje w obcych środkach trwałych amortyzowane są w ciągu 10 lat.

Wartości niematerialne i prawne Spółki wprowadzają do ewidencji bilansowej aktywów. W momencie oddania do użytkowania zostaje ustalony okres ich użytkowania przy zastosowaniu zasad wynikających z ustawy o rachunkowości.

Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania wartości niematerialnych i prawnych do użytkowania.

Spółki dokonują umorzenia wartości niematerialnych i prawnych stosując metodę liniową. Wartości niematerialne i prawne prezentowane w bilansie wycenione są według wartości początkowej, pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe i aktualizacyjne.

#### **Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe**

Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).

#### **Długoterminowe aktywa finansowe**

Wycena należności długoterminowych dokonywana jest zgodnie z ustawą o rachunkowości. Długoterminowe aktywa finansowe w postaci udziałów wyceniono wg cen nabycia.

#### **Aktywa obrotowe**

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

##### **a) zapasy :**

- surowce - w cenach nabycia,
- materiały - w cenach nabycia,
- towary - w cenach nabycia, wycena rozchodu towarów dokonywana jest przy zastosowaniu zasady „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło” – FIFO.
- produkty - w kosztach wytworzenia.

Odpisy aktualizujące zapasów dokonywane są w związku z trwałą utratą ich wartości.



**b) należności, roszczenia i zobowiązania**

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
- należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty,

Należności i zobowiązania w walutach obcych wykazywane były w ciągu roku w wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie według średniego kursu NBP dla danej waluty z dnia poprzedzającego dokonanie operacji.

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

**c) środki pieniężne**

- krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej.

**Kredyty i pożyczki**

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej.

**Różnice kursowe**

Różnice kursowe powstałe w związku z wyceną na koniec roku obrotowego pozostałych aktywów i pasywów rozlicza się następująco:

- dodatnie – do przychodów z operacji finansowych,
- ujemne – do kosztów operacji finansowych.

**Kapitały własne** w wartości nominalnej,

**Rezerwy na zobowiązania** w wiarygodnie oszacowanej wysokości,

**Fundusze specjalne** w wartości nominalnej,

**Rozliczenia międzyokresowe** w wartości nominalnej,

**Wynik finansowy**

Wynik finansowy jednostek został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

**Wynik działalności operacyjnej** stanowi różnicę między sumą należnych przychodów ze sprzedaży produktów, usług oraz zysków ze sprzedaży składników majątku trwałego wyrażonych w rzeczywistych cenach sprzedaży, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług, oraz zrealizowanych pozostałych przychodów operacyjnych a wartością sprzedanych produktów, usług i strat ze sprzedaży składników majątku trwałego wycenionych w kosztach wytworzenia lub cenach nabycia (zakupu), powiększoną o całość poniesionych od początku roku

obrotowego kosztów ogólnego zarządu, sprzedaży produktów, towarów i innych składników majątku oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

**Wynik na operacjach finansowych** stanowi różnicę między należnymi przychodami z operacji finansowych, a w szczególności z posiadania udziałów w innych jednostkach, papierów wartościowych, odsetek od pożyczek i należności, w tym także odsetek za zwłokę w zapłacie, z rozwiązania rezerwy, otrzymania dyskonta, zysków ze sprzedaży papierów wartościowych i dodatnich różnic kursowych, oprocentowania lokat i rachunków bankowych a kosztami operacji finansowych, na które składają się w szczególności odsetki, w tym także za zwłokę w zapłacie, prowizje od pożyczek i zobowiązań, płacone dyskonto, straty na sprzedaży papierów wartościowych i ujemnych różnic kursowych.

**7.2. Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego:**

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe (w tym skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych) – sporządzone zostało w zł i gr, pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do UoR i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47 i 48 UoR;
2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej, zgodnie z zapisami w PR. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią;
3. Punktem wyjściowym do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
4. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe spółek zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym;
5. Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane przez osoby odpowiedzialne;
6. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyłączono transakcje jednostek powiązanych;
7. Zgodnie z zapisami w PR nie aktywowano rozliczeń z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Warszawa, dn. 31.03.2017r.

Sporządził:

Zatwierdził:

**"ARCHE" Sp. z o.o.**  
ul. PUŁAWSKA 361, 02-801 WARSZAWA  
tel. (022) 315-80-80, fax: (022) 315-60-01  
NIP: 821-16-39-335, REGON: 710071277

**GŁÓWNA KSIĘGOWA**

*Agnieszka Mitura*  
**Agnieszka Mitura**

**PREZES**  
*Włodzisław Gruchowski*  
**Włodzisław Gruchowski**

**"ARCHE" Sp. z o.o.**  
ul. PULAWSKA 361, 02-401 WARSZAWA  
tel. (022) 319-80-80, fax. (022) 319-00-01  
NIP: 821-16-35 235 REGON: 14080277

## SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 grudnia 2018r.

	AKTYWA	31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>161 520 181,05</b>	<b>36 164 630,31</b>
I. Wartości niematerialne i prawne		350 688,00	343 818,45
1. Koszty zakupu (w tym: amortyzacja)			
2. Wartości firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne		350 688,00	343 818,45
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Wartości firmy jednostek powiązanych			8 817,40
1. Wartości firmy - jednostki zależne			7 917,40
2. Wartości firmy - jednostki powiązane			
III. Rozróżnienie aktywów trwałych		181 302 324,25	19 768 332,23
1. Środki trwałe		139 252 584,77	76 705 842,78
a) środki (w tym: środki trwałe w budowie) w całości		10 512 472,16	3 860 442,30
b) środki trwałe, w tym: w całości i częściowo w budowie		122 423 417,61	67 827 405,48
c) środki trwałe, w tym: w całości i częściowo w budowie		2 801 693,00	1 443 997,00
d) środki trwałe, w tym: w całości i częściowo w budowie		477 880,10	793 322,30
e) środki trwałe, w tym: w całości i częściowo w budowie		3 387 295,44	1 120 563,00
f) środki trwałe, w tym: w całości i częściowo w budowie		21 253 190,19	2 682 512,44
2. Zaliczki na środki trwałe w budowie		1 089 640,33	8 973,00
IV. Należności długoterminowe			
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada udziały w kapitale			
3. Od jednostek zależnych			
V. Inwestycje długoterminowe			
1. Należności			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Odkupione akcje jednostek			
a) w jednostkach zależnych i powiązanych (w tym: w jednostkach zależnych i powiązanych)			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
b) w jednostkach zależnych i powiązanych (w tym: w jednostkach zależnych i powiązanych)			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada udziały w kapitale			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
d) w pozostałych jednostkach			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
e) w pozostałych jednostkach			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
f) w pozostałych jednostkach			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		5 168,31	43 184,63
1. Wynagrodzenia z tytułu odroczonego podatku dochodowego			21 987,58
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		5 168,31	21 197,05
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>412 801 312,82</b>	<b>360 580 243,27</b>
I. Zapasy		358 450 904,74	348 558 157,27
1. Własne		814 630,43	801 138,55
2. Własne i pozostałe w roku		208 454 593,31	304 505 435,23
3. Własne i pozostałe w roku		64 637 067,68	34 966 416,73
4. Własne		2 223 001,87	3 587 525,30
5. Własne i pozostałe w roku		8 318 801,28	5 311 644,52
II. Należności krótkoterminowe		14 805 407,08	7 886 267,58
1. Należności od jednostek powiązanych			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty			
* do 12 miesięcy			
* powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada udziały w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty			
* do 12 miesięcy			
* powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Należności od pozostałych jednostek		14 805 407,08	7 886 267,58
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty		9 348 117,59	5 880 713,68
* do 12 miesięcy		7 942 265,14	5 323 990,03
* powyżej 12 miesięcy		1 405 852,45	1 816 724,88
b) z tytułu dostaw, dostaw, usług, o okresie spłaty		4 041 783,00	2 535 312,00
c) inne		1 220 506,50	572 240,50
III. Inwestycje krótkoterminowe		7 631 803,84	3 708 621,88
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		7 631 803,84	3 708 621,88
a) w jednostkach zależnych i powiązanych			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
b) w jednostkach zależnych i powiązanych			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada udziały w kapitale			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
d) w pozostałych jednostkach			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
e) w pozostałych jednostkach			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
f) w pozostałych jednostkach			
* udziały lub akcje			
* inne papiery wartościowe			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 847 777,85	987 238,30
V. Należne wpłaty na kapitał zakładowy			
VI. Udziały (akcje) własne			
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>574 321 493,88</b>	<b>440 714 915,83</b>



PASYWA	31.12.2016r.	31.12.2015r.
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>239 816 449,24</b>	<b>217 237 335,50</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 000 000,00	3 000 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	212 918 709,02	194 248 263,57
* nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
* z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
* tworzone zgodnie z umową statusem spółki		
V. Różnice kursowe z przeliczeń		
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VII. Zysk (strata) netto	23 897 740,22	19 989 041,93
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
<b>B. Kapitały mniejszości</b>	<b>2 587 889,24</b>	<b>2 575 512,02</b>
<b>C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	-
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>332 155 155,40</b>	<b>220 902 067,91</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	6 504,00	699 384,18
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 740,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
* długoterminowa		
* krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy	6 504,00	688 654,18
* długoterminowe		
* krótkoterminowe	6 504,00	688 654,18
II. Zobowiązania długoterminowe	94 574 478,97	60 783 673,69
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek		
a) kredyty i pożyczki	94 574 478,97	60 783 673,69
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	63 007 535,78	58 684 818,40
c) inne zobowiązania finansowe	30 000 000,00	
d) zobowiązania wekslowe	666 943,19	1 088 855,29
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	237 085 315,47	159 415 183,71
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	32 000,00	32 000,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		
* do 12 miesięcy		
* powyżej 12 miesięcy		
b) inne	32 000,00	32 000,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		
* do 12 miesięcy		
* powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	236 985 020,85	159 304 739,19
a) kredyty i pożyczki	42 941 528,57	23 731 191,25
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	670 026,22	671 383,39
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	28 803 116,13	18 299 539,17
* do 12 miesięcy	28 235 844,12	17 335 365,64
* powyżej 12 miesięcy	567 274,01	964 173,53
e) zaliczki otrzymane na dostawy	159 381 555,41	113 111 300,97
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 250 267,70	2 650 828,48
h) z tytułu wynagrodzeń	851 310,49	725 179,52
i) inne	107 214,33	115 316,41
4. Fundusze specjalne	79 284,62	78 444,52
IV. Rozliczenia międzyokresowe	478 856,96	3 816,33
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	478 856,96	3 816,33
* długoterminowe		
* krótkoterminowe	478 856,96	2 137,50
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>574 359 493,88</b>	<b>440 714 915,43</b>

Warszawa, dn. 31.03.2017r.

Podpis osoby sporządzającej:

Zatwierdził:

"ARCHE" Sp. z o.o.  
ul. PULAWSKA 361, 02-601 WARSZAWA  
tel. (022) 319-80-80, fax. (022) 319-00-31  
NIP: 821-16-39-335, REGON: 710021277

GLÓWNA KSIĘGOWA

*Agnieszka Mitura*  
Agnieszka Mitura

PREZES  
*Grzegorz Grzesiński*  
Grzegorz Grzesiński



SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

na dzień 31 grudnia 2016r.  
(wariant porównawczy)

(w zł)

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.12.2016 r.	Okres zakończony 31.12.2015 r.
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>312 338 756,58</b>	<b>231 371 261,17</b>
• od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	188 577 381,91	138 334 619,15
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	41 841 625,33	67 423 339,52
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	60 561 997,71	887 845,24
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	21 357 751,63	24 725 457,26
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>272 555 804,34</b>	<b>203 301 627,80</b>
I. Amortyzacja	4 626 383,72	3 048 713,20
II. Zużycie materiałów i energii	99 172 146,59	86 563 884,45
III. Usługi obce	123 286 375,33	72 023 853,85
IV. Podatki i opłaty	2 548 774,06	1 716 978,35
• w tym podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	18 355 283,44	14 285 149,14
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 329 028,54	2 616 366,85
• emerytalne	1 428 468,07	1 129 702,21
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 860 072,00	1 829 979,26
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	18 577 740,66	21 215 702,50
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>39 782 952,24</b>	<b>28 069 633,37</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 447 913,18</b>	<b>1 411 685,10</b>
I. Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	115 805,08	1 006 155,07
II. Dotacje	109 578,85	142 189,32
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	1 222 529,25	263 340,71
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>4 263 057,69</b>	<b>1 511 836,98</b>
I. Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		39 614,24
III. Inne koszty operacyjne	4 263 057,69	1 472 222,74
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>35 967 807,73</b>	<b>27 969 481,69</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>91 258,02</b>	<b>26 791,71</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
• w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
• w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	91 258,02	25 954,65
• od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
• w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		837,06
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>6 936 109,39</b>	<b>3 082 861,26</b>
I. Odsetki, w tym:	6 068 472,90	2 411 970,37
• dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
• w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	867 636,49	670 890,89
<b>I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		
<b>J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)</b>	<b>30 122 956,36</b>	<b>24 913 412,14</b>
<b>K. Odpis wartości firmy</b>	<b>7 017,40</b>	<b>16 841,60</b>
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	7 017,40	16 841,60
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
<b>L. Odpis ujemnej wartości firmy</b>	-	-
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne		
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
<b>M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		
<b>N. Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M)</b>	<b>30 115 938,96</b>	<b>24 896 570,54</b>
<b>O. Podatek dochodowy</b>	<b>6 265 448,00</b>	<b>4 803 556,00</b>
<b>P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>R. Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>152 750,74</b>	<b>103 872,61</b>
<b>S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R)</b>	<b>23 697 740,22</b>	<b>19 989 041,93</b>

Warszawa, dn. 31.03.2017r.

Podpis osoby sporządzającej:

"ARCHE" Sp. z o.o.  
ul. POLSKA 100 02-601 WARSZAWA  
tel. (022) 515-00-00 fax (022) 515-00-01  
NIP: 525-16-55 332 REGON: 14271277

GŁÓWNA KSIĘGOWA

*Agnieszka Miura*  
Agnieszka Miura

Zatwierdził:

*Podpis: Paweł Gochowicz*  
Pawel Gochowicz



"ARCHE" Sp. z o.o.

ul. PUŁAWSKA 351, 02-801 WARSZAWA

tel. (022) 319-80-80, fax. (022) 315-52-31

NIP: 821-16-39-335, REGON: 710071277

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

na dzień 31 grudnia 2016r.

(w zł)

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Rok 2016	Rok 2015
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Wynik finansowy netto (zysk/strata)	23 697 740,22	19 989 041,93
II.	Korekty razem	21 806 860,49	12 310 478,88
1.	Zyski (straty) mniejszości	152 750,74	103 872,61
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
3.	Amortyzacje	4 826 383,72	3 048 713,20
4.	Odpisy wartości firmy	7 017,40	16 841,60
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 046 738,11	2 354 352,89
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 115 805,08	1 024 354,40
9.	Zmiana stanu rezerw	- 692 890,18	577 837,30
10.	Zmiana stanu zapasów	- 36 500 797,47	67 478 939,78
11.	Zmiana stanu należności	- 6 777 209,01	2 482 115,02
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	58 471 151,61	53 270 082,87
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 337 758,28	896 770,15
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	27 278,83	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	45 504 600,71	7 678 563,05
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	1 417 779,75	1 559 276,21
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 417 779,75	1 306 776,21
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Zbycie aktywów finansowych, w tym	-	252 500,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
b)	w pozostałych jednostkach	-	252 500,00
•	zbycie aktywów finansowych		252 500,00
•	dywidendy i udziały w zyskach		
•	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
•	odsetki		
•	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	87 420 434,73	4 880 568,85
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	85 507 314,73	4 404 483,35
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym	1 913 120,00	476 085,50
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
b)	w pozostałych jednostkach	1 913 120,00	476 085,50
•	nabycie aktywów finansowych	1 913 120,00	476 085,50
•	udzielone pożyczki długoterminowe		
•	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
4.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 85 002 654,98	- 3 321 292,64
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	58 770 477,38	34 138 374,14
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	28 770 477,38	34 138 374,14
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	30 000 000,00	
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	13 149 441,16	37 753 068,74
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	1 200 000,00	1 200 000,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	5 347 422,68	33 655 626,10
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	73 463,10	73 463,10
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	581 619,25	489 625,85
8.	Odsetki	5 946 736,11	2 354 352,89
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	45 621 036,23	3 614 694,60
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A,III+/-B,III+/-C,III)	5 122 981,96	742 575,81
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	5 122 981,96	742 575,81
•	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	2 708 621,68	1 986 045,87
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	7 831 603,64	2 708 621,68
•	o ograniczonej możliwości dysponowania	479 021,30	56,15

Warszawa, dn. 31.03.2017r.

Podpis osoby sporządzającej:

"ARCHE" Sp. z o.o.

ul. PUŁAWSKA 351, 02-801 WARSZAWA

tel. (022) 319-80-80, fax. (022) 315-52-31

NIP: 821-16-39-335, REGON: 710071277

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Agnieszka Miśura

Zatwierdził:

PREZES  
Władysław Litochowski

Radosław Guchonoch





"ARCHE" Sp. z o.o.  
ul. PUŁAWSKA 361, 02-801 WARSZAWA  
tel. (022) 319-80-80, fax (022) 319-33-31  
NIP: 821-16-39-335, REGON: 14191277

**SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**  
na dzień 31 grudnia 2016r.

		(w zł)	
Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Rok 2016	Rok 2015
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	217 237 335,50	198 318 726,19
	• korekty błędów		
IIa	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	217 237 335,50	198 318 726,19
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 000 000,00	3 000 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	• wydania udziałów (emisji akcji)		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	• umorzenia udziałów (akcji)		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 000 000,00	3 000 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	194 248 293,57	182 662 885,86
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	18 670 415,45	11 585 407,71
	a) zwiększenie (z tytułu)	18 670 415,45	11 613 882,39
	• emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	• podziału zysku (ustawowo)	18 670 415,45	11 484 315,01
	• podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		129 567,38
	b) zmniejszenie (z tytułu)	-	28 474,68
	• pokrycia straty		28 474,68
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	212 918 709,02	194 248 293,57
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	• zbycia środków trwałych		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5.	Różnice kursowe z przeliczenia		
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	19 989 041,93	12 684 315,01
6.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	19 989 041,93	12 684 315,01
	• korekty błędów		
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
6.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	19 989 041,93	12 684 315,01
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	• podziału zysku lat ubiegłych	19 870 415,45	12 684 315,01
	b) zmniejszenie (z tytułu)	18 670 415,45	11 484 315,01
	• na kapitał zapasowy		
	• na wypłatę dywidendy	1 200 000,00	1 200 000,00
6.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
6.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		28 474,68
	• korekty błędów		
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
6.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		28 474,68
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	• przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		28 474,68
6.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
6.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.	Wynik netto	23 697 740,22	19 989 041,93
	a) zysk netto	23 697 740,22	19 989 041,93
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	239 616 449,24	217 237 335,50
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	239 616 449,24	217 237 335,50

Warszawa, dn. 31.03.2017r.

Podpis osoby sporządzającej

Zawierdził:

"ARCHE" Sp. z o.o.  
ul. PUŁAWSKA 361, 02-801 WARSZAWA  
tel. (022) 319-80-80, fax (022) 319-33-31  
NIP: 821-16-39-335, REGON: 14191277

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
  
Agnieszka Mitura

PREZYS  
  
Wiesław Gruchowski

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO  
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHE  
ZA ROK OBROTOWY 2016**

**1.1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej na dzień 31.12.2016 r.**

Udziałowcy	Ilość udziałów	Wartość jednego udziału w zł.	Wartość kapitału udziałowego w zł.
Władysław Grochowski	21532	100,00	2.153.200,00
Ryszard Grochowski	6222	100,00	622.200,00
Fundacja Leny Grochowskiej	1190	100,00	119.000,00
Maciej Osiński	1056	100,00	105.600,00
<b>Razem</b>	<b>30000</b>	<b>x</b>	<b>3.000.000,00</b>

Kapitał podstawowy nie uległ zmianie w roku 2016.

**1.2. Wartość firmy lub ujemna wartość dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym odrębnie.**

Ujemną wartość firmy jednostki zależnej „ARCHE” S.A. w Siedlcach ustalono na podstawie sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2008 r., tj. na dzień objęcia przez jednostkę dominującą 74,874 % akcji w kapitale akcyjnym spółki zależnej.

● Suma aktywów (pasywów)	22.404.532,31 zł.
● Minus zobowiązania ogółem	<u>6.658.573,40 zł.</u>
● Różnica (aktywa netto)	15.745.958,91 zł.
● Wartość aktywów netto stanowiąca 74,874 %	11.789.629,27 zł.
● Wartość nabycia akcji	7.797.600,00 zł.
● Ujemna wartość firmy jednostki zależnej (11.789.629,27 – 7.797.600,00)	3.992.029,27 zł.
● Wysokość odpisów amortyzacyjnych ujemnej wartości firmy w wysokości 20% rocznie, w tym:	
rok 2009	798.405,27 zł.
rok 2010	798.406,00 zł.
rok 2011	798.406,00 zł.
rok 2012	798.406,00 zł.
rok 2013	798.406,00 zł.

Na dzień 31.12.2016r. saldo nie występuje.

Wartość firmy jednostki zależnej POZH Spółka z o.o. w Węgrowie ustalono na podstawie sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2010 r., ponieważ sumy te nie uległy istotnym zmianom na dzień objęcia, tj. 5.05.2011 r. przez jednostkę dominującą 85,0 % udziałów w kapitale udziałowym spółki zależnej.

● Suma aktywów (pasywów )	5.741.379,25 zł.
● Minus zobowiązania ogółem	<u>1.218.918,30 zł.</u>
● Różnica (aktywa netto)	4.522.460,95 zł.
● Wartość aktywów netto stanowiące 85,0 %	3.844.091,80 zł.
● Wartość nabycia udziałów	3.928.300,00 zł.
● Różnica – wartość firmy jednostki zależnej (3.928.300,00 – 3.844.091,80 zł.)	84.208,20 zł.
● Wysokość odpisów amortyzacyjnych wartości firmy w	

wysokości 20 % rocznie, w tym:

rok 2011	9.824,40 zł.
rok 2012	16.841,60 zł.
rok 2013	16.841,60 zł.
rok 2014	16.841,60 zł.
rok 2015	16.841,60 zł.
rok 2016 (5 miesięcy)	7.017,40 zł.
Na dzień 31.12.2016r. saldo nie występuje.	

- 1.3. Informacje liczbowe danych sprawozdania finansowego za rok poprzedni, tj. 2015 zapewniają porównywalność ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
- 1.4. Po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły istotne zdarzenia, które należałoby uwzględnić w tym sprawozdaniu.
- 1.5. Nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które należałoby uwzględnić w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
- 1.6. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych ujęto w **załączniku nr 1** do informacji dodatkowej.

1.7. Wartości niematerialne i prawne:

Wyszczególnienie	ARCHE Sp. z o.o.	ARCHE S.A.	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Razem
Wartość początkowa				
Stan na 1.01.2016 r.	1.434.043,88	61.607,35	29.220,71	1.524.871,94
Zwiększenia	180.350,22	0,00	0,00	180.350,22
Zmniejszenia	0,00	0,00	20.701,00	20.701,00
Stan na 31.12.2016 r.	1.614.394,10	61.607,35	8.519,71	1.684.521,16
Umorzenia				
Stan na 1.01.2016 r.	1.094.616,68	55.116,10	29.220,71	1.178.953,49
Zwiększenia	271.995,08	3.585,00	0,00	275.580,08
Zmniejszenia	0,00	0,00	20.701,00	20.701,00
Stan na 31.12.2016 r.	1.366.611,76	58.701,10	8.519,71	1.433.832,57
Wartość netto na 1.01.2016 r.	339.427,20	6.491,25	0,00	345.918,45
Wartość netto na 31.12.2016 r.	247.782,34	2.906,25	0,00	250.688,59

1.8. Wartość brutto gruntów użytkowanych wieczysto przez jednostki powiązane.

	Stan na 1.01.2016r.	Stan na 31.12.2016r.
● „ARCHE” Sp. z o.o.	1.375.030,08 zł.	1.375.030,08 zł.
● „ARCHE” S.A.	0,00 zł.	0,00 zł.
● Arche Restauracje Sp. z o.o.	2.565,00 zł.	0,00 zł.
● Razem	1.377.595,08 zł.	1.375.030,08 zł.



1.9. Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

	Stan na 1.01.2016r.	Stan na 31.12.2016r.
● „ARCHE” Sp. z o.o.	0,00 zł.	0,00 zł.
● „ARCHE” S.A.	0,00 zł.	0,00 zł.
● Arche Restauracje Sp. z o.o.	0,00 zł.	0,00 zł.
● Razem	0,00 zł.	0,00 zł.

1.10. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują.

1.11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia.

Wyszczególnienie	Stan na 1.01.2016 r.	Zwiększenia	- Wykorzystanie - Rozwiązanie	Stan na 31.12.2016 r.
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe (ARCHE Sp. z o.o.)	676.890,12	0,00	676.890,12	0,00
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe (Arche Restauracje Sp. z o.o.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy (ARCHE S.A.)	10.740,00	0,00	10.740,00	0,00
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe (ARCHE S.A.)	11.764,06	6.504,00	11.764,06	6.504,00
<b>Razem</b>	<b>699.394,18</b>	<b>6.504,00</b>	<b>709.297,87</b>	<b>6.504,00</b>

1.12. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności.

Wyszczególnienie	Stan na 1.01.2016 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2016 r.
„ARCHE” Sp. z o.o.	124.897,66	149.014,04	4.313,21	269.598,49
„ARCHE” S.A.	504.568,39	0,00	66.849,10	437.719,29
Arche Restauracje Sp. z o.o.	23.813,80	0,00	11.980,85	11.832,95
<b>Razem</b>	<b>653.279,85</b>	<b>149.014,04</b>	<b>83.143,16</b>	<b>719.150,73</b>

1.13. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty na dzień 31.12.2016r.

KREDYTY I POŻYCZKI					
Wyszczególnienie	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
„ARCHE” Sp. z o.o.	40.051.145,00	18.328.424,46	14.482.491,28	22.674.620,04	95.536.680,78
„ARCHE” S.A.	0,00	2.730.000,00	3.960.000,00	1.732.000,00	8.422.000,00
Arche Restauracje Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>40.051.145,00</b>	<b>21.058.424,46</b>	<b>18.442.491,28</b>	<b>24.406.620,04</b>	<b>103.958.680,78</b>

INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE						
Wyszczególnienie	Inne zobowiązania	Zobowiązania leasingowe	Zobowiązania z tyt. dostaw robót budowlanych	Zobowiązania z tyt. emisji obligacji	Zobowiązania wobec Skarbu Państwa	Razem
„ARCHE Sp. z o.o.	0,00	156.674,43	567.274,01	30.000.000,00		30.723.948,44
„ARCHE” S.A.	4.000.000,00	367.315,50			367.315,50	4.734.631,00
Arche Restauracje Sp. z o.o.	0,00	142.953,26				142.953,26
<b>Razem</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>666.943,19</b>	<b>567.274,01</b>	<b>30.000.000,00</b>	<b>367.315,50</b>	<b>35.601.532,70</b>

Zobowiązania długoterminowe wobec Skarbu Państwa wynikają z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów i wynoszą 364.315,50 zł. Zobowiązania krótkoterminowe z tego tytułu wynoszą na dzień bilansowy 440.778,60 zł. Kwota dotyczy ARCHE S.A. w Siedlcach.

1.1. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych przedstawia załącznik nr 2.

1.2. Wykaz istotnych pozycji rozliczeń międzyokresowych.

Wyszczególnienie	ARCHE Sp. z o.o.	ARCHE S.A.	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Razem
<b><u>Krótkoterminowe RM czynne</u></b>				
● Ubezpieczenie majątkowe	58.972,43	63.472,99	8.118,00	130.563,42
● Koszty usług opłacone z góry	40.333,59	1.448,35	45.731,10	87.513,04
● Podatek VAT do odliczenia w przyszłych okresach	1.496.130,58	0,00	46.740,56	1.542.871,14
● Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego			0,00	0,00
● Pozostałe	1.134,15	55.695,81	29.499,99	86.329,95
<b>Razem</b>	<b>1.596.570,75</b>	<b>120.617,15</b>	<b>130.089,65</b>	<b>1.847.277,55</b>
<b><u>Długoterminowe RM</u></b>				
● Inne	0,00	0,00	5.168,21	5.168,21
<b><u>Bierne RM</u></b>				
● Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	478.856,96	0,00	0,00	478.856,96

2. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji – nie wystąpiły.

- 3.1. Podział wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów jednostek powiązanych według dziedzin działalności oraz rynków geograficznych.

w roku 2015:

Wyszczególnienie przychodów ze sprzedaży	ARCHE Sp. z o.o.	ARCHE S.A.	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Razem	w tym dla jednostek powiązanych
- produktów	98.287.288,14	0,00	4.446.856,27	102.734.144,41	3.415,76
- usług	26.514.671,28	11.621.281,83	571.374,55	38.707.327,66	3.103.437,16
- towarów i materiałów	678.318,79	7.868.183,85	16.484.757,74	25.031.260,38	305.803,12
<b>Razem</b>	<b>125.480.278,21</b>	<b>19.489.465,68</b>	<b>21.502.988,56</b>	<b>166.472.732,45</b>	<b>3.412.656,04</b>

w roku 2016:

Wyszczególnienie przychodów ze sprzedaży	ARCHE Sp. z o.o.	ARCHE S.A.	Arche Restauracje Sp. z o.o.	Razem	w tym dla jednostek powiązanych
- produktów	112.647.531,03	130.796,30	0,00	112.778.327,33	0,00
- usług	55.523.396,09	12.970.661,21	7.972.181,37	76.466.238,67	20.090.176,09
- towarów i materiałów	1.628.091,14	8.229.739,18	11.720.274,40	21.578.104,72	220.353,09
<b>Razem</b>	<b>169.799.018,26</b>	<b>21.331.196,69</b>	<b>19.692.455,77</b>	<b>210.822.670,72</b>	<b>20.310.529,18</b>

Uzyskane przychody ze sprzedaży dotyczą dostaw na rynek krajowy. Sprzedaż na rzecz odbiorców zagranicznych nie wystąpiła zarówno w roku 2015, jak i w roku 2016.

- 3.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe – nie wystąpiły.
- 3.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie wystąpiły.
- 3.4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie wystąpiła.



3.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

<b>I. Przychody skonsolidowane ogółem</b>	<b>213.645.930,41</b>
1. Korekta podatkowa przychodów	(27.322,04)
a zwiększenia przychodów podatkowych	
b zmniejszenia przychodów podatkowych (-)	(27.322,04)
<b>II. Przychody podatkowe</b>	<b>213.618.608,37</b>
<b>III. Koszty ogółem</b>	<b>181.757.249,61</b>
1. Korekty podatkowe kosztów uzyskania przychodów	(1.291.122,54)
a zwiększenia kosztów podatkowych	1.048.570,33
b zmniejszenia kosztów podatkowych (-)	(2.339.692,87)
<b>IV. Koszty podatkowe</b>	<b>180.466.127,07</b>
<b>V. Dochód / Strata (II-IV)</b>	<b>33.152.481,30</b>
<b>VI. Dochody (przychody) wolne i odliczenia od podstawy opodatkowania</b>	<b>(232.475,03)</b>
a Dochody (przychody) wolne i odliczenia (-)	(232.475,03)
- dochody (przychody) wolne lub zwolnione (-)	
- odliczenia od dochodu strat z lat ubiegłych (-)	(225.411,91)
- odliczenia od dochodu (np. darowizny) (-)	(7.063,12)
- odliczenia z tytułu wydatków inwestycyjnych (-)	
b Odliczenia od podstawy opodatkowania (-)	
<b>VII. Kwoty zwiększające podstawę opodatkowania</b>	<b>0,00</b>
a Kwota odliczonych wydatków inwestycyjnych	
b Utrata prawa do zwolnienia - kwota dochodu	
<b>VIII. Podstawa opodatkowania</b>	<b>32.920.006,27</b>
<b>IX. Kwota podatku wg obowiązującej stawki %</b>	<b>6.254.801,00</b>
a Odliczenia od podatku (-)	
b Podatek dochodowy o którym mowa w art.25 ust.11-16 (+)	
<b>X. Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT-8</b>	<b>6.254.801,00</b>
<b>XI. Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku (-) lub (+)</b>	<b>10.740,00</b>
<b>XII. Zmiana stanu aktywa z tytułu odroczonego podatku (-) lub (+)</b>	<b>21.387,00</b>
<b>XIII. Zysk (strata) brutto</b>	<b>31.888.680,80</b>
a Wyłączenie z tyt. konsolidacji	1.765.724,44
b Odpis wartości firmy	7.017,40
c Odpis ujemnej wartości firmy	
<b>XIV. Zysk (strata) brutto po wyłączeniach</b>	<b>30.115.938,96</b>
<b>XV. Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat łącznie z pozostałymi obciążeniami wyniku brutto</b>	<b>6.265.448,00</b>
<b>XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku</b>	
<b>XVII. Wynik finansowy netto skonsolidowany (+ / -)</b>	<b>23.850.490,96</b>
<b>W tym: - zyski mniejszości</b>	<b>152.750,74</b>
<b>- zysk netto (różnica)</b>	<b>23.697.740,22</b>

- 3.6. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby – kwota 60.561.997,71 zł.
- 3.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby – nie wystąpiły.
- 3.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe – w tym na ochronę środowiska.
- Poniesione nakłady na niefinansowe aktywa trwałe wykazano w załączniku nr 1 do informacji dodatkowej. Nakłady planowane na rok następny wyniosą około 25 mln. zł. Nie poniesiono i nie planuje się nakładów związanych z ochroną środowiska.
- 3.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe – nie wystąpiły.
- 3.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych – nie wystąpił.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono za okres, w ciągu którego nie nastąpiło połączenie jednostki powiązanej.
- 5.1. Nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostek powiązanych.
- 5.2. Nie są nam znane inne informacje, które mogłyby wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych.
- 5.3. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Na środki pieniężne wykazane w bilansie oraz rachunku przepływów pieniężnych sporządzonym metodą pośrednią w kwocie 7.831.603,64 zł. składają się:

● środki pieniężne w kasie	285.283,14 zł.
● środki pieniężne na rachunkach bankowych	2.081.505,08 zł.
● inne środki pieniężne	5.464.815,42 zł.

Jednostki powiązane nie posiadają rachunków walutowych i środków pieniężnych w walucie obcej.

- 5.4. Informacje o:
- a) charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej – jednostki powiązane nie zawarły takich umów,
- b) transakcjach zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (z wyjątkiem transakcji dokonanych wewnątrz grupy kapitałowej) ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:
- osobę, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej – nie wystąpiły, lub
  - osobę, która jest bliskim członkiem rodziny jakiegokolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki powiązanej – nie wystąpiły, lub
  - jednostkę kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostkę, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą liczbę głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa powyżej – nie wystąpiły, lub

● jednostkę realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki – nie wystąpiły.

c) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:

W roku 2015:

Wyszczególnienie	ARCHE Sp. z o.o.	ARCHE S.A.	ARCHE RESTAURACJE Sp. z o.o.	Razem
- Pracownicy na stanowiskach bezpośrednio produkcyjnych	25	0	11	36
- Pracownicy kierownictwa	28	15	8	51
- Pozostali pracownicy	72	46	54	172
<b>Ogółem</b>	<b>125</b>	<b>61</b>	<b>73</b>	<b>259</b>
w tym: - kobiety	60	43	47	150

W roku 2016:

Wyszczególnienie	ARCHE Sp. z o.o.	ARCHE S.A.	ARCHE RESTAURACJE Sp. z o.o.	Razem
- Pracownicy umysłowi	56	17	6	79
- Pracownicy na stanowiskach robotniczych	115	44	46	205
- Uczniowie	0	3	0	3
- Pracownicy na urlopach wychowawczych	2	3	0	5
<b>Ogółem</b>	<b>173</b>	<b>67</b>	<b>52</b>	<b>292</b>

d) wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących spółek handlowych:

W roku 2015:

Wyszczególnienie	ARCHE Sp. z o.o.	ARCHE S.A.	ARCHE RESTAURACJE Sp. z o.o.	Razem
- Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu	433.700,00	36.254,91	206.921,52	676.876,43
- Wynagrodzenia wypłacone członkom Rad Nadzorczych	0,00	51.631,93	0,00	51.631,93
- Wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ogółem</b>	<b>433.700,00</b>	<b>87.886,84</b>	<b>206.921,52</b>	<b>728.508,36</b>



W roku 2016:

Wyszczególnienie	ARCHE Sp. z o.o.	ARCHE S.A.	ARCHE RESTAURACJE Sp. z o.o.	Razem
- Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu	500.925,00	36.254,91	308.658,39	845.838,83
- Wynagrodzenia wypłacone członkom Rad Nadzorczych	0,00	51.631,93	0,00	51.631,93
- Wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ogółem</b>	<b>500.925,00</b>	<b>87.886,84</b>	<b>308.658,39</b>	<b>897.470,23</b>

e) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących spółek handlowych – nie wystąpiły,

f) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej za obowiązkowe badanie sprawozdań za 2016 r.

● obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za 2016 r. 7.000 zł.

● badanie dotyczące jednostkowych sprawozdań finansowych, w tym:

- ARCHE Sp. z o.o. 14.000 zł.  
- ARCHE S.A. 11.000 zł.

- inne usługi poświadczające – nie wystąpiły,
- usługi doradztwa podatkowego – nie wystąpiły.
- pozostałe usługi – nie wystąpiły.

5.5. Inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi:

W roku 2015:

Wyszczególnienie	ARCHE Sp. z o.o.	ARCHE S.A.	ARCHE RESTAURACJE Sp. z o.o.	Razem
- Sprzedaż usług	3.028.055,30	75.094,86	287,00	3.103.437,16
- Sprzedaż towarów i materiałów	98.586,33	188.022,81	19.193,98	305.803,12
- Sprzedaż produktów			3.415,76	3.415,76
<b>- Razem</b>	<b>3.126.641,63</b>	<b>263.117,67</b>	<b>22.896,74</b>	<b>3.412.656,04</b>
- Wartość zakupu usług	286.014,41	75.094,86	1.082.174,35	1.443.283,62
- Wartość zakupu towarów i materiałów	0,00	152.666,68	0,00	152.666,68
- Sprzedaż środków trwałych	244.389,00	0,00	0,00	244.389,00
- Wartość netto sprzed. Środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
- Niezrealizowany zysk (do korekty)	0,00	0,00	0,00	0,00

W roku 2016:

Wyszczególnienie	ARCHE Sp. z o.o.	ARCHE S.A.	ARCHE RESTAURACJE Sp. z o.o.	Razem
- Sprzedaż materiałów i usług	19.502.885,31	586.895,66	395,12	20.090.176,09
- Sprzedaż towarów	8.202,76	135.727,37	76.422,96	220.353,09
- Sprzedaż produktów			0,00	0,00
- Razem przychody netto	19.511.088,07	722.623,03	76.818,08	20.310.529,18
- Wartość zakupu materiałów i usług	17.662.667,56	512.908,40	0,00	18.252.889,46
- Wartość zakupu towarów	8.712,57	113.411,70	72.097,13	194.221,40
- Sprzedaż środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
- Wartość netto sprzed. Środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
- Niezrealizowany zysk (do korekty)	0,00	0,00	0,00	0,00

● Arche Sp. z o.o. wpłaciła 4 000 000,00 zł na podwyższenie kapitału podstawowego Arche SA. Ze względu na fakt, że informacja o podwyższeniu kapitału podstawowego nie została jeszcze wpisana do KRS, kwota 4 000 000 zł została wykazana w bilansie jako należności długoterminowe od jednostek powiązanych. W Arche SA w.w. kwotę wykazano jako zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych.

● Na dzień 31.12.2016r. Arche Sp. z o.o. posiada należności krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług od spółki Arche SA w wysokości 9 130 833,66 zł.

● Na dzień 31.12.2016r. Arche Sp. z o.o. posiada zobowiązania krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług w stosunku do spółki Arche SA w wysokości 15 618,76 zł.

● Na dzień 31.12.2016r. Arche Sp. z o.o. posiada zaliczkę w wysokości 1 654 120 zł netto (2 034 567,60 brutto) wpłaconą na zakup lokalu usługowego przy ul. Matejki w Łodzi wykazaną w bilansie jako zaliczki otrzymane na dostawy.

● Na dzień 31.12.2016r. Arche Sp. z o.o. posiada należności krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług od spółki Arche Restauracje Sp. z o.o. (dawna nazwa POZH Sp. z o.o.) w wysokości 6 214,91 zł.

● Na dzień 31.12.2016r. Arche Sp. z o.o. posiada zobowiązania krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług od spółki Arche Restauracje Sp. z o.o. (dawna nazwa POZH Sp. z o.o.) w wysokości 28 230,34 zł.

5.6. Zdarzenia po dacie bilansu: nie wystąpiły.

Warszawa, dnia 31.03.2017 r.

Podpis osoby sporządzającej:

Zatwierdził:

**"ARCHE" Sp. z o.o.**  
ul. PULAWSKA 361, 02-801 WARSZAWA  
tel. (022) 319-80-80, fax, (022) 319-53-51  
NIP. 821-16-39-335, REGON: 710071277

**GŁÓWNA KSIĘGOWA**  
*Agnieszka Mitura*  
**Agnieszka Mitura**

**PREZES**  
*Przewodniczący Zarządu*  
**Przewodniczący Zarządu**

GRUPA KAPITAŁOWA ARCHE

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg. grup rodzajowych) - od 1.01.2016r. do 31.12.2016r.

Załącznik nr 1

Tytuł	Grunt własne i wieczystego użytkowania	Budynki, lokale i obiekty inż. i inwestycje wobec oł.	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowlach	Zaliczki na środki trwałe w budowlach	Razem
I. 1. Wartość brutto śr. trwałych na 1.01.2016 r. (B0)	6 054 932,52	75 978 111,84	3 381 256,76	2 239 038,20	3 847 530,25	2 892 713,44	8 975,00	84 302 712,01
2. Zwiększenia	4 841 506,59	58 762 759,25	1 848 341,72	162 155,22	1 689 306,12	18 665 220,33	1 692 025,33	88 761 319,59
a) zakup środków trwałych	238 144,00	371 250,88	1 848 341,72	162 155,22	1 048 156,60	19 538 345,10	1 692 025,33	24 896 458,95
b) przyjęcie z inwestycji, przesunięcia	4 705 365,59	58 391 468,37	-	-	641 151,52	128 875,23	-	63 864 860,71
3. Zmniejszenia	235 711,25	1 607 492,25	837 936,92	753 687,53	101 006,08	1 364 834,61	14 360,00	4 745 028,95
a) sprzedaż, likwidacja	235 711,25	1 607 492,25	837 936,92	753 687,53	101 006,08	1 364 834,61	14 360,00	4 745 028,95
4. Wartość brutto śr. trwałych na 31.12.2016 r. (B2)	10 760 730,86	133 133 376,83	4 591 681,56	1 647 555,89	5 235 836,29	21 263 099,16	1 686 640,33	179 319 002,92
II. 1. Umorzenie śr. trwałych na 01.01.2016 r. (B0)	168 492,16	8 350 622,36	1 838 168,91	1 535 765,90	2 524 130,45	-	-	14 534 170,78
2. Zwiększenia	68 965,35	2 956 852,15	571 074,71	317 708,41	471 371,03	-	-	4 385 971,65
a) realizacja umorzenia	68 965,35	2 956 852,15	571 074,71	317 708,41	471 371,03	-	-	4 385 971,65
3. Zmniejszenia	6 188,75	597 513,29	518 995,58	883 903,52	96 861,63	-	-	1 903 472,77
a) sprzedaż, likwidacja	6 188,75	597 513,29	518 995,58	883 903,52	96 861,63	-	-	1 903 472,77
IV. 1. Umorzenie śr. trwałych na 31.12.2016 r. (B2)	246 256,76	10 709 861,22	1 990 248,04	1 189 570,79	2 898 638,85	-	-	17 016 678,96
V. 1. Wartość netto śr. trwałych na 01.01.2016 r. (B0)	5 869 440,36	67 627 489,48	1 443 087,85	703 322,30	1 123 503,80	-	-	76 766 843,79
V. 1. Wartość netto śr. trwałych na 31.12.2016 r. (B2)	10 512 472,10	122 423 417,61	2 601 413,52	477 995,10	2 337 296,44	-	-	161 302 324,26

Warszawa, dnia 31.03.2017r.

Pojęcia osoby sporządzającej:

Zatwierdził:

"ARCHE" Sp. z o.o.  
ul. PULAWSKA 351, 02-301 WARSZAWA  
tel. (022) 315-80-80, fax (022) 315-04-41  
NIP: 821-18-39-335, REGON: 710014277

GLÓWNA KSIĘGOWA  
Klika na  
Agnieszka Mitura

*Przedstawiciel*  
Wiceprezident Zarządu  
Zatwierdził





"ARCHE" Sp. z o.o.

ul. PUŁAWSKA 361, 02-401 Warszawa  
tel. (022) 319-80-90, fax (022) 319-13-41  
NIP: 001-46-38-835, REGON: 7101277

Załącznik nr 2

Bank	Nominacja kredytów/ gwarancji (bankowej)	Rodzaj zabezpieczenia na majątku Arche Sp. z o.o.		Zabezpieczenie na majątku Arche Sp. z o.o.	Data umowy kredytowej/ gwarancji	Rodzaj kredytu/ gwarancji	Okres kredytowania/ okresu	Kwota udzielonego kredytu/gwarancji	Pasy (in - out)	Kwota mity	Zapewnia w 2018r.	Ispita w 2018r.	Saldo kredytu na 31.12.2018r.	w Dm do spłaty na 31.12.2018r.	
		wzrost	na zobowiązania											na 31.12.2018r.	na 31.12.2018r.
PHO BP SA	26 000 4476 0000 8182 5251 74020110	weksle w białym	na zobowiązania	zabezpieczenie hipoteczne	24.08.2018	limit kredytowy określony	25.08.2018 - 31.07.2019	20 000 000	17 100 000 w całości 31.07.2017 - 30.06.2018	20 000 000			5 000 000,00	5 000 000,00	
PHO BP SA	03 1000 4476 0000 8398 0274 5780	weksle w białym	na zobowiązania	zabezpieczenie hipoteczne	17.04.2017	limit kredytowy (Poznań)	17.04.2017 - 31.12.2017	13 854 400	nie dotyczy	85 564 811		141 432,31	10 850 000,00	1 177 000,00	8 752 388,15
ALOR BANK SA	U030158777191	weksle w białym	na zobowiązania	zabezpieczenie hipoteczne	14.03.2018	limit kredytowy (Poznań)	14.03.2018 - 30.06.2019	25 000 000	nie dotyczy				15 357 622,36	15 357 622,36	
ALOR BANK SA	U030248025605	weksle w białym	na zobowiązania	zabezpieczenie hipoteczne	47.03.2018	limit kredytowy (Poznań)	47.03.2018 - 31.12.2019	31 557 000	nie dotyczy				30 943 942,00	3 126 058,00	27 817 882,00
ALOR BANK SA	U0301774853	weksle w białym	na zobowiązania	zabezpieczenie hipoteczne	17.12.2018	limit kredytowy (Poznań)	17.12.2018 - 31.12.2019	20 000 000	nie dotyczy				14 333 333,33	5 500 000,01	13 333 333,32
ALOR BANK SA	U030112534577	weksle w białym	na zobowiązania	zabezpieczenie hipoteczne	23.08.2018	limit kredytowy (Poznań)	23.08.2018 - 31.10.2022	15 072 900	601 000 w całości 30.11.2017 - 30.06.2018		6 438 053,73	1 384 301,08	5 083 942,64	465 670,36	4 607 722,34
ALOR BANK SA	U030124811291	weksle w białym	na zobowiązania	zabezpieczenie hipoteczne	26.08.2018	limit kredytowy (Poznań)	26.08.2018 - 31.07.2024	15 274 170	601 000 w całości 31.08.2018 - 30.06.2019			0,00			
ALOR BANK SA	U03010656723	weksle w białym	na zobowiązania	zabezpieczenie hipoteczne	31.10.2018	limit kredytowy (Poznań)	31.10.2018 - 30.06.2019	10 337 000	nie dotyczy						
ALOR BANK SA	U030209542511	weksle w białym	na zobowiązania	zabezpieczenie hipoteczne	26.08.2018	limit kredytowy (Poznań)	26.08.2018 - 30.06.2025	2 007 420	nie dotyczy						

Symulacja wypłat/wpłat obowiązkowych

Emisyj	Bilans makroekonomiczny	Zabezpieczenie na majątku Arche Sp. z o.o.		Termin spłaty	Termin wykupu	Wartość emisji	Wartość nominalna	Wypłata obowiązkowa
		na zobowiązania	na zobowiązania					
Emisja serii A	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00	10.10.2019	10.10.2019	20 000 000	100	10.10.2019
Emisja serii B	15 000 000	15 000 000	15 000 000	10.11.2019	10.11.2019	10 000 000	100	10.11.2019

Łączna suma zabezpieczeń w formie hipotek na majątku Arche Sp. z o.o. stanowi kwotę 245 572 480,25 zł. Dotychczasowe zabezpieczenia: hipoteczne na majątku Arche Sp. z o.o. w całości w kwocie 72 115 623,00 zł. W porównaniu do roku poprzedniego usługi wzrost zabezpieczeń hipotecznych o kwotę 30 525 258,80 zł.

● ARCHE SP. Z O.O.

Wykaz zobowiązań warunkowych									
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	z tytułu uwolnienia rachunku	z tytułu powstania zobowiązania	Zmniejszenia z tytułu uiszczenia obowiązków	Razem zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego	Uwagi
1.	Zobowiązania warunkowe wobec stowarzyszonych	22 364 358,00	1 000 000,00	0,00	0,00	500 000,00	500 000,00	22 864 358,00	
	udzielenie gwarancji i poręczenia jako zabezpieczenia umów kredytowych dla								
	- spółek zależnych	18 314 358,00	1 000 000,00			500 000,00		18 814 358,00	
	- kaucje i wadium						0,00	0,00	
	- indos weksli						0,00	0,00	
	- zawarte, ale jeszcze niewykonane umowy						0,00	0,00	
	- nieznane rozszczenia wierzycieli						0,00	0,00	
	- ustanowione hipoteki na rzecz Arche SA	4 050 000,00					0,00	0,00	
2.	Zobowiązania warunkowe wobec jednostek pozostałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 050 000,00	
	udzielenie gwarancji i poręczenia						0,00	0,00	
	- kaucje i wadium						0,00	0,00	
	- indos weksli						0,00	0,00	
	- zawarte, ale jeszcze niewykonane umowy						0,00	0,00	
	- nieznane rozszczenia wierzycieli						0,00	0,00	
	- inne						0,00	0,00	
3.	Zobowiązania warunkowe w zakresie emisyjnych i podobnych świadczeń						0,00	0,00	
	Razem	22 364 358,00	1 000 000,00	0,00	0,00	500 000,00	500 000,00	22 864 358,00	

Wykaz zobowiązań warunkowych zabezpieczonych na majątku						
Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania		Kwota zabezpieczenia		Na aktywach bieżących
		koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego	
1.	Kredyt inwestycyjny niedowalany zaciągnięty przez Arche SA umowa nr 6/PeCK/S/2013 z dnia 16.01.2013r. - HIPOTEKA	3 184 358,00	3 184 358,00	1 300 000,00	1 300 000,00	1 300 000,00
2.	Kredyt inwestycyjny zaciągnięty przez Arche SA umowa nr 6/OCK-Sp/2015 z dnia 30.10.2015r. - HIPOTEKA	14 630 000,00	14 630 000,00	2 750 000,00	2 750 000,00	2 750 000,00
3.	Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty przez POZH Sp. z o.o. umowa nr 26/PeCK/S/2015 z dnia 10.06.2015r. - PORĘCZENIE	0,00	500 000,00			
4.	Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty przez Arche Restauracje Sp. z o.o (dawna nazwa POZH Sp. z o.o.) umowa nr 20/1681 z dnia 03.10.2016r. - PORĘCZENIE	1 000 000,00	0,00			
Razem		18 814 358,00	18 314 358,00	4 050 000,00	4 050 000,00	4 050 000,00
						0,00



● **ARCHESA**

Bank	Nr umowy kredytowej/ gwarancji bankowej	Rodzaj zabezpieczenia na majątku Arche S.A.				Zabezpieczenie na majątku Arche Sp. z o.o. hipoteka	Data umowy kredytowej/ gwarancji bankowej	Rodzaj kredytu/ gwarancji	Okres kredytowania od-do	Kwota udzielenia kredytu/gwarancji bankowej	Raty (m-c/mkw)	Kwota raty	Zwiększenia w 2016r.	Spłata w 2016r.	Saldo kredytu 31.12.2016r.		
		wzrostli w bilansie	na środkach inwestycyjnych	hipoteka	inne										w tym do spłaty w 2017r.	po 2017r.	
PEKAO S.A.	16S2002		4 000 000,00	1 000 000,00	inne	30.09.2016 r.	inwestycyjny	30.09.2016 – 30.09.2017 r.		2 500 000,00	jednokrotno na koniec umowy kredytowej	-	2 229 436,88	2 229 436,88			
PEKAO S.A.	6PcKNG2013	wzrostli w bilansie inwestycyjny przez Arche Sp. z o.o.	4 230 000,00		do rachunków kredytowych i przekazywanych w biletu	16.01.2013 r.	inwestycyjny	31.07.2013 – 30.11.2017 r.		3 164 568,00	miesięczna	60 000,00	726 000,00	660 907,96	660 907,96		
PEKAO S.A.	60PK-Sig2016	wzrostli w bilansie inwestycyjny przez Arche Sp. z o.o.	30 130 000,00		do rachunków kredytowych i przekazywanych w biletu	30.10.2016 r.	inwestycyjny	30.10.2016 – 31.12.2020 r.		14 630 000,00	96 rat miesięcznych od 31.01.2016r. Do 31.12.2020r.	-	8 422 978,70	8 422 978,70	8 422 978,70	8 422 000,00	
															11 312 343,97	8 422 000,00	

Wykaz zobowiązań warunkowych

[illegible]

● ARCHE RESTAURACJE SP. Z O.O.

Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku									
Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania		Kwota zabezpieczenia		Na aktywach trwałych		Na aktywach obrotowych	
		koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego	koniec okresu bieżącego	koniec okresu poprzedniego
1.	Weksel		1 000 000,00						
2.	Pełnomocnictwo w r-ku bieżącym								
3.	Poręczenie Arche Sp. z o.o. kredytu w r-ku bieżącym wg. prawa cywilnego								
4.	Inne								
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Wykaz zobowiązań warunkowych									
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego	Uwagi	
				uformowania rezerwy	powstania zobowiązań	ustanienia obowiązków			
1.	Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	- udzielenie gwarancji i poręczenia								
	- kaucje i wadła								
	- indos weksli								
	- zawarte, ale jeszcze niewykonane umowy								
	- niezrealizowane roszczenia wierzycieli								
	- inne								
2.	Zobowiązania warunkowe wobec jednostek pozostałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	- udzielenie gwarancji i poręczenia								
	- kaucje i wadła								
	- indos weksli								
	- zawarte, ale jeszcze niewykonane umowy								
	- niezrealizowane roszczenia wierzycieli								
	- inne								
3.	Zobowiązania warunkowe w zakresie emerytur i podobnych świadczeń								
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		

Warszawa, dnia 31.03.2017r.

Podpis osoby sporządzającej:

**"ARCHE" Sp. z o.o.**  
ul. PUŁAWSKA 351, 02-801 WARSZAWA  
tel. (022) 319-80 80, fax. (022) 319-00 51  
NIP: 621-16-98-335, REGON: 710071277

**GWÓDŃ KSIĘGOWA**

*Olivia*  
**Agnieszka Miłus**

Zatwierdził:

*Robert Gęborski*  
**Robert Gęborski**  
Właściciel

9.2. **Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016**

**KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA**

**„AUDYTOR-SIGMA” KRYSZYNA ZBROŻEK**

*podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych - nr ewid. 1083*

**CEIDG Regon: 710345175 NIP: 824-100-30-62**

*email: [biurosigma07100@wp.pl](mailto:biurosigma07100@wp.pl) adres int: [www.audytorsigma.pl](http://www.audytorsigma.pl)*

*07-100 Węgrów, ul. Aleja Siedlecka 25, tel. 25 792-24-39, 693 171 907*

**O P I N I A I R A P O R T**

**Niezależnego Biegłego Rewidenta**

**Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO**

**za 2016 r.**

**GRUPY KAPITAŁOWEJ „ARCHE”**

**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**z siedzibą**

**w Warszawie ul. Puławska 361**

**Węgrów - kwiecień 2017**

## KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA

„AUDYTOR-SIGMA” KRYSZYNA ZBROŻEK

podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych - nr ewid. 1083

CEIDG Regon: 710345175 NIP: 824-100-30-62

email: [biurosigma07100@wp.pl](mailto:biurosigma07100@wp.pl) adres int: [www.audytorsigma.pl](http://www.audytorsigma.pl)

07-100 Węgrów, ul. Aleja Siedlecka 25, tel. 25 792-24-39, 693 171 907

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Zgromadzenia Wspólników „ARCHE” Spółka z o.o.

z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 361

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2016 Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest „ARCHE” Spółka z o.o. z siedzibą 02-801 Warszawa, ul. Puławska 361, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **574.359.493,88 zł,**
- skonsolidowany rachunek zysków i strat, za rok obrotowy 2016 wykazujący zysk netto w wysokości **23.697.740,22 zł,**
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 1.01.2016r. do 31.12.2016r. wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **22.379.113,74 zł,**
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r., wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **5.122.981,96 zł,**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

### Odpowiedzialność kierownictwa

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności grupy kapitałowej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą kierownictwo uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, odpowiedzialny jest kierownik jednostki dominującej ARCHE” Spółka z o.o.





Grupa Kapitałowa „ARCHE” Spółka z o.o. – Opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok

Kierownik jednostki dominującej oraz członkowie innego organu nadzorującego jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie pisemnej opinii o zgodności tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy grupy kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z krajowymi standardami rewizji finansowej wydanymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka, biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownictwo wartości szacunkowych, prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii z badania.

KBR „Audyt-Sigma”



Grupa Kapitałowa „ARCHE” Spółka z o.o. - Opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok

*Opinia o sprawozdaniu finansowym*

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- zostało sporządzone zgodnie z określonymi ustawą zasadami rachunkowości,
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie istotne dla oceny grupy kapitałowej informacje,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

*Opinia o sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej*

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ust.2 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej.

Ponadto w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności.

**Krystyna Zbrożek, 5472**

Imię i nazwisko kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie, nr w rejestrze, podpis

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:

**Kancelaria Biegłego Rewidenta "Audytor-Sigma", 1083**

Nazwa podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, nr w rejestrze

**07-100 Węgrów, ul. Aleja Siedlecka 25**

Siedziba podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA  
„AUDYTOR-SIGMA” Krystyna Zbrożek  
07-100 Węgrów, ul. Aleja Siedlecka 25  
tel. (025) 792 24 39, kom. 0693171907  
Regon 710345176 NIP 824-100-30-82

Węgrów, 20.04.2017r.

Właściciel Kancelarii  
Krystyna Zbrożek  
nr w rejestrze 5472

KBR „Audytor-Sigma”



**KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA**

**„AUDYTOR-SIGMA” KRYSZYNA ZBROŻEK**

*podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych - nr ewid. 1083*

**CEIDG Regon: 710345175 NIP: 824-100-30-62**

*email: [biurosigma07100@wp.pl](mailto:biurosigma07100@wp.pl) adres int: [www.audytorsigma.pl](http://www.audytorsigma.pl)*

07-100 Węgrów, ul. Aleja Siedlecka 25, tel. 25 792-24-39, 693 171 907

**RAPORT**

Niezależnego Biegłego Rewidenta

uzupełniający opinię z badania  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za 2016 r.

**GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**„ARCHE” Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością**

z siedzibą

w Warszawie ul. Puławska 361

---

*Węgrów - kwiecień 2017*

## 1.2. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

### 1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą:

#### 1.1. Nazwa jednostki dominującej:

„ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

#### 1.2. Siedziba jednostki dominującej

02-801 Warszawa

ul. Puławska 361

#### 1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Data: 26 stycznia 2004r.

Numer rejestru: KRS 0000190693

Jednostka działa na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 04.05.1992r. Rep. A nr 1758/92 oraz aneksu z dnia 28.01.2016r. Rep. nr 550/2016.

Jednostkę zawiązano na czas nieokreślony.

#### 1.4. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest:

41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

41.20.A - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

56.10.Z - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne

68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami

Rzeczywisty przedmiot działalności jest zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności.



GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

### 1.5. Kapitał (fundusz) własny jednostki dominującej

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Kapitał (fundusz) własny	221 213 822,68	199 824 505,50
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 000 000,00	3 000 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	195 624 505,50	178 096 530,64
III. Zysk (strata) netto	22 589 317,18	18 727 974,86

Kapitał podstawowy 3 000 000,00 zł, dzieli się na 30.000 równych i niepodzielnych udziałów, każdy o wartości nominalnej 100,00 zł. Wartość bilansowa 1 udziału wynosi 100,00 zł.

Udziały te posiadają:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Liczba głosów	Wartość udziałów (w zł)	Procentowy udział w kapitałe podstawowym	Procentowy udział w ogólnej liczbie głosów
Władysław Grochowski	21 532,00	21 532,00	2 153 200,00	71,77%	71,77%
Ryszard Grochowski	6 222,00	6 222,00	622 200,00	20,74%	20,74%
Fundacja Leny Grochowskiej	1 190,00	1 190,00	119 000,00	3,97%	3,97%
Maciej Osiński	1 056,00	1 056,00	105 600,00	3,52%	3,52%
<b>Razem</b>	<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

W badanym roku obrotowym oraz do dnia zakończenia badania nie nastąpiły zmiany struktury własności w kapitale podstawowym jednostki dominującej.

### 1.6. Kierownik jednostki dominującej

Funkcję kierownika jednostki sprawuje powołany przez uprawniony organ Zarząd w składzie:

- Władysław Mieczysław Grochowski – Prezes Zarządu
- Paweł Grochowski – Członek Zarządu

W roku 2016 oraz do dnia zakończenia badania skład Zarządu nie zmienił się.

GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

## 2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład grupy kapitałowej

W badanym roku w skład grupy kapitałowej „ARCHE” Sp. z o.o. w Warszawie wchodziły następujące jednostki:

### Jednostka dominująca:

- „ARCHE” Spółka z o.o.,  
02-801 Warszawa ul. Puławska 361,  
NIP: 8211639335, REGON: 710021277, KRS: 0000190693,

### Podmioty zależne:

- „ARCHE” Spółka akcyjna 08-110 Siedlce, ul. Brzeska 134,  
NIP: 8250003883, REGON: 710002334, KRS: 0000195651,
- ARCHE RESTAURACJE Spółka z o.o., 07-130 Łochów, ul. Myśliwska 9, NIP:  
8240003054, REGON: 000607021, KRS: 0000317505,

Powyższe podmioty zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

## 3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony

Firma: KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA  
„AUDYTOR-SIGMA” Krystyna Zbrożek

Siedziba: Węgrów

Adres: ul. Aleja Siedlecka 25, 07-100 Węgrów

Kancelaria Biegłego Rewidenta „AUDYTOR-SIGMA” jest wpisana na listę pomiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w KIBR pod numerem 1083.

## 4. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta

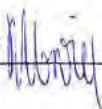
Imię i nazwisko: Krystyna Zbrożek

Numer w rejestrze: 5472

## 5. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015r. zostało zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

KBR „Audytor-Sigma”



3

*GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.*

nr 1083 Kancelarię Biegłego Rewidenta „AUDYTOR-SIGMA” w Węgrowie. Została wydana w dniu 04.05.2016r. opinia bez zastrzeżeń. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015r. zostało zatwierdzone dnia 14.06.2016r. Uchwałą Nr 8 Zgromadzenia Wspólników „ARCHE” Sp. z o.o. w Warszawie. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2015r. zostało złożone w Sądzie Rejonowym w Warszawie KRS 0000190693 dnia 23.06.2016r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej „ARCHE” Spółka z o.o. w Warszawie za 2015r. złożono w Drugim Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w Warszawie dnia 22.06.2016r.

## 6. Zakres prac i odpowiedzialności

Niniejszy raport został przygotowany dla Zgromadzenia Wspólników „ARCHE” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 361 i dotyczy skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „ARCHE”, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **574.359.493,88 zł;**
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zysk netto w wysokości **23.697.740,22 zł;**
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **22.379.113,74 zł;**
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **5.122.981,96 zł;**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994r o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz.1047), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową nr 5 z 2.11.2016r., zawartą na podstawie Uchwały Nr 10 Zgromadzenia



*GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.*

Wspólników z 14.06.2016r. w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w siedzibie jednostki dominującej, od 03.04.2017r. do 20.04.2017r. (z przerwami).

Kierownik jednostki dominującej jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z ustawą o rachunkowości, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami i sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania z działalności.

Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe było wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, kierownik jednostki oraz członkowie innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.


Naszym zadaniem było w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu uzupełniającego, dotyczącego tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd jednostki dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz nie zaistnieniu po dniu bilansowym zdarzeń, wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszystkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Kluczowy biegły rewident oraz podmiot uprawniony Kancelaria Biegłego Rewidenta „AUDYTOR-SIGMA” spełniają wymogi niezależności od badanej grupy kapitałowej. Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony.

KBR „Audyt-Sigma”



5

GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

**7. Informacja o przeprowadzonych badaniach sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją**

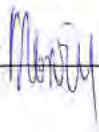
Sprawozdanie finansowe jednostki dominującej „ARCHE” Spółka z o.o. w Warszawie za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016r. zostało zbadane przez KBR „AUDYTOR-SIGMA” w Węgrowie, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 1083 i uzyskało w dniu 22.03.2017r. opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe „ARCHE” S.A. w Siedlcach za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016r. zostało zbadane przez KBR „AUDYTOR-SIGMA” w Węgrowie podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 1083 i uzyskało w dniu 29.03.2017r. opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe „ARCHE RESTAURACJE” Spółka z o.o. w Łochowie za rok obrotowy kończący się 31.12.2016r. nie zostało poddane badaniu przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, ze względu na brak obowiązku w tym zakresie.

Sprawozdanie finansowe tej spółki zamyka się na dzień 31.12.2016r. sumą bilansową w kwocie 8.553.615,07 zł, jej udział w skonsolidowanym bilansie wynosi 1,5% oraz zyskiem netto w kwocie 810.476,68 zł, co stanowi 3,2% zysku netto grupy kapitałowej przed wyłączeniami.

KBR „Audytors-Sigma”



6

GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

## II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

### 1. Ogólna analiza skonsolidowanego sprawozdania finansowego

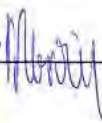
#### 1.1 Skonsolidowany bilans

w tys. zł.

AKTYWA	31.12.2016r.	%	31.12.2015r.	%	31.12.2014r.	%	% dynamika 2016/2015	% dynamika 2015/2014
<b>A. Aktywa trwałe</b>								
Wartości niemater. i prawne	250,7	0,0	345,9	0,1	1.038,7	0,3	-27,5	-66,7
Wartość firmy	0,0	0,0	7,0	0,0	23,9	0,0	-100,0	-70,7
Rzeczowe aktywa trwałe	161.302,3	28,1	79.768,5	18,1	77.676,4	21,1	102,2	2,7
Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inwestycje długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5,2	0,0	43,2	0,0	25,4	0,0	-88,0	70,2
<b>Razem</b>	<b>161.558,2</b>	<b>28,1</b>	<b>80.164,6</b>	<b>18,2</b>	<b>78.764,4</b>	<b>21,4</b>	<b>101,5</b>	<b>1,8</b>
<b>B. Aktywa obrotowe</b>								
Zapasy	388.457,0	67,6	348.956,2	79,2	281.477,2	76,5	11,3	24,0
Należności krótkoterminowe	14.665,5	2,6	7.888,3	1,8	5.406,2	1,5	85,9	45,9
Inwestycje krótkoterminowe	7.831,6	1,4	2.708,6	0,6	1.966,0	0,5	189,1	37,8
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.847,2	0,3	997,2	0,2	317,4	0,1	85,2	214,2
<b>Razem</b>	<b>412.801,3</b>	<b>71,9</b>	<b>360.550,3</b>	<b>81,8</b>	<b>289.166,8</b>	<b>78,6</b>	<b>14,5</b>	<b>24,7</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>574.359,5</b>	<b>100,0</b>	<b>440.714,9</b>	<b>100,0</b>	<b>367.931,2</b>	<b>100,0</b>	<b>30,3</b>	<b>19,8</b>
<b>PASYWA</b>								
<b>A. Kapitał własny</b>								
Kapitał podstawowy	3.000,0	0,5	3.000,0	0,7	3.000,0	0,9	0,0	0,0
Kapitał zapasowy	212.918,7	37,1	194.248,3	44,1	160.383,5	48,2	9,6	6,3
Kapitał z aktualizacji wyceny	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zysk z lat ubiegłych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zysk netto	23.697,7	4,1	19.989,0	4,5	22.434,0	6,8	18,6	57,6
<b>Razem</b>	<b>239.616,4</b>	<b>41,7</b>	<b>217.237,3</b>	<b>49,3</b>	<b>185.817,5</b>	<b>55,9</b>	<b>10,3</b>	<b>9,5</b>
<b>B. Kapitały mniejszości</b>	<b>2.587,9</b>	<b>0,5</b>	<b>2.575,5</b>	<b>0,6</b>	<b>3.538,8</b>	<b>1,1</b>	<b>0,5</b>	<b>-22,9</b>
<b>C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkow.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>								
Rezerwy na zobowiązania	6,5	0,0	699,4	0,2	121,6	0,1	-99,1	475,2
Zobowiązania długoterminowe	94.574,5	16,5	60.783,7	13,8	65.162,0	17,7	55,6	-6,7
Zobowiązania krótkoterminowe	237.095,3	41,2	159.415,2	36,1	100.981,0	27,4	48,7	57,9
Rozliczenia międzyokresowe	478,9	0,1	3,8	0,0	3,0	0,0	X	26,7
<b>Razem</b>	<b>332.155,2</b>	<b>57,8</b>	<b>220.902,1</b>	<b>50,1</b>	<b>166.267,6</b>	<b>45,2</b>	<b>50,4</b>	<b>32,9</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>574.359,5</b>	<b>100,0</b>	<b>440.714,9</b>	<b>100,0</b>	<b>367.931,2</b>	<b>100,0</b>	<b>30,3</b>	<b>19,8</b>

Struktura bilansowa aktywów na 31 grudnia 2016r. uległa zmianie w porównaniu do poprzedniego okresu. Suma bilansowa grupy kapitałowej wzrosła o 133.644,6 tys. zł. tj.

KBR „Audyt-Sigma”



7



GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

o 30,3%. Rzeczowe aktywa trwałe wykazują wzrost o 102,2%, kwota 81.533,8 tys. zł. Ogółem aktywa trwałe zwiększyły się o 1,5%, kwota wzrostu wynosi 81.396,6 tys. zł. Aktywa obrotowe wzrosły o 14,5% i nieznacznie zmieniła się ich struktura. Największy kwotowy wzrost wykazują zapasy, ich poziom w stosunku do roku 2015 zwiększył się o 11,3%, co stanowi kwotę 39.500,8 tys. zł. Należności zwiększyły się o 85,9%, środki pieniężne wzrosły o 189,1%.

Kapitały własne grupy kapitałowej wzrosły o 22.379,1 tys. zł, tj. 10,3%, głównie w wyniku wypracowanego zysku, przeznaczonego na zwiększenie kapitału zapasowego.

Natomiast kapitały obce - zobowiązania i rezerwy zwiększyły się o 111.253,1 tys. zł, co stanowi 50,4%, w stosunku do roku ubiegłego.

Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o kwotę 77.680,1 tys. zł, tj. o 48,7%.

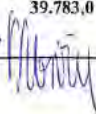
Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się o 33.790,8 tys. zł, tj. o 55,6%, głównie z tytułu kredytów inwestycyjnych.

## 1.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

w tys. zł.

	01.01.2016r. 31.12.2016r.	%	01.01.2015r. 31.12.2015r.	%	01.01.2014r. 31.12.2014r.	%	% dynamika 2016/2015	% dynamika 2015/2014
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>								
Przychody ze sprzedaży produktów	188.577,4	60,4	138.334,6	59,8	127.210,1	65,1	36,3	8,7
Zmiana stanu produktów (wzrost +)	41.841,6	13,4	67.423,3	29,1	39.253,6	20,1	-37,9	-71,7
Koszt wytv.prod.na własne potrz.	60.562,0	19,4	887,9	0,4	463,6	0,2	X	91,5
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	21.357,8	6,8	24.725,5	10,7	28.377,0	14,5	-13,6	-12,9
<b>Razem</b>	<b>312.338,8</b>	<b>100,0</b>	<b>231.371,3</b>	<b>100,0</b>	<b>195.304,3</b>	<b>100,0</b>	<b>35,0</b>	<b>18,5</b>
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>								
Amortyzacja	4.626,4	1,5	3.048,7	1,3	2.801,7	1,4	51,8	8,8
Zużycie materiałów i energii	99.172,1	31,8	86.563,9	37,5	67.648,6	34,6	14,6	28,0
Usługi obce	123.286,4	39,5	72.023,9	31,1	61.006,9	31,2	71,2	18,1
Podatki i opłaty	2.548,8	0,8	1.717,0	0,7	2.297,1	1,2	-48,4	-25,3
Wynagrodzenia	18.355,3	5,9	14.286,1	6,2	11.934,2	6,1	28,5	19,7
Ubezpieczenia społ.i inne świadc.	3.329,0	1,0	2.616,4	1,1	2.274,5	1,2	27,2	15,0
Pozostałe koszty rodzajowe	2.660,1	0,8	1.830,0	0,8	1.326,9	0,7	45,4	37,9
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	18.577,7	6,0	21.215,7	9,2	24.619,5	12,6	-12,4	-12,6
<b>Razem</b>	<b>272.555,8</b>	<b>87,3</b>	<b>203.301,6</b>	<b>87,9</b>	<b>173.909,4</b>	<b>89,0</b>	<b>34,1</b>	<b>16,9</b>
<b>C. Zysk ze sprzedaży</b>	<b>39.783,0</b>	<b>12,7</b>	<b>28.069,6</b>	<b>12,1</b>	<b>21.394,9</b>	<b>11,0</b>	<b>41,7</b>	<b>31,2</b>

KBR "Audyt-Sigma"



8

GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>								
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	115,8	0,1	1.006,2	0,4	1.364,0	0,7	-88,5	-26,2
Dotacje	109,6	0,0	142,2	0,1	92,4	0,0	-22,9	53,9
Aktualizacja wart.akt.nief.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne przychody operacyjne	1.222,5	0,4	263,3	0,1	506,7	0,3	364,3	-48,0
<b>Razem</b>	<b>1.447,9</b>	<b>0,5</b>	<b>1.411,7</b>	<b>0,6</b>	<b>1.963,1</b>	<b>1,0</b>	<b>2,6</b>	<b>-28,1</b>
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>								
Strata ze zbycia niefina. aktywów trwałych	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja wart. aktywów niefinansowych	0,0	0,0	39,6	0,0	149,5	0,1	-100,0	-73,5
Inne koszty operacyjne	4.263,1	1,4	1.472,2	0,6	3.807,2	1,9	189,6	-61,3
<b>Razem</b>	<b>4.263,1</b>	<b>1,4</b>	<b>1.511,8</b>	<b>0,6</b>	<b>3.956,7</b>	<b>2,0</b>	<b>182,0</b>	<b>-61,8</b>
<b>F. Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>36.967,8</b>	<b>11,8</b>	<b>27.969,5</b>	<b>12,1</b>	<b>19.401,3</b>	<b>10,0</b>	<b>32,2</b>	<b>44,2</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>								
Odsetki	91,3	0,0	26,0	0,0	30,8	0,0	251,1	-15,6
Zysk ze zbycia inwestycji	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	x	x
<b>Razem</b>	<b>91,3</b>	<b>0,0</b>	<b>26,8</b>	<b>0,0</b>	<b>30,8</b>	<b>0,0</b>	<b>251,1</b>	<b>-13,0</b>
<b>H. Koszty finansowe</b>								
Odsetki	6.068,5	1,9	2.412,0	1,0	2.887,9	1,5	151,6	-16,5
Strata ze zbycia inwestycji	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aktualizacja wartości inwestycji	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inne	867,7	0,3	670,9	0,3	329,3	0,2	29,3	103,7
<b>Razem</b>	<b>6.936,2</b>	<b>2,2</b>	<b>3.082,9</b>	<b>1,3</b>	<b>3.217,2</b>	<b>1,7</b>	<b>180,9</b>	<b>-4,2</b>
<b>I. Zysk na sprzed. udziałów jedn. podporz.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>J. Zysk z działalności gospodarczej</b>	<b>30.122,9</b>	<b>9,6</b>	<b>24.913,4</b>	<b>10,8</b>	<b>16.214,9</b>	<b>8,3</b>	<b>20,9</b>	<b>53,6</b>
<b>K. Odpis wartości firmy (-)</b>	<b>7,0</b>	<b>0,0</b>	<b>16,8</b>	<b>0,0</b>	<b>16,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-58,3</b>	<b>0,0</b>
<b>L. Odpis ujemnej wartości firmy (+)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>M. Zysk brutto</b>	<b>30.115,9</b>	<b>9,6</b>	<b>24.896,6</b>	<b>10,8</b>	<b>16.198,1</b>	<b>8,3</b>	<b>21,0</b>	<b>53,7</b>
<b>N. Podatek dochodowy</b>	<b>6.265,4</b>	<b>2,0</b>	<b>4.803,6</b>	<b>2,1</b>	<b>3.380,2</b>	<b>1,7</b>	<b>30,4</b>	<b>42,1</b>
<b>O. Zyski mniejszości (-)</b>	<b>152,8</b>	<b>0,0</b>	<b>103,9</b>	<b>0,1</b>	<b>133,6</b>	<b>0,1</b>	<b>47,1</b>	<b>-22,2</b>
<b>P. Zysk netto</b>	<b>23.697,7</b>	<b>7,6</b>	<b>19.989,0</b>	<b>8,6</b>	<b>12.684,3</b>	<b>6,5</b>	<b>18,6</b>	<b>57,6</b>

KBR "Audyt-Sigma"



9

GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

Przychody ze sprzedaży produktów w 2016r. w porównaniu do roku 2015r. zwiększyły się o 50.242,8 tys. zł, tj. 36,3%.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów zmniejszyły się o 13,6%, co stanowi kwotę 3.367,7 tys. zł. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi są wyższe ogółem o 35,0%, tj. o 80.967,5 tys. zł, głównie z tytułu kosztu wytworzenia produktów na własne potrzeby.

Koszty działalności operacyjnej są wyższe o 34,1%, co stanowi kwotę 69.254,2 tys. zł, w tym koszty zużycia materiałów i energii zwiększyły się o kwotę 12.608,2 tys. zł, tj. 14,6%, koszty usług obcych wzrosły o 51.262,5 tys. zł, tj. o 71,2%.

Zysk z działalności gospodarczej stanowi kwotę 30.122,9 tys. zł i jest wyższy w porównaniu z poprzednim rokiem o 20,9%, tj. o kwotę 5.209,5 tys. zł.

Skonsolidowany zysk w kwocie 30.122,9 tys. zł został pomniejszony o dotyczący jednostki zależnej odpis wartości firmy w kwocie 7,0 tys. zł i stanowi zysk brutto w kwocie 30.115,9 tys. zł. W porównaniu do poprzedniego okresu zysk brutto zwiększył się o 21,0 %, co stanowi kwotę 5.219,3 tys. zł.

Skonsolidowany zysk netto grupy kapitałowej „ARCHE” Spółka z o.o. za 2016r. w kwocie 23.697,7 tys. zł jest wyższy o 3.708,7 tys. zł, tj. o 18,6% od zysku netto roku ubiegłego.

### 1.3 Wybrane wskaźniki finansowe dotyczące działalności grupy kapitałowej

	2016r.	2015r.	2014r.	Zmiana wskaźnika	
1. Rentowność netto sprzedaży				2015	2016
zysk netto x 100%	23.697,7	19.989,0	12.684,3	4,1 pkt	-1,0 pkt
przychody ze sprzedaż. netto	209.935,2	163.060,1	155.587,1		
	=11,3%	= 12,3%	= 8,2%		
2. Szybkość obrotu należności					
należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni	9.398,1x365	4.840,7x365	3.096,7x365	4 dni	5 dni
przychody ze sprzedaży netto	209.935,2	163.060,1	155.587,1		
	=16 dni	= 11 dni	= 7 dni		
3. Stopa zadłużenia					
zobowiąz. i rezerwy na zobowiązania x 100	332.155,2	220.902,1	166.267,6	4,9 pkt	7,7 pkt
suma pasywów	574.359,5	440.714,9	367.931,2		
	=57,8%	= 50,1%	= 45,2%		
4. Wskaźnik płynności					
aktywa obrotowe ogółem	412.801,3	360.550,3	289.166,8	0,6 pkt	-0,52 pkt
zobowiązania krótkoterminowe	237.095,3	159.415,2	100.981,0		
	=1,74	= 2,26	= 2,86		

KBR „Audyt-Sigma”

10



GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

**5. Rentowność kapitału  
własnego**

zysk netto x 100%	23.697,7	19.989,0	12.684,3
kapitał własny – zysk netto	215.918,7 = 11,0	197.248,3 = 10,1%	185.634,4 = 6,8%

3,3 pkt 0,9 pkt

Wskaźniki finansowe w porównaniu z rokiem poprzednim są bardziej korzystne, ich poziom wskazuje na dobrą sytuację finansową i zdolność płatniczą grupy kapitałowej.

W trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy niczego, co wskazywałoby na to, że w wyniku zaprzestania lub istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności jednostka dominująca nie będzie jej w stanie kontynuować, co najmniej w następnym okresie sprawozdawczym.

### III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

#### 1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej „ARCHE” Sp. z o.o. w Warszawie, sporządzone zostało zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. z 2009 r., nr 169, poz.1327 z późn. zm.) oraz zmienionego rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 03.11.2015r. (Dz.U. z 25.11.2015r., poz. 1957).

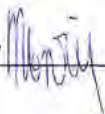
Podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowiła dokumentacja konsolidacyjna obejmująca m.in.:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych konsolidacją,
- korekty dostosowawcze sprawozdań finansowych jednostek objętych konsolidacją,
- wyliczenie wartości firmy z konsolidacji oraz jej odpisów,
- wyliczenie ujemnej wartości firmy z konsolidacji oraz jej odpisów,
- ustalenie kapitałów własnych udziałowców i akcjonariuszy mniejszościowych,
- ustalenie wyłączeń.

#### 2. Zasady rachunkowości

Jednostka dominująca posiada aktualną dokumentację opisującą stosowane w Grupie Kapitałowej zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd jednostki dominującej.

KBR „Audytor-Sigma”



11

*GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.*

Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione we wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują jednolite zasady rachunkowości i metody wyceny poszczególnych pozycji aktywów i pasywów zgodne z ustawą o rachunkowości. Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone na koniec tego samego okresu sprawozdawczego, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej.

### **3. Metoda konsolidacji**

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „ARCHE” Sp. z o.o. w Warszawie posługiwano się metodą pełną odnośnie podmiotów zależnych.

Przy konsolidacji bilansów metodą pełną sumowaniu podlegają wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i pasywów jednostek zależnych i jednostki dominującej w pełnej wysokości.

Przy konsolidacji rachunku zysków i strat metodą pełną sumowaniu podlegają wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i jednostki dominującej w pełnej wysokości.

Po zsumowaniu dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych zgodnie z ustawą o rachunkowości.

### **4. Konsolidacja kapitałów i ustalenie kapitałów mniejszości**

Kapitałem podstawowym Grupy Kapitałowej jest kapitał udziałowy jednostki dominującej.

Wyliczenia pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadających udziałowi jednostki dominującej we własności jednostek zależnych według stanu na dzień bilansowy – „ARCHE – RESTAURACJE” Sp. z o.o., według stanu na dzień bilansowy poprzedniego roku – „ARCHE” S.A.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia udziałów mniejszości w jednostce zależnej objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie udziału procentowego udziałowców



GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

mniejszościowych w kapitale własnym jednostek zależnych według stanu na koniec okresu sprawozdawczego – „ARCHE – RESTAURACJE” SP. z o.o., natomiast w „ARCHE” S.A. na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego, zgodnie z zapisami w umowie Spółki.

## 5. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

Dokumentacja konsolidacyjna została sporządzona zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25.09.2009r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. z 2009r. Nr 169, poz. 1327 z późn. zm.).

Wyłączeń konsolidacyjnych dotyczących rzeczowych aktywów trwałych dokonano na kwotę 1.825.028,50 zł, wewnątrzgrupowych rozrachunków na kwotę 9.180.897,67 zł (krótkoterminowe) oraz 4.000.000,00 zł (długoterminowe).

Ponadto wyłączono kwotę 23.024.635,50 zł dotyczącą aktywów finansowych (udziały i akcje) w jednostkach zależnych.

Dokonano wyłączeń dotyczących przychodów ze sprzedaży i zrównanych z nimi, zrealizowanych pomiędzy podmiotami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w kwocie 2.653.261,62 zł, w tym: produkty i usługi 667.184,09 zł, koszt wytworzenia produkcji na własne potrzeby 1.765.724,44 zł, sprzedaż towarów 220.353,09 zł, kosztów działalności operacyjnej w kwocie 887.537,18 zł, w tym wartość sprzedanych towarów 220.353,09 zł, koszty usług obcych 667.184,09 zł.

Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby skorygowano o zysk w kwocie 1.765.724,44 zł, o tę samą kwotę skorygowano koszty środków trwałych w budowie.

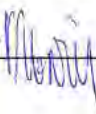
Dane stanowiące podstawę do wyłączeń uzyskano z ksiąg rachunkowych Spółki dominującej i spółek zależnych, wzajemnie potwierdzonych przez spółki.

Podczas badania nie stwierdziliśmy mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna.

## 6. Charakterystyka składników skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Struktura aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych grupy kapitałowej została przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy kończący się 31.12.2016r.

KBR „Audyt-Sigma”



13

GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

## 7. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Kapitały własne Grupy Kapitałowej w roku badanym wzrosły o 22.379.113,74 zł z tego:

- |                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| • kapitał zapasowy wzrósł o         | 18.670.415,45 zł |
| • zysk z roku ubiegłego zmalał o    | 19.989.041,93 zł |
| • zysk netto za rok obrotowy wynosi | 23.697.740,22 zł |

Kapitał własny na 31.12.2016r. stanowi kwotę 239.616.449,24 zł.

## 8. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony prawidłowo i w powiązaniu ze skonsolidowanym bilansem oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

Został on sporządzony poprzez:

- sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływu środków pieniężnych jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym metodą pełną i jednostki dominującej.
- dokonanie korekt konsolidacyjnych, polegających na wyłączeniu wszelkich przepływów pieniężnych między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

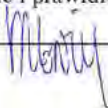
Skonsolidowany rachunek przepływu środków pieniężnych za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 5.122.981,96 zł, z tego:

- |   |                  |
|---|------------------|
| • działalność operacyjna wzrost o         | 45.504.600,71 zł |
| • działalność inwestycyjna zmniejszenie o | 86.002.654,98 zł |
| • działalność finansowa zwiększenie o     | 45.621.036,23 zł |

## 9. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Informacje zawarte we wprowadzeniu oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zawierające opis znaczących zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające zostały przedstawione we wszystkich istotnych aspektach, kompletnie i prawidłowo.

KBR „Audytors-Sigma”



14

GRUPA KAPITAŁOWA „ARCHE” Spółka z o.o.  
Raport uzupełniający opinię z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

## 10. Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 11. Oświadczenie Kierownictwa jednostki dominującej

Kierownictwo jednostki dominującej złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

## 12. Informacje o opinii niezależnego biegłego rewidenta

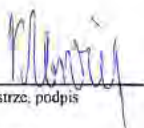
W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „ARCHE” Spółka z o.o. w Warszawie sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016r. i za okres kończący się tego dnia, wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Raport zawiera 15 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Węgrów, dnia 20.04.2017r.

**Krystyna Zbrożek, 5472**

Imię i nazwisko kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie, nr w rejestrze, podpis



Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:

**Kancelaria Biegłego Rewidenta "AUDYTOR-SIGMA", 1083**

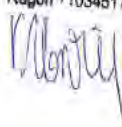
Nazwa podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, nr w rejestrze

07-100 Węgrów, ul. Aleja Siedlecka 25

Siedziba podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Właściciel Kancelarii  
Krystyna Zbrożek  
Załącznik nr 5472

KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA  
„AUDYTOR-SIGMA” Krystyna Zbrożek  
07-100 Węgrów, ul. Aleja Siedlecka 25  
tel. (025) 792 24 39, kom. 0693 171 907  
Regon 710345175 NIP 824-100-30-82






#### Oświadczenia Zarządu

##### Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego

Niniejszym Oświadczam, że według naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

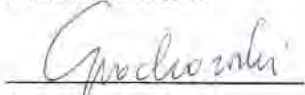
W imieniu Emitenta:

  
**Władysław Grochowski**  
*Prezes Zarządu*

##### Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego

Niniejszym oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

W imieniu Emitenta:

  
**Władysław Grochowski**  
*Prezes Zarządu*

### 9.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**  
**DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHE**  
**ZA ROK OBROTOWY 2016**

#### I. Informacje o jednostce – PODMIOTIE DOMINUJĄCYM:

**Nazwa:** ARCHE SP. Z O.O

**Adres:** ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

**Forma prawna:** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

##### **Przedmiot działalności**

Podstawowym przedmiotem działalności, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest:

41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

41.20.A - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

56.10.Z - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne

68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami.

##### **Skład zarządu**

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu

Paweł Grochowski – Członek Zarządu

##### **Kapitał podstawowy**

Kapitał podstawowy Arche Sp. z o.o. wynosi 3 000 000,00 PLN i został objęty przez:

1. Władysława Grochowskiego	2 153 200,00 PLN
2. Ryszarda Grochowskiego	622 200,00 PLN
3. Fundację Leny Grochowskiej	119 000,00 PLN
4. Macieja Osińskiego	105 600,00 PLN

##### **Posiadane oddziały i ich siedziby**

Spółka nie posiada oddzielnie działających oddziałów, które rozliczałyby się samodzielnie. Obecnie spółka prowadzi działalność deweloperską w Warszawie, Piasecznie, Łodzi, Lublinie i Częstochowie. Obiekty hotelowe zarządzane przez Arche sp. z o.o. znajdują się w Warszawie – Hotel Puławska Residence\*\*\*, Łodzi – Hotel Tobaco\*\*\*, Janowie Podlaskim – Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe Zamek Biskupi Janów Podlaski\*\*\*\* oraz zarządzane przez Spółkę lokale mieszkalne w Konstancinie Jeziornie. W pierwszym kwartale 2017r. zostanie dopuszczony do użytkowania nowy obiekt hotelowy w Częstochowie\*\*\*\*.

#### II. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym:

W minionym roku sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany dotyczące formy prawnej, struktury własności kapitału, zmian w grupie kapitałowej, zakresu działalności, składu zarządu,

#### III. Sytuacja jednostki na tle branży i całej gospodarki.

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany w PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania oraz usługi hotelarskie, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Spółki jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak gruntów, przygotowanie



terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że podejmowane decyzje muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań a trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Spółki i jej potrzeby finansowe.

#### **IV. Sprzedaż i portfel zamówień.**

Podstawowym źródłem przychodów są przychody osiągane ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych wraz z pomieszczeniami pomocniczymi tj. schowkami oraz miejscami parkingowymi zarówno w hali garażowej jak i zewnętrznych, znajdujących się w obrębie wybudowanych budynków. W 2016r. Spółka osiągnęła przychody z tego typu działalności w kwocie 112 647 531,03 zł, które w głównej mierze są wynikiem notarialnego przeniesienia własności lokali w budynkach dopuszczonych do użytkowania w 2016r. Są to głównie przychody ze sprzedaży lokali z budynku mieszkalnego przy ul. Grochowskiego 11 w Piasecznie oraz budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze przy ul. Belgradzkiej 3 w Warszawie.

Przychody z najmu i dzierżawy posiadanych lokali i miejsc parkingowych oraz usług towarzyszących w 2016r. osiągnęły kwotę 22 882 073,05 zł a przychody z odsprzedaży kwotę 1 628 091,14 zł.

Przychody ze świadczonych przez Spółkę usług hotelarskich i usług towarzyszących świadczonym usługom hotelarskim w 2016r. ukształtowały się na poziomie 32 641 323,04 zł.

#### **V. Produkcja**

W 2016r w ramach działalności deweloperskiej prowadzone były wymienione poniżej prace budowlane.

- Inwestycja przy ul. Belgradzkiej 3 na warszawskim Ursynowie, gdzie powstał nowoczesny, wielorodzinny budynek, składający się z 219 lokali mieszkalnych, 10 lokali usługowych na parterze oraz trzykondygnacyjnej hali garażowej, usytuowany na zakupionym prawie użytkowania wieczystego gruntu. Budynek został dopuszczony do użytkowania Decyzją wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy wydana dnia 25.10.2016r.

- Inwestycje przy ul. Grochowskiego 11 i 13 w Piasecznie, w trakcie budowy były dwa budynki mieszkalne budowane na gruncie własnym:

- budynek G zawierający 108 lokali mieszkalnych oraz podziemną halę garażową, dopuszczony do użytkowania Decyzją wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 06.07.2016r.

- budynek H zawierający 106 lokali mieszkalnych, 1 lokal usługowy oraz podziemną halę garażową, planowaną datą dopuszczenia do użytkowania jest I kwartał 2017r.

- Inwestycja przy ul. Jasińskiego w Piasecznie, gdzie powstanie wielorodzinny budynek, składający się ze 106 lokali mieszkalnych, usytuowany na zakupionym gruncie. Planowaną datą ukończenia budowy jest III kwartał 2018r.

- Inwestycja wieloetapowa przy ul. Kopernika w Łodzi – prace nad przebudową zespołu budynków wielorodzinnych w osiedlu „Tobacco Park” przy ul. Kopernika w Łodzi, a szczególnie:

- w ostatnim budynku nazwanym roboczo „M” z jedenastoma mieszkaniami, dopuszczonym do użytkowania w dniu 01.03.2016r

- przy budowie nowego budynku zwanego budynkiem „2+1”, w którym będą znajdowały się lokale mieszkalne w ilości 183 oraz 6 lokali usługowych wraz z dwukondygnacyjną halą garażową, który został dopuszczony do użytkowania w dniu 23.11.2016r.

- Inwestycja przy ul. Matejki w Łodzi, gdzie powstanie budynek mieszkalny składający się z 323 lokali mieszkalnych z których 183 lokale będą zarządzane w systemie condo, usytuowany na zakupionym prawie użytkowania wieczystego gruntu. Planowaną datą ukończenia budowy jest III kwartał 2018r.

- Nowo rozpoczęta, wieloetapowa inwestycja przy ul. Poloneza w Warszawie, w trakcie budowy były dwa budynki budowane na gruncie własnym:

- budynek A1 – mieszkalny, gdzie do końca I kwartału 2018r. powstaną 103 lokale mieszkalne;

- budynek H1 – hotelowy, którego dopuszczenie do użytkowania planowane jest na II kwartał 2018r.

- Nowa Inwestycja przy ul. Lanciego na warszawskim Ursynowie, gdzie powstanie nowoczesny, wielorodzinny budynek, składający się z 229 lokali mieszkalnych, 9 lokali usługowych na parterze oraz hali garażowej, usytuowany na zakupionym prawie użytkowania wieczystego gruntu. Planowaną datą ukończenia inwestycji jest I kwartał 2019r.

- Malowniczo położona inwestycja w Janowie Podlaskim dopuszczona do użytkowania w kwietniu 2016r. gdzie powstało 4-gwiazdkowe Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe Zamek Biskupi Janów Podlaski jako efekt marzeń, pasji i zamięłowania do historii. W kompleksie powstało 199 pokoi i apartamentów zapewniających 467 miejsc noclegowych, 15 sal konferencyjnych znajdujących się pod dziedzińcem zamkowym, 4 salony historyczne, Strefa Wellness Dr Irena Eris z krytym basenem, jacuzzi, strefą saun oraz Centrum Rehabilitacji. Wszystkie budynki znajdujące się na terenie obiektu zostały połączone podziemnymi korytarzami ze wzgórzem zamkowym.

- Rozpoczęto inwestycje polegające na budowie trzech nowych budynków hotelowych zarządzanych w systemie „condo”. Są to:

- budynek H1\*\* przy ul. Poloneza w Warszawie- zawierający 153 apartamenty, którego dopuszczenie do użytkowania planowane jest na II kwartał 2018r.;
- Hotel\*\*\*\* Arche w Częstochowie, w którym będzie 126 pokoi, sala konferencyjna oraz część restauracyjno-gastronomiczna, budowa zostanie zakończona w I kwartale 2017r.;
- Hotel\*\*\* Arche w Lublinie, w którym znajdzie się 100 pokoi, sale konferencyjne oraz lokal gastronomiczny a planowanym terminem ukończenia budowy jest II kwartał 2018r.

#### VI. Przewidywany rozwój jednostki

W przyszłym roku Spółka będzie kontynuowała działalność deweloperską na skalę zbliżoną do minionego roku. Zgromadzony bank ziemi oraz podpisane umowy przedwstępne na zakup gruntów gwarantują ciągłość procesów budowlanych w następnych latach.

W przyszłym roku planowane jest rozpoczęcie budowy budynków mieszkalnych: B1 przy ul. Poloneza, przy. ul. Tyszkiewicza i przy ul. Pileckiego w Warszawie oraz przy ul. Kilińskiego w Piasecznie.

Spółka rozwija się systematycznie i nabywa nowych doświadczeń szczególnie w budowanej sieci obiektów hotelowych, już istniejących tj. Hotelu Tobacco w Łodzi, Hotelu Puławska Residence w Warszawie, oraz w Zamku Biskupów w Janowie Podlaskim. Nowe obiekty, zarówno te które powstaną w Częstochowie, Lublinie i Warszawie, jak również te które są planowane w Drohiczynie, Pile, Żninie, Gdańsku i Wrocławiu są konsekwencją budowy polskiej sieci hoteli, będzie własnością spółki ale też prosperowała będzie w tzw. systemie „condo”, który jest sprawdzoną propozycją inwestowania na rynku nieruchomości, którą proponuje spółka.

Misją firmy jest dalszy rozwój, zapewnianie nowych miejsc pracy, tworzenia najlepszych produktów za najniższą cenę dostosowywanych do indywidualnych potrzeb i wymagań klientów, obejmujących zmieniające się upodobania i preferencje.

#### VII. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

Spółka nie podejmuje działań w dziedzinie badań i rozwoju.

#### VIII. Personel

Na dzień 31.12.2016 r. w Spółce na umowę o pracę zatrudnionych było 195 osób. Zatrudnienie w poszczególnych obiektach przedstawia się następująco:

- 28 osób pracujących w Hotelu Tobacco w Łodzi,
- 30 osób pracujących w Hotelu Puławska Residence w Warszawie,
- 68 osób zatrudnionych w Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowym w Janowie Podlaskim
- 8 osób zatrudnionych w nowo powstającym Hotelu Arche w Częstochowie,
- 61 osób zatrudnionych w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej.

Stan zatrudnienia wzrósł w stosunku do roku ubiegłego o 63 osoby zatrudnione na umowę o pracę ze względu na otwarcie obiektu w Janowie Podlaskim.

W 2017r. planuje się dalszy wzrost zatrudnienia ze względu na otwarcie nowego obiektu hotelowego w Częstochowie. Docelowo w Częstochowie zatrudnionych będzie około 30 osób.

#### IX. Inwestycje

Arche sp. z o.o. na dzień 31.12.2016r. posiada następujące udziały i akcje:

- w Arche SA - udział w kapitale wynosi 17 034 300 zł tj. 94,64%
- w Arche Restauracje Sp. z o.o. – udział w kapitale wynosi 2 769 750 zł. tj. 98,92%.

#### X. Środowisko naturalne.

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w istotny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności.

#### XI. Finansowanie

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowości kredytowania są kluczowe dla Spółki, która opiera się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie zakupu działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Spółka finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Szczegółowe zestawienie zobowiązań kredytowych oraz z tyt. emisji



obligacji przedstawiono w nocie 18, która jest załącznikiem do sprawozdania finansowego. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowa dla kształtowania popytu na mieszkania, gdyż większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

Z uwagi na zapisy Ustawy Deweloperskiej wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Sytuacja ta powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wielkości na etapie budowy wobec ograniczenia możliwości wykorzystania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Alternatywą, którą postrzega Spółka jest budowa hoteli i sprzedaż apartamentów hotelowych, która nie podlega zapisom Ustawy Deweloperskiej.

## **XII. Sytuacja majątkowa, finansowa i dochodowa.**

Bilans skonsolidowany Grupy Kapitałowej Arche sporządzony na dzień 31.12.2016r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową 574.359.493,88 PLN. W porównaniu do roku poprzedniego nastąpił wzrost sum bilansowych o kwotę 133.644.578,45 zł. Spółka zakończyła miniony rok skonsolidowanym zyskiem netto w wysokości 23.697.740,22 PLN odnotowując wzrost zysku skonsolidowanego w porównaniu z rokiem poprzednim o kwotę 3.708.698,29 PLN.

Aktywa trwale wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 81.393.548,85 PLN głównie przez oddanie do użytkowania Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowego w Janowie Podlaskim. Szczegółowe zestawienie zmian aktywów trwałych znajduje się w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Aktywa obrotowe wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 52.251.029,60 i na dzień 31.12.2016r. wynoszą 412.801.312,82 PLN. Znaczący wzrost nastąpił w pozycji wyrobów gotowych oraz należności krótkoterminowych, znaczący spadek odnotowano w pozycji półprodukty i produkty w toku.

Kapitał zapasowy spółki został zwiększony o zysk netto osiągnięty w 2015r. w kwocie 18.670.415,45 PLN i na dzień 31.12.2016r. wynosi 212.918.709,02 PLN.

Zobowiązania łączne Grupy Kapitałowej Arche wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 111.253.087,49 PLN i na dzień 31.12.2016r. wynoszą 332.155.155,40 PLN.

## **XIII. Udziały własne, w tym:**

W minionym roku udziały własne nie zostały nabyte, zbyte odpłatnie ani umorzone.

## **XIV. Instrumenty finansowe.**

Arche sp. z o.o. finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów. Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Spółka gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

## **XV. Szczególne zdarzenia**

Zdarzenia, istotnie wpływające na działalność Grupy Kapitałowej Arche, niekwalifikujące się pod względem treści do poprzednich punktów, nie wystąpiły.

**"ARCHE" Sp. z o.o.**  
ul. POLAWSKA 351, 02-801 WARSZAWA  
tel. (022) 319-80-80, fax. (022) 319-60-81  
NIP: 821-16-38-335, REGON: 71011277

**PRZES**  
*Gracjan Grochowski*  
Właściciel Gracjan Grochowski

**9.4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za okres 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r. wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności**

**Wybrane jednostkowe dane finansowe**

Wyszczególnienie	30.06.2017 PLN	30.06.2016 PLN	30.06.2017 EUR	30.06.2016 EUR
Kapitał własny	238 543 615,18	196 983 394,37	56 439 989,40	44 510 991,84
Aktywa trwałe, w tym:	163 726 172,48	119 194 622,32	38 738 003,66	26 933 594,47
Rzeczowe aktywa trwałe	126 432 361,41	94 036 439,42	29 914 198,84	21 248 771,76
Wartości niematerialne i prawne	247 782,34	392 547,40	58 625,89	88 701,25
Aktywa obrotowe, w tym:	386 241 875,38	374 776 694,47	91 385 750,71	84 685 729,18
Zapasy	376 812 694,36	362 473 668,38	89 154 783,95	81 905 698,43
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 480 038,31	1 276 045,90	586 782,99	288 339,37
Zobowiązania długoterminowe	84 004 242,50	78 756 632,80	19 875 604,52	17 796 098,25
Zobowiązania krótkoterminowe	227 414 336,18	218 225 435,96	53 806 775,39	49 310 910,85
Przychody netto ze sprzedaży	128 150 076,24	97 321 327,90	30 320 614,28	21 991 035,57
Zysk/strata na działalności operacyjnej	23 318 431,91	1 753 047,12	5 517 196,71	396 124,08
Zysk/strata brutto	20 763 286,50	-80 523,13	4 912 643,20	-18 195,26
Zysk/strata netto	18 529 792,50	-1 641 111,13	4 384 193,19	-370 830,67

Arche sp. z o.o.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT  
(wariant porównawczy)

Sporządzony na dzień: 30.06.2017r.

LP.	Wyszczególnienie	Nr noty	30.06.2017r.	30.06.2016r.
1	2	3		
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>		<b>128 150 076,24</b>	<b>102 110 525,39</b>
-	od jednostek powiązanych		5 179 151,06	4 642 561,63
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	II.1A	111 159 556,90	31 338 322,51
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	II.1C	(12 064 768,44)	11 568 916,51
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		28 553 855,61	58 601 310,90
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	II.1A	501 432,17	601 975,47
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>II.2</b>	<b>104 171 920,46</b>	<b>97 321 327,90</b>
I.	Amortyzacja		1 801 935,38	1 193 936,63
II.	Zużycie materiałów i energii		29 544 698,50	35 997 373,96
III.	Usługi obce		61 315 092,75	51 132 923,87
IV.	Podatki i opłaty, w tym:		1 261 154,11	1 087 473,69
-	podatek akcyzowy			
V.	Wynagrodzenia		7 038 414,19	5 500 926,03
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		1 356 231,25	1 089 049,45
-	emerytalne		708 902,70	354 451,35
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe		1 418 906,09	817 815,96
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		435 488,19	501 828,31
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>23 978 155,78</b>	<b>4 789 197,49</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>II.3</b>	<b>146 046,85</b>	<b>59 032,57</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		5 334,19	
II.	Dotacje			
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV.	Inne przychody operacyjne		140 712,66	59 032,57
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>II.4</b>	<b>805 770,72</b>	<b>3 095 182,94</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III.	Inne koszty operacyjne		805 770,72	3 095 182,94
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>		<b>23 318 431,91</b>	<b>1 753 047,12</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>II.5</b>	<b>10 513,75</b>	<b>71 253,90</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:			
-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
b)	od jednostek pozostałych, w tym:			
-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II.	Odsetki, w tym:		10 513,75	71 253,90
-	od jednostek powiązanych			
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
-	w jednostkach powiązanych			
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V.	Inne			
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>II.6</b>	<b>2 565 659,16</b>	<b>1 904 824,15</b>
I.	Odsetki, w tym:		2 506 049,79	1 418 884,63
-	dla jednostek powiązanych			
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
-	w jednostkach powiązanych			
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV.	Inne		59 609,37	485 939,52
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>		<b>20 763 286,50</b>	<b>(80 523,13)</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>II.10</b>	<b>2 233 494,00</b>	<b>1 560 588,00</b>
<b>K.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>			
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>		<b>18 529 792,50</b>	<b>(1 641 111,13)</b>



Arche sp. z o.o.

BILANS - AKTYWA			
Lp	Wyszczególnienie	Stan na 30.06.2017r.	Stan na 30.06.2016r.
1	2	4	4
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>163 726 172,48</b>	<b>119 194 622,32</b>
I. Wartości niematerialne i prawne		269 175,57	392 547,40
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne		269 175,57	392 547,40
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>126 432 361,41</b>	<b>94 036 439,42</b>
1. Środki trwałe		125 662 754,93	94 002 012,42
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		9 759 220,37	7 119 111,76
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		111 426 541,70	83 216 499,49
c) urządzenia techniczne i maszyny		2 569 433,10	1 972 829,15
d) środki transportu		405 065,11	222 500,36
e) inne środki trwałe		1 822 494,65	1 471 071,66
2. Środki trwałe w budowie		449 606,48	34 427,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
<b>III. Należności długoterminowe</b>		<b>10 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych		10 000 000,00	
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Od pozostałych jednostek			
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>		<b>27 024 635,50</b>	<b>24 765 635,50</b>
1. Nieruchomości			
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		27 024 635,50	24 765 635,50
a) w jednostkach powiązanych		27 024 635,50	24 765 635,50
– udziały lub akcje		27 024 635,50	24 765 635,50
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
– udziały lub akcje			
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne długoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
– udziały lub akcje			
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>386 241 875,38</b>	<b>374 776 694,47</b>
I. Zapasy		376 812 694,36	362 473 668,38
1. Materiały		308 080,94	233 002,27
2. Półprodukty i produkty w toku		262 959 976,12	305 366 113,61
3. Produkty gotowe		65 949 119,85	45 508 440,60
4. Towary		375 088,34	1 101 678,88
5. Zaliczki na dostawy		7 220 429,11	10 264 433,02
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>6 251 354,44</b>	<b>10 577 035,02</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		13 037,19	2 430 626,18
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		13 037,19	2 430 626,18
– do 12 miesięcy		13 037,19	2 430 626,18
– powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
– do 12 miesięcy			
– powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Należności od pozostałych jednostek		6 238 317,25	8 146 406,84
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		6 153 500,62	6 035 712,73
– do 12 miesięcy		4 197 646,07	4 428 558,39
– powyżej 12 miesięcy		1 955 854,55	1 607 154,34
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		83 787,10	2 110 642,00
c) inne		1 029,53	52,11
d) dochodzone na drodze sądowej			
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>2 480 038,31</b>	<b>1 276 045,90</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		2 480 038,31	1 276 045,90
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
– udziały lub akcje			
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
– udziały lub akcje			
– inne papiery wartościowe			
– udzielone pożyczki			
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		2 480 038,31	1 276 045,90
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 592 787,48	242 480,29
– inne środki pieniężne		887 250,83	1 033 565,61
– inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>697 788,27</b>	<b>449 945,17</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>			
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>			
<b>Aktywa razem</b>		<b>549 968 047,86</b>	<b>493 971 316,79</b>

Arche sp. z o.o.

BILANS - PASywa			
Lp	Wyszczególnienie	Stan na	Stan na
		30.06.2017r.	30.06.2016r.
1	2	4,00	4,00
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>238 543 615,18</b>	<b>196 983 394,37</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		3 000 000,00	3 000 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		217 013 822,68	195 624 505,50
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:			
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:			
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			
- na udziały (akcje) własne			
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych			
VI. Zysk (strata) netto		18 529 792,50	- 1 641 111,13
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>311 424 432,68</b>	<b>296 987 922,42</b>
I. Rezerwy na zobowiązania		-	5 853,66
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	5 853,66
- długoterminowa			
- krótkoterminowa			5 853,66
3. Pozostałe rezerwy		-	-
- długoterminowe			
- krótkoterminowe			
II. Zobowiązania długoterminowe		<b>84 004 242,50</b>	<b>78 756 632,80</b>
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Wobec pozostałych jednostek		84 004 242,50	78 756 632,80
a) kredyty i pożyczki		53 847 568,07	78 563 372,59
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		30 000 000,00	-
c) inne zobowiązania finansowe		156 674,43	193 260,21
d) zobowiązania wekslowe			
e) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe		<b>227 414 336,18</b>	<b>218 225 435,96</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		1 084 534,21	1 034 142,10
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		71 490,21	21 098,10
- do 12 miesięcy		71 490,21	21 098,10
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne		1 013 044,00	1 013 044,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		226 329 801,97	217 191 293,86
a) kredyty i pożyczki		41 745 470,41	19 393 847,58
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe		583 967,96	206 913,17
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		26 349 446,98	23 887 793,16
- do 12 miesięcy		25 782 232,97	22 928 194,63
- powyżej 12 miesięcy		567 214,01	959 598,53
e) zaliczki otrzymane na dostawy		154 453 138,37	171 728 387,31
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		2 224 816,51	1 308 261,43
h) z tytułu wynagrodzeń		861 457,50	658 017,48
i) inne		111 504,24	8 073,73
4. Fundusze specjalne			
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>5 854,00</b>	<b>-</b>
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		5 854,00	-
- długoterminowe			
- krótkoterminowe		5 854,00	
<b>Pasywa razem</b>		<b>549 968 047,86</b>	<b>493 971 316,79</b>



Arche sp. z o.o.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 30.06.2017r.  
(metoda pośrednia)

	Wyszczególnienie	30.06.2017r.	30.06.2016r.
<b>A.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I.	Zysk (strata) netto	18 529 792,50	-1 641 111,13
II.	Korekty razem	22 418 217,96	48 838 507,70
1.	Amortyzacja	1 801 935,38	1 193 936,63
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 495 536,04	1 347 630,73
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-5 334,19	0,00
5.	Zmiana stanu rezerw	0,00	-671 036,46
6.	Zmiana stanu zapasów	9 607 633,09	-16 304 430,65
7.	Zmiana stanu należności	13 642 141,13	-3 068 641,00
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-5 549 473,01	65 981 399,05
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	425 779,52	359 649,40
10.	Inne korekty		
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>40 948 010,46</b>	<b>47 197 396,57</b>
<b>B.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I.	<b>Wpływy</b>	<b>6 000,00</b>	<b>4 500,00</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 000,00	4 500,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
–	zbycie aktywów finansowych		
–	dywidendy i udziały w zyskach		
–	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
–	odsetki		
–	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	<b>Wydatki</b>	<b>39 789 520,31</b>	<b>63 837 615,51</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	29 789 520,31	63 837 615,51
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
–	nabycie aktywów finansowych		
–	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	10 000 000,00	0,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-39 783 520,31</b>	<b>-63 833 115,51</b>
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I.	<b>Wpływy</b>	<b>21 904 972,32</b>	<b>19 825 540,01</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	21 904 972,32	19 825 540,01
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	<b>Wydatki</b>	<b>25 718 228,34</b>	<b>4 202 233,84</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	1 200 000,00	1 200 000,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	21 848 614,62	1 513 508,86
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	174 077,68	141 094,26
8.	Odsetki	2 495 536,04	1 347 630,73
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-3 813 256,02</b>	<b>15 623 306,17</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>-2 648 765,87</b>	<b>-1 012 412,77</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-2 648 765,87</b>	<b>-1 012 412,77</b>
–	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>5 128 804,18</b>	<b>2 288 458,67</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:</b>	<b>2 480 038,31</b>	<b>1 276 045,90</b>
–	o ograniczonej możliwości dysponowania (rachunek powierniczy)	658 790,04	

Arche sp. z o.o.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM NA DZIEŃ 30.06.2017r.

Wyszczególnienie		30.06.2017r.	30.06.2016r.
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		221 213 822,68	199 824 505,50
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
la. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach		221 213 822,68	199 824 505,50
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		3 000 000,00	3 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego			
a) zwiększenie (z tytułu)			
- wydania udziałów (emisji akcji)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
- umorzenia udziałów (akcji)			
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		3 000 000,00	3 000 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		195 624 505,50	178 096 530,64
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		21 389 317,18	17 527 974,86
a) zwiększenie (z tytułu)		21 389 317,18	17 527 974,86
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej			
- podziału zysku (ustawowo)		21 389 317,18	17 527 974,86
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
- pokrycia straty			
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		217 013 822,68	195 624 505,50
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny			
a) zwiększenie (z tytułu)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
- zbycia środków trwałych			
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu			
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu			
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych			
a) zwiększenie (z tytułu)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu			
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		22 589 317,18	18 727 974,86
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		22 589 317,18	18 727 974,86
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		22 589 317,18	18 727 974,86
a) zwiększenie (z tytułu)			
- podziału zysku z lat ubiegłych			
b) zmniejszenie (z tytułu)		22 589 317,18	18 727 974,86
- na zwiększenie kapitału zapasowego		21 389 317,18	17 527 974,86
- wypłata dywidendy		1 200 000,00	1 200 000,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu			
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu			
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach			
a) zwiększenie (z tytułu)			
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu			
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu			
6. Wynik netto		18 529 792,50	-1 641 111,13
a) zysk netto		18 529 792,50	-1 641 111,13
b) strata netto			
c) odpisy z zysku			
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		238 543 615,18	196 983 394,37
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku		238 543 615,18	196 983 394,37

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wyszczególnienie	30.06.2017 PLN	30.06.2016 PLN	30.06.2017 EUR	30.06.2016 EUR
Kapitał własny	258 020 431,34	217 296 395,33	61 048 250,64	49 100 981,88
Aktywa trwałe, w tym:	198 669 448,50	144 826 582,02	47 005 666,27	32 725 473,28
Rzeczowe aktywa trwałe	198 382 632,63	142 887 073,32	46 937 804,95	32 287 215,75
Wartości niematerialne i prawne	282 215,57	397 246,15	66 772,88	89 763,00
Aktywa obrotowe, w tym:	397 096 369,85	382 904 502,39	93 953 950,04	86 522 314,40
Zapasy	381 481 859,45	364 637 542,96	90 259 519,57	82 394 654,38
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 110 412,13	4 650 208,49	972 533,33	1 050 775,84
Zobowiązania długoterminowe	99 466 439,95	82 857 411,40	23 533 997,39	18 722 723,17
Zobowiązania krótkoterminowe	235 461 904,45	224 659 722,24	55 710 849,27	50 764 822,56
Przychody netto ze sprzedaży	147 003 909,53	118 352 424,65	34 781 476,29	26 743 288,81
Zysk/strata na działalności operacyjnej	23 228 336,22	3 160 004,15	5 495 879,86	714 044,55
Zysk/strata brutto	20 594 556,03	1 242 764,58	4 872 721,17	280 819,02
Zysk/strata netto	18 097 305,67	-549 937,21	4 281 865,77	-124 265,55



ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

na dzień 30 czerwca 2017r.  
(wariant porównawczy)

(w zł)

Wyszczególnienie	Okres zakończony 30.06.2017 r.	Okres zakończony 30.06.2016 r.
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>147 003 909,53</b>	<b>118 352 424,65</b>
• od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	122 201 335,04	35 896 139,19
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	- 11 441 842,80	11 819 114,11
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	28 087 491,97	58 601 310,90
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8 156 925,32	12 035 860,45
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>123 161 020,07</b>	<b>112 288 780,42</b>
I. Amortyzacja	2 802 355,17	2 031 527,78
II. Zużycie materiałów i energii	33 639 752,89	38 697 652,76
III. Usługi obce	63 901 459,59	48 286 166,35
IV. Podatki i opłaty	2 042 206,78	1 751 839,16
• w tym podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	10 352 983,83	8 738 291,90
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 899 789,18	1 654 356,88
• emerytalne	944 712,61	
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 519 439,13	930 732,53
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 003 053,50	10 198 223,06
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>23 842 889,46</b>	<b>6 063 634,23</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>279 963,51</b>	<b>302 603,43</b>
I. Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	47 065,90	112 414,31
II. Dotacja	23 121,73	38 626,44
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	209 775,88	151 562,68
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>894 516,75</b>	<b>3 206 233,51</b>
I. Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	894 516,75	3 206 233,51
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>23 228 336,22</b>	<b>3 160 004,15</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>14 858,68</b>	<b>74 157,35</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
• w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
• w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	14 858,68	74 157,35
• od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
• w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>2 648 638,87</b>	<b>1 984 379,52</b>
I. Odsetki, w tym:	2 573 976,68	1 488 961,62
• dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
• w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	74 662,19	495 417,90
<b>I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		
<b>J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)</b>	<b>20 594 556,03</b>	<b>1 249 781,98</b>
<b>K. Odpis wartości firmy</b>	<b>-</b>	<b>7 017,40</b>
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne		
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		7 017,40
<b>L. Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne		
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
<b>M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		
<b>N. Zysk (strata) brutto (J-K+L+M)</b>	<b>20 594 556,03</b>	<b>1 242 764,58</b>
<b>O. Podatek dochodowy</b>	<b>2 532 999,00</b>	<b>1 728 689,00</b>
<b>P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku(zwiększenia straty)</b>		
<b>R. Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>- 35 748,64</b>	<b>64 012,79</b>
<b>S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R)</b>	<b>18 097 305,67</b>	<b>549 937,21</b>

Warszawa, dn. 27.09.2017r.

Podpis osoby sporządzającej  
"ARCHE" Sp. z o.o.  
ul. PULAWSKA 361, 02-601 WARSZAWA  
tel. (022) 319-80-80, fax. (022) 319-11-11  
NIP: 5211638335, REGON: 141771177

GLÓWNA KSIĘGOWA  
*Agnieszka Mitura*  
Agnieszka Mitura

Zatwierdził:

*[Podpis]*  
[Podpis]

"ARCHE" Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa  
tel. (22) 319-20-80, fax (22) 319-11-80  
NIP 524-650-336, REGON 141047177

ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY BILANS  
na dzień 30 czerwca 2017r.

	30.06.2017 r.	30.06.2016 r.
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>158 609 448,50</b>	<b>144 826 582,02</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	282 215,57	397 246,15
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartości firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	282 215,57	397 246,15
II. Wartości firmy jednostek podporządkowanych		
1. Wartości firmy - jednostki zależne		
2. Wartości firmy - jednostki współzależne		
III. Rzeczowe aktywa trwałe	190 382 632,63	142 887 073,32
1. Środki trwałe	168 231 204,88	138 720 039,51
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	13 166 956,51	10 548 847,89
b) budynki, lokale, prawa do lokali i części budynków i części	147 430 213,28	119 642 041,24
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 429 896,24	2 871 036,03
d) środki transportu	1 347 703,50	508 447,89
e) inne środki trwałe	2 636 215,34	2 161 806,08
2. Środki trwałe w budowie	28 295 204,82	7 142 673,81
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	1 859 222,93	14 380,00
IV. Należności długoterminowe		
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		
V. Inwestycje długoterminowe		1 500 000,00
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe		
a) w jednostkach zależnych i współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		
* udziały lub akcje		
* inne papiery wartościowe		
* udzielone pożyczki		
* inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		
* udziały lub akcje		
* inne papiery wartościowe		
* udzielone pożyczki		
* inne długoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach		
* udziały lub akcje		
* inne papiery wartościowe		
* udzielone pożyczki		
* inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		1 500 000,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 600,30	42 262,55
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		21 367,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 600,30	20 895,55
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>397 096 369,85</b>	<b>382 904 502,39</b>
I. Zapasy	381 481 859,45	384 637 542,98
1. Materiały	2 865 935,57	323 709,89
2. Półprodukty i produkty w toku	262 359 976,12	305 366 113,61
3. Produkty gotowe	86 001 974,55	46 661 986,72
4. Towary	2 290 506,83	3 116 815,83
5. Zaliczki na dostawy	7 343 486,18	10 268 616,91
II. Należności krótkoterminowe	9 996 930,14	12 650 332,28
1. Należności od jednostek powiązanych	301,60	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	301,60	
* do 12 miesięcy	301,60	
* powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty		
* do 12 miesięcy		
* powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	9 997 232,04	12 650 332,28
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	7 644 374,31	7 080 396,86
* do 12 miesięcy	5 680 519,76	5 473 242,82
* powyżej 12 miesięcy	1 963 854,55	1 607 154,04
b) z tytułu podatków, uląg, ces, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 628 075,10	3 262 314,38
c) inne	1 324 782,63	2 507 621,04
d) dochód z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 110 412,13	4 650 208,48
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 110 412,13	4 650 208,48
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		
* udziały lub akcje		
* inne papiery wartościowe		
* udzielone pożyczki		
* inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w jednostkach stowarzyszonych		
* udziały lub akcje		
* inne papiery wartościowe		
* udzielone pożyczki		
* inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach		
* udziały lub akcje		
* inne papiery wartościowe		
* udzielone pożyczki		
* inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 110 412,13	4 650 208,48
* środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 816 949,44	3 324 063,67
* inne aktywa pieniężne	2 293 462,69	1 326 144,81
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 507 166,13	766 419,66
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		
D. Udziały (akcje) własne		
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>559 785 818,35</b>	<b>527 731 084,41</b>





PASYWA		30.06.2017r.	30.06.2016r.
A. Kapitał (fundusz) własny		258 020 431,34	217 296 395,33
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		3 000 000,00	3 000 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		236 923 125,67	214 846 332,54
* nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			
* z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:			
* tworzone zgodnie z umową statutu spółki			
V. Różnice kursowe z przeliczeń			
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych			
VII. Zysk (strata) netto		18 097 305,67	549 937,21
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B. Kapitały mniejszości		2 811 188,61	2 889 831,83
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych		-	-
I. Ujemna wartość firmy - jednostki zależne		-	-
II. Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne		-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		334 934 198,40	307 544 857,25
I. Rezerwy na zobowiązania			27 723,61
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			10 740,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			
* długoterminowa			
* krótkoterminowa			
3. Pozostałe rezerwy			16 983,61
* długoterminowe			
* krótkoterminowe			16 983,61
II. Zobowiązania długoterminowe		99 466 439,95	82 857 411,40
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Wobec pozostałych jednostek:			
a) kredyty i pożyczki		99 466 439,95	82 857 411,40
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		68 477 568,07	82 223 372,59
c) inne zobowiązania finansowe		30 000 000,00	
d) zobowiązania wekslowe		988 871,88	634 038,81
e) inne			
III. Zobowiązania krótkoterminowe		235 461 904,45	224 659 722,24
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		1 013 044,00	1 006 795,53
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
* do 12 miesięcy			6 248,47
* powyżej 12 miesięcy			6 248,47
b) inne		1 013 044,00	1 013 044,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
* do 12 miesięcy			
* powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek:		234 344 643,36	223 560 339,95
a) kredyty i pożyczki		44 373 438,72	21 183 899,79
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c) inne zobowiązania finansowe		1 084 055,52	850 075,45
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
* do 12 miesięcy		29 733 329,85	25 842 670,79
* powyżej 12 miesięcy		29 166 115,84	24 883 072,26
e) zaliczki otrzymane na dostawy		567 214,01	959 598,53
f) zobowiązania wekslowe		154 919 894,52	172 380 405,58
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		2 898 156,30	2 284 240,94
h) z tytułu wynagrodzeń		1 174 276,93	990 479,39
i) inne		161 491,52	48 568,01
4. Fundusze specjalne		104 217,09	92 586,76
IV. Rozliczenia międzyokresowe		5 854,00	-
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		5 854,00	
* długoterminowe			
* krótkoterminowe			
PASYWA RAZEM		595 765 818,35	527 731 084,41

Warszawa, dn. 27.09.2017r.

Podpis osoby sporządzającej:

Zatwierdził:

"ARCHE" Sp. z o.o.  
ul. PUŁAWSKA 301, 02-801 WARSZAWA  
tel. (022) 319-80-80, fax. (022) 319-40-81  
NIP: 821-16-29-335, REGON: 141001277

GŁÓWNA KSIĘGOWA

*Agnieszka Mitura*  
Agnieszka Mitura

*Rafał Głuchowski*  
Rafał Głuchowski

*G. Głuchowski*  
G. Głuchowski

ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH  
na dzień 30 czerwca 2017r.

WYSZCZEGÓLNIENIE		30.06.2017r.	30.06.2016r. (w zł)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Wynik finansowy netto (zysk/strata)	18 097 305,67	549 937,21
II.	Korekty razem	13 304 120,57	50 632 504,96
1.	Zysk (strata) mniejszości	35 748,64	64 012,78
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wcielonych metodą praw własności		
3.	Amortyzacja	2 802 355,17	2 031 527,78
4.	Odpisy wartości firmy		
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy		
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 559 118,00	1 414 804,27
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	47 065,90	112 414,31
9.	Zmiana stanu rezerw	8 504,00	16 983,61
10.	Zmiana stanu zapasów	6 975 095,29	15 681 385,69
11.	Zmiana stanu należności	4 668 546,75	4 962 064,40
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 479 350,47	67 633 137,93
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	132 325,63	227 902,98
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	31 401 426,24	50 082 567,75
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	47 065,90	112 414,31
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	47 065,90	112 414,31
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Zbycie aktywów finansowych, w tym		
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
b)	w pozostałych jednostkach		
•	zbycie aktywów finansowych		
•	dywidendy i udziały w zyskach		
•	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
•	odsetki		
•	inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	36 959 436,95	63 809 527,88
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	36 959 436,95	63 809 527,88
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Na aktywa finansowe, w tym		
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
b)	w pozostałych jednostkach		
•	nabycie aktywów finansowych		
•	udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5.	Inne wydatki inwestycyjne		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	36 912 371,05	63 697 113,57
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	28 112 972,32	19 825 540,01
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2.	Kredyty i pożyczki	28 112 972,32	19 825 540,01
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe		
II.	Wydatki	26 323 219,02	4 269 407,38
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	1 200 000,00	1 200 000,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	22 111 029,88	1 513 508,86
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	73 463,10	
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	379 606,04	141 094,25
8.	Odsetki	2 559 118,00	1 414 804,27
9.	Inne wydatki finansowe		
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 789 753,30	15 556 132,63
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	3 721 191,51	1 941 586,81
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	3 721 191,51	3 721 191,51
•	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	7 831 603,64	2 708 621,68
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	4 110 412,13	4 650 208,49
•	o ograniczonej możliwości dysponowania	658 790,04	

Warszawa, dn. 27.09.2017r.

0,00

Podpis osoby sporządzającej

Zatwierdził

Zatwierdził

"ARCHE" Sp. z o.o.

ul. PUŁAWSKA 361, 02-801 WARSZAWA  
tel. (022) 319-50-80, fax: (022) 319-44-81  
NIP: 621-16-59-335, REGON: 141111777

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Agnieszka Mitura



ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
na dzień 30 czerwca 2017r.

WYSZCZEGÓLNIENIE		( w zł )	
Lp.		30.06.2017r.	30.06.2016r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	239 616 449,24	217 237 335,50
	• korekty błędów		
la	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	239 616 449,24	217 237 335,50
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 000 000,00	3 000 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
a)	zwiększenie (z tytułu)		
	• wydania udziałów (emisji akcji)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
	• umorzenia udziałów (akcji)		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 000 000,00	3 000 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	212 918 709,02	194 248 293,57
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	24 004 416,65	20 598 038,97
a)	zwiększenie (z tytułu)	24 004 416,65	20 598 038,97
	• emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	• podziału zysku (ustawowo)	24 004 416,65	20 598 038,97
	• podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
	• pokrycia straty		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	236 923 125,67	214 846 332,54
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
a)	zwiększenie (z tytułu)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
	• zbycia środków trwałych		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a)	zwiększenie (z tytułu)		
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
5.	Różnice kursowe z przeliczenia		
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	23 697 740,22	19 989 041,93
6.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	23 697 740,22	19 989 041,93
	• korekty błędów		
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
6.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	23 697 740,22	19 989 041,93
a)	zwiększenie (z tytułu)		
	• podziału zysku lat ubiegłych		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	25 204 416,65	19 870 415,45
	• na kapitał zapasowy	24 004 416,65	18 670 415,45
	• na wypłatę dywidendy	1 200 000,00	1 200 000,00
6.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
6.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	• korekty błędów		
	• zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
6.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a)	zwiększenie (z tytułu)		
	• przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b)	zmniejszenie (z tytułu)		
6.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
6.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
7.	Wynik netto	18 097 305,67	- 549 937,21
a)	zysk netto	18 097 305,67	- 549 937,21
b)	strata netto		
c)	odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	258 020 431,34	217 296 395,33
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	258 020 431,34	217 296 395,33

Warszawa, dn. 27.09.2017r.

Podpis osoby sporządzającej:

Zatwierdził:

Zatwierdził:

GLÓWNA KSIĘGOWA

*Agnieszka Mitura*  
Agnieszka Mitura

"ARCHE" Sp. z o.o.  
ul. PULAWSKA 161, 02-801 WARSZAWA  
tel. (022) 119-80-80, fax (022) 319-11-81  
NIP: 525-353-335, REGON: 14061277

---

Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego

Niniejszym Oświadczam, że według naszej najlepszej wiedzy, półroczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

W imieniu Emitenta:



**Władysław Grochowski**

Prezes Zarządu

**"ARCHE" Sp. z o.o.**  
ul. PUŁAWSKA 361, 02-801 WARSZAWA  
tel. (022) 319-80-80, fax. (022) 319-50-81  
NIP: 521-15-39-335, REGON: 710071277

**9.5. Skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy Emitenta za okres 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
GRUPY KAPITAŁOWEJ ARCHE  
ZA OKRES 01.01.2017-30.06.2017**

**1. Informacje o jednostce – PODMIOTIE DOMINUJĄCYM:**

**Nazwa:** ARCHE SP. Z O.O

**Adres:** ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

**Forma prawna:** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

**Przedmiot działalności**

Podstawowym przedmiotem działalności, wynikającym z umowy i wpisu do właściwego rejestru jest:

- 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 41.20.A - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania
- 56.10.Z - Restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne
- 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami.

**Skład zarządu**

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu

Paweł Grochowski – Członek Zarządu

**1.1. Grupę Kapitałową Arche Sp. z o.o. tworzą Arche Sp. z o.o. i jej spółki zależne:**

- Arche S.A. – udział posiadany przez jednostkę dominującą to 93,52 %
- Arche Restauracje Sp. z o.o. – udział posiadany przez jednostkę dominującą to 98,92 %

**1.2. Kapitał podstawowy**

Kapitał podstawowy Arche Sp. z o.o. wynosi 3 000 000,00 PLN i został objęty przez:

1. Władysława Grochowskiego	2 153 200,00 PLN
2. Ryszarda Grochowskiego	622 200,00 PLN
3. Fundację Leny Grochowskiej	119 000,00 PLN
4. Macieja Osińskiego i Elżbietę Osińską	105 600,00 PLN

**1.3. Posiadane oddziały i ich siedziby**

Arche Sp. z o.o. nie posiada oddzielnie działających oddziałów, które rozliczałyby się samodzielnie.

Obecnie spółka prowadzi działalność deweloperską w Warszawie, Piasecznie, Łodzi, Lublinie i Żninie oraz jako generalny wykonawca w Łochowie.

Obiekty hotelowe zarządzane przez Arche sp. z o.o. znajdują się w Warszawie – Hotel Puławska Residence\*\*\*(system condo), Łodzi – Hotel Tobacco\*\*\*, Janowie Podlaskim – Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe Zamek Biskupi Janów Podlaski\*\*\*\*, Częstochowie\*\*\*\* (system condo) oraz zarządzane przez Spółkę lokale mieszkalne w Konstancinie Jeziornie. W bieżącym roku do sieci hoteli zarządzanych przez Arche sp. o.o. dołączył Hotel Arche Częstochowa, który został dopuszczony do użytkowania Decyzją wydaną w dniu 21.03.2017r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Częstochowa.



### 1.3. Opis zmian, które nastąpiły w roku sprawozdawczym:

W minionym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany dotyczące formy prawnej, struktury własności kapitału, zmian w grupie kapitałowej, zakresu działalności, składu zarządu, z jednym wyjątkiem. W dniu 30.06.2017r. pomiędzy Arche sp. z o.o. i Arche SA została zawarta umowa objęcia 300 000 akcji imiennych serii X, wpłata z tyt. objęcia akcji nastąpi do 30.09.2017r.

### 2. Oświadczenie zarządu

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

### 3. Sprzedaż spółki dominującej Arche sp. z o.o.

Podstawowym źródłem przychodów są przychody osiągane ze sprzedaży wybudowanych lokali mieszkalnych i usługowych wraz z pomieszczeniami pomocniczymi tj. schowkami oraz miejscami parkingowymi. Na dzień 30.06.2017r. Spółka osiągnęła przychody z tego typu działalności w kwocie 84 546 049,62 zł, które są wynikiem notarialnego przeniesienia własności lokali w budynkach dopuszczonych do użytkowania w 2016r. (ul. Bełgradzka 3 w Warszawie, ul. Grochowskiego 11 w Piasecznie oraz ul. Kopernika 68,72 w Łodzi) oraz w pierwszym półroczu 2017r. W 2017r. zostały ukończone i dopuszczone do użytkowania: budynek mieszkalny w Piasecznie przy ul. Grochowskiego 13 oraz sprzedawany w systemie condo Hotel Arche Częstochowa\*\*\*\* przy ul. Oleńki 20.

Przychody z najmu i dzierżawy posiadanych lokali i miejsc parkingowych oraz usług towarzyszących na dzień 30.06.2017r. osiągnęły kwotę 5 817 638,87 zł a przychody z odsprzedaży kwotę 501 432,17 zł.

Przychody ze świadczonych przez Spółkę usług hotelarskich i usług towarzyszących na dzień 30.06.2017r. ukształtowały się na poziomie 20 795 868,41 zł.

#### 3.1. Projekty deweloperskie ukończone w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30.06.2017r.

Nazwa projektu	Liczba wybudowanych lokali	Łączna powierzchnia wybudowanych lokali	Zakontraktowane lokale		
			Rozpoznano przychody ze sprzedaży	Nie rozpoznano przychodów ze sprzedaży	w tym sprzedano umowami deweloperskimi
Ul. Grochowskiego 13 Piaseczno	108	5 347,63	36	71	70
Ul. Oleńki 20 Częstochowa (hotel condo)	141	4 385,51	58	83	33
<b>RAZEM</b>	<b>249</b>	<b>9 733,14</b>	<b>94</b>	<b>154</b>	<b>103</b>

#### 3.2. Projekty deweloperskie rozpoczęte w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30.06.2017r.

Nazwa projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania	Liczba zakontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Ul. Tyszkiewicza Warszawa	31	1 952,36	0	1Q 2017	1Q 2018
Ul. Geologiczna Warszawa (hotel condo)	70	2 193,17	6	3Q 2017	1Q 2019
Żnin – budynek A1, A2, A3	ok. 320	25 333,80	nie do sprzedaży	2Q 2017	1Q 2020
<b>RAZEM</b>	<b>421</b>	<b>29 479,33</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**3.3. Projekty deweloperskie kontynuowane w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30.06.2017r.**

Nazwa projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania	Liczba zakontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Ul. Jasińskiego – bud. I - Piaseczno	106	5 563,46	74	4Q 2016	3Q 2018
Ul. Matejki 11-Łódź – I etap	140	6 469,52	20	1Q 2016	3Q 2018
Ul. Matejki 11-Łódź – II etap	183	8 265,20	13	1Q 2016	3Q 2018
Ul. Poloneza – bud. A1 - Warszawa	103	5 453,58	86	2Q 2016	1Q 2018
Ul. Poloneza – bud. H1 Warszawa (hotel condo)	153	4 231,97	34	2Q 2016	2Q 2018
Ul. Lanciego 12 Warszawa	238	14 444,70	93	4Q 2016	1Q 2019
Al. Krakowska Warszawa (hotel condo)	329	8 531,42	299	3Q 2016	3Q 2018
Ul. Zamoyskiego Lublin (hotel condo)	100	2 731,32	10	4Q 2016	2Q 2018
BIUROWIEC PILECKIEGO ZIĘBY – II ETAP	6	1 484,00	0	2Q 2017	3Q 2017
<b>RAZEM</b>	<b>1 358</b>	<b>57 175,17</b>	<b>629</b>		

**3.4. Projekty deweloperskie, planowanie do rozpoczęcia w 2017r.**

Nazwa projektu	Liczba lokali do wybudowania	Łączna powierzchnia użytkowa lokali do wybudowania	Liczba zakontraktowanych lokali	Data rozpoczęcia	Planowana data ukończenia
Ul. Jasińskiego – bud. J - Piaseczno	84	4 670,80	0	3Q 2017	3Q 2019
Ul. Poloneza – bud. B1 - Warszawa	103	5 468,73	0	3Q 2017	1Q 2019
Ul. Zięby 40A – bud. B - Warszawa	110	8 039,36	4	3Q 2017	1Q 2019
<b>RAZEM</b>	<b>297</b>	<b>18 178,89</b>	<b>4</b>		

#### 4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

Spółka nie podejmuje działań w dziedzinie badań i rozwoju.

#### 5. Personel

Na dzień 30.06.2017 r. w Spółce Arche sp. z o.o. na umowę o pracę zatrudnionych było 218 osób. Zatrudnienie w poszczególnych obiektach przedstawia się następująco:

- 31 osób pracujących w Hotelu Tobacco w Łodzi,
- 27 osób pracujących w Hotelu Puławska Residence w Warszawie,
- 60 osób zatrudnionych w Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowym w Janowie Podlaskim
- 28 osób zatrudnionych w Hotelu Arche w Częstochowie,
- 72 osoby zatrudnione w ramach działalności deweloperskiej i pozostałej.

Stan zatrudnienia wzrósł w stosunku do roku ubiegłego o 23 osoby zatrudnione na umowę o pracę.

#### 6. Inwestycje

Arche sp. z o.o. na dzień 30.06.2017r. posiada następujące udziały i akcje:

- w Arche SA - udział w kapitale wynosi 17 034 300 zł tj. 94,64%, na 30.06.2017r. zapłacono zaliczkę 10 000 000 PLN tyt. objęcia akcji serii X
- w Arche Restauracje Sp. z o.o. – udział w kapitale wynosi 2 769 750 zł. tj. 98,92%.

#### 7. Środowisko naturalne.

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w istotny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności.

#### 8. Finansowanie

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowości kredytowania są kluczowe dla Spółki, która opiera się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie zakupu działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Spółka finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Szczegółowe zestawienie zobowiązań kredytowych oraz z tyt. emisji obligacji przedstawiono w notce 18, która jest załącznikiem do sprawozdania finansowego. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowa dla kształtowania popytu na mieszkania, gdyż większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych.

Z uwagi na zapisy Ustawy Deweloperskiej wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Sytuacja ta powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wielkości na etapie budowy wobec ograniczenia możliwości wykorzystania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Alternatywą, którą postrzega Spółka jest budowa hoteli i sprzedaż apartamentów hotelowych, która nie podlega zapisom Ustawy Deweloperskiej.

#### 9. Sytuacja finansowa grupy

Śródroczny skonsolidowany bilans Grupy Kapitałowej Arche sporządzony na dzień 30.06.2017r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową 595 765 818,35 PLN. Spółka zakończyła I półrocze 2017r. skonsolidowanym zyskiem netto w wysokości 18 097 305,67 PLN.

Aktywa trwałe wynoszą 198.669.448,50 PLN, aktywa obrotowe wynoszą 397.096.369,85 PLN.

Kapitał zapasowy został zwiększony o zyski netto osiągnięte w 2016r. w kwocie 24.004.416,65 PLN i na dzień 30.06.2017r. wynosi 236.923.125,67 PLN.

Zobowiązania łączne Grupy Kapitałowej Arche na dzień 30.06.2017r. wynoszą 334.934.198,40 PLN.

#### 10. Udziały własne, w tym:

W minionym roku udziały własne nie zostały nabyte, zbyte odpłatnie ani umorzone.

#### 11. Instrumenty finansowe.

Arche sp. z o.o. finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów. Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Spółka gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

#### 12. Szczególne zdarzenia

Zdarzenia, istotnie wpływające na działalność Grupy Kapitałowej Arche, niekwalifikujące się pod względem treści do poprzednich punktów, nie wystąpiły.

#### 13. Sytuacja jednostki na tle branży i całej gospodarki.

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany w PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania oraz usługi hotelarskie, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Spółki jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że podejmowane decyzje muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań a trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Spółki i jej potrzeby finansowe.

Warszawa, dnia 27.09.2017r.



GRACJAN GOCHOWICZ  
Prezes Zarządu

**X. ZAŁĄCZNIKI****10.1. Definicje i objaśnienia skrótów**

Administrator Hipoteki	oznacza podmiot, z którym Emitent zawarł umowę, której przedmiotem jest wykonywanie obowiązków administratora hipoteki zgodnie z postanowieniami ustawy o obligacjach, którym jest spółka pod firmą: Kancelaria Adwokacka osiński i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, wykonującą we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego
ARCHE S.A.	oznacza spółkę ARCHE S.A. z siedzibą w Siedlcach adres: ul. Brzeska 134, 08-102 Siedlce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000195651, REGON: 710002334, NIP: 8250003883 o kapitale zakładowym w wysokości 18.000.000,00 zł (w pełni opłacony)
ASO	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez BondSpot lub GPW
ASO BondSpot	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez BondSpot w ramach rynku Catalyst
ASO GPW	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
BondSpot	oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000022931
Catalyst	oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji (zarówno serii A oraz B) równą 100 zł (sto złotych)
Członek ASO	oznacza podmiot dopuszczony do działania na ASO BondSpot
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;



Dzień Wypłaty Odsetek Obligacji Serii A	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji Serii A;
Dzień Wypłaty Odsetek Obligacji Serii B	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji Serii B;
Dzień Emisji	oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji serii A dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;  w stosunku do dowolnej Obligacji Serii B dzień 10 listopada 2016 r. w którym nastąpi przydział Obligacji Serii B oraz w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji Serii B zostaną zapisane w Ewidencji;
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu odpowiednio dla każdej serii;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza: szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji odpowiednio dla każdej serii;
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	oznacza, o ile aktualnie obowiązujące regulacje KDPW lub GPW nie stanowią inaczej, czwarty Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona Stopa Procentowa.
Dzień Wykupu A i B	oznacza dzień, o którym mowa w § 14.1 Warunków Emisji;
Emitent	oznacza spółkę pod firmą Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000190693.
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej;
GPW	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st.

	Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312;
Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa Emitenta	oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF, Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji odpowiednio do każdej serii;
Obligacje Serii A	200.000 (dwieście tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda
Obligacje Serii B	100.000 (sto tysięcy) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda
Obligacje	oznacza łącznie Obligacje Serii A oraz Obligacje Serii B
Obligatariusz	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w § 17 Warunków Emisji
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 233)
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2015 r. poz. 978)
Propozycja Nabycia	oznacza składaną przez Emitenta (także za pośrednictwem Oferującego) propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust 1 Ustawy o Obligacjach odpowiednio do każdej serii;

Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO BondSpot	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot
Regulamin ASO GPW	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW
Rozporządzenie MAR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.Urz.UE z dnia 12 czerwca 2014 roku, L Nr 173, s. 1, ze zm.);
Subskrybent	oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia
Stopa Bazowa Obligacji Serii A	ma znaczenie nadane w pkt. 17.7.2 Warunków Emisji dla Obligacji Serii A;
Stopa Bazowa Obligacji serii B	ma znaczenie nadane w pkt. 17.7.2 Warunków Emisji dla Obligacji Serii B;
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
UOKiK	oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Ustawa Deweloperska	oznacza ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 555)
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);

Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: 2016 r. poz. 1636 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2016 r. poz. 1639 ze zm.);
Warunki Emisji	oznaczają warunki w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach dla każdej serii Obligacji osobno
WIBOR3M	(Warsaw Interbank Offer Rate) - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom, na okres 3 miesięcy



## 10.2. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/190693/22/20171108095327

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

### KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 08.11.2017 godz. 09:53:27

Numer KRS: 0000190693

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**  
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze  
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym:	26.01.2004		
Ostatni wpis:	Numer wpisu:	22	Data dokonania wpisu:
	Signature akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/65044/17/307	
	Opinienie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE: XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

### Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 710021277, NIP: 8211639335
3.Firma, pod którą spółka działa	"ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 57702 SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY SĄD GOSPODARCZY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki (cywilnej)?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PUŁAWSKA, nr 361, lok. —, miejsc. WARSZAWA, kod 02-801, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	—
4.Adres strony internetowej	—

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	AKT NOTARIALNY - SPORZĄDZONY W DNIU 4.05.1992 R. W KANCELARII NOTARIALNEJ ELŻBIETA SIKORSKA W SIEDLCACH REP. A - 1758/92. AKT NOTARIALNY - SPORZĄDZONY W DNIU 16.12.2003 R. W KANCELARII NOTARIALNEJ M. TROSKIEWICZ, A. SZULEPO W SIEDLCACH REP. A NR 8501, ZMIENIONO §§ 7, 10, 20, 23, 25.
	2	02.08.2007, REP. A NR 4878/2007, BARBARA E. KRUKOWICZ - NOTARIUSZ, KANCELARIA NOTARIALNA, ZMIANA: §11, §12, §16, §17, §20
	3	AKT NOTARIALNY REP. A NR 8132, Z DNIA 25.08.2008 R. PRZED NOTARIUSZEM W SIEDLCACH MAŁGORZATA TROSKIEWICZ, ZMIANA §§ 7,8,9 AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO.
	4	28.05.2015 R., REP. A NR 5786/2015, ERNEST KOŁCUN NOTARIUSZ W WARSZAWIE PRZY UL. PUŁAWSKIEJ 361, ZMIANA PAR. 7
	5	28.01.2016 R., REP. A NR 550/2016, ERNEST KOŁCUN NOTARIUSZ W WARSZAWIE, ZMIANA § 7
	6	17.08.2017 R., REP. A NR 5427/2017, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE. ZMIANA: § 10; § 11 POPRZEC DODANIE UST. 6-14; § 11 UST. 3 LIT. A), UST. 5; § 12 UST. 4, UST. 6, UST. 7, UST. 8; § 12 POPRZEC DODANIE UST. 10; § 18 POPRZEC DODANIE UST. 3 DODANIE: § 20A

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma (innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczanego do ogłoszeń spółki)	—
3. Wspólnik może mieć:	WIEKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikające z akcji?	*****
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	GROCHOWSKI
	2. Imiona	WŁADYSŁAW MIECZYSLAW
	3. Numer PESEL/REGON	52090408837
	4. Numer KRS	*****
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	21.532 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 2.153.200,00 ZŁOTYCH
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	GROCHOWSKI

Identyfikator wydruku: RP/190693/22/20171108095327

Strona 3 z 8

2. Imiona	RYSZARD JAN
3. Numer PESEL/REGON	61062410518
4. Numer KRS	*****
5. Posiadane przez wspólnika udziały	6.222 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 622.200 ZŁOTYCH
6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1. Wysokość kapitału zakładowego		3 000 000,00 zł
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1. Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	700 000,00 zł

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2. Sposób reprezentacji podmiotu		KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub Firma	GROCHOWSKI
	2. Imiona	WŁADYSŁAW MIECZYSLAW
	3. Numer PESEL/REGON	52090408837
	4. Numer KRS	*****
	5. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7. Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1. Nazwisko / Nazwa lub Firma	GROCHOWSKI
	2. Imiona	PAWEŁ
	3. Numer PESEL/REGON	87091809950
	4. Numer KRS	*****

5. Funkcja w organie reprezentującym:	CZŁONEK ZARZĄDU
6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
7. Data i o jakiej została zawieszona:	---

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

### Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1. Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	68, 10, A, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	55, 10, Z, HOTELE I PODOBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA
	4	56, 10, Z, RESTAURACJE I POZOSTAŁE PLACÓWKI GASTRONOMICZNE
	5	56, 21, Z, PRZYGOTOWYWANIE I DOSTARCZANIE ŻYWNOSCI DLA ODBIORCÓW ZEWNĘTRZNYCH (KATERING)
	6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	7	90, 04, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW KULTURALNYCH
	8	93, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW SPORTOWYCH
	9	73, 1, , REKLAMA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
3. Wzmianki o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	13.07.2004	2003 R.
	2	04.05.2005	2004 R.
	3	29.06.2006	2005 R.
	4	29.06.2007	2006 R.
	5	15.07.2008	2007 R.
	6	26.08.2009	2008 R.
	7	22.06.2010	2009 R.
	8	29.06.2011	2010 R.
	9	04.07.2012	2011 R.



	10	16.07.2013	2012 R.
	11	03.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	12	01.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	13	23.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	14	06.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	XXXXX	2003 R.
	2	XXXXX	2006 R.
	3	XXXXX	2007 R.
	4	XXXXX	2008 R.
	5	XXXXX	2009 R.
	6	XXXXX	2010 R.
	7	XXXXX	2011 R.
	8	XXXXX	2012 R.
	9	XXXXX	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	10	XXXXX	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	11	XXXXX	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	12	XXXXX	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
3. Wzmianka o złożeniu uchwały (lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego)	1	XXXXX	2003 R.
	2	XXXXX	2004 R.
	3	XXXXX	2005 R.
	4	XXXXX	2006 R.
	5	XXXXX	2007 R.
	6	XXXXX	2008 R.
	7	XXXXX	2009 R.
	8	XXXXX	2010 R.
	9	XXXXX	2011 R.
	10	XXXXX	2012 R.
	11	XXXXX	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	12	XXXXX	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	13	XXXXX	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	14	XXXXX	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	XXXXX	2003 R.
	2	XXXXX	2004 R.
	3	XXXXX	2005 R.
	4	XXXXX	2006 R.
	5	XXXXX	2007 R.
	6	XXXXX	2008 R.
	7	XXXXX	2009 R.
	8	XXXXX	2010 R.
	9	XXXXX	2011 R.
	10	XXXXX	2012 R.
	11	XXXXX	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	12	XXXXX	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	13	XXXXX	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

14	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
----	-------	-----------------------------

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	7a okres od do
1. Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	16.07.2013	2012 R.
	2	03.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	01.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	23.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	06.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
2. Opinia biegłego rewidenta	1	*****	2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
3. Uchwała (lub) postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
4. Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego	
Brak wpisów	

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.1992

#### Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości	
Brak wpisów	

Rubryka 2 - Wierzytelności	
Brak wpisów	

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

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

## Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

## Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów



[identyfikator wydruku: RP/190693/22/20171108095327]

Strona 8 z 8

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 08.11.2017

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>



### 10.3. Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta

„AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
(tekst jednolity)

§1.

Stawający Konstanty Strus oświadcza, że zawiązuje w celach gospodarczych Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną w dalszej części umowy Spółką. -

§2.

Firma Spółki brzmieć będzie: „ARCHE” – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka może też używać następującego skrótu firmy: „ARCHE” Sp. z o.o. \_\_\_\_\_

§ 3.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. \_\_\_\_\_

§ 4.

Siedzibą Spółki jest m.st. Warszawa. \_\_\_\_\_

§ 5.

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej i zagranica. \_\_\_\_\_

§ 6.

Spółka może tworzyć filie, przedstawicielstwa, oddziały i inne placówki oraz może uczestniczyć w innych spółkach i organizacjach gospodarczych w kraju i za granicą. \_\_\_\_\_

§ 7.

1. Przedmiotem przeważającej działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest: PKD 41, 10. Z. - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. \_\_\_\_\_
2. Przedmiotem pozostałej działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest: \_\_\_\_\_

- 1) PKD 41.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. \_\_\_\_\_
- 2) PKD 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. \_\_\_\_\_
- 3) PKD 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. \_\_\_\_\_
- 4) PKD 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. \_\_\_\_\_
- 5) PKD 81.10.Z - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach. \_\_\_\_\_
- 6) PKD 68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. \_\_\_\_\_
- 7) PKD 55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania. \_\_\_\_\_
- 8) PKD 56.10.A - Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne. \_\_\_\_\_
- 9) PKD 56.21.Z - Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering). \_\_\_\_\_
- 10) PKD 93.11.Z - Działalność obiektów sportowych. \_\_\_\_\_
- 11) PKD 96.04.Z - Działalność usługowa związana z poprawą kondycji fizycznej. \_\_\_\_\_
- 12) PKD 96.02.Z - Fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne. \_\_\_\_\_
- 13) PKD 91.03.Z - Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych. \_\_\_\_\_
- 14) PKD 03.22.Z - Chów i hodowla ryb oraz pozostałych organizmów wodnych w wodach śródlądowych. \_\_\_\_\_
- 15) PKD 01.50.Z - Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana). \_\_\_\_\_
- 16) PKD 82.30.Z - Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów. \_\_\_\_\_
- 17) PKD 46.19.Z - Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju. \_\_\_\_\_
- 18) PKD 79.11.A - Działalność agentów turystycznych. \_\_\_\_\_
- 19) PKD 79.11.B - Działalność pośredników turystycznych. \_\_\_\_\_
- 20) PKD 90.04.Z - Działalność obiektów kulturalnych. \_\_\_\_\_
- 21) PKD 73.1 - Reklama. \_\_\_\_\_
- 22) PKD 86.90.A - Działalność fizjoterapeutyczna. \_\_\_\_\_
- 23) PKD 86.90.C - Praktyka pielęgniarek i położnych. \_\_\_\_\_

24) PKD 86.90.D - Działalność paramedyczna, \_\_\_\_\_

25) PKD 86.90.E - Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej,  
gdzie indziej nieskasyfikowana. \_\_\_\_\_

**§ 8.**

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.000.000 zł (trzy miliony złotych) i dzieli się na 30 000 (trzydzieści tysięcy) udziałów po 100 zł (sto złotych) każdy. \_\_\_\_\_
2. Udziały są równe i niepodzielne. \_\_\_\_\_
3. Każdy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. \_\_\_\_\_
4. Wpłaty na udziały mogą być dokonywane pieniądzem /gotówką/, bądź wkładem  
niepieniężnym /aport/. \_\_\_\_\_

**§ 9.**

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostają objęte w sposób następujący: \_\_\_\_\_

1. Władysław Grochowski obejmuje 22 722 udziały po 100 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 2.272.200 zł (dwa miliony dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście złotych); \_\_\_\_\_
2. Ryszard Grochowski obejmuje 6 222 udziały po 100 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 622.200 zł (sześćset dwadzieścia dwa tysiące dwieście złotych); \_\_\_\_\_
3. Maciej Osiński obejmuje 1056 udziałów po 100 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 105.600 zł (sto pięć tysięcy sześćset złotych) \_\_\_\_\_

7000 udziałów o wartości 700.000 zł pokrytych zostało wkładem niepieniężnym w postaci prawa użytkowania wieczystego działki nr 33 położonej w Warszawie przy ulicy Jakubowskiej nr 10 o powierzchni 0,1029 ha oraz własności znajdujących się na tej działce budynków, objętych księgą wieczystą Kw. nr 150910 a pozostałe 23 000 udziałów pokrytych zostało wkładem pieniężnym. \_\_\_\_\_

**§ 10.**

Kapitał Zakładowy Spółki może zostać podwyższony przez Zgromadzenie Wspólników, a takie podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 10.000.000 zł w okresie do dnia 31 grudnia 2015 r. nie stanowi zmiany umowy Spółki. \_\_\_\_\_

**§ 11.**

12

1. Udziały mogą być umarzane: \_\_\_\_\_
2. Umorzenie bez zachowania przepisów o obniżeniu kapitału zakładowego może być dokonane jedynie z czystego zysku. \_\_\_\_\_
3. W przypadku śmierci wspólnika Zgromadzenie Wspólników uchwałą podjętą w terminie sześciu (6) miesięcy od dnia w którym spadkobiercy złożą w Spółce prawomocne postanowienie Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym wspólniku, może postanowić o umorzeniu nabytych przez spadkobierców Wspólnika udziałów bez ich zgody (umorzenie przymusowe), z tym, że uchwała o tymże umorzeniu musi wskazać: \_\_\_\_\_
- a) wynagrodzenie za umorzone udziały, które będzie odpowiadało wartości rynkowej umarzanych udziałów ustalonej na dzień śmierci wspólnika do którego te umarzone udziały należały, \_\_\_\_\_
- b) miejsce i termin wypłaty tego wynagrodzenia spadkobiercom zmarłego wspólnika, z tym że termin wypłaty nie może być dłuższy niż dwa (2) miesiące od dnia podjęcia uchwały Zgromadzenia Wspólników o umorzeniu udziałów zmarłego Wspólnika \_\_\_\_\_
4. Wypłata wynagrodzenia za umorzone udziały spadkobiercom następuje w proporcji do wielkości nabytych przez spadkobierców udziałów w spadku po zmarłym Wspólniku \_\_\_\_\_
5. W przypadku sprzedaży przez Wspólnika udziałów z naruszeniem postanowień zawartych w § 12 ust. 3, 4, 5, 6 lub 7 aktu założycielskiego spółki, bądź zbycia przez Wspólnika udziałów w innej formie niż sprzedaż z naruszeniem postanowień zawartych w § 12 ust. 9 aktu założycielskiego spółki Zgromadzenie Wspólników uchwałą podjętą w terminie sześciu (6) miesięcy od dnia w którym Spółka zastała poinformowana przez Wspólnika o zbyciu udziałów może postanowić o umorzeniu nabytych przez nabywców udziałów bez ich zgody (umorzenie przymusowe), z tym, że uchwała o tymże umorzeniu musi wskazać: \_\_\_\_\_
- a) wynagrodzenie za umorzone udziały, które będzie odpowiadało wartości rynkowej umarzanych udziałów, ustalonej na dzień zawarcia umowy zbycia udziałów, \_\_\_\_\_
- b) miejsce i termin wypłaty tego wynagrodzenia nabywcom udziałów z tym że termin wypłaty nie może być dłuższy niż dwa (2) miesiące od dnia podjęcia uchwały Zgromadzenia Wspólników o umorzeniu udziałów zbytych z naruszeniem



postanowień zawartych w § 12 ust. 3, 4, 5, 6 lub 7 aktu założycielskiego spółki.  
bądź postanowień zawartych w § 12 ust. 9 aktu założycielskiego spółki. -----

#### § 12.

1. Udziały są zbywalne i mogą być oddane w zastaw. -----
2. Udziały mogą być oddawane w zastaw bądź użytkowanie za zgodą Spółki udzielaną przez zarząd w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Z wnioskiem o wyrażenie takiej zgody występuje Wspólnik zamierzający rozporządzić swoimi udziałami w opisany sposób, wskazując osobę zastawnika lub użytkownika, cel oddania udziału w zastaw lub użytkowanie oraz przedstawiając projekt umowy zastawu lub oświadczenia o oddaniu udziału w użytkowanie. Zgoda jest wyrażana przez Zarząd w formie uchwały. Wykonywanie prawa głosu przez zastawnika bądź użytkownika uzależnione jest od zgody wyrażonej przez Zgromadzenie Wspólników uchwałą podjętą jednogłośnie. -----
3. Wspólnik zamierzający sprzedać udziały, zobowiązany jest zawiadomić pisemnie Zarząd, który przekazuje o tym pisemną informację pozostałym Wspólnikom w terminie siedmiu (7) dni od otrzymania zawiadomienia. -----
4. Wspólnikom przysługuje prawo pierwszeństwa zakupu udziałów, przeznaczonych do sprzedaży. W razie zgłoszenia dwóch lub więcej wniosków o zakup udziałów, nabycie dokonywane jest w proporcji do już posiadanych przez Wspólników udziałów. Nabycie udziałów następuje po cenie rynkowej sprzedawanych udziałów, ustalonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, przy czym nabywający udziały Wspólnik zobowiązany jest zawrzeć umowę sprzedaży udziałów w ciągu 30 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji Zarządu o zamiarze zbycia udziałów. -----
5. Jeżeli żaden Wspólnik nie zawrze umowy nabycia udziałów w terminie określonym w ust. 4 tego paragrafu, udziały mogą być sprzedane osobie trzeciej wskazanej przez zbywającego, po uprzednim uzyskaniu zgody Zgromadzenia Wspólników wyrażonej w formie uchwały podjętej w ciągu 30 dni od dnia upływu terminu wskazanego w ust. 4 tego paragrafu. -----
6. Jeżeli Zgromadzenie Wspólników odmawia zgody na sprzedaż udziałów przedstawionemu kontrahentowi, powinno wskazać osobę, która udziały

przeznaczone do zbycia kupi za cenę rynkową umarzanych udziałów, ustaloną na dzień zawarcia umowy sprzedaży udziałów. \_\_\_\_\_

7. Jeżeli Zgromadzenie Wspólników w terminie trzydziestu (30) dni (wskazanym w ust. 5 niniejszego paragrafu), nie zajmie stanowiska co do możliwości sprzedania udziałów, bądź odmówi możliwości sprzedania udziałów i nie wskaże osoby która udziały te kupi, bądź osoba wskazana przez Zgromadzenie Wspólników nie kupi tych udziałów w terminie czternastu (14) dni od jej wskazania – Spółka zobowiązana jest nabyć te udziały w terminie trzydziestu (30) dni od upływu terminów wskazanych wyżej, za cenę rynkową umarzanych udziałów, ustaloną na dzień zawarcia umowy sprzedaży - w celu ich umorzenia. \_\_\_\_\_

8. Jeżeli Spółka nie kupi tych udziałów w terminie określonym w ust. 7 – udziały te mogą być zbyte na rzecz osób trzecich. \_\_\_\_\_

9. Zbycie udziałów w innej formie niż sprzedaż wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników wyrażonej w formie uchwały podjętej w ciągu trzydziestu (30) dni od dnia, w którym Wspólnik zawiadomił Zarząd spółki o zamiarze zbycia tychże udziałów, przy czym Wspólnik w zawiadomieniu skierowanym do Zarządu Spółki musi wskazać nabywcę udziałów oraz przedstawić projekt umowy zbycia udziałów.

#### § 13.

1. Wspólnicy mogą być zobowiązani przez Zgromadzenie Wspólników do dopłat w wysokości jednokrotności w stosunku do udziałów. \_\_\_\_\_

2. Dopłaty będą nakładane i uiszczane przez wspólników równomiernie w stosunku do udziałów. \_\_\_\_\_

3. Wysokość i terminy dopłat oznaczane będą w miarę potrzeb uchwałą Zgromadzenia Wspólników. \_\_\_\_\_

#### § 14.

1. Dopłaty mogą być zwracane wspólnikom, jeżeli nie są potrzebne na pokrycie strat bilansowych w kapitale zakładowym. \_\_\_\_\_

2. Zwrot dopłat ma być dokonany równomiernie wszystkim wspólnikom. \_\_\_\_\_

#### § 15.

Władzami Spółki są: Zarząd i Zgromadzenie Wspólników. \_\_\_\_\_

§ 16.

1. Zarząd składa się od jednego (1) do dwóch (2) członków, w tym Prezesa Zarządu. \_\_\_\_\_
2. Członkowie Zarządu są powoływani uchwałą Zgromadzenia Wspólników na czas nieoznaczony, przy czym mandat członka Zarządu nie wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. \_\_\_\_\_
3. Członkowie Zarządu mogą być w każdym czasie uchwałą Zgromadzenia Wspólników odwołani z funkcji członka Zarządu. \_\_\_\_\_

§ 17.

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest uprawniony każdy członek Zarządu samodzielnie. \_\_\_\_\_
2. Zarząd jest upoważniony do wypłaty Wspólnikom zaliczek na poczet przewidzianej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na ich wypłatę zgodnie z treścią art. 195 Kodeksu spółek handlowych. \_\_\_\_\_
3. Zarząd jest upoważniony do rozporządzania prawem lub zaciągania zobowiązań do świadczeń – bez względu na ich wartość – bez konieczności podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników odrębnej uchwały, o której mowa w art. 230 kodeksu spółek handlowych. \_\_\_\_\_

§ 18.

1. Zgromadzenie Wspólników rozporządza czystym zyskiem Spółki. \_\_\_\_\_
2. Zgromadzenie Wspólników może tworzyć w Spółce fundusze z przeznaczeniem na pokrycie kapitału zapasowego, rezerwowego a także może tworzyć inne fundusze celowe. \_\_\_\_\_

§ 19.

W umowach pomiędzy Spółką a członkami Zarządu tudzież w sporach z nimi reprezentuje Spółkę Rada Nadzorcza w przypadku jej powołania lub pełnomocnicy powołani uchwałą Zgromadzenia Wspólników. \_\_\_\_\_

1.0

§ 20.

1. Uchwały wspólników oprócz innych spraw wymienionych w niniejszym akcie założycielskim i kodeksie spółek handlowych wymagają: \_\_\_\_\_

a. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu, rachunku zysków i strat za rok ubiegły oraz kwitowanie władz Spółki z wykonania przez nie obowiązków, —

b. zwrot dopłat; \_\_\_\_\_

c. podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat; \_\_\_\_\_

d. likwidacja i rozwiązanie Spółki; \_\_\_\_\_

e. zmiana umowy Spółki; \_\_\_\_\_

f. powołanie i odwoływanie członków Zarządu. \_\_\_\_\_

2. Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, w tym udziałów w tychże prawach, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. \_\_\_\_\_

§ 21.

Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd. \_\_\_\_\_

§ 22.

Zgromadzenia Wspólników odbywają się w miejscu siedziby Spółki i w Siedlcach. —

§ 23.

Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, o ile umowa spółki i kodeks spółek handlowych nie stanowią inaczej. —

§ 24.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. \_\_\_\_\_

§ 25.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu spółek handlowych i inne obowiązujące przepisy prawa." \_\_\_\_\_





---

**10.4. Warunki Emisji Obligacji**

**10.4.1. Obligacje Serii A**

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

**DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII A EMITOWANYCH PRZEZ ARCHE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ  
W WARSZAWIE**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

**SERII A**

**EMITOWANYCH PRZEZ:**

**ARCHE SP. Z O.O.**

**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

*TEKST JEDNOLITY*

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**ARCHE sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.000.000,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Grzybowska 4 lok. U9B, 00-131 Warszawa, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, KRS: 0000395983;
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;
- 1.3. „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.;
- 1.4. „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 7 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Data Badania**” oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;

- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza: szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 14.2 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 14.1 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „**Formularz**” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji;
- 1.17. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym
- 1.19. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „**Klient Instytucjonalny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;
- 1.21. „**Klient Indywidualny**” oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.22. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 ze zm.);
- 1.23. „**Lokale**” oznacza wszystkie lub niektóre niżej wskazane lokale usługowe wymienione poniżej, położone w Warszawie na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00476846/1, obejmującą działki ewidencyjne nr 88/1 i 90/1, o łącznej powierzchni 3,091 ha, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena (w tys. zł)	Uwagi
100	WA5M/00478066/3	156,84	1432	Hipoteka umowna w dziale IV Księgi Wieczystej na pierwszym miejscu w wysokości 762.031,25 zł na rzecz osoby fizycznej

101	WA5M/00478067/0	61,30	524	Hipoteka umowna w dziale IV Księgi Wieczystej na pierwszym miejscu w wysokości 620.522,50 zł na rzecz osoby fizycznej
103	WA5M/00478068/7	61,27	523	Hipoteka umowna w dziale IV Księgi Wieczystej na pierwszym miejscu w wysokości 620.522,50 zł na rzecz osoby fizycznej
200*	-	139,41	1032	brak
201*	-	61,36	478	brak
202*	-	61,33	477	brak
203*	-	61,07	475	brak
204*	-	123,06	911	brak
205*	-	43,94	357	brak
206*	-	93,25	726	brak
207*	-	114,11	845	brak
208*	-	84,86	660	brak
209*	-	83,16	647	brak
210*	-	65,94	513	brak
RAZEM		1210,9	9600	

\* nie została ustanowiona odrębna własność lokalu

1.24. „**Marża**” oznacza 4,4 punktów procentowych w skali roku;

1.25. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości

1.26. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

1.27. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;

1.28. „**Nieruchomość**” oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SI1W/00026521/9,



obejmującą działkę ewidencyjną 506/3, o łącznej powierzchni 7,4416 ha, wycenioną zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 17 sierpnia 2016 r. na kwotę 30.017.000 zł, stanowiącą własność spółki ARCHE S.A. z siedzibą w Siedlcach adres: ul. Brzeska 134, 08-102 Siedlce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000195651, REGON: 710002334, NIP: 8250003883 o kapitale zakładowym w wysokości 18.000.000,00 zł (w pełni opłacony) („**ARCHE S.A.**”);

- 1.29. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji;
- 1.30. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 18 Warunków Emisji;
- 1.31. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.32. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot Prowadzący Rejestr Sponsora Emisji;
- 1.33. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 15.5 Warunków Emisji;
- 1.34. „**Pośrednik Techniczny**” oznacza pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Pośrednika Technicznego pełnić będzie Michael/Ström Dom Maklerski sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ;
- 1.35. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 233);
- 1.36. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2015 r. poz. 978);
- 1.37. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.38. „**PSR**” oznacza Polskie Standardy Rachunkowości wynikające z zapisów Ustawy o Rachunkowości
- 1.39. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.40. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

- 1.41. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.42. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.43. „**Rejestr Sponsora Emisji**” oznacza w rozumieniu Regulacji KDPW, prowadzony przez Sponsora Emisji rejestr pierwotnych nabywców Obligacji, zawierający zapisy, o których mowa w art. 4 ust. 2 Ustawy o Obrocie w odniesieniu do Subskrybentów będących Klientami Indywidualnymi, którym zostaną przydzielone Obligacje;
- 1.44. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub ich następców prawnych;
- 1.45. „**Skonsolidowany Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty
- 1.46. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.47. „**Sponsor Emisji**” oznacza sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Sponsora Emisji pełnić będzie Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ;
- 1.48. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 17.7.2 Warunków Emisji;
- 1.49. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.50. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.51. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);
- 1.52. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.);
- 1.53. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2013 r., poz. 1382);

- 1.54. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.);
- 1.55. „**Zgromadzenie Wspólników**” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;
- 1.56. „**WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate)**” oznacza stopę procentową, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom
- 1.57. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy**” oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;
- 1.58. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu.

## 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji oraz podmiotom wskazanym jako uprawnieni z Obligacji w Rejestrze Sponsora Emisji.

## 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Emisja Obligacji następuje na podstawie:

- przepisów Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 15 września 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A,

## 4. NAZWA OBLIGACJI

Nazwa Obligacji brzmi: „*Obligacje serii A wyemitowane przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie*”.

## 5. SERIA OBLIGACJI

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A.

## 6. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

Środki pozyskane z emisji obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie podstawowej działalności Emitenta, w tym zakup gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie.

## 7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

## 8. WIELKOŚĆ EMISJI

W ramach Emisji emitowanych jest do 200.000 (dwieście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.

## 9. PRÓG EMISJI

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

## 10. TRYB EMISJI

10.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

10.2. Nabycie Obligacji od Emitenta następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Pośrednika Technicznego (w przypadku Emitenta) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji (w przypadku Klientów Indywidualnych) w sposób określony w § 11 Szczegółowych zasad działania KDPW.

## 11. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

11.1. Obligacje są zbywalne.

11.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW. Przenoszenie praw z Obligacji zarejestrowanych w Rejestrze Sponsora Emisji następować będzie poprzez ich zapisanie na Rachunku Obligacji nabywcy.

## 12. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA

12.1. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez KDPW) i będą obejmować:

12.1.1 hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, ustanowioną przez ARCHE S.A. na rzecz Administratora Hipoteki, na Nieruchomości („Hipoteka na Nieruchomości”), przy czym;

a. skrót wyceny Nieruchomości stanowi **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji;



- b. do dnia 31 stycznia 2017 r. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i będzie jej najpóźniej w tej dacie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo;
  - c. przed Dniem Emisji ARCHE S.A. złoży oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości wraz z oświadczeniem w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego z Nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2020 r.
  - d. Emitent zawarł z ARCHE S.A. umowę odpłatnego użyczenia zabezpieczenia, na mocy której ARCHE S.A. zobowiązane jest do ustanowienia Hipoteki na Lokalach.
- 12.1.2 hipotekę umowną łączną do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, na każdym z Lokali („Hipoteka na Lokalach”), przy czym;
- e. skrót wyceny Lokali stanowi **Załącznik nr 2** do Warunków Emisji;
  - f. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zostanie złożone po ustanowieniu odrębnej własności każdego z Lokali (utworzeniu odrębnej księgi wieczystej);
  - g. zgodnie z oświadczeniem, o którym mowa w lit. b Hipoteka na Lokalach będzie miała najwyższe pierwszeństwo z zastrzeżeniem, że w przypadku Lokali nr 100, 101 i 103, do momentu wykreślenia aktualnie obciążających je hipotek wskazanych w pkt 1.23, hipoteka ta będzie miała miejsce drugie;
  - h. do dnia 31 marca 2017 r. Hipoteka na Lokalach zostanie wpisana do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych odrębnie dla każdego z Lokali, tym samym przed tym dniem nastąpić musi ustanowienie odrębnej własności każdego z Lokali (utworzenie odrębnej księgi wieczystej);
  - i. wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach Emitent złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z Lokali w celu zaspokojenia

wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2020 r.

12.2. Przed rozpoczęciem oferty Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki na Nieruchomości oraz dla Hipoteki na Lokalach funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach.

12.3. Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki na Lokalach z jednej lub kilku ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych Lokali pod warunkiem wykupu Obligacji o określonej poniżej wartości nominalnej w wyniku przeprowadzenia wcześniejszego wykupu zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji:

Nr Lokalu	Minimalna wartość nominalna wykupionych obligacji
100	1 002 400 zł
101	366 800 zł
103	366 100 zł
200	722 400 zł
201	334 600 zł
202	333 900 zł
203	332 500 zł
204	637 700 zł
205	249 900 zł
206	508 200 zł
207	591 600 zł
208	462 000 zł
209	452 900 zł
210	359 100 zł

12.4. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 12.3, na żądanie Emitenta Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie o zmianie warunków emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o obligacjach. Obligatariusze, nabywając Obligacje, akceptują zmiany Warunków Emisji w zakresie wysokości i warunków zabezpieczenia w zakresie i na warunkach, o których mowa powyżej i tym samym wyrażają

bezwartunkową oraz nieodwołalną zgodę na zmianę warunków emisji dotyczącą zabezpieczeń w przedmiotowym zakresie i złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach w przypadku, o którym mowa w pkt 12.3.

12.5. Wycena Nieruchomości oraz wyceny Lokali zostały sporządzone przez Rzeczoznawcę Majątkowego, Agnieszkę Michalak, która została wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ osoba ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

12.6. Zaspokojenie Obligatariuszy nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym pkt powyżej.

### 13. ŚWIADCZENIA EMITENTA

13.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

13.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 14 - Warunków Emisji oraz

13.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji.

13.1.3. Zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 16.5 Warunków Emisji

13.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW, przy czym świadczenia z obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji będą przekazywane na rachunki bankowe nabywców Obligacji.

#### 14. WYKUP OBLIGACJI

14.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **10 października 2019 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt 14.2 Warunków Emisji.

14.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt –15-16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu (**„Dzień Wcześniejszego Wykupu”**):

14.2.1. na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 15 lub

14.2.2. na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 16.

14.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

14.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, w przypadkach wskazanych w pkt. 16.5., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

14.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

14.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

14.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

14.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

#### 15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

15.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

15.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. W przypadku, gdy Obligacje danego Obligatariusza będą zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji, pisemne żądanie powinno zostać doręczone także na adres Sponsora Emisji.



15.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

15.4. W przypadku, gdy:

15.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

15.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

15.4.3. W przypadku gdy Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

15.5. Z zastrzeżeniem pkt 15.6, w przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed otrzymaniem takiego żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała:

15.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej.

15.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- i. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, lub
- ii. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- iii. Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

15.5.3. Wskaźniki

Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy liczonego na koniec każdego półrocza wyniesie więcej niż 0,7,

15.5.4. Zadłużenie Finansowe

Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 15.000.000,00 (piętnaście milionów) PLN.

15.5.5. Wypłata dywidendy

- i. Z zastrzeżeniem pkt ii. mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
  - a. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy
  - b. umorzenie udziałów Emitenta za wynagrodzeniem, lub
  - c. jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych udziałowcom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. a-b (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji).
- ii. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt i. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

15.5.6. Udzielanie pożyczek

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy łącznie udzielą podmiotom spoza Grupy pożyczek lub jakichkolwiek innych form finansowania, których łączna wartość (liczona od Dnia Przydziału do dnia wykupu wszystkich Obligacji) przekroczy kwotę 4.000.000,00 (cztery miliony) złotych.

15.5.7. Obciążanie majątku

Podmioty z Grupy bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy obciążą swój majątek celem zabezpieczenia zobowiązań podmiotów nienależących do Grupy w łącznej wartości zabezpieczanych zobowiązań przekraczającej 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych

15.5.8. Niekorzystne transakcje

- i. Emitent, zastrzeżeniem punktu ii) poniżej, dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta, na warunkach

rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.

- ii. Środki pieniężne do wysokości 1% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów Emitenta za rok poprzedni przekazane w danym roku obrotowym na rzecz Fundacji Leny Grochowskiej z siedzibą w Siedlcach nie stanowią transakcji o której mowa w pkt i) powyżej.

15.5.9. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- i. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- ii. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

15.5.10. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

15.5.11. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

15.5.12. Rynek ASO

Obligacje po uprzednim wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst zostaną wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu.

15.5.13. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którerekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

15.5.14. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji.

15.5.15. Wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

- i. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wykreślona;
- ii. Hipoteka na Lokalach zostanie wykreślona, z któregośkolwiek Lokalu z zastrzeżeniem pkt 12.3 Warunków Emisji.
- iii. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie nowego administratora hipoteki.

15.6. Zdarzenia określone w poniższych punktach staną się Podstawami Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie 14 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, takie zdarzenie nie zostanie usunięte lub nie przestanie trwać, w zależności od okoliczności:

- i. 15.5.1
- ii. 15.5.2.
- iii. 15.5.4
- iv. 15.5.11.
- v. 15.5.14.

## **16. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

16.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wypłaty Odsetek, począwszy od Dnia Wypłaty Odsetek za IV Okres Odsetkowy.

16.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

16.3. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;



- 16.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 16.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- w Dniu Płatności odsetek za IV, V, VI, VII, Okres Odsetkowy – 1%,
  - w Dniu Płatności odsetek za VIII, IX, X, Okres Odsetkowy – 0,5%,
  - w Dniu Płatności odsetek za XI Okres Odsetkowy - brak premii.

## 17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

- 17.1. Płatność Odsetek
- 17.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 17.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 17.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 17.2. Naliczanie odsetek
- 17.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 17.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
  - b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 17.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **10 stycznia 2017** roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 17.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego oraz Dzień Płatności Odsetek

1.	Dzień Emisji	10 stycznia 2017 r.
2.	10 stycznia 2017 r.	10 kwietnia 2017 r.
3.	10 kwietnia 2017 r.	10 lipca 2017 r.
4.	10 lipca 2017 r.	10 października 2017 r.
5.	10 października 2017 r.	10 stycznia 2018 r.
6.	10 stycznia 2018 r.	10 kwietnia 2018 r.
7.	10 kwietnia 2018 r.	10 lipca 2018 r.
8.	10 lipca 2018 r.	10 października 2018 r.
9.	10 października 2018 r.	10 stycznia 2019 r.
10.	10 stycznia 2019 r.	10 kwietnia 2019 r.
11.	10 kwietnia 2019 r.	10 lipca 2019 r.
12.	10 lipca 2019 r.	10 października 2019 r.

17.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

17.6. **Wysokość Odsetek**

17.6.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową (jak zdefiniowano poniżej),

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

17.7. Ustalanie Stopy Procentowej

- 17.7.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
- 17.7.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 17.7.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).
- 17.7.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowanych w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku Stopa Bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 17.7.5. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 17.7.6. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 17.7.7. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 17.7.8. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, Regulacje KDPW, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## 18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 18.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą

dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

18.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

18.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza

18.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

19.1. Emitent jest zobowiązany informować Obligatariuszy o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia z wymienionych w pkt 15.4 i 15.5.

19.2. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO, stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni na żądanie Obligatariusza w siedzibie Emitenta lub poprzez przesłanie na adres e-mail Obligatariusza:

19.2.1. skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za każdy zakończony rok obrotowy - w terminie 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);

19.2.2. półroczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta - w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od zakończenia danego półrocza, przy czym sprawozdania powyższe będą przekazywane Obligatariuszom w formie tabel podpisanych przez zarząd Emitenta, bez opinii biegłego rewidenta, z zastrzeżeniem, iż sprawozdania za I półrocze 2016 roku zostaną udostępnione Obligatariuszom nie później niż dnia 30 listopada 2016 roku.

## **20. ZAWIADOMIENIA**

20.1. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, Warunków Emisji, będą składane poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta [www.arche.pl](http://www.arche.pl) lub innej, która ją zastąpi.

20.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

- 20.3. Po wprowadzeniu obligacji na Rynek ASO, Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie regulaminem tego rynku.

## 21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 21.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.
- 21.2. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

## 22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 22.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.
- 22.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 22.3. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działająca jako oferujący, Agent Kalkulacyjny, Pośrednik Techniczny i Sponsor Emisji („Oferujący”) działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 22.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 22.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

## 23. ZAŁĄCZNIKI

- 23.1. Skrót wyceny Nieruchomości.
- 23.2. Skrót wyceny Lokali.





---

**10.4.2. Obligacje Serii B**

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

**DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII B EMITOWANYCH PRZEZ ARCHE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ  
W WARSZAWIE**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

**SERII B**

**EMITOWANYCH PRZEZ:**

**ARCHE SP. Z O.O.**

**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

*tekst jednolity*

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**ARCHE sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.000.000,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. DEFINICJE

- 1.1. **Administrator Hipoteki**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Grzybowska 4 lok. U9B, 00-131 Warszawa, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, KRS: 0000395983; „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;
- 1.3. „**ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu Catalyst organizowany przez GPW lub BondSpot;
- 1.4. „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.;
- 1.5. „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 7 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień 10 listopada 2016 r. w którym nastąpi przydział Obligacji oraz w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza: szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 14.2 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 14.1 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 8 ust. 1 Ustawy o obligacjach, którą prowadził będzie Michael /Ström Dom Maklerski sp. z o.o.;
- 1.17. „**Formularz**” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji;
- 1.18. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
- 1.20. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz.93 ze zmianami);
- 1.22. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 ze zm.);
- 1.23. „**Lokale**” oznacza wszystkie lub niektóre niżej wskazane lokale, położone w:
- 1.23.1. Warszawie przy ul. Puławskiej 361, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00444851/6, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Uwagi
-----------	----------	--------------------------------	--------	-------

1	WA5M/00466855/ 4	1065,53 m2	11 074 000 zł	W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 zł na rzecz Alior Bank S.A. na pierwszym miejscu zabezpieczająca kredyt z dnia 14 września 2011 roku wraz z późn. zm.
2	WA5M/00466856/ 1	285,21 m2	3 484 000 zł	
			<b>14 558 000 zł</b>	

1.23.2. w Konstancinie Jeziorna przy ul. Bielawska 36C, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00340883/0, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchni a (m <sup>2</sup> )	Wycena	Uwagi
48	WA5M/00426651/ 2	186,30	1 095 000	W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 4.000.000 zł na rzecz osób fizycznych
			<b>1 095 000 zł</b>	

1.23.3. w Łodzi przy ul. Mikołaja Kopernika 62, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00270843/8, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchni a (m <sup>2</sup> )	Wycena	Uwagi
17	LD1M/00290961/7	163,85	634 000	----
			<b>634 000 zł</b>	

1.24. „**Marża**” oznacza **4,4 punktów procentowych** w skali roku;

1.25. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;

1.26. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako posiadacz Obligacji a po rejestracji Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;

1.27. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 17 Warunków Emisji;

- 
- 1.28. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.29. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.30. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 15.5 Warunków Emisji;
- 1.31. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 233);
- 1.32. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2015 r. poz. 978);
- 1.33. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.34. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.35. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.36. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.37. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.38. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub ich następców prawnych;
- 1.39. „**Skonsolidowany Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- 1.40. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.41. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 17.7.2 Warunków Emisji;
- 1.42. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;



- 1.43. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.44. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);
- 1.45. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.);
- 1.46. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2013 r., poz. 1382);
- 1.47. „**WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate)**” oznacza stopę procentową, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom
- 1.48. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy**” oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;
- 1.49. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu
- 1.50. „**Zgromadzenie Wspólników**” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;
- 1.51. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;

## 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji w Ewidencji i będą przysługiwać osobom wskazanym w Ewidencji jako posiadacz Obligacji a po rejestracji Obligacji w Depozycie, osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji.

## 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Emisja Obligacji następuje na podstawie:

- przepisów Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 13 października 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji serii B,
- Uchwała Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 25 października 2016 r. w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B,
- Uchwała Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 28 października 2016 roku w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały,
- Uchwała Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 3 listopada 2016 roku w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały.

#### **4. NAZWA OBLIGACJI**

Nazwa Obligacji brzmi: „*Obligacje serii B wyemitowane przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie*”.

#### **5. SERIA OBLIGACJI**

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą B.

#### **6. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

Środki pozyskane z emisji obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie podstawowej działalności Emitenta, w tym zakup gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie.

#### **7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

#### **8. WIELKOŚĆ EMISJI**

W ramach Emisji emitowanych jest do 100.000 (sto tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.

#### **9. PRÓG EMISJI**

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

#### **10. TRYB EMISJI**

- 10.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez skierowanie propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 adresatów.

10.2. W Dniu emisji nastąpi przydział Obligacji oraz zapisanie Obligacji w Ewidencji. Po Dniu Emisji Obligacje zarejestrowane zostaną w Depozycie.

## 11. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I OBRÓT ZORGANIZOWANY

11.1. Obligacje są zbywalne.

11.2. Po rejestracji Obligacji w Depozycie Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

## 12. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA

12.1. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji) i będą obejmować:

12.1.3 hipotekę umowną łączną do sumy 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, na każdym z Lokali („Hipoteka na Lokalach”), przy czym:

- a. skróty wycen Lokali stanowią **Załączniki** do Warunków Emisji;
- b. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zostanie złożone przed Dniem Emisji;
- c. zgodnie z oświadczeniem, o którym mowa w lit. b Hipoteka na Lokalach docelowo, po wykreśleniu hipotek obciążających Lokale na dzień sporządzenia Warunków Emisji, wskazanych w pkt 1.23.1 i pkt 1.23.2 będzie miała najwyższe pierwszeństwo;
- d. przed Dniem Emisji Emitent przedstawi pełniącemu funkcję oferującego Michael/Ström Domu Maklerskiemu sp. z o.o. warunkową zgodę wydaną przez Alior Bank S.A. na wykreślenie hipoteki obciążającej Lokale na dzień sporządzenia Warunków emisji, wskazanej w pkt 1.23.1 pod warunkiem ustanowienia innego zabezpieczenia na rzecz tego banku.
- e. do dnia **30 kwietnia 2017 r.** Hipoteka na Lokalach zostanie wpisana do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych odrębnie dla każdego z Lokali, i w przypadku Lokali wskazanych w pkt 1.23.1 i pkt 1.23.3 hipoteka ta w tym terminie uzyska najwyższe pierwszeństwo (**Planowany termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5 Ustawy o Obligacjach**);
- f. wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach Emitentłoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z Lokali w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do

zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2020 r.

12.2. Przed rozpoczęciem oferty Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki na Lokalach funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach.

12.3. Wycena Lokali zostały sporządzone przez Rzeczoznawcę Majątkowego, Agnieszkę Michalak, która została wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

12.4. Zaspokojenie Obligatariuszy nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym pkt powyżej.

### 13. ŚWIADCZENIA EMITENTA

13.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

13.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 14 - Warunków Emisji oraz

13.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji.

13.1.3. Zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 16.5 Warunków Emisji

13.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

### 14. WYKUP OBLIGACJI

14.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **4 listopada 2019 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt 14.2 Warunków Emisji.

14.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 15-16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

14.2.1. na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 15 lub

14.2.2. na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 16.

14.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

14.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 16.5., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

14.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

14.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

14.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

14.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

## **15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

15.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

15.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Ewidencję (w przypadku gdy Obligacje zapisane będą w Ewidencji) lub podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

15.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

15.4. W przypadku, gdy:



- 15.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 15.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 15.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 15.5. Z zastrzeżeniem pkt 15.6, w przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed otrzymaniem takiego żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała:
- 15.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności  
Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej.
- 15.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta  
iv. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, lub  
v. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub  
vi. Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.
- 15.5.3. Wskaźniki  
Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy liczonego na koniec każdego półrocza wyniesie więcej niż 0,7,
- 15.5.4. Zadłużenie Finansowe  
Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny

zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 15.000.000,00 (piętnaście milionów) PLN.

15.5.5. Wyplata dywidendy

- iii. Z zastrzeżeniem pkt ii. mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
  - a. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy
  - b. umorzenie udziałów Emitenta za wynagrodzeniem, lub
  - c. jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych udziałowcom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. a-b (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji).
- iv. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt i. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

15.5.6. Udzielanie pożyczek

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy łącznie udzielą podmiotom spoza Grupy pożyczek lub jakichkolwiek innych form finansowania, których łączna wartość (liczona od Dnia Przydziału do dnia wykupu wszystkich Obligacji) przekroczy kwotę 4.000.000,00 (cztery miliony) złotych.

15.5.7. Obciążanie majątku

Podmioty z Grupy bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy obciążą swój majątek celem zabezpieczenia zobowiązań podmiotów nienależących do Grupy w łącznej wartości zabezpieczanych zobowiązań przekraczającej 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych

15.5.8. Niekorzystne transakcje

- i. Emitent, 1 zastrzeżeniem punktu ii. poniżej, dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, jakiegokolwiek części swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na

ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.

- ii. Środki pieniężne do wysokości 1% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów Emitenta za rok poprzedni przekazane w danym roku obrotowym na rzecz Fundacji Leny Grochowskiej z siedzibą w Siedlcach nie stanowią transakcji o której mowa w pkt i. powyżej.

15.5.9. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- iii. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- iv. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

15.5.10. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

15.5.11. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

15.5.12. Rynek ASO

Obligacje po uprzednim wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst zostaną wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu.

15.5.13. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którakolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

15.5.14. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyście wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji.

15.5.15. Wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

- i. Hipoteka na Lokalach zostanie wykreślona, z któregośkolwiek Lokalu.
- ii. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie nowego administratora hipoteki.

15.6. Zdarzenia określone w poniższych punktach staną się Podstawami Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie 14 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, takie zdarzenie nie zostanie usunięte lub nie przestanie trwać, w zależności od okoliczności:

- i. 15.5.1
- ii. 15.5.2.
- iii. 15.5.4
- iv. 15.5.11.
- v. 15.5.14.

**16. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

16.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy.

16.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

16.3. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

16.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

16.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniu Płatności odsetek za IV, V, VI, VII, Okres Odsetkowy – 1%,
- w Dniu Płatności odsetek za VIII, IX, X, Okres Odsetkowy – 0,5%,
- w Dniu Płatności odsetek za XI Okres Odsetkowy - brak premii.

## 17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

### 17.1. Płatność Odsetek

17.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

17.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

17.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

### 17.2. Naliczanie odsetek

17.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

17.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo

b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

17.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **4 lutego 2017** roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

17.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego oraz Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	4 lutego 2017 r.
2.	4 lutego 2017 r.	4 maja 2017 r.
3.	4 maja 2017 r.	4 sierpnia 2017 r.
4.	4 sierpnia 2017 r.	4 listopada 2017 r.
5.	4 listopada 2017 r.	4 lutego 2018 r.
6.	4 lutego 2018 r.	4 maja 2018 r.
7.	4 maja 2018 r.	4 sierpnia 2018 r.
8.	4 sierpnia 2018 r.	4 listopada 2018 r.
9.	4 listopada 2018 r.	4 lutego 2019 r.



10.	4 lutego 2019 r.	4 maja 2019 r.
11.	4 maja 2019 r.	4 sierpnia 2019 r.
12.	4 sierpnia 2019 r.	4 listopada 2019 r.

17.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

#### 17.6. Wysokość Odsetek

17.6.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową (jak zdefiniowano poniżej),

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

#### 17.7. Ustalanie Stopy Procentowej

17.7.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

17.7.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

- 17.7.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).
- 17.7.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowanych w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku Stopa Bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 17.7.5. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 17.7.6. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 17.7.7. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 17.7.8. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, Regulacje KDPW, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## 18. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 18.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 18.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

18.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza

18.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

19.1. Emitent jest zobowiązany niezwłocznie informować Obligatariuszy o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia z wymienionych w pkt 15.4 i 15.5.

19.2. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO, stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom:

19.2.1. skonsolidowane sprawozdania finansowe za każdy zakończony rok obrotowy wraz z opinią biegłego rewidenta oraz z raportem z badania - w terminie 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);

19.2.2. półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od zakończenia danego półrocza, przy czym półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta będą przekazywane Obligatariuszom w formie tabel podpisanych przez zarząd Emitenta, bez opinii biegłego rewidenta, z zastrzeżeniem, iż półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta za I półrocze 2016 roku będzie udostępnione Obligatariuszom do dnia 30 listopada 2016 roku.

19.3. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt 15.4, 15.5 lub pkt 16, Warunków Emisji, poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta [www.arche.pl](http://www.arche.pl) lub innej, która ją zastąpi.

## **20. ZAWIADOMIENIA**

20.1. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, Warunków Emisji, będą składane poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta [www.arche.pl](http://www.arche.pl) lub innej, która ją zastąpi.

20.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

20.3. Po wprowadzeniu obligacji na Rynek ASO, Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie regulaminem tego rynku.

## 21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

21.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.

21.2. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

## 22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

22.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.

22.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

22.3. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działająca jako oferujący, prowadzący Ewidencję i jako Agent Kalkulacyjny („Oferujący”) działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

22.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

22.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

## 23. ZAŁĄCZNIKI

23.1. Skrót wyceny Lokali z pkt. 1.23.1 Warunków Emisji,

- 
- 23.2.        Skróć wyceny Lokalu z pkt. 1.23.2 Warunków Emisji wraz z klauzulą o aktualności operatu szacunkowego,
- 23.3.        Skróć wyceny Lokalu z pkt. 1.23.3 Warunków Emisji wraz z klauzulą o aktualności operatu szacunkowego,



## 10.5. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

### 10.5.1. Obligacje Serii A

#### Uchwała Zarządu

„ARCHE” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie  
wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd  
Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru  
Sądowego pod nr KRS 0000190693  
z dnia 15 września 2016 r.

#### w przedmiocie emisji obligacji serii A

Zarząd ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Spółka), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Ustawy), podejmuje uchwałę o następującej treści:

#### § 1

Spółka wyemituje do 200.000 (dwieście tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) złotych każda (Obligacje), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.000.000,00 (słownie: dwadzieścia milionów) złotych.

#### § 2

1. Ustala się następujące parametry Obligacji:

- 1) na okaziciela;
- 2) zabezpieczone hipoteką na pierwszym miejscu na:
  - a. zabudowanej nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SI1W/00026521/9, obejmującą działkę ewidencyjną 506/3, o łącznej powierzchni 7,4416 ha;
  - b. samodzielnych lokalach usługowych o nr 100 (KW nr WA5M/00478066/3), 101 (KW nr WA5M/00478067/0), 103 (KW nr WA5M/00478068/7) oraz 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 208, 209, 210 (lokalne nie wyodrębnione), położonych w Warszawie na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00476846/1, obejmującą działki ewidencyjne nr 88/1 i 90/1, o łącznej powierzchni 3,091 ha;
- 3) nie posiadające formy dokumentu;
- 4) rejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), w wyniku dokonanej przez KDPW rozrachunku transakcji zawartych w ramach oferty Obligacji, zgodnie z § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW;

- 5) oprocentowane w wysokości równej stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,1% lub 4,2% lub 4,3% lub 4,4% lub 4,5% lub 4,6% w skali roku; ostateczna wysokość marży ustalona zostanie przez Zarząd Spółki zważywszy wysokość marży wskazywanej przez Subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia Obligacji.
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach oferty prywatnej, poprzez skierowanie przez Oferującego, propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 podmiotów, tj. w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy. Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
3. Spółka wprowadzi Obligacje do obrotu na alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie i/lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezes Zarządu

PREZYS  
*Władysław Grochowski*

Członek Zarządu

Oświadczenie

ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

z dnia 6 października 2016 r.

w sprawie dookreślenia marży obligacji serii A

W imieniu Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), w związku z emisją przez Spółkę w trybie oferty prywatnej do 200.000 (dwieście tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „A” („Obligacje”), o wartości nominalnej jednej Obligacji w wysokości 100,00 (sto) złotych i łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji do 20.000.000,00 złotych (dwadzieścia milionów), stosownie do pkt 1.24 Warunków Emisji Obligacji niniejszym oświadczam, co następuje:

1. ustala się marżę dla Obligacji na poziomie **4,4 % (cztery procent 40/100)** w skali roku
2. ustala się tekst jednolity warunków emisji Obligacji uwzględniający ostateczną marżę, który stanowi załącznik nr 1/1 do niniejszego oświadczenia.

W imieniu Arche sp. z o.o.



Paweł Gróchowski

Członek Zarządu

Załączniki:

1/1 - tekst jednolity warunków emisji Obligacji

## 10.5.2. Obligacje Serii B

### Uchwała Zarządu

z dnia 13 października 2016 r.

Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693  
w przedmiocie emisji obligacji serii B

Zarząd ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**Ustawy**), podejmuje uchwałę o następującej treści:

### § 1

Spółka wyemituje do 90.000 (dziewięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) złotych każda (**Obligacje**), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 9.000.000,00 (słownie: dziewięć milionów) złotych.

### § 2

1. Ustala się następujące parametry Obligacji:

- 1) na okaziciela;
- 2) nie posiadające formy dokumentu;
- 3) rejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji zawartych w ramach oferty Obligacji, zgodnie z § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW;
- 4) oprocentowane w wysokości równej stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,4% w skali roku (odsetki wypłacane co 2 miesiące);
- 5) o terminie wykupu wynoszącym nie więcej niż 3 lata;
- 6) zabezpieczone w postaci hipoteki łącznej w ten sposób, że:

- a. hipoteka ustanowiona zostanie na poniżej wskazanych lokalach stanowiących własność Emitenta, położonych w Warszawie przy ul. Puławskiej 361, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00444851/6,

Nr lokalu	Nr KW	Pow.	Aktualne obciążenie
1	WA5M / 00466855 / 4	1065,53 m2	W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 zł na rzecz Alior Bank S.A. na pierwszym miejscu zabezpieczająca kredyt z dnia 14 września 2011 roku wraz z późn. zm.
2	WA5M / 00466856 / 1	285,21 m2	

GŁ

*[Signature]*

- b. suma hipoteki wyniesie 13.500.000,00 zł;
  - c. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zostanie złożone po starcie oferty obligacji, przed dniem emisji;
  - d. do dnia 31 marca 2017 r. Hipoteka na Lokalach zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych odrębnie dla każdego z Lokali (planowany termin ustanowienia zabezpieczenia).
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach oferty prywatnej, poprzez skierowanie przez Oferującego, propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 podmiotów, tj. w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy. Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
3. Spółka będzie ubiegać się wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEDSIĘWZĘCIEL  
Piotr Gielasch



**Uchwała Zarządu**

**z dnia 25 października 2016 r.**

**Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

**wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KR5 0000190693**

**w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B**

Zarząd ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**Ustawy**), podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1**

Zarząd mając na uwadze warunki emisji obligacji serii B określone Uchwałą Zarządu z dnia 13 października 2016 roku postanawia zmienić parametry emisji w ten sposób, że:

1. Spółka wyemituje do 100.000 (sto tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) złotych każda (**Obligacje**), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych;
2. zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka łączna ustanowiona na wskazanych poniżej lokalach stanowiących własność Spółki położone w:
  - a. Warszawie przy ul. Puławskiej 361, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WAsM/00444851/6, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Aktualne obciążenia
1	WAsM/00466855/4	1065,53 m <sup>2</sup>	11 074 000 zł	W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 zł na rzecz Alior Bank S.A. na pierwszym miejscu zabezpieczająca kredyt z dnia 14 września 2011 roku wraz z późn. zm.
2	WAsM/00466856/1	285,21 m <sup>2</sup>	3 484 000 zł	

- b. Konstancinie Jeziorna przy ul. Bielawska 36C, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WAsM/00340883/0, stanowiące własność Emitenta:



Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Aktualne obciążenia
48	WA5M/00426651/2	186,30	1 095 000	W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 4.000.000 zł na rzecz osób fizycznych

- c. Łódź przy ul. Mikołaja Kopernika 62, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00270843/8, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Aktualne obciążenia
17	LD1M/00290961/7	163,85	634 000	—

## § 2

- Pozostałe parametry emisji obligacji serii B pozostają bez zmian
- Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Włodzisław Gochanek  
Ryszard Gochanek

**Uchwała Zarządu**

**z dnia 28 października 2016 r.**

**Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

**wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693**

**w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcie tekstu jednolitego Uchwały**

Zarząd ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**Ustawy**), podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1**

Zarząd mając na uwadze warunki emisji obligacji serii B określone Uchwałą Zarządu z dnia 13 października 2016 roku, następnie zmienione Uchwałą Zarządu z dnia 25 października 2016 roku postanawia dostosować postanowienia parametrów hipoteki w ten sposób, że suma hipoteki wyniesie 15.000.000 zł oraz zmianie się termin ustanowienia Hipotek na Lokalach.

**§ 2**

Zarząd mając na uwadze zmiany warunki emisji obligacji serii B, przyjmuje tekst jednolity Uchwały Zarządu z dnia 13 października 2016 roku w przedmiocie emisji serii B, zmienionej Uchwałą Zarządu z dnia 25 października 2016 roku, w brzmieniu:

**„Uchwała Zarządu**

**z dnia 13 października 2016 r.**

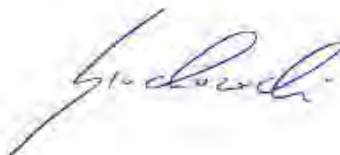
**Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

**wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693**

**w przedmiocie emisji obligacji serii B**

Zarząd ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**Ustawy**), podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1**



Spółka wyemituje do 100.000 (sto tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) złotych każda (**Obligacje**), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych.

## § 2

### 1. Ustala się następujące parametry Obligacji:

- 1) na okaziciela;
- 2) nie posiadające formy dokumentu;
- 3) rejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji zwartych w ramach oferty Obligacji, zgodnie z § 11 Szczegółowych Zasad KDPW;
- 4) oprocentowanie w wysokości równej stopie Bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,4 % w skali roku (odsetki wypłacane co 3 miesiące);
- 5) o terminie wykupu wynoszącym nie więcej niż 3 lata;
- 6) zabezpieczone w postaci hipoteki w ten sposób, że hipoteka zostanie ustanowiona na poniżej wskazanych lokalach stanowiących własność Emitenta położone w:
  - a. Warszawie przy ul. Puławskiej 361, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00444851/6, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Aktualne obciążenia
1	WA5M/00466855/4	1065,53 m <sup>2</sup>	11 074 000 zł	W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 zł na rzecz Alior Bank S.A. na pierwszym miejscu zabezpieczająca kredyt z dnia 14 września 2011 roku wraz z późn. zm.
2	WA5M/00466856/1	285,21 m <sup>2</sup>	3 484 000 zł	

- b. Konstancinie Jeziorna przy ul. Bielawska 36C, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00340883/0, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Aktualne obciążenia
48	WA5M/00426651/2	186,30	1 095 000	W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 4.000.000 zł na rzecz osób fizycznych



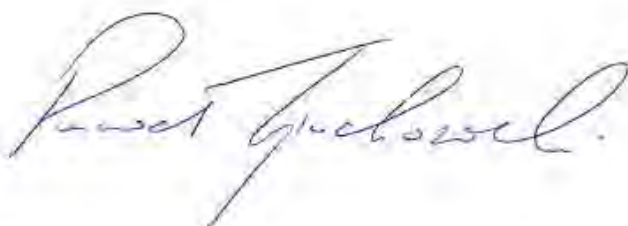
- c. Łódź przy ul. Mikołaja Kopernika 62, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00270843/8, stanowiące własność Emitenta;

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Aktualne obciążenia
17	LD1M/00290961/7	163,85	634 000	—

- d. suma hipoteki wyniesie 15.000.000 zł;
- e. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zostanie złożone po starcie oferty obligacji, przed dniem emisji;
- f. do dnia 30 kwietnia 2017 r. Hipoteka na Lokalach zostanie wpisana do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych odrębnie dla każdego z Lokali, i w przypadku Lokali wskazanych w pkt a i pkt c hipoteka ta w tym terminie uzyska najwyższe pierwszeństwo (Planowany termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5 Ustawy o Obligacjach);
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach oferty prywatnej, poprzez skierowanie przez Oferującego, propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 podmiotów, tj. w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy. Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
3. Spółka wprowadzi Obligacje do obrotu na alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie i/lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”





**Uchwała Zarządu**

**z dnia 3 listopada 2016 r.**

**Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

**wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693**

**w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcie tekstu jednolitego Uchwały**

Zarząd ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**Ustawy**), podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1**

Zarząd Spółki mając na uwadze warunki emisji obligacji serii B określone Uchwałą Zarządu z dnia 13 października 2016 roku, zmienione Uchwałą Zarządu z dnia 25 października 2016 roku oraz Uchwałą z dnia 28 października 2016 roku postanawia zmienić tryb rozrachunku transakcji nabycia obligacji z rejestracji dokonanej przez KDPW na podstawie rozrachunku transakcji zwartych w ramach oferty Obligacji, zgodnie z § 11 Szczegółowych Zasad KDPW na przydział obligacji dokonany przez oferującego wraz jednoczesnym zapisaniem Obligacji w Ewidencji.

**§ 2**

Zarząd mając na uwadze zmiany warunki emisji obligacji serii B, przyjmuje tekst Jednolity Uchwały Zarządu z dnia 13 października 2016 roku w przedmiocie emisji serii B, w brzmieniu:

**„Uchwała Zarządu**

**z dnia 13 października 2016 r.**

**Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

**wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693**

**w przedmiocie emisji obligacji serii B**

Zarząd ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**Ustawy**), podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1**



Spółka wyemituje do 100.000 (sto tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) złotych każda (Obligacje), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000,00 (słownie: dziesięć milionów) złotych.

## § 2

1. Ustala się następujące parametry Obligacji:
  - 1) na okaziciela;
  - 2) nie posiadające formy dokumentu;
  - 3) nie będą miały formy dokumentu zgodnie z art. 5a ust. 1 i 6 Ustawy o Obligacjach i w dniu przydziału zostaną zapisane w ewidencji, o której mowa w art. 8 ust. 1 ustawy o obligacjach, na następnie (po dniu przydziału) nastąpi rejestracja Obligacji Serii B w depozycie papierów wartościowych odbędzie się zgodnie z art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 94, ze zm.);
  - 4) oprocentowanie w wysokości równej stopie Bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,4 % w skali roku (odsetki wypłacane co 3 miesiące);
  - 5) o terminie wykupu wynoszącym nie więcej niż 3 lata;
  - 6) zabezpieczone w postaci hipoteki w ten sposób, że hipoteka zostanie ustanowiona na poniżej wskazanych lokalach stanowiących własność Emitenta położone w:
    - a. Warszawie przy ul. Puławskiej 361, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00444851/6, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Aktualne obciążenia
1	WA5M/00466855/4	1065,53 m <sup>2</sup>	11 074 000 zł	W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 zł na rzecz Alior Bank S.A. na pierwszym miejscu zabezpieczająca kredyt z dnia 14 września 2011 roku wraz z późn. zm.
2	WA5M/00466856/1	285,21 m <sup>2</sup>	3 484 000 zł	

- b. Konstancinie Jeziora przy ul. Bielawska 36C, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00340883/0, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Aktualne obciążenia
48	WA5M/00426651/2	186,30	1 095 000	W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna na

96

*[Signature]*

				kwotę 4.000.000 zł na rzecz osób fizycznych
--	--	--	--	---

- c. Łodzi przy ul. Mikołaja Kopernika 62, na nieruchomości (dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00270843/8, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Aktualne obciążenia
17	LD1M/00290961/7	163,85	634 000	—

- d. suma hipoteki wyniesie 15.000.000 zł;
- e. oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zostanie złożone po starcie oferty obligacji, przed dniem emisji;
- f. do dnia 30 kwietnia 2017 r. Hipoteka na Lokalach zostanie wpisana do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych odrębnie dla każdego z Lokali, i w przypadku Lokali wskazanych w pkt a i pkt c hipoteka ta w tym terminie uzyska najwyższe pierwszeństwo (Planowany termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5 Ustawy o Obligacjach);
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach oferty prywatnej, poprzez skierowanie przez Oferującego, propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 podmiotów, tj. w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy. Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
3. Spółka wprowadzi Obligacje do obrotu na alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie i/lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia."

### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Włodzisław Gacharek*  
*Ryszard Gacharek*



## 10.6. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki

### Obligacje serii A

**KANCELARIA NOTARIALNA**  
Ernest Kołcun Notariusz  
02-801 Warszawa, ul. Puławska 361  
tel. 22 115 17 37, 22 119 94 35, fax 22 258 90 33  
NIP: 118-161-14-68  
**Repertorium A nr 5150/2016**

**WYPIS**

**AKT NOTARIALNY**

Dnia dwudziestego dziewiątego września roku dwa tysiące szesnastego (29.09.2016 r.) przed notariuszem w Warszawie - Ernestem Kołcun, w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361, stawił się: \_\_\_\_\_

**Władysław Mieczysław Grochowski**, zamieszkały: \_\_\_\_\_,  
legitymujący się dowodem osobistym \_\_\_\_\_,  
ważnym do dnia \_\_\_\_\_

- Prezes Zarządu reprezentujący spółkę pod firmą „**ARCHE**” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach (adres Spółki: 08-102 Siedlce ulica Brzeska nr 134, REGON 710002334, według oświadczenia NIP 825-000-38-83), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000195651, uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki, zgodnie z okazaną Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.), dnia 29 września 2016 roku wydaną przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, identyfikator wydruku RP/195651/22/20160929085325, \_\_\_\_\_
- Prezes Zarządu reprezentujący spółkę pod firmą „**ARCHE**” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres Spółki: 02-801 Warszawa, ulica Puławska nr 361, NIP 821-163-93-35, REGON 710021277), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000190693, uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki, zgodnie z okazaną Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z

dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.), dnia 29 września 2016 roku wydaną przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, identyfikator wydruku RP/190693/20/ 20160929074714, \_\_\_\_\_

przy zapewnieniu, że nie został odwołany z pełnionych funkcji i nie wystąpiły okoliczności uniemożliwiające mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółek, a stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców nie uległ zmianie od dnia pobrania powołanych wyżej wydruków. \_\_\_\_\_

Tożsamość Stawającego notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie dowodu osobistego, powołanego przy nazwisku. \_\_\_\_\_

## OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1. Władysław Grochowski reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Emitenta”) oświadcza, że: \_\_\_\_\_

1) na podstawie okazanej przy niniejszym akcie Uchwały Zarządu spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A, Emitent postanowił wyemitować do 200.000 (dwieście tysięcy), nie posiadających formy dokumentu, obligacji na okaziciela serii „A”, o nazwie „Obligacje serii A wyemitowane przez ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych), każda z nich („Obligacje”), o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), \_\_\_\_\_

2) zgodnie z dokumentem zatytułowanym: „Propozycja nabycia obligacji serii A emitowanych przez ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie” z dnia 16 września 2016 roku („Propozycja Nabycia”) wraz z załącznikiem nr 1 do tego dokumentu zatytułowanym: „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie” z dnia 16 września 2016 roku („Warunki Emisji”), których odpisy załączono do niniejszego aktu: \_\_\_\_\_

a) każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. z 2015 roku, poz. 238), \_\_\_\_\_





w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych (pkt 2.1. Warunków Emisji), \_\_\_\_\_

b) zgodnie z pkt 12.1. Warunków Emisji, Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz ustawą z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. z 2015 roku, poz. 238) mają status papierów wartościowych zabezpieczonych; zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w depozycie przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie); przed dniem emisji spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach złoży: \_\_\_\_\_

- oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej o najwyższym pierwszeństwie do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), ustanowionej przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach, na rzecz administratora hipoteki, tj na rzecz Kancelarii Adwokackiej Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-131 Warszawa ulica Grzybowska 4 lok. U9B, KRS nr 0000395983), na zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 506/3 (pięćset sześć łamane przez trzy), o łącznej powierzchni 7,4416 ha (siedem hektarów cztery tysiące czterysta szesnaście metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr S11W/00026521/9 („Nieruchomość”), która to hipoteka powinna zostać wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości do dnia 31 stycznia 2017 roku i będzie jej najpóźniej w tej dacie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo, \_\_\_\_\_

- oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego z Nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza, tj. posiadacza rachunku papierów wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu rachunek zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim rachunku zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w rejestrze sponsora emisji („Obligatariusz”), w związku z



dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym administrator hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2020 roku.

c) zgodnie z pkt 13.1. Warunków Emisji, Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

- wykupu Obligacji zgodnie z punktami od 14 do 16 Warunków Emisji, ———
- zapłaty odsetek (oprocentowania) zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji, ———
- zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 16.5 Warunków

Emisji,

d) wykup Obligacji nastąpi w dniu 10 października 2019 roku („**Dzień Wykupu**”), z zastrzeżeniem pkt 14.2. Warunków Emisji (pkt 14.1. Warunków Emisji).

e) wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 15-16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”) na żądanie Obligatariusza, na zasadach opisanych w punkcie 15 Warunków Emisji lub na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 16 Warunków Emisji (pkt 14.2. Warunków Emisji).

f) wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację należności głównej, czyli kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 16.5. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta (pkt 14.4. Warunków Emisji).

g) w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, zaś w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania (pkt 14.5. Warunków Emisji).

h) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji, z wyłączeniem tego dnia („Odsetki”), w wysokości równej stopie bazowej WIBOR 3M





powiększonej o marżę w wysokości 4,1% lub 4,2% lub 4,3% lub 4,4% lub 4,5% lub 4,6% w skali roku; ostateczna wysokość marży ustalona zostanie przez Zarząd Spółki zważywszy wysokość marży wskazywanej przez Subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia Obligacji; Odsetki będą płatne z dołu, w dniu płatności odsetek; Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany okres odsetkowy, ustalony w pkt 17.4. Warunków Emisji i będą one naliczane w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) albo do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem); po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji; w tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie (pkt 17 Warunków Emisji), \_\_\_\_\_

3) zgodnie z okazaną przy akcie umową o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki, zawartą w dniu 16 września 2016 roku pomiędzy Kancelarią Adwokacką Osiński i wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie (adres: 00-131 Warszawa, ulica Grzybowska 4, lok. U9B), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000395983, o numerze NIP: 5252518029, REGON: 145500411 („Administrator hipoteki”), oraz pomiędzy spółką pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z której między innymi wynika, że Administrator hipoteki, działający we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli - Obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii A emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 15 września 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji serii, będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności. \_\_\_\_\_

§ 2.1 Władysław Grochowski reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach oświadcza, że: \_\_\_\_\_



- reprezentowana Spółka jest właścicielem zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 506/3 (pięćset sześć łamane przez trzy), z obrębu ewidencyjnego 0001 Łochów, położonej w województwie mazowieckim, powiecie węgrowskim, gminie Łochów, w Łochowie, przy ulicy Konopnickiej, o obszarze 7,4416 ha (siedem hektarów cztery tysiące czterysta szesnaście metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SI1W/00026521/9 („Nieruchomość”), —

- w dniu 29 września 2016 roku, **złożył oświadczenie o ustanowieniu hipoteki**, udokumentowane aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej, za Repertorium A nr 5144/2016, na podstawie którego spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach obciążyła opisaną wyżej Nieruchomość hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), na rzecz Administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238 ze zmianami), tj. na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, ustanowioną na zabezpieczenie spłaty wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza, w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, —

- wniosek o wpis w dziale IV księgi wieczystej nr SI1W/00026521/9 wskazanej wyżej hipoteki umownej został złożony przez czyniącego notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w dniu 29 września 2016 roku i zarejestrowany za nr Rep.C./224544/16. —

**2.2. Władysław Grochowski** reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach oświadcza, że co do obowiązku zapłaty na rzecz Administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238 ze zmianami), tj. na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, wynikających z powołanej wyżej Uchwały Zarządu spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji





serii A. oraz szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji i powołanych w § 1 niniejszego aktu notarialnego:-----

a) należności głównej za każdą Obligację, z tytułu jej wykupu (tj. kwoty równej wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki od Obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz powiększonej - w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta - o premię o której mowa w pkt. 16.5. Warunków Emisji), płatnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu-----

b) wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta oraz kosztami ewentualnych opłat egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków egzekucyjnych,-----

poddaje reprezentowaną spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach, nie będącą dłużnikiem osobistym, egzekucji na podstawie **art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego**, do kwoty **30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych), ograniczając prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego tytułu egzekucyjnego wyłącznie do opisanej w § 2.1. tego aktu zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 506/3, z obrębem 0001 Łochów, położonej w Łochowie, przy ulicy Konopnickiej, objętej księgą wieczystą nr SI1W/00026521/9, obciążonej opisaną wyżej hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 zł (po dokonaniu jej wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr SI1W/00026521/9, na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, udokumentowanego aktem notarialnym, sporządzonym w dniu 29 września 2016 roku, w tutejszej Kancelarii Notarialnej, za Repertorium A nr 5144/2016), ustanowioną na rzecz Administratora hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, na zabezpieczenie spłaty wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji.-----

przy czym **zdarzeniem**, od którego uzależniona jest egzekucja z opisanej wyżej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr SI1W/00026521/9, jest nadejście Dnia Wykupu tj. dnia 10 października 2019 roku bądź też nadejście Dnia Wcześniejszego Wykupu, wynikającego z pisemnego żądania Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji, przesłanego Emitentowi, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe



(Dz. U. z 2012 roku, poz. 1529), na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania przesyłki. -----

Władysław Grochowski reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach postanawia, że nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności przed Dniem Wykupu, tj. przed dniem 10 października 2019 roku, uzależnione będzie od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, co nastąpi przez okazanie sądowi właściwemu do nadania klauzuli wykonalności: -----

- potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 roku, poz. 1529), wysłanej na adres Emitenta, ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania przesyłki, zawierającej pisemne żądanie Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji, -----

- oświadczenia Administratora hipoteki lub oświadczenie Obligatariusza, z podpisem urzędowo poświadczonym, iż spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, nie wykupiła od Obligatariusza Obligacji w Dniu Wcześniejszego Wykupu, wynikającym w pisemnego żądaniu Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji. -----

Władysław Grochowski reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach postanawia, że Administrator hipoteki, działający we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, może wystąpić o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności (co zostanie stwierdzone oświadczeniem Administratora hipoteki lub Obligatariusza, sporządzonym w formie pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym, załączonym do wniosku o nadanie niniejszemu aktowi notarialnego klauzuli wykonalności), jednakże nie później niż w terminie do dnia **31 grudnia 2020 roku**, przy czym na podstawie niniejszego aktu notarialnego możliwe jest wielokrotne prowadzenie przeciwko spółce pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach egzekucji o całość lub część powyższych należności, do podanej wyżej kwoty. -----

**2.3.** Władysław Grochowski reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach oświadcza, że Administrator hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji wyłącznie z Nieruchomości, stąd



wylączona jest egzekucja z innych składników majątkowych spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach, w tym także w zakresie odpowiedzialności z tytułu wszelkich kosztów powstałych w związku z prowadzeniem egzekucji. \_\_\_\_\_

§ 3. Notariusz poinformował Stawającego o treści art. 777 § 1 pkt 6, art. 786, art. 788 i art. 840 kodeksu postępowania cywilnego. \_\_\_\_\_

§ 4. Koszty tego aktu ponosi spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach. \_\_\_\_\_

§ 5. Wypisy tego aktu należy wydawać także Administratorowi hipoteki, Obligatariuszom oraz ich następcom prawnym. \_\_\_\_\_

§ 6. Należne opłaty od tego aktu wynoszą: \_\_\_\_\_

- **taksa notarialna** - na podstawie § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 ze zm.) — **1.000,00 zł**

- **podatek od towarów i usług (VAT)** - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710 ze zm.) — **230,00 zł**

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.** \_\_\_\_\_

Na oryginale właściwe podpisy Stawających i Notariusza

Repertorium A Nr 5152/2016

WYPIS niniejszy został wydany „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. \_\_\_\_\_

Pobrano: \_\_\_\_\_

- taksy notarialnej na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 237 ze zm.) \_\_\_\_\_ **54,00 zł**

- podatku VAT 23% z art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j.: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710) **12,42 zł**

Warszawa, dnia 29 września 2016 roku. \_\_\_\_\_



*Ernest Kolcun*  
Ernest Kolcun  
notariusz



KANCELARIA NOTARIALNA

Ernest Kolcun Notariusz  
02-801 Warszawa, ul. Puławska 361  
tel. 22 115 17 37, 22 119 94 35, fax 22 258 90 33  
NIP: 118-161-14-68

Repertorium A nr 5144/2016

## WYPIS

# AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego dziewiątego września roku dwa tysiące szesnastego (29.09.2016 r.) przed notariuszem w Warszawie - Ernestem Kołcun, w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361, stawił się: \_\_\_\_\_

**Władysław Mieczysław Grochowski, zamieszkały**

legitymujący się dowodem

osobistym                      ważnym do dnia                      roku,

PESEL

- Prezes Zarządu działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach (adres Spółki: 08-102 Siedlce ulica Brzeska nr 134, REGON 710002334, według oświadczenia NIP 825-000-38-83), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000195651, uprawniony do jej samodzielnej reprezentacji, zgodnie z okazaną Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.), dnia 29 września 2016 roku wydaną przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, identyfikator wydruku RP/195651/22/20160929085325, przy zapewnieniu, że jest uprawniony do reprezentowania Spółki, nie został odwołany z pełnionej funkcji, a stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców nie uległ zmianie od dnia pobrania powołanego wyżej wydruku. \_\_\_\_\_

Tożsamość Stawającego notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie dowodu osobistego, powołanego przy nazwisku. \_\_\_\_\_

## OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1.1. Władysław Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach oświadcza, że reprezentowana Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 506/3 (pięćset sześć łamane przez trzy), w obrębie ewidencyjnym: numer 0001, nazwa Łochów, identyfikator działki: 143305\_4.0001.506/3, położoną w województwie mazowieckim, powiecie węgrowskim, gminie Łochów, w Łochowie, przy ulicy Konopnickiej, o sposobie korzystania Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, o obszarze 7,4416 ha (siedem hektarów cztery tysiące czterysta szesnaście metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SI1W/00026521/9.

Władysław Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach oświadcza, że z treści księgi wieczystej nr SI1W/00026521/9, według stanu na dzień 29 września 2016 roku wynika między innymi, że:

- 1) dział I-Sp i IV powołanej księgi wieczystej wolne są od wpisów,
- 2) w dziale II powołanej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach, REGON 710002334,
- 3) w dziale III powołanej księgi wieczystej wpisano:
  - wpis nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków nieruchomości zabudowana oficyną pałacową murowaną, kuchnią, pralnią murowaną, warownią I i II, stajnią murowaną wpisano do rejestru zabytków woj. siedleckiego pod nr 408, pałac z parkiem wpisany do rejestru zabytków pod nr 139/624, wpis przeniesiono z urzędu z podrubryki komentarz działu I-O,
  - służebność przesyłu ustanowioną nieodpłatnie i na czas nieoznaczony na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 506/3, na rzecz Spółki pod firmą PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie (REGON 060552840), polegającą na korzystaniu z nieruchomości w celu zainstalowania linii kablowej niskiego napięcia 0,4 kv, złączy kablowo-pomiarowych, ewentualnych wyprowadzeń kablowych linii niskiego napięcia 0,4 kv oraz prawie do utrzymania



na niej tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, dystrybucji (przesyłu) energii elektrycznej, prawie całodobowego, swobodnego dostępu, przechodu, przejazdu do nich niezbędnym sprzętem, w celu usuwania awarii, dokonywania napraw, wykonywania czynności eksploatacyjnych, w tym modernizacji, konserwacji, przeglądów, wymiany przebudowy, remontu, rozbudowy i demontażu, przy czym wykonywanie tego prawa ograniczone jest do pasa gruntu o powierzchni 1,5 m<sup>2</sup>, której przebieg zaznaczony jest na mapie sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, \_\_\_\_\_

4) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek. \_\_\_\_\_

1.2. Władysław Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach, oświadcza, że: \_\_\_\_\_

- nieruchomość objęta księgą wieczystą nr SI1W/00026521/9 reprezentowana Spółka nabyła na podstawie umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym przez Leszka Kowalczyka – notariusza w Węgrowie, w dniu 17 lipca 2003 roku, za Repertorium A Nr 2390/03, \_\_\_\_\_

- częściami składowymi nieruchomości objętej księgą wieczystą nr SI1W/00026521/9 są: budynek – oficyna pałacowa murowana, budynek – kuchnia pralnia murowane, budynek warownia I i II, budynek – stajnia murowana, budynek – pałac z parkiem, \_\_\_\_\_

- nieruchomość objęta księgą wieczystą nr SI1W/00026521/9 nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, poza wyżej opisaną służebnością, długami, ograniczeniami w rozporządzaniu, ani należnościami, co do których stosuje się przepisy ustawy - Ordynacja podatkowa, a stan wpisów w powyższej księdze wieczystej nr SI1W/00026521/9 nie uległ zmianie od wydania powołanego wyżej odpisu, ani nie zostały złożone do księgi wieczystej żadne wnioski, \_\_\_\_\_

- nie były zawierane z osobami trzecimi żadne umowy zobowiązujące ani rozporządzające dotyczące nieruchomości objętej księgą wieczystą nr SI1W/00026521/9, \_\_\_\_\_

- nieruchomość objęta księgą wieczystą nr SI1W/00026521/9 nie jest przedmiotem żadnego postępowania sądowego, administracyjnego ani egzekucyjnego, \_\_\_\_\_

- reprezentowana Spółka nie znajduje się w likwidacji, nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe ani inne określone w ustawie z dnia 28 lutego



2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 233 ze zmianami), a także nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki, \_\_\_\_\_

- na dokonanie czynności udokumentowanych tym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda jakiegokolwiek organu reprezentowanej Spółki bądź zgoda jakiejkolwiek osoby trzeciej. \_\_\_\_\_

§ 2. Władysław Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach oświadcza, że spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres Spółki: 02-801 Warszawa, ulica Puławska nr 361, NIP 821-163-93-35, REGON 710021277), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000190693 („Emitent”) postanowiła wyemitować do 200 000 (dwieście tysięcy) mających postać dokumentów obligacji na okaziciela serii „A”, o nazwie „Obligacje serii A wyemitowane przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych), każda z nich („Obligacje”), o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), na podstawie i na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U.2015, poz. 238) oraz Uchwały Zarządu spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A. \_\_\_\_\_

§ 3. Przy akcie okazano: \_\_\_\_\_

I. dokumenty zatytułowane: „Propozycja nabycia obligacji serii A emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie” z dnia 16 września 2016 roku („**Propozycja Nabycia**”) wraz z załącznikiem nr 1, tj. „Warunkami emisji obligacji serii A emitowanych przez: Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie” z dnia 16 września 2016 roku („**Warunki Emisji**”), których odpisy załączono do niniejszego aktu, z treści których między innymi wynika, że: \_\_\_\_\_

- wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100,00 zł (sto złotych), cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych; w ramach emisji emitowanych jest do 200 000 (dwieście tysięcy) Obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 zł (dwadzieścia milionów złotych), \_\_\_\_\_

- Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz ustawą o obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych; zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w depozycie przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i będą obejmować: \_\_\_\_\_

a) hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), ustanowioną przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach, na rzecz administratora hipoteki, tj na rzecz Kancelarii Adwokackiej Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-131 Warszawa ulica Grzybowska 4 lok. U9B, KRS nr 0000395983), na zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 506/3 (pięćset sześć łamane przez trzy), o łącznej powierzchni 7,4416 ha (siedem hektarów cztery tysiące czterysta szesnaście metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SI1W/00026521/9 („Nieruchomość”), wycenionej zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 17 sierpnia 2016 roku, na kwotę 30.017.000,00 zł (trzydzieści milionów siedemnaście tysięcy złotych), przy czym: \_\_\_\_\_

1) skróty wyceny Nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do Warunków Emisji,

2) do dnia 31 stycznia 2017 roku, hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i będzie jej najpóźniej w tej dacie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo, \_\_\_\_\_

3) przed dniem emisji spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach złoży oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na Nieruchomości wraz z oświadczeniem w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego z Nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza, tj. posiadacza rachunku papierów wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu rachunek zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim rachunku zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w rejestrze sponsora emisji („Obligatariusz”), w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za





opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym administrator hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2020 roku, -----

- Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń: wykupu Obligacji oraz zapłaty Odsetek (oprocentowania) zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji i zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 16.5 Warunków Emisji,-----

- Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z regulacjami spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy czym świadczenia z obligacji zapisanych w rejestrze sponsora emisji będą przekazywane na rachunki bankowe nabywców Obligacji wskazane w formularzu,-----

- wykup Obligacji nastąpi w dniu 10 października 2019 roku („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt 14.2. Warunków Emisji,-----

- wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 15-16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”) na żądanie: Obligatariusza, na zasadach opisanych w punkcie 15 Warunków Emisji lub na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 16 Warunków Emisji,-----

- wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację należności głównej, czyli kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 16.5. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,-----

- w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania,-----

- z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu,-----



- pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w dniu emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy 10 stycznia 2017 roku (łącznie z tym dniem); każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem).





- ustalone zostały okresy odsetkowe, które rozpoczynają się i kończą się w dniach (terminach) wskazanych w tabeli, szczegółowo opisanej w pkt. 17.4. Warunków Emisji, \_\_\_\_\_

- po dniu wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji, wówczas Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od dnia wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie, \_\_\_\_\_

- oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według wzoru wskazanego w pkt 17.6. Warunków Emisji, \_\_\_\_\_

- stopą procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie stopa bazowa powiększona o marżę (oznaczającą 4,1 bądź 4,2 bądź 4,3 bądź 4,4 bądź 4,5 bądź 4,6 punktów procentowych w skali roku, przy czym wysokość marży, ostatecznie zostanie określona przez Zarząd Emitenta, zważywszy wysokość marży wskazywanej przez Subskrybentów w formularzach zapisu, najpóźniej na dwa dni robocze poprzedzające rejestrację Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu szczegółowych zasad działania spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji, na którą to zmianę każdy z Subskrybentów składając podpisany formularz zapisu wyrazi nieodwołalną zgodę i nieodwołanie upoważni Zarząd Emitenta do przeprowadzania takiej zmiany Warunków Emisji, przy czym taka zmiana Warunków Emisji zostanie przedstawiona Subskrybentom, którym zostaną przydzielone Obligacje), \_\_\_\_\_

- stopę bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi, \_\_\_\_\_

- stopę bazową ustala się na cztery dni robocze przed pierwszym dniem okresu odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”), \_\_\_\_\_

- w przypadku, gdy stopa bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowanych w tym czasie przez

Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe; takim wypadku stopa bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę), -----

- jeżeli stopa procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej stopy bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi, --

- wysokość stopy procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego okresu odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego (tj. spółkę pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie), -----

- Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia stopy procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości stopy procentowej i kwocie odsetek dla danego okresu odsetkowego, -----

- świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych, -----

- płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z regulacjami spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w dniu ustalenia praw poprzedzającym dany dzień płatności, -----

- świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce; płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza, -----

- z zastrzeżeniem art. 482 kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z należnością główną. -----

II. Uchwałę Zarządu „ARCHE” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693 z dnia 15 września 2016 r.



w przedmiocie emisji obligacji serii A z treści której między innymi wynika, że: -----

1) Spółka wyemituje do 200.000 (dwieście tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda (**Obligacje**), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, -----

2) ustalono następujące parametry Obligacji: -----

a) na okaziciela, -----

b) zabezpieczone hipoteką na pierwszym miejscu na: zabudowanej nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SI1W/00026521/9, obejmującą działkę ewidencyjną 506/3, o łącznej powierzchni 7,4416 ha; samodzielnych lokalach usługowych o nr 100 (KW nr WA5M/00478066/3), 101 (KW nr WA5M/00478067/0), 103 (KW nr WA5M/00478068/7) oraz 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 208, 209, 210 (lokale nie wyodrębnione), położonych w Warszawie na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00476846/1, obejmującą działki ewidencyjne nr 88/1 i 90/1, o łącznej powierzchni 3,091 ha, -----

c) nie posiadające formy dokumentu, -----

d) rejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji zawartych w ramach oferty Obligacji, zgodnie z § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, -----

e) oprocentowane w wysokości równej stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,1% lub 4,2% lub 4,3% lub 4,4% lub 4,5% lub 4,6% w skali roku; ostateczna wysokość marży ustalona zostanie przez Zarząd Spółki zważywszy wysokość marży wskazywanej przez Subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia Obligacji, -----

3) Emisja Obligacji nastąpi w ramach oferty prywatnej, poprzez skierowanie przez Oferującego, propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 podmiotów, tj. w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy. Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, -----

4) Spółka wprowadzi Obligacje do obrotu na alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie i/lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie. -----

III. Umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki zawartą w dniu 16 września 2016 roku pomiędzy: Kancelarią Adwokacką Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000395983, NIP: 5252518029, REGON: 145500411, a spółką pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35, w celu ustanowienia hipoteki umownej do kwoty 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), na zabezpieczenie wierzytelności dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii A, administratorem hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238 ze zmianami) została wyznaczona spółka pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

§ 4. Władysław Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach w trybie art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238 ze zmianami) **ustanawia** na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, REGON: 145500411, jako **administratora hipoteki**, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, na opisanej w § 1.1 tego aktu notarialnego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr 506/3, położonej w województwie mazowieckim, powiecie węgrowskim, gminie Łochów, w Łochowie, o obszarze 7,4416 ha, objętej księgą wieczystą nr SI1W/00026521/9, hipotekę umowną do sumy **30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych), na zabezpieczenie **wierzytelności** o nieustalonej wysokości, na którą składają się należności z tytułu Obligacji, wynikających z Uchwały Zarządu spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A. oraz szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji, tj. wierzytelności o zapłatę należności głównej za każdą Obligację z tytułu jej



wykupu (tj. kwoty równej wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki od Obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz powiększonej – w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta – o premię o której mowa w pkt. 16.5. Warunków Emisji), płatnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz o zapłatę wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta oraz kosztami ewentualnych opłat egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków egzekucyjnych, z tytułu emisji przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000190693, na podstawie i na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015, poz. 238), 200.000 Obligacji na okaziciela serii „A”, nie mających postaci dokumentów, o nazwie „Obligacje serii A wyemitowane przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej 100,00 zł, każda z nich, o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł, przy czym Obligacje są oprocentowane poczynawszy od Dnia Emisji w wysokości równej stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,1% lub 4,2% lub 4,3% lub 4,4% lub 4,5% lub 4,6% w skali roku, której ostateczna wysokość ustalona zostanie przez Zarząd Spółki zważywszy wysokość marży wskazywanej przez Subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia Obligacji, zaś oprocentowanie (odsetki) od Obligacji, naliczane są od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem) i płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, a wykup Obligacji nastąpi w Dniu Wykupu tj. w dniu 10 października 2019 roku lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację należności głównej, czyli kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 16.5. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, a wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych, za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (KDPW) i właściwego Podmiotu

Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności oraz nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce lecz będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza. \_\_\_\_\_

§ 5. Notariusz poinformował Stawającego o treści: \_\_\_\_\_

- art. 4, art. 5, art. 6 i art. 7 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 223 ze zmianami) oraz o przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej, o ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty podatku w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności przez organ podatkowy, \_\_\_\_\_

- art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku Kodeks karny skarbowy, to jest o odpowiedzialności w razie zatajenia lub podania niezgodnie z rzeczywistością danych mogących mieć wpływ na wysokość podatku, \_\_\_\_\_

- art. 28 i art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238 ze zmianami), \_\_\_\_\_

- art. 626<sup>4</sup> Kodeksu postępowania cywilnego. \_\_\_\_\_

§ 6. Koszty tego aktu, w tym opłatę sądową oraz podatek od czynności cywilnoprawnych, ponosi spółka pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach. \_\_\_\_\_

§ 7. Wypisy tego aktu można wydawać także spółce pod firmą Kancelarią Adwokacką Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. \_\_\_\_\_

§ 8.1. Władysław Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach oświadcza, że wobec złożenia oświadczenia udokumentowanego niniejszym aktem notarialnym oraz załączonych do wniosku: odpisu uchwały Zarządu „ARCHE” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A oraz umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki zawartej w dniu 16 września 2016 roku, żąda aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 164 ze zm.) dokonał czynności



polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie w dziale IV księgi wieczystej **SI1W/00026521/9**, wpisu na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie REGON: 145500411, jako **administratora hipoteki**, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, **hipoteki umownej** do sumy **30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych), na zabezpieczenie **wierzytelności** o nieustalonej wysokości, na którą składają się należności z tytułu Obligacji, wynikających z Uchwały Zarządu spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A. oraz szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji, tj. wierzytelności o zapłatę należności głównej za każdą Obligację z tytułu jej wykupu (tj. kwoty równej wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki od Obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz powiększonej - w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta – o premię o której mowa w pkt. 16.5. Warunków Emisji), płatnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz o zapłatę wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta oraz kosztami ewentualnych opłat egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków egzekucyjnych, z tytułu emisji przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000190693, na podstawie i na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015, poz. 238), **200.000 Obligacji** na okaziciela serii „A”, nie mających postaci dokumentów, o nazwie „Obligacje serii A wyemitowane przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej **100,00 zł**, każda z nich, o łącznej wartości nominalnej **20.000.000,00 zł**, przy czym Obligacje są **oprocentowane** poczynawszy od Dnia Emisji w wysokości równej stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,1% lub 4,2% lub 4,3% lub 4,4% lub 4,5% lub 4,6% w skali roku, której ostateczna wysokość ustalona zostanie przez Zarząd Spółki zważywszy wysokość marży wskazywanej przez Subskrybentów w formularzach przyjęcia propozycji nabycia Obligacji, zaś oprocentowanie (odsetki)

od Obligacji, naliczane są od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem) i płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, a **wykup Obligacji** nastąpi w Dniu Wykupu tj. w dniu 10 października 2019 roku lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację należności głównej, czyli kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 16.5. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, a wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych, za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (KDPW) i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności oraz nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce lecz będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza. —

**8.2.** Władysław Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka akcyjna z siedzibą w Siedlcach podaje adresy do doręczeń: —

- spółki pod firmą Kancelarią Adwokacką Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie: 00-131 Warszawa, ulica Grzybowska 4, lok. U9B, —

- spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie: 02-801 Warszawa, ulica Puławska nr 361. —

**§ 9.** Do zapłaty przypada: —

- **podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki** - na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 pkt b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 223 ze zmianami) — **19,00 zł**

- **taksa notarialna** - na podstawie § 3, § 5, § 7 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 ze zmianami) — **1.000,00**

- **podatek od towarów i usług (VAT) - 23%** - na podstawie art. 41 ust. 1



w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. z 2016 roku, poz. 710) — 230,00 zł

§ 10. Pobrano od wniosku o wpis w księdze wieczystej, który zostanie złożony na podstawie tego aktu notarialnego: —

- opłatę sądową – na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 623) — 200,00 zł

- takse notarialną - na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 ze zm.) — 200,00 zł

- podatek od towarów i usług - (VAT) - 23% - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710) — 46,00 zł

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.** —

Na oryginale właściwe podpisy Stawających i Notariusza

Repertorium A Nr 5146/2016

WYPIS niniejszy został wydany Spółce. —

Pobrano: —

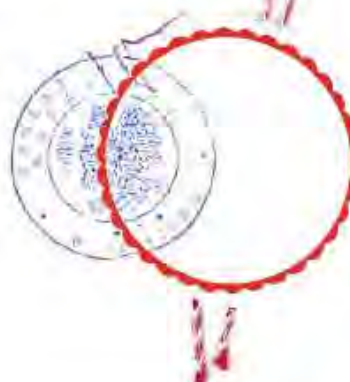
- taksy notarialnej na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 237 ze zm.) — 96,00 zł

- podatku VAT 23% z art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j.: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710) — 22,08 zł

Warszawa, dnia 29 września 2016 roku. —



*Timoteusz Kofner*



Repertorium A nr 1791/2017

## AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiątego lutego roku dwa tysiące siedemnastego (09.02.2017) przedemną **Anną Wnuk-Ogonowską**, notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Bagno nr 2 lokal 194, w Kancelarii tej stawiała się

**Ewa Agnieszka MROCZKOWSKA**, córka  
i , zamieszkała w przy ulicy  
, legitymująca się dowodem osobistym serii numer  
z terminem ważności do dnia roku,

PESEL:

działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-801 Warszawa, ulica Puławska nr 361, REGON: 710021277, NIP: 8211639335), w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwanej również „Spółką” lub „Emitentem”, wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000190693, stosownie do okazanej przy niniejszym akcie notarialnym informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 roku, Nr 168, poz. 1186 ze zm.) w dniu 8 lutego 2017 roku (identyfikator wydruku: RP/190695/20/20170208172346) na podstawie pełnomocnictwa, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 115/2015, sporządzonym w dniu 19 stycznia 2015 roku przez Ernesta Kolcuna, notariusza w Warszawie, okazanym w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, przy czym Stawająca zapewnia, że stan prawny Spółki, ujawniony w powołanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców,

do chwili obecnej nie zmienił się, zaś udzielone jej pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie, jak również, że nie występują jakiekolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w prawidłowym jej umocowaniu do działania w imieniu i na rzecz Spółki. -----

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie notarialnym dokumentu powołanego przy nazwisku, zaś numer identyfikacji podatkowej Spółki notariusz ustalił na podstawie oświadczenia Stawającej. Umocowanie Stawającej do działania w imieniu i na rzecz Spółki notariusz ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów. -----

## OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1. 1. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 100 (sto), o powierzchni użytkowej 156,84 m<sup>2</sup> (sto pięćdziesiąt sześć całych i osiemdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 1 (pierwszym) piętrze w budynku wielolokalowym, położonym w Warszawie, w dzielnicy Ursynów, województwo mazowieckie, przy ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego nr 67 („Budynek”), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA5M/00478066/3 („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy sześćdziesiąt sześć łamane przez trzy), („Lokal 100”), do którego przynależą: -----

- pomieszczenie gospodarcze numer PG1 („PG” jeden), o powierzchni 9,84 m<sup>2</sup> (dziewięć całych i osiemdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), usytuowane na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 1 (pierwszym) piętrze Budynku, -----

- pomieszczenie gospodarcze numer PG2 („PG” dwa), o powierzchni 3,60 m<sup>2</sup> (trzy całe i sześćdziesiąt setnych metra kwadratowego), usytuowane na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 1 (pierwszym) piętrze Budynku, -----

- pomieszczenie gospodarcze numer PG3 („PG” trzy), o powierzchni





27,93 m<sup>2</sup> (dwadzieścia siedem całych i dziewięćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), usytuowane na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 1 (pierwszym) piętrze Budynku, —————

- pomieszczenie gospodarcze numer **PG4** („PG” cztery), o powierzchni 8,32 m<sup>2</sup> (osiem całych i trzydzieści dwie setne metra kwadratowego), usytuowane na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 1 (pierwszym) piętrze Budynku, —

- pomieszczenie gospodarcze numer **PG5** („PG” pięć), o powierzchni 32,01 m<sup>2</sup> (trzydzieści dwa całe i jedna setna metra kwadratowego), usytuowane na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze Budynku, —————

- pomieszczenie gospodarcze numer **PG6** („PG” sześć), o powierzchni 3,59 m<sup>2</sup> (trzy całe i pięćdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego), usytuowane na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze Budynku, ———

- pomieszczenie gospodarcze numer **PG7** („PG” siedem), o powierzchni 15,25 m<sup>2</sup> (piętnaście całych i dwadzieścia pięć setnych metra kwadratowego), usytuowane na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze Budynku, —————

- pomieszczenie gospodarcze numer **PG9** („PG” dziewięć), o powierzchni 3,61 m<sup>2</sup> (trzy całe i sześćdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego), usytuowane na 4 (czwartej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 3 (trzecim) piętrze Budynku, —

- pomieszczenie gospodarcze numer **PG10** („PG” dziesięć), o powierzchni 15,63 m<sup>2</sup> (piętnaście całych i sześćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), usytuowane na 4 (czwartej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 3 (trzecim) piętrze Budynku, —————

jako pomieszczenia przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892); —————

2) z własnością Lokalu 100 związany jest udział wynoszący 27662/392748 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla której to nieruchomości wspólnej wymieniony wyżej Sąd prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA5M/00476846/1 („Nieruchomość Wspólna”); —————

3) dział III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00478066/3 nie zawiera wpisów; ———

4) w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00478066/3 wpisane są: —————

a) hipoteka do sumy 762.031,25 zł (siedemset sześćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści jeden złotych i dwadzieścia pięć groszy) na rzecz Wojciecha Kazimierza Kirejczyka, syna Kazimierza i Danuty, PESEL: \_\_\_\_\_, tytułem



zabezpieczenia zapłaty pozostałej części należnej mu części ceny, odsetek ustawowych w przypadku opóźnienia w zapłacie tej pozostałej części ceny, kosztów postępowania egzekucyjnego i sądowego oraz kosztów związanych z dochodzeniem roszczenia, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, zgodnie z treścią § 4 ust. 1 stanowiącego podstawę wpisu aktu notarialnego Repertorium A nr 131/2016, sporządzonego w dniu 7 stycznia 2016 roku przez Wojciecha Szczypkowskiego, notariusza w Warszawie, -----

b) hipoteka do sumy 634.368,75 zł (sześćset trzydzieści cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt pięć groszy) na rzecz Zofii Mirosławy Zapertej, córki Kazimierza i Danuty, PESEL: \_\_\_\_\_, tytułem zabezpieczenia zapłaty pozostałej części należnej jej części ceny, odsetek ustawowych w przypadku opóźnienia w zapłacie tej pozostałej części ceny, kosztów postępowania egzekucyjnego i sądowego oraz kosztów związanych z dochodzeniem roszczenia, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, zgodnie z treścią § 4 ust. 2 stanowiącego podstawę wpisu powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A Nr 131/2016; -----

5) działy I-IV powołanej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

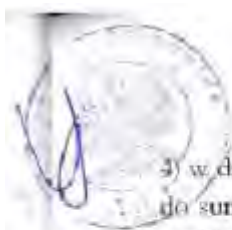
Do niniejszego aktu notarialnego został załączony Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00478066/3, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/181/2017). -----

2. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ---

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 101 (sto jeden), o powierzchni użytkowej 61,30 m<sup>2</sup> (sześćdziesiąt jeden całych i trzydzieści setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 1 (pierwszym) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA5M/00478067/0 („WA” pięć „M” lamane przez zero zero czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy sześćdziesiąt siedem lamane przez zero), („Lokal 101”); -----

2) z własnością Lokalu 101 związany jest udział wynoszący 6130/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

3) dział III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00478067/0 nie zawiera wpisów; -----



4) w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00478067/0 wpisana jest hipoteka do sumy **620.522,50 zł** (sześćset dwadzieścia tysięcy pięćset dwadzieścia dwa złote pięćdziesiąt groszy) na rzecz Jana Jakuba Kirejczyka, syna Kazimierza i Danuty, PESEL: 93060108690, tytułem zabezpieczenia zapłaty pozostałej części należnej mu części ceny, odsetek ustawowych w przypadku opóźnienia w zapłacie tej pozostałej części ceny, kosztów postępowania egzekucyjnego i sądowego oraz kosztów związanych z dochodzeniem roszczenia, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, zgodnie z treścią § 4 ust. 3 stanowiącego podstawę wpisu powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A Nr 131/2016; —

5) działy I-IV powołanej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. —

Do niniejszego aktu notarialnego został załączony Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00478067/0, wydany przez Centralną Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/182/2017). —

**3. Ewa Mroczkowska** działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: —

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **103** (sto trzy), o powierzchni użytkowej **61,27 m<sup>2</sup>** (sześćdziesiąt jeden całych i dwadzieścia siedem setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 2 (drugiej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 1 (pierwszym) piętrze w Budynku, dla którego ten lokal Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA5M/00478068/7 („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy sześćdziesiąt osiem łamane przez siedem), („Lokal 103”); —

2) z własnością Lokalu 103 związany jest udział wynoszący 6127/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; —

3) dział III księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00478068/7 nie zawiera wpisów; —

4) w dziale IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00478068/7 wpisana jest hipoteka do sumy **620.522,50 zł** (sześćset dwadzieścia tysięcy pięćset dwadzieścia dwa złote pięćdziesiąt groszy) na rzecz Stanisława Jerzego Kirejczyka, syna Kazimierza i Danuty, PESEL: , tytułem zabezpieczenia zapłaty pozostałej części należnej mu części ceny, odsetek ustawowych w przypadku opóźnienia w zapłacie tej pozostałej części ceny, kosztów postępowania egzekucyjnego i sądowego oraz kosztów związanych z dochodzeniem roszczenia, z najwyższym pierwszeństwem

zaspokojenia, zgodnie z treścią § 4 ust. 4 stanowiącego podstawę wpisu powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A Nr 131/2016; -----

5) działy I-IV powołanej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Do niniejszego aktu notarialnego został **załączony** Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00478068/7, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/183/2017). -----

4. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ---

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **200** (dwieście), o powierzchni użytkowej **139,41 m<sup>2</sup>** (sto trzydzieści dziewięć całych i czterdzieści jeden setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480163/0** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt trzy łamane przez zero), („Lokal 200”); -----

2) z własnością Lokalu 200 związany jest udział wynoszący 13941/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

3) działy III i IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480163/0 nie zawierają wpisów, zaś działy I-IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Do niniejszego aktu notarialnego został **załączony** Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480163/0, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/184/2017). -----

5. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ---

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **201** (dwieście jeden), o powierzchni użytkowej **61,36 m<sup>2</sup>** (sześćdziesiąt jeden całych i trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480165/4** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt pięć





- łamane przez cztery), („Lokal 201”); \_\_\_\_\_
- 2) z własnością Lokalu 201 związany jest udział wynoszący 6136/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; \_\_\_\_\_
- 3) działy III i IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480165/4 nie zawierają wpisów, zaś działy I–IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. \_\_\_\_\_

Do niniejszego aktu notarialnego został załączony Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480165/4, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/448/2017). \_\_\_\_\_

6. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ---

- 1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **202** (dwieście dwa), o powierzchni użytkowej **61,33 m<sup>2</sup>** (sześćdziesiąt jeden całych i trzydzieści trzy setne metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr **WA5M/00480166/1** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt sześć łamane przez jeden), („Lokal 202”); \_\_\_\_\_
- 2) z własnością Lokalu 202 związany jest udział wynoszący 6133/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; \_\_\_\_\_
- 3) działy III i IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480166/1 nie zawierają wpisów, zaś działy I–IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. \_\_\_\_\_

Do niniejszego aktu notarialnego został załączony Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480166/1, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/186/2017). \_\_\_\_\_

7. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ---

- 1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **203** (dwieście trzy), o powierzchni użytkowej **61,07 m<sup>2</sup>** (sześćdziesiąt jeden całych i siedem setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych



proceedzi księgę wieczystą Kw Nr WA5M/00480167/8 („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt siedem łamane przez osiem), („Lokal 203”); -----

2) z własnością Lokalu 203 związany jest udział wynoszący 6107/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

3) dział III i IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480167/8 nie zawierają wpisów, zaś dział I–IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Do niniejszego aktu notarialnego został załączony Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480167/8, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/187/2017). -----

8. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 204 (dwieście cztery), o powierzchni użytkowej 123,06 m<sup>2</sup> (sto dwadzieścia trzy całe i sześć setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA5M/00480168/5 („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt osiem łamane przez pięć), („Lokal 204”); -----

2) z własnością Lokalu 204 związany jest udział wynoszący 12306/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

3) dział III i IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480168/5 nie zawierają wpisów, zaś dział I–IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Do niniejszego aktu notarialnego został załączony Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480168/5, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/188/2017). -----

9. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ----

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 205 (dwieście pięć), o powierzchni użytkowej 43,94 m<sup>2</sup> (czterdzieści trzy całe i dziewięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej)



kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480169/2** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto sześćdziesiąt dziewięć łamane przez dwa), („**Lokal 205**”); -----

2) z własnością Lokalu 205 związany jest udział wynoszący 4394/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

3) działy III i IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480169/2 nie zawierają wpisów, zaś działy I-IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Do niniejszego aktu notarialnego został **załączony** Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480169/2, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/189/2017). -----

**10.** Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: --

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **206** (dwieście sześć), o powierzchni użytkowej **93,25 m<sup>2</sup>** (dziewięćdziesiąt trzy całe i dwadzieścia pięć setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480170/2** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt łamane przez dwa), („**Lokal 206**”); -----

2) z własnością Lokalu 206 związany jest udział wynoszący 9325/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

3) działy III i IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480170/2 nie zawierają wpisów, zaś działy I-IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Do niniejszego aktu notarialnego został **załączony** Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480170/2, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/190/2017). -----

**11.** Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: --

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **207** (dwieście siedem), o powierzchni użytkowej



114,11 m<sup>2</sup> (sto czternaście całych i jedenaście setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480172/6** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt dwa łamane przez sześć), („Lokal 207”); -----

2) z własnością Lokalu 207 związany jest udział wynoszący 11411/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

3) działy III i IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480172/6 nie zawierają wpisów, zaś działy I-IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Do niniejszego aktu notarialnego został załączony Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480172/6, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/191/2017). -----

12. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: --

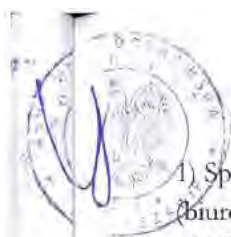
1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **208** (dwieście osiem), o powierzchni użytkowej **84,86 m<sup>2</sup>** (osiemdziesiąt cztery całe i osiemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480173/3** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt trzy łamane przez trzy), („Lokal 208”); -----

2) z własnością Lokalu 208 związany jest udział wynoszący 8486/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

3) działy III i IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480173/3 nie zawierają wpisów, zaś działy I-IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Do niniejszego aktu notarialnego został załączony Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480173/3, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/192/2017). -----

13. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: --



1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **209** (dwieście dziewięć), o powierzchni użytkowej **83,16 m<sup>2</sup>** (osiemdziesiąt trzy cale i szesnaście setnych metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480174/0** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt cztery łamane przez zero), („**Lokal 209**”); -----

2) z własnością Lokalu 209 związany jest udział wynoszący 8316/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

3) działy III i IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480174/0 nie zawierają wpisów, zaś działy I–IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Do niniejszego aktu notarialnego został **załączony** Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480174/0, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: EUKW/8.2/193/2017). -----

**14. Ewa Mroczkowska** działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: --

1) Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **210** (dwieście dziesięć), o powierzchni użytkowej **65,94 m<sup>2</sup>** (sześćdziesiąt pięć całych i dziewięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), składający się z jednego pomieszczenia, usytuowany na 3 (trzeciej) kondygnacji nadziemnej, to jest na 2 (drugim) piętrze w Budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr WA5M/00480175/7** („WA” pięć „M” łamane przez zero zero czterysta osiemdziesiąt tysięcy sto siedemdziesiąt pięć łamane przez siedem), („**Lokal 210**”); -----

2) z własnością Lokalu 210 związany jest udział wynoszący 6594/392748 części w Nieruchomości Wspólnej; -----

3) działy III i IV księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480175/7 nie zawierają wpisów, zaś działy I–IV tej księgi wieczystej nie zawierają wzmianek. -----

Do niniejszego aktu notarialnego został **załączony** Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr WA5M/00480175/7, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 8 lutego 2017 roku (sygnatura wniosku: -----



EUKW/8.2/194/2017). -----

15. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że Lokal 100, Lokal 101, Lokal 103, Lokal 200, Lokal 201, Lokal 202, Lokal 203, Lokal 204, Lokal 205, Lokal 206, Lokal 207, Lokal 208, Lokal 209, Lokal 210 w dalszej części tego aktu notarialnego zwane będą łącznie „Lokalami”. -----

16. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: --

1) Lokal 100, Lokal 101 i Lokal 103 Spółka nabyła na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych, objętego powołanym wyżej aktem notarialnym Repertorium A Nr 131/2016; -----

2) zgodnie z treścią § 4 ust. 4 powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A Nr 131/2016, zmienionego aktem notarialnym Repertorium A nr 15242/2016, sporządzonym w dniu 3 października 2016 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie, na podstawie postanowień umowy o podział do korzystania (*quoad usum*) z Nieruchomości Wspólnej: -----

a) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 100 przysługuje prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej, stanowiącej miejsca postojowe oznaczone numerami: 8 (osiem), 12 (dwanaście), 14 (czternaście), 15 (piętnaście), 41 (czterdzieści jeden), 42 (czterdzieści dwa), 43 (czterdzieści trzy), -----

b) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 101 przysługuje prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej, stanowiącej miejsca postojowe oznaczone numerami: 44 (czterdzieści cztery), 45 (czterdzieści pięć), 46 (czterdzieści sześć), 47 (czterdzieści siedem), 48 (czterdzieści osiem), -----

c) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 103 przysługuje prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej, stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem 4 (cztery), -----

które to miejsca postojowe usytuowane są w stanowiącym część Nieruchomości Wspólnej garażu wielostanowiskowym, znajdującym się na pierwszej kondygnacji podziemnej Budynku (poziomie „-1”), -----

a nadto -----

d) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 100 i Lokalu 101 przysługuje uprawnienie opisane w § 1 ust. 1 pkt 5) lit. d) tiret czwarte powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A nr 131/2016, to jest nicodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części powierzchni elewacji i dachu Budynku



przeznaczonych na Strefę Reklam, z prawem do umieszczania szyldów, reklam i logotypów w miejscu wskazanym na załączniku do powołanego aktu notarialnego Repertorium A nr 131/2016; -----

3) Lokal 200, Lokal 201, Lokal 202, Lokal 203, Lokal 204, Lokal 205, Lokal 206, Lokal 207, Lokal 208, Lokal 209, Lokal 210 Spółka nabyła na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A Nr 15236/2016, sporządzonym w dniu 3 października 2016 roku przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie; -----

4) zgodnie z treścią § 2 ust. 22 powołanego wyżej aktu notarialnego Repertorium A Nr 15236/2016, zmienionego aktem notarialnym Repertorium A nr 17914/2016, sporządzonym przez Annę Wnuk-Ogonowską, notariusza w Warszawie w dniu 22 listopada 2016 roku, na podstawie postanowień umowy o podział do korzystania (*quoad usum*) z Nieruchomości Wspólnej: -----

a) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 200 przysługuje prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej, stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem 18 (osiemnaście), a nadto uprawnienie opisane w § 1 ust. 1 pkt 5) lit. c) tiret czwarte powołanego aktu notarialnego Repertorium A nr 15236/2016 w odniesieniu do części Nieruchomości Wspólnej, to jest nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części powierzchni elewacji i dachu Budynku przeznaczonych na Strefę Reklam, z prawem do umieszczania szyldów, reklam i logotypów, w miejscu wskazanym na załączniku do powołanego aktu notarialnego Repertorium A nr 15236/2016, -----

b) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 201 przysługuje prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej, stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem 19 (dziewiętnaście), -----

c) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 202 przysługuje prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej, stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem 6 (sześć) oraz pomieszczenia gospodarczego oznaczonego numerem PG2 („PG” dwa), -----

d) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 203 przysługuje prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej, stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem 2 (dwa), -----

e) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu 204 przysługuje prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości Wspólnej, stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem 3 (trzy); -----



- 5) Lokale nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami czy roszczeniami osób trzecich, które miałyby wpływ na prawa wierzyciela hipotecznego, ani ograniczeniami w rozporządzaniu nimi; -----
- 6) nie toczą się żadne postępowania sądowe ani administracyjne dotyczące Lokali; -
- 7) opisany wyżej stan prawny Lokali nie zmienił się; -----
- 8) Lokale nie stanowią przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części; ----
- 9) stosownie do treści Aktu Założycielskiego Spółki do dokonania czynności udokumentowanych niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników, co potwierdza okazany przy niniejszym akcie notarialnym tekst jednolity Aktu Założycielskiego Dewelopera, udokumentowany aktem notarialnym Repertorium A nr 550/2016, sporządzonym w dniu 28 stycznia 2016 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie; -----
- 10) Spółka nie zalega z płatnościami danin publicznoprawnych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz należności, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 613 ze zm.), nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej. -----

§ 2. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -

- 1) Emitent na podstawie: -----
- (a) Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A oraz -----
- (b) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238), („Ustawa o Obligacjach”), -----
- wyemitował w trybie określonym w art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, 200.000 (dwieście tysięcy) obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), które nie mają postaci dokumentu i zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Obligacje”) – na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii A emitowanych przez spółkę pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Warunki Emisji”); -----
- 2) zgodnie z Warunkami Emisji: -----



- a), Emitent zobowiązał się w stosunku do właścicieli Obligacji do spełnienia następujących świadczeń: -----
- wykupu Obligacji, zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji, -----
  - zapłaty odsetek (oprocentowania) zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji, -----
  - zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 16.5 Warunków Emisji,
- b) Obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, -----
- c) wykup Obligacji nastąpi w dniu 10 października 2019 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Główniej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 16.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 15 i 16 Warunków Emisji, -----
- d) płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji); -----;
- 3) zabezpieczeniem roszczeń właścicieli Obligacji, wynikających z emisji Obligacji, ma być między innymi hipoteka łączna do sumy 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), ustanowiona na Lokalach z najwyższym pierwszeństwem przy czym w przypadku Lokalu 100, Lokalu 101 i Lokalu 103 do momentu wykreślenia aktualnie obciążających je hipotek, o których mowa w § 1 ust. 1-3 niniejszego aktu notarialnego, hipoteka ta będzie miała miejsce drugie; -----
- 4) wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki na Lokalach, Emitent złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu



postępowania cywilnego z Lokali w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku; -----

5) w dniu 16 września 2016 roku Emitent zawarł ze spółką pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-131 Warszawa, ulica Grzybowska nr 4 lok. U9B, REGON: 145500411, NIP: 5252518029), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000395983, umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki, w rozumieniu przepisów Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. -----

Przy niniejszym akcie notarialnym zostały okazane powołane wyżej: -----

a) Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2016 roku, -----

b) Warunki Emisji Obligacji, -----

c) umowa o ustanowienie administratora hipoteki. -----

§ 3. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki **ustanawia** na: -

1) opisanej w § 1 ust. 1 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **100**, -----

2) opisanej w § 1 ust. 2 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **101**, -----

3) opisanej w § 1 ust. 3 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **103**, -----

4) opisanej w § 1 ust. 4 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **200**, -----

5) opisanej w § 1 ust. 5 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **201**, -----

6) opisanej w § 1 ust. 6 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem **202**, -----

7) opisanej w § 1 ust. 7 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej -----



lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 203, -----

8) opisanej w § 1 ust. 8 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej

lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 204, -----

9) opisanej w § 1 ust. 9 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej

lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 205, -----

10) opisanej w § 1 ust. 10 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej

lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 206, -----

11) opisanej w § 1 ust. 11 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej

lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 207, -----

12) opisanej w § 1 ust. 12 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej

lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 208, -----

13) opisanej w § 1 ust. 13 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej

lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 209, -----

14) opisanej w § 1 ust. 14 tego aktu notarialnego – nieruchomości stanowiącej

lokal niemieszkalny (biurowy) oznaczony numerem 210, -----

które to Lokale usytuowane są w budynku wielolokalowym, położonym w Warszawie, w dzielnicy Ursynów, województwo mazowieckie, przy ulicy Rotmistrza Witolda Pileckiego nr 67, -----

**hipotekę łączną do sumy 30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 145500411) jako administratora hipoteki **celem zabezpieczenia wierzytelności** wynikających z obligacji serii A na okaziciela, wyemitowanych przez spółkę pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie Uchwały Zarządu spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), przy czym: -----

- obligacje nie mają postaci dokumentu, -----

- wielkość emisji obligacji została ustalona do 200.000 (dwustu tysięcy) obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 zł (dwudziestu milionów złotych), -----

- obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym





dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, -----

- wykup obligacji nastąpi w dniu 10 października 2019 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Główniej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 16.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 15 i 16 Warunków Emisji, -----

- płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), -----

**które to wierzytelności obejmują** należność z tytułu wykupu obligacji, odsetki od obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji przez Emitenta. -----

§ 4. Ewa Mroczkowska działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że reprezentowana przez nią Spółka poprzez emisję Obligacji na podstawie Warunków Emisji zobowiązała się do spełnienia na rzecz obligatariuszy świadczeń wynikających z Obligacji, to jest zapłaty należność z tytułu wykupu Obligacji, odsetek od Obligacji oraz 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 z Obligacji przez Emitenta i w zakresie tego zobowiązania **poddaje reprezentowaną przez siebie Spółkę egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego – do maksymalnej kwoty 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), postanawiając jednocześnie, że:**-----

1) egzekucja na podstawie niniejszego tytułu egzekucyjnego może być



- prowadzona wyłącznie z Lokali, \_\_\_\_\_
- 2) zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przez Emitenta obowiązku objętego niniejszym tytułem egzekucyjnym jest każdorazowe złożenie przez Administratora Hipoteki pisemnego oświadczenia w formie z podpisem notarialnie poświadczonym stwierdzającego, że Emitent nie zapłacił w całości lub części wymagalnej należności oraz upływ terminu 14 (czternastu) dni od daty wysłania przez Administratora Hipoteki do Emitenta egzemplarza tego oświadczenia, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1113), na adres Emitenta wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego; -
  - 3) Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku, przy czym Administrator Hipoteki ma prawo wielokrotnie występować o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności. \_\_\_\_\_

§ 5. Notariusz poinformował Stawającą o: \_\_\_\_\_

a) treści art. 245 Kodeksu cywilnego, art. 12, art. 17, art. 65-68, art. 101<sup>1</sup> ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 707 ze zm.), art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238) oraz skutkach prawnych wynikających z przepisów regulujących instytucję hipoteki; \_\_\_\_\_

b) treści i skutkach prawnych wynikających z art. 777 § 1 pkt 5) i art. 786 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym, jeśli wykonanie tytułu egzekucyjnego zależy od zdarzenia, które powinien udowodnić wierzyciel, sąd nada dokumentowi klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym; \_\_\_\_\_

c) treści art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 i § 4<sup>1</sup> ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 164 ze zm.; \_\_\_\_\_

d) treści art. 626<sup>4</sup> Kodeksu postępowania cywilnego. \_\_\_\_\_

§ 6. Stawająca zwraca się do czyniącego notariusza o to, aby – na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1796) dokonał czynności notarialnej, polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku o wpis w dziale IV ksiąg wieczystych:



- 1) Kw Nr WA5M/00478066/3, \_\_\_\_\_
- 2) Kw Nr WA5M/00478067/0, \_\_\_\_\_
- 3) Kw Nr WA5M/00478068/7, \_\_\_\_\_
- 4) Kw Nr WA5M/00480163/0, \_\_\_\_\_
- 5) Kw Nr WA5M/00480165/4, \_\_\_\_\_
- 6) Kw Nr WA5M/00480166/1, \_\_\_\_\_
- 7) Kw Nr WA5M/00480167/8, \_\_\_\_\_
- 8) Kw Nr WA5M/00480168/5, \_\_\_\_\_
- 9) Kw Nr WA5M/00480169/2, \_\_\_\_\_
- 10) Kw Nr WA5M/00480170/2, \_\_\_\_\_
- 11) Kw Nr WA5M/00480172/6, \_\_\_\_\_
- 12) Kw Nr WA5M/00480173/3, \_\_\_\_\_
- 13) Kw Nr WA5M/00480174/0, \_\_\_\_\_
- 14) Kw Nr WA5M/00480175/7, \_\_\_\_\_

prorowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, **hipoteki łącznej do sumy 30.000.000,00 zł** (trzydzieści milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 145500411) jako administratora hipoteki **celem zabezpieczenia wierzytelności** wynikających z obligacji serii A na okaziciela, wyemitowanych przez spółkę pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie Uchwały Zarządu spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każda obligacja, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych), przy czym: \_\_\_\_\_

- obligacje nie mają postaci dokumentu, \_\_\_\_\_
- wielkość emisji obligacji została ustalona do 200.000 (dwustu tysięcy) obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 zł (dwudziestu milionów złotych), \_\_\_\_\_
- obligacje są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), Emitent zobowiązuje się



do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, -----

- wykup obligacji nastąpi w dniu 10 października 2019 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Główniej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 16.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 15 i 16 Warunków Emisji, -----

- płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), -----

**które to wierzytelności obejmują** należność z tytułu wykupu obligacji, odsetki od obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji przez Emitenta, zgodnie z treścią § 3 niniejszego aktu notarialnego. -----

Do powyższego wniosku zostanie załączony wypis niniejszego aktu notarialnego. -

Stawając wskazuje **adres do doręczeń pism przeznaczonych dla administratora hipoteki:** Kancelaria Adwokacka Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 00-131 Warszawa, ulica Grzybowska nr 4 lok. U9B, -----

§ 7. Wypisy tego aktu notarialnego można wydawać również administratorowi hipoteki – w dowolnej liczbie egzemplarzy. -----

§ 8. Koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego, złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, w tym opłatę sądową, ponosi Spółka, uiszczając je przelewem na rachunek bankowy Kancelarii Notarialnej czyniącego notariusza. ----

§ 9. Koszty wynoszą: -----

a) podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1) lit. h) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 223 ze zm.) w kwocie **19,00 zł**; -----



b) opłata sądowa na podstawie art. 42 ust. 1 w związku z art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 623 ze zm.) w kwocie **200,00 zł**; -----

c) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, § 5, § 6 pkt 11), § 11 ust. 3 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 ze zm.) w kwocie **6.000,00 zł**; -----

d) podatek od towarów i usług (VAT) – według stawki 23% – na podstawie art. 41 ust. 1 związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710 ze zm.) w kwocie **1.380,00 zł**. -----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.** -----

*Na oryginale aktu właściwe podpisy: Stawającej i notariusza.* -----

**Repertorium A nr 1794/2017**

Wypis ten wydano Spółce. -----

Pobrano: -----

- a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 237) w kwocie **120,00 zł**; -----
- b) podatek od towarów i usług – według stawki 23% – na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710 ze zm.) w kwocie **27,60 zł**. -----

Warszawa, dnia dziewiątego lutego roku dwa tysiące siedemnastego (09.02.2017). --



*Anna Wnuk-Ogonowska*  
Anna Wnuk-Ogonowska  
**NOTARIUSZ**



Obligacje serii B

KANCELARIA NOTARIALNA  
Ernest Kolcun Notariusz  
02-801 Warszawa, ul. Puławska 361  
tel. 22 118 12 70, 22 118 94 23 fax 22 208 80 11  
NIP 118 163 14 05

WYPIS

Repertorium A nr 5808/2016

**AKT NOTARIALNY**

Dnia dwudziestego ósmego października roku dwa tysiące szesnastego (28.10.2016 r.) przed notariuszem w Warszawie - Ernestem Kolcun, w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361, stawił się: \_\_\_\_\_

**Paweł Grochowski**, zamieszkały  
legitymujący się dowodem osobistym \_\_\_\_\_, ważnym do dnia \_\_\_\_\_ roku, PESEL \_\_\_\_\_

- Członek Zarządu reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres Spółki: 02-801 Warszawa, ulica Puławska nr 361, NIP 821-163-93-35, REGON 710021277), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000190693, uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki, zgodnie z okazaną Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.), dnia 28 października 2016 roku wydaną przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, identyfikator wydruku: RP/190693/20/20161028080755, przy zapewnieniu, że nie został odwołany z pełnionej funkcji, a stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców nie uległ zmianie od dnia pobrania powołanego wyżej wydruku. \_\_\_\_\_

Tożsamość Stawiającego notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie dowodu osobistego, powołanego przy nazwisku: \_\_\_\_\_

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**

§ 1. Paweł Grochowski reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Emitenta”) oświadcza, że: \_\_\_\_\_



1) na podstawie okazanej przy niniejszym akcie Uchwały Zarządu z dnia 13 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii B, Uchwały Zarządu z dnia 25 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B oraz Uchwały Zarządu z dnia 28 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały, Emitent postanowił wyemitować do 100.000 (sto tysięcy), nie posiadających formy dokumentu, obligacji na okaziciela serii „B”, o nazwie „Obligacje serii B wyemitowane przez ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych), każda z nich („Obligacje”), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych), -----

2) zgodnie z załączonym do tego aktu dokumentem zatytułowanym: „Propozycja nabycia obligacji serii B emitowanych przez ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie” z dnia 25 października 2016 roku („**Propozycja Nabycia**”) wraz z załącznikiem nr 1 do tego dokumentu zatytułowanym: „Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie” („**Warunki Emisji**”); -----

a) każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. z 2015 roku, poz. 238), w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych (pkt 2.1. Warunków Emisji), -----

b) zgodnie z pkt 12.1. Warunków Emisji, Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz ustawą z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. z 2015 roku, poz. 238) mają status papierów wartościowych zabezpieczonych; zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w depozycie przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie) i będą obejmować hipotekę umową łączną do sumy 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych),

ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora hipoteki (określonego w § 1 pkt 3 niniejszego aktu notarialnego), na lokalach wskazanych w pkt 1.24 Warunków Emisji, tj. na:-----

- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr 1 (jeden), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361 (trzysta sześćdziesiąt jeden), objętym księgą wieczystą nr **WA5M/00466855/4**,-----

- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr 2 (dwa), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361 (trzysta sześćdziesiąt jeden), objętym księgą wieczystą nr **WA5M/00466856/1**,-----

- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr 48 (czterdzieści osiem), usytuowanym w budynku położonym w Konstancinie-Jeziornie, przy ulicy Bielawskiej nr 36 C, objętym księgą wieczystą nr **WA5M/00426651/2**,-----

- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 17 (siedemnaście), usytuowanym w budynku położonym w Łodzi, przy ulicy Mikołaja Kopernika nr 62, objętym księgą wieczystą nr **LD1M/00290961/7**;-----

przy czym wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki Emitent złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z Lokali, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza tj. posiadacza rachunku papierów wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu rachunek zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim rachunku zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w rejestrze sponsora emisji („Obligatariusz”), w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2020 roku,-----



c) zgodnie z pkt 13.1. Warunków Emisji, Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń: -----

- wykupu Obligacji zgodnie z punktami od 14 Warunków Emisji, -----
- zapłaty odsetek (oprocentowania) zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji, -----
- zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 16.5 Warunków

Emisji, -----

d) wykup Obligacji nastąpi w dniu 4 listopada 2019 roku („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt 14.2. Warunków Emisji (pkt 14.1. Warunków Emisji), -----

e) wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 15-16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”): na żądanie Obligatariusza, na zasadach opisanych w punkcie 15 Warunków Emisji lub na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 16 Warunków Emisji (pkt 14.2. Warunków Emisji), -----

f) wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację należności głównej (czyli kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 16.5. Warunków Emisji), w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta (pkt 14.4. Warunków Emisji), -----

g) w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, zaś w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania (pkt 14.5. Warunków Emisji), -----

h) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji, z wyłączeniem tego dnia („Odsetki”); Odsetki będą płatne z dołu, w dniu płatności odsetek; Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany okres odsetkowy, ustalony w pkt 17.4. Warunków Emisji i będą one naliczane w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) albo do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem); po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji; w tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy

odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie (pkt 17 Warunków Emisji), -----

3) zgodnie z okazaną przy akcie umową o pełnienie funkcji Administratora hipoteki, zawartą w dniu 25 października 2016 roku pomiędzy Kancelarią Adwokacką Osiński i wspólnicy sp. k. z siedzibą w Warszawie (adres: 00-131 Warszawa, ulica Grzybowska 4, lok. U9B), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000395983, o numerze NIP: 5252518029, REGON: 145500411 („Administrator hipoteki”), oraz pomiędzy spółką pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z której między innymi wynika, że Administrator hipoteki, działający we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli - Obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii B emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności. -----

§ 2. Paweł Grochowski reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że: -----

1) reprezentowana Spółka jest właścicielem następujących nieruchomości („Lokale”): -----

- stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 1 (jeden), o powierzchni użytkowej 1.065,53 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych pięćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), składającego się z 12 (dwunastu) izb/pomieszczeń, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, w m.st. Warszawie, w dzielnicy Ursynów, przy ulicy Puławskiej nr 361 (trzysta sześćdziesiąt jeden), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA5M/00466855/4**, -----



- stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 2 (dwa), o powierzchni użytkowej 285,21 m<sup>2</sup> (dwieście osiemdziesiąt pięć metrów kwadratowych dwadzieścia jeden setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednej) izby/pomieszczenia, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, w m.st. Warszawie, w dzielnicy Ursynów, przy ulicy Puławskiej nr 361 (trzysta sześćdziesiąt jeden), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA5M/00466856/1**, -----

- stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 48 (czterdzieści osiem), o powierzchni użytkowej 186,30 m<sup>2</sup> (sto osiemdziesiąt sześć całych i trzydzieści setnych metra kwadratowego), składającego się z 4 (czterech) pokoi i 4 (czterech) łazienek, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w gminie Konstancin-Jeziorna, w Konstancinie-Jeziornie, przy ulicy Bielawskiej nr 36 C, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA5M/00426651/2**, -----

- stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 17 (siedemnaście), o powierzchni użytkowej 163,85 m<sup>2</sup> (sto sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe osiemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), usytuowanego na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie łódzkim, w Łodzi, przy ulicy Mikołaja Kopernika nr 62, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **LD1M/00290961/7**, -----

co potwierdza treść powołanych wyżej ksiąg wieczystych, według stanu na dzień złożenia oświadczenia objętego niniejszym aktem notarialnym, -----

2) w dniu 27 października 2016 roku, złożył oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, udokumentowane aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej, za Repertorium A nr 5800/2016, na podstawie którego spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obciążyła opisane wyżej Lokale hipoteką umowną łączną do sumy 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych), na rzecz Administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238 ze zmianami), tj. na rzecz spółki pod firmą Kancelaria

Adwokacka Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, ustanowioną na zabezpieczenie spłaty wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji; w akcie tym zostały szczegółowo opisane Lokale, a ponadto wskazane dokumenty będące podstawą nabycia tychże Lokali przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. ———

§ 3. Paweł Grochowski reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że co do obowiązku zapłaty na rzecz Administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238 ze zmianami), tj. na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, wynikających z powołanych wyżej: Uchwały Zarządu z dnia 13 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii B oraz Uchwały Zarządu z dnia 25 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B oraz Uchwały Zarządu z dnia 28 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały oraz szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji oraz powołanych w § 1 niniejszego aktu notarialnego wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, tj.: ———

a) należności głównej za każdą Obligację, z tytułu jej wykupu (tj. kwoty równej wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki od Obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz powiększonej - w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta – o premię o której mowa w pkt. 16.5. Warunków Emisji), płatnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz ———

b) wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, ———

poddaje reprezentowaną spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **egzekucji** na podstawie **art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego**, do kwoty **15.000.000,00 zł** (piętnaście



milionów złotych), ograniczając prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego tytułu egzekucyjnego wyłącznie do Lokali, opisanych w § 2 tego aktu notarialnego, objętych księgami wieczystymi: nr WA5M/00466855/4, nr WA5M/00466856/1, nr WA5M/00426651/2, nr LD1M/00290961/7, obciążonych opisaną wyżej hipoteką umowną do sumy 15.000.000,00 zł, ustanowioną na rzecz Administratora hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, na zabezpieczenie spłaty wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, -----

przy czym **zdarzeniem**, od którego uzależniona jest egzekucja z opisanych wyżej Lokali, jest nadejście Dnia Wykupu tj. dnia 4 listopada 2019 roku bądź też nadejście Dnia Wcześniejszego Wykupu, wynikającego z pisemnego żądania Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji, przesłanego Emitentowi, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 roku, poz. 1529), na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania przesyłki. -----

Paweł Grochowski reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie postanawia, że nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności przed Dniem Wykupu, tj. przed dniem 4 listopada 2019 roku, uzależnione będzie od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, co nastąpi przez okazanie sądowi właściwemu do nadania klauzuli wykonalności: -----

- potwierdzenia nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 roku, poz. 1529), wysłanej na adres Emitenta, ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania przesyłki, zawierającej pisemne żądanie Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji, -----

- oświadczenia Administratora hipoteki lub oświadczenie Obligatariusza, z podpisem urzędowo poświadczonym, iż Emitent nie wykupił od Obligatariusza Obligacji w Dniu Wcześniejszego Wykupu, wynikającym z pisemnego żądania Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji. -----

Paweł Grochowski reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie postanawia, że Administrator hipoteki, działający we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, może **wystąpić o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli**

wykonalności w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności (co zostanie stwierdzone oświadczeniem Administratora hipoteki lub Obligatariusza, sporządzonym w formie pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym, załączonym do wniosku o nadanie niniejszemu aktowi notarialnego klauzuli wykonalności), jednakże nie później niż w terminie do dnia **31 grudnia 2020 roku**, przy czym na podstawie niniejszego aktu notarialnego możliwe jest wielokrotne prowadzenie przeciwko spółce pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie egzekucji o całość lub część powyższych należności, do podanej wyżej kwoty. -----

**2.3.** Paweł Grochowski reprezentujący spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że Administrator hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji wyłącznie z Lokali, stąd wyłączona jest egzekucja z innych składników majątkowych spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w tym także w zakresie odpowiedzialności z tytułu wszelkich kosztów powstałych w związku z prowadzeniem egzekucji.-----

**§ 3.** Notariusz poinformował Stawającego o treści art. 777 § 1 pkt 5, art. 786, art. 788 i art. 840 kodeksu postępowania cywilnego. -----

**§ 4.** Koszty tego aktu ponosi spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.-----

**§ 5.** Wypisy tego aktu należy wydawać także Administratorowi hipoteki, Obligatariuszom oraz ich następcom prawnym.-----

**§ 6.** Należne opłaty od tego aktu wynoszą: -----

- **taksa notarialna** - na podstawie § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 ze zm.) --- **1.000,00 zł**

- **podatek od towarów i usług (VAT)** - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710 ze zm.) -- **230,00 zł**

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.** -----

Na oryginale właściwe podpisy Stawającego i Notariusza  
Repertorium A Nr 5810/2016



WYPIS niniejszy został wydany **Spółce**. -----

Pobrano: -----

- taksy notarialnej na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości  
z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej  
(t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 237 ze zm.) ----- **54,00 zł**

- podatku VAT 23% z art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca  
2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j.: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710 ze zm.)-

----- **12,42 zł**

Warszawa, dnia 28 października 2016 roku. -----



*Ernest Kolcun*  
Ernest Kolcun  
notariusz



KANCELARIA NOTARIALNA  
Ernest Kołcun Notariusz  
02-801 Warszawa, ul. Puławska 361  
tel. 22 115 17 33, 22 119 94 35, 22 238 90 33  
NIP: 118-001-14-69

WYPIS

Repertorium A nr 5800/2016

## AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego ósmego października roku dwa tysiące szesnastego (28.10.2016 r.) przed notariuszem w Warszawie - Ernestem Kołcun, w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361, stawił się: \_\_\_\_\_

**Paweł Grochowski**, zamieszkały

legitymujący się dowodem osobistym \_\_\_\_\_ ważnym do  
dnia \_\_\_\_\_ roku, PESEL \_\_\_\_\_

- Członek Zarządu reprezentujący spółkę pod firmą „**ARCHE**” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres Spółki: 02-801 Warszawa, ulica Puławska nr 361, NIP 821-163-93-35, REGON 710021277), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000190693, uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki, zgodnie z okazaną Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.), dnia 28 października 2016 roku wydaną przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, identyfikator wydruku: RP/190693/20/20161028080755, przy zapewnieniu, że nie został odwołany z pełnionej funkcji, a stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców nie uległ zmianie od dnia pobrania powołanego wyżej wydruku. \_\_\_\_\_

Tożsamość Stawiającego notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie dowodu osobistego, powołanego przy nazwisku.

## OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1.1. Paweł Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana Spółka jest właścicielem następujących nieruchomości („Lokale”):

a) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 1 (jeden), o powierzchni użytkowej 1.065,53 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych pięćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), składającego się z 12 (dwunastu) izb/pomieszczeń, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, w m.st. Warszawie, w dzielnicy Ursynów, przy ulicy Puławskiej nr 361 (trzysta sześćdziesiąt jeden), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00466855/4,

b) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 2 (dwa), o powierzchni użytkowej 285,21 m<sup>2</sup> (dwieście osiemdziesiąt pięć metrów kwadratowych dwadzieścia jeden setnych metra kwadratowego), składającego się z 1 (jednej) izby/pomieszczenia, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, w m.st. Warszawie, w dzielnicy Ursynów, przy ulicy Puławskiej nr 361 (trzysta sześćdziesiąt jeden), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00466856/1,

c) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr 48 (czterdzieści osiem), o powierzchni użytkowej 186,30 m<sup>2</sup> (sto osiemdziesiąt sześć całych i trzydzieści setnych metra kwadratowego), składającego się z 4 (czterech) pokoi i 4 (czterech) łazienek, usytuowanego na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w gminie Konstancin-Jeziorna, w Konstancinie-Jeziornie, przy ulicy Bielawskiej nr 36 C, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00426651/2,



d) stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 17 (siedemnaście), o powierzchni użytkowej 163,85 m<sup>2</sup> (sto sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe osiemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), usytuowanego na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji nadziemnej) budynku położonego w województwie łódzkim, w Łodzi, przy ulicy Mikołaja Kopernika nr 62, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **LD1M/00290961/7**.

Paweł Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:

I. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00466855/4**, według stanu na dzień 27 października 2016 roku wynika między innymi, że:

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr 1, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 106553/1103916 (sto sześć tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy łamane przez jeden milion sto trzy tysiące dziewięćset szesnaście) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr **WA5M/00444851/6**,

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 7100212770,

c) dział III wolny jest od wpisów,

d) w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna łączna do sumy 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych), zabezpieczająca kapitał kredytu, odsetki i inne koszty, kredyt udzielony umową z dnia 14 września 2011 roku nr U0001983171913 wraz z późniejszymi zmianami, na rzecz ALIOR BANK S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON: 141387142000,

e) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek,

II. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00466856/1**, według stanu na dzień 27 października 2016 roku wynika między innymi, że:

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr 2, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział



związany z własnością lokalu wynoszący 28521/1103916 (dwadzieścia osiem tysięcy pięćset dwadzieścia jeden łamane przez jeden milion sto trzy tysiące dziewięćset szesnaście) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA5M/00444851/6, \_\_\_\_\_

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 7100212770, \_\_\_\_\_

c) dział III wolny jest od wpisów, \_\_\_\_\_

d) w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna łączna do sumy 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych), zabezpieczająca kapitał kredytu, odsetki i inne koszty, kredyt udzielony umową z dnia 14 września 2011 roku nr U0001983171913 wraz z późniejszymi zmianami, na rzecz ALIOR BANK S.A. z siedzibą w Warszawie, REGON: 141387142000, \_\_\_\_\_

e) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, \_\_\_\_\_

III. z treści księgi wieczystej nr **WA5M/00426651/2**, według stanu na dzień 27 października 2016 roku wynika między innymi, że: \_\_\_\_\_

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr 48, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 1863/91687 (jeden tysiąc osiemset sześćdziesiąt trzy łamane przez dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA5M/00340883/0, \_\_\_\_\_

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 7100212770, \_\_\_\_\_

c) dział III wolny jest od wpisów, \_\_\_\_\_

d) w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna łączna do sumy 4.000.000,00 zł (cztery miliony złotych), zabezpieczająca wierzytelność Tomasza Jackowskiego i Tomasza Formińskiego współników spółki cywilnej pod nazwą Natolińska Lecznica Weterynaryjna spółka cywilna Tomasz Jackowski i Tomasz

Formiński z tytułu kary umownej wraz z odsetkami ustawowymi, kosztami dochodzenia roszczeń i kosztami postępowania egzekucyjnego, umowa rozwiązująca umowę dzierżawy i umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i jego sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 28 kwietnia 2014 roku za Rep. A nr 7015/2014, oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego oraz zmiana hipoteki Rep. A Nr 13292/2015 z dnia 27 lipca 2015 roku, na rzecz: Natolińskiej Lecznicy Weterynaryjnej spółka cywilna Tomasz Jackowski i Tomasz Formiński, z siedzibą Warszawa, REGON: 01640058900016, \_\_\_\_\_

e) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek, \_\_\_\_\_

IV. z treści księgi wieczystej nr **LD1M/00290961/7**, według stanu na dzień 27 października 2016 roku wynika między innymi, że: \_\_\_\_\_

a) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano, iż właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 17, stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje udział związany z własnością lokalu wynoszący 16385/381029 (trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwadzieścia dziewięć) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00270843/8, \_\_\_\_\_

b) w dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 7100212770, \_\_\_\_\_

c) dział III i IV wolny jest od wpisów, \_\_\_\_\_

d) w księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek. \_\_\_\_\_

1.2. Paweł Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że: \_\_\_\_\_

- nieruchomości objęte księgami wieczystymi: nr WA5M/00466855/4 i nr WA5M/00466856/1 reprezentowana Spółka nabyła na podstawie oświadczeń zatytułowanych „Oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali niemieszkalnych”, udokumentowanych aktem notarialnym sporządzonym w dniu 18 września 2012 roku przez notariusza w Warszawie Wojciecha Szczypkowskiego, za Repertorium A Nr 12997/2012, \_\_\_\_\_



- nieruchomość objętą księgą wieczystą nr WA5M/00426651/2 reprezentowana Spółka nabyła na podstawie oświadczenia zatytułowanego „Oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w trybie art. 10 ustawy o własności lokalu”, udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 6 kwietnia 2006 roku przez notariusza w Warszawie Barbarę Krukowicz, za Repertorium A Nr 2071/2006, \_\_\_\_\_

- nieruchomość objętą księgą wieczystą nr LD1M/00290961/7 reprezentowana Spółka nabyła na podstawie umowy zatytułowanej „Ustanowienie odrębnej własności lokalu”, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym w dniu 21 stycznia 2014 roku notariusza w Łodzi przez Piotra Czarnieckiego, za Repertorium A Nr 277/2014, \_\_\_\_\_

- opisane w § 1.1. tego aktu nieruchomości objęte księgami wieczystymi: nr WA5M/00466855/4, nr WA5M/00466855/4, nr WA5M/00426651/2 i nr LD1M/00290961/7 nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, poza wyżej opisanymi hipotekami, ani też żadnymi długami, ograniczeniami w rozporządzaniu, ani należnościami, co do których stosuje się przepisy ustawy - Ordynacja podatkowa, a stan wpisów w księgach wieczystych: nr WA5M/00466855/4, nr WA5M/00466855/4, nr WA5M/00426651/2 i nr LD1M/00290961/7 nie uległ zmianie od wydania powołanych wyżej odpisów, ani nie zostały złożone do powyższych ksiąg wieczystych żadne wnioski, \_\_\_\_\_

- nie były zawierane z osobami trzecimi żadne umowy zobowiązujące ani rozporządzające dotyczące opisanych w § 1.1. tego aktu nieruchomości, \_\_\_\_\_

- opisane w § 1.1. tego aktu nieruchomości nie są przedmiotem żadnego postępowania sądowego, administracyjnego ani egzekucyjnego, \_\_\_\_\_

- reprezentowana Spółka nie znajduje się w likwidacji i nie zgłosiła wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego, ani nie zachodzą przesłanki do wszczęcia wobec niej postępowania upadłościowego, bądź restrukturyzacyjnego, --

- na dokonanie czynności udokumentowanych tym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda jakiegokolwiek organu reprezentowanej Spółki bądź zgoda jakiegokolwiek osoby trzeciej. \_\_\_\_\_

§ 2. Paweł Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka („Emitent”) postanowiła wyemitować do 100 000 (sto tysięcy) obligacji na okaziciela serii B, o wartości

nominalnej 100,00 zł (sto złotych), każda z nich („Obligacje”), o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych), na podstawie i na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U.2015, poz. 238) oraz na podstawie: Uchwały Zarządu Spółki z dnia 13 października 2016 roku w przedmiocie emisji obligacji serii B, Uchwały Zarządu Spółki z dnia 25 października 2016 roku w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B oraz Uchwały Zarządu Spółki z dnia 28 października 2016 roku w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały, \_\_\_\_\_

§ 3. Przy akcie okazano: \_\_\_\_\_

I. dokument zatytułowany: „Propozycja nabycia obligacji serii B emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie” z dnia 25 października 2016 roku („Propozycja Nabycia”) wraz z załącznikami, w szczególności załącznikiem nr 1 – „Warunki Emisji Obligacji serii B emitowanych przez ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie”, do którego załączony został skrót wyceny Lokali („Warunki Emisji”), z treści których między innymi wynika, że: -

- wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100,00 zł (sto złotych), cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych; w ramach emisji emitowanych jest do 100 000 (stu tysięcy) Obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 zł (sto milionów złotych), \_\_\_\_\_

- Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz ustawą o obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych; zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w depozycie przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i będą obejmować między innymi hipotekę umowną łączną do sumy 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora hipoteki, tj na rzecz Kancelarii Adwokackiej Osiński i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-131 Warszawa ulica Grzybowska 4 lok. U9B, KRS nr 0000395983), na Lokalach przy czym: \_\_\_\_\_

1) skróty wycen Lokali stanowią Załączniki do Warunków Emisji, \_\_\_\_\_

2) oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Lokalach zostanie złożone przed Dniem Emisji, \_\_\_\_\_



3) zgodnie z oświadczeniem, o którym mowa w lit. b Hipoteka na Lokalach docelowo, po wykreśleniu hipotek obciążających Lokale na dzień sporządzenia Warunków Emisji, wskazanych w pkt 1.24.1 Warunków Emisji i pkt 1.24.2 Warunków Emisji będzie miała najwyższe pierwszeństwo, \_\_\_\_\_

4) przed Dniem Emisji Emitent przedstawi pełniącemu funkcję oferującego Michael/Ström Domu Maklerskiemu sp. z o.o. warunkową zgodę wydaną przez Alior Bank S.A. na wykreślenie hipoteki obciążającej Lokale na dzień sporządzenia Warunków emisji, wskazanej w pkt 1.24.1. Warunków Emisji pod warunkiem ustanowienia innego zabezpieczenia na rzecz tego banku, \_\_\_\_\_

5) do dnia 30 kwietnia 2017 r. Hipoteka na Lokalach zostanie wpisana do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych odrębnie dla każdego z Lokali, i w przypadku Lokali wskazanych w pkt 1.24.1 Warunków Emisji i pkt 1.24.3 Warunków Emisji hipoteka ta w tym terminie uzyska najwyższe pierwszeństwo (Planowany termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5 Ustawy o Obligacjach), \_\_\_\_\_

- Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń: wykupu Obligacji oraz zapłaty Odsetek (oprocentowania) zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji i zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 16.5 Warunków Emisji, \_\_\_\_\_

- Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z regulacjami spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy czym świadczenia z obligacji zapisanych w rejestrze sponsora emisji będą przekazywane na rachunki bankowe nabywców Obligacji wskazane w formularzu, \_\_\_\_\_

- wykup Obligacji nastąpi w dniu 4 listopada 2019 roku („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt 14.2. Warunków Emisji, \_\_\_\_\_

- wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 15-16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”) na żądanie: Obligatariusza, na zasadach opisanych w punkcie 15 Warunków Emisji lub na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 16 Warunków Emisji, \_\_\_\_\_

- wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację należności głównej, czyli kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji

powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 16.5. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, \_\_\_\_\_

- w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, \_\_\_\_\_

- z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu, \_\_\_\_\_

- każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji, \_\_\_\_\_

- z zastrzeżeniem pkt 15.6 Warunków Emisji, w przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed otrzymaniem takiego żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, \_\_\_\_\_

- Obligacje są oprocentowane począwszy od dnia emisji, tj. dnia, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowy prowadzonym przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w którym rejestrowane są Obligacje (z wyłączeniem tego dnia); odsetki będą płatne z dołu, w dniu płatności odsetek, tj. w ostatnim dniu danego okresu odsetkowego lub dniu wcześniejszego wykupu, \_\_\_\_\_

- odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany okres odsetkowy, \_\_\_\_\_

- odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od dnia emisji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu albo dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem), \_\_\_\_\_

- pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w dniu emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy 4 lutego 2017 roku (łącznie z tym dniem); każdy kolejny okres



odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem),

- ustalone zostały okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w dniach (terminach) wskazanych w tabeli, szczegółowo opisanej w pkt. 17.4. Warunków Emisji,

- po dniu wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji, wówczas Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od dnia wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie,

- oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według wzoru wskazanego w pkt 17.6. Warunków Emisji,

- stopą procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie stopa bazowa powiększona o marżę (oznaczającą 4,4 punktów procentowych w skali roku),

- stopę bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi,

- stopę bazową ustala się na cztery dni robocze przed pierwszym dniem okresu odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”),

- w przypadku, gdy stopa bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowanych w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe; w takim wypadku stopa bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę),

- jeżeli stopa procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej stopy bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie [www.reuters.pl](http://www.reuters.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi, —

- wysokość stopy procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego okresu odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego (tj. spółkę pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie), —

- Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia stopy procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości stopy procentowej i kwocie odsetek dla danego okresu odsetkowego, —

- świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych, —

- Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności, —

- Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza, —

- z zastrzeżeniem art. 482 kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z należnością główną, —

II. Uchwałę Zarządu z dnia 13 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii B, Uchwałę Zarządu z dnia 25 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B oraz Uchwałę Zarządu Spółki z dnia 28 października 2016 roku w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały, z treści których między innymi wynika, że: —

1) Spółka wyemituje do 100.000 (sto tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 100,00 zł (sto złotych) każda (**Obligacje**), o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych), —

2) ustalono następujące parametry Obligacji: —

a) na okaziciela, —



- b) nie posiadające formy dokumentu, \_\_\_\_\_
- c) rejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji zawartych w ramach oferty Obligacji, zgodnie z § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, —
- d) oprocentowane w wysokości równej stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,4% w skali roku (odsetki wypłacane co 2 miesiące), \_\_\_\_\_
- e) o terminie wykupu wynoszącym nie więcej niż 3 (trzy) lata, \_\_\_\_\_
- f) zabezpieczone w postaci hipoteki w ten sposób, że hipoteka zostanie ustanowiona na poniżej wskazanych lokalach stanowiących własność Emitenta: —
- położonych w Warszawie przy ulicy Puławskiej 361, objętych księgami wieczystymi: nr WA5M/00466855/4 oraz nr WA5M/00466856/1, przy czym w działach IV powołanych ksiąg wieczystych wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 zł na rzecz Alior Bank S.A. na pierwszym miejscu zabezpieczająca kredyt z dnia 14 września 2011 roku wraz z późn. zm., —
  - położonego w Konstancinie-Jeziornie przy ulicy Bielawskiej nr 36C, objętego księgą wieczystą nr WA5M/00426651/2, —
  - położonego w Łodzi przy ulicy Mikołaja Kopernika nr 62, objętego księgą wieczystą nr LD1M/00290961/7; —
- zaś suma hipoteki wyniesie 15.000.000,00 zł; oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki na Lokalach zostanie złożone po starcie oferty obligacji, przed dniem emisji; do dnia 30 kwietnia 2017 roku hipoteka na Lokalach zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych odrębnie dla każdego z Lokali (Planowany termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5 ustawy o obligacjach), \_\_\_\_\_
- d) Emisja Obligacji nastąpi w ramach oferty prywatnej, poprzez skierowanie przez Oferującego, propozycji nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 podmiotów, tj. w trybie art. 33 pkt 2 ustawy o obligacjach; Obligacje oferowane będą po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, \_\_\_\_\_

III. Umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki zawartą w dniu 25 października 2016 roku pomiędzy: Kancelarią Adwokacką Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod

numerem 0000395983, NIP: 5252518029, REGON: 145500411, a spółką pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35, w celu ustanowienia hipoteki umownej łącznej do sumy 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych), na zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji serii B, administratorem hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238 ze zmianami) została wyznaczona spółka pod firmą Kancelaria Adwokacką Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. —————

§ 4. Paweł Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w trybie art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238 ze zmianami) **ustanawia** na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, REGON: 145500411, jako **Administradora hipoteki**, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy: —————

a) na opisanym w § 1.1 lit. a) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr 1** (jeden), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361 (trzysta sześćdziesiąt jeden), objętym księgą wieczystą nr **WA5M/00466855/4**, —————

b) na opisanym w § 1.1 lit. b) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr 2** (dwa), usytuowanym w budynku położonym w m.st. Warszawie, przy ulicy Puławskiej nr 361 (trzysta sześćdziesiąt jeden), objętym księgą wieczystą nr **WA5M/00466856/1**, —————

c) na opisanym w § 1.1 lit. c) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym **nr 48** (czterdzieści osiem), usytuowanym w budynku położonym w Konstancinie-Jeziornie, przy ulicy Bielawskiej nr 36 C, objętym księgą wieczystą nr **WA5M/00426651/2**, —————

d) na opisanym w § 1.1 lit. d) tego aktu notarialnego stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym **nr 17** (siedemnaście), usytuowanym w budynku



położonym w Łodzi, przy ulicy Mikołaja Kopernika nr 62, objętym księgą wieczystą nr LD1M/00290961/7,

hipotekę umowną łączną do sumy 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych), na zabezpieczenie wierzytelności o nieustalonej wysokości, na którą składają się należności z tytułu Obligacji, szczegółowo opisane w Warunkach Emisji Obligacji serii B, wydanych na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 13 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii B, Uchwały Zarządu z dnia 25 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B oraz Uchwały Zarządu Spółki z dnia 28 października 2016 roku w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały, tj. wierzytelności o zapłatę należności głównej za każdą Obligację z tytułu jej wykupu (tj. kwoty równej wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki od Obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 16.5. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta), płatnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz wierzytelności o zapłatę wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta oraz kosztami ewentualnych opłat egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków egzekucyjnych, z tytułu emisji przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000190693, na podstawie i na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015, poz. 238), 100.000 Obligacji na okaziciela serii „B”, nie mających postaci dokumentów, o nazwie „Obligacje serii B wyemitowane przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej 100,00 zł, każda z nich, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł, przy czym Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji w wysokości równej stopie bazowej stanowiącej stawkę WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,4% (cztery całe i cztery dziesiętne procent) w skali roku, zaś oprocentowanie (odsetki) od Obligacji, naliczane jest od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, w

okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem) i płatne jest z dołu w Dniu Płatności Odsetek, przy czym wykup Obligacji nastąpi w Dniu Wykupu tj. w dniu 4 listopada 2019 roku lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację opisaną wyżej należności głównej z tytułu jej wykupu, a wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych, za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (KDPW) i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności oraz nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce lecz będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.

§ 5. Notariusz poinformował Stawającego o treści:

- art. 4, art. 5, art. 6 i art. 7 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 223 ze zmianami) oraz o przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej, o ciążyącym na podatniku obowiązku zapłaty podatku w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności przez organ podatkowy,

- art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku Kodeks karny skarbowy, to jest o odpowiedzialności w razie zatajenia lub podania niezgodnie z rzeczywistością danych mogących mieć wpływ na wysokość podatku,

- art. 28 i art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 238 ze zmianami),

- art. 626<sup>4</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 6. Koszty tego aktu, w tym opłatę sądową oraz podatek od czynności cywilnoprawnych, ponosi spółka pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

§ 7. Wypisy tego aktu można wydawać także spółce pod firmą Kancelarią Adwokacką Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

§ 8.1. Paweł Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie



oświadcza, że wobec złożenia oświadczenia udokumentowanego niniejszym aktem notarialnym oraz na podstawie załączonych do wniosku: odpisów Uchwały Zarządu z dnia 13 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii B, Uchwały Zarządu z dnia 25 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B, Uchwały Zarządu z dnia 28 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały oraz umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki zawartej w dniu 25 października 2016 roku, żąda aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 164 ze zm.) dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu:

- w dziale IV księgi wieczystej nr WA5M/00466855/4, -----
- w dziale IV księgi wieczystej nr WA5M/00466856/1, -----
- w dziale IV księgi wieczystej nr WA5M/00426651/2, -----
- w dziale IV księgi wieczystej nr LD1M/00290961/7, -----

wpisu hipoteki umownej łącznej do sumy 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych), na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie REGON: 145500411 – jako **Administratora hipoteki**, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, na zabezpieczenie **wierzytelności** o nieustalonej wysokości, na którą składają się należności z tytułu Obligacji, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 13 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie emisji obligacji serii B oraz Uchwały Zarządu z dnia 25 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B, Uchwały Zarządu z dnia 28 października 2016 roku spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B i przyjęcia tekstu jednolitego Uchwały, a także szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji, tj. wierzytelności o zapłatę należności głównej za każdą Obligację z tytułu jej

wykupu (tj. kwoty równej wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki od Obligacji, wyliczone zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 16.5. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta), płatnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz wierzytelności o zapłatę wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta oraz kosztami ewentualnych opłat egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków egzekucyjnych, z tytułu emisji przez spółkę pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000190693, na podstawie i na warunkach określonych w przepisach ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015, poz. 238), **100.000 Obligacji** na okaziciela **serii „B”**, nie mających postaci dokumentów, o nazwie „Obligacje serii B wyemitowane przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie”, o wartości nominalnej **100,00 zł**, każda z nich, o łącznej wartości nominalnej **10.000.000,00 zł**, przy czym Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji w wysokości równej stopie bazowej stanowiącej stawkę WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,4% (cztery całe i cztery dziesiętne procent) w skali roku, zaś oprocentowanie (odsetki) od Obligacji, naliczane jest od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem) i płatne jest z dołu w Dniu Płatności Odsetek, przy czym **wykup Obligacji** nastąpi w Dniu Wykupu tj. w dniu 4 listopada 2019 roku lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację opisaną wyżej należności głównej z tytułu jej wykupu, a wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych, za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (KDPW) i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności oraz nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce lecz będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza. —



8.2. Paweł Grochowski działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie podaje adres do doręczeń spółki pod firmą Kancelarią Adwokacką Osiński i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie: 00-131 Warszawa, ulica Grzybowska 4, lok. U9B.

§ 9. Do zapłaty przypada:

- **podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki** - na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 pkt b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 223 ze zmianami) (4 x 19,00 zł) — **76,00 zł**

- **taksa notarialna** - na podstawie § 3, § 5, § 6 ust. 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 ze zmianami) — **1.000,00 zł**

- **podatek od towarów i usług (VAT) - 23%** - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. z 2016 roku, poz. 710) — **230,00 zł**

§ 10. Pobrano od wniosku o wpis w księdze wieczystej, który zostanie złożony na podstawie tego aktu notarialnego:

- **opłatę sądową** - na podstawie art. 42 ust. 1 i w zw. z art. 45 ust. 1 § 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 623) — **200,00 zł**

- **taksę notarialną** - na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 ze zm.) — **200,00 zł**

- **podatek od towarów i usług - (VAT) - 23%** - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710) — **46,00 zł**

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy Stawającego i Notariusza

Repertorium A Nr 5802/2016

WYPIS niniejszy został wydany Spółce.

Pobrano:

- taksy notarialnej na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości  
z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej  
(t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 237 ze zm.) ..... **102,00 zł**  
- podatku VAT 23% z art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11  
marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j.: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710  
ze zm.) ..... **23,46 zł**  
Warszawa, dnia 28 października 2016 roku. ....



*Ernest Kotcun*  
Ernest Kotcun  
notariusz



## 10.7. Umowy z Administratorem Hipoteki

### Obligacje serii A

#### UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Niniejsza umowa (zwana dalej „Umową”) została zawarta w dniu 16 września 2016 roku pomiędzy:

**KANCELARIA ADWOKACKA OSIŃSKI I WSPÓLNICY SP. K.** z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 4, lok. 1/9B, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000395983, o numerze NIP: 5252518020, REGON: 145500411

reprezentowaną przez:

Adama Osńskiego – komplementarnisza,

działającą we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli – obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii A emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 15 września 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A,

zwaną dalej „Administratorem Hipoteki”,

4

**ARCHE SP. Z O.O.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.000.000,00 zł

reprezentowaną przez:

Władysława Mieczysława Grochowskiego - Prezesa Zarządu,

zwaną dalej również „Emitentem”,

zwanymi łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”.

Zważywszy, że:

- na mocy Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 15 września 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii A, wyemitowanych zostanie nie więcej niż 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) każda (dalej „Obligacje”), na łączną kwotę nie większą niż 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych);

2. Zamiarem Emitenta jest zabezpieczenie wierzycielności z Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki na niżej opisanej Nieruchomości oraz Lokalach użytkowych określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii A emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Warunki Emisji”).
3. Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 15 września 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji na okazicieli serii A oraz projekt Warunków Emisji stanowią integralną część Umowy, a zabezpieczenie Obligacji ma nastąpić na warunkach i w terminach wynikających z Warunków Emisji.
4. do Umowy Emitent dołącza odpisy z właściwych ksiąg wieczystych nr: SIW/00026521/9, WA5M/00476846/1, WA5M/00478066/3, WA5M/00478067/0, WA5M/00478068/7, z których wynika kto jest właścicielem nieruchomości na dzień podpisania Umowy.

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

## §1

### [DEFINICJE]

1. „Lokale” - oznacza wszystkie lubi niektóre niżej wskazane lokale usługowe wymienione poniżej, położone w Warszawie na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotów, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00476846/1, obejmującą działki ewidencyjne nr 88/1 i 90/1, o łącznej powierzchni 3,091 ha, stanowiącą własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena (w tys. zł)	Uwagi
100	WA5M/00478066/3	156,84	1432	Hipoteka umowna w dziale IV Księgi Wieczystej na pierwszym miejscu w wysokości 762.031,25 zł na rzecz osoby fizycznej
101	WA5M/00478067/0	61,50	524	Hipoteka umowna w dziale IV Księgi Wieczystej na pierwszym miejscu w wysokości 620.522,50 zł na rzecz osoby fizycznej
103	WA5M/00478068/7	61,27	523	Hipoteka umowna w dziale IV Księgi Wieczystej na pierwszym miejscu w wysokości 620.522,50 zł na rzecz osoby fizycznej
200*	-	139,41	1032	brak
201*	-	61,36	478	brak
202*	-	61,33	477	brak

2013*	-	61,07	475	brak
2014*		123,06	911	brak
2015*		43,94	357	brak
2016*		93,23	726	brak
2017*		114,11	845	brak
2018*		84,86	660	brak
2019*		83,16	647	brak
210*		65,94	513	brak
<b>RAZEM</b>		<b>1210,9</b>	<b>9600</b>	

\* nie została ustanowiona odrębna własność lokalu

2. „**Nieruchomość**” oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SI1W/00026321/9, obejmująca działkę ewidencyjną 506/3, o łącznej powierzchni 7,4416 ha, wycenioną zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 17 sierpnia 2016 r. na kwotę 30.017.000 zł, stanowiącą własność spółki ARCHE S.A. z siedzibą w Siedlcach adres: ul. Brzeska 134, 08-102 Siedlce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000195651, REGON: 710002334, NIP: 8250003883 o kapitale zakładowym w wysokości 18.000.000,00 zł (w pełni opłacony) - dalej jako: „**ARCHE S.A.**”;

3. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na talon Rachunku Zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w Rejestrze Spółsora Emisji;

4. „**Oświadczenie**” oznacza:

- w stosunku do Nieruchomości oświadczenie złożone przez ARCHE S.A. w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z Obligacji na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji;
- w stosunku do Lokali oświadczenie złożone przez Emitenta w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z Obligacji na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji;

Pozostałe terminy pisane wielką literą mają takie samo znaczenie, jakie zostało im nadane w Warunkach Emisji.

8

961

3

§ 2

[PRZEDMIOT UMOWY]

1. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Hipoteki administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową - hipotekami, które zostaną ustanowione dla zabezpieczenia wierzycelności Obligatariuszy z Obligacji serii A, a Administrator Hipoteki powyższe niniejszym akceptuje.
2. W wykonaniu niniejszej Umowy Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do działań w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
3. Administrator Hipoteki jest zobowiązany do administrowania hipotekami, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
4. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji w terminach wskazanych w Warunkach Emisji i będą obejmować:
  - a) hipotekę umowną na Nieruchomości o najwyższym pierwszeństwie do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, ustanowioną przez ARCHE S.A. na rzecz Administratora Hipoteki;
  - b) hipotekę umowną łączną do sumy 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki na Lokalach.

§ 3

[USTANOWIENIE I WYKREŚLENIE HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do dopełnienia wszelkich czynności niezbędnych do wpisania hipotek do właściwych ksiąg wieczystych.
2. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie hipotek ustanowionych na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na Nieruchomości oraz Lokalach z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzycelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji.
3. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 12.3 Warunków Emisji, na żądanie Emitenta Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie o zmianie warunków emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzycelności wynikających z obligacji, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o obligacjach, w związku z wyrażeniem przez Obligatariuszą nieodwołalnej, warunkowej zgody/oświadczenia na zmianę przedmiotu zabezpieczenia stosownie do postanowień Warunków Emisji.

§ 4

[ADMINISTROWANIE PRZEDMIOTEM HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania hipotek w stanie umożliwiającym najwyższe, pełne i na najkorzystniejszych dla nich warunkach zaspokojenie Obligatariuszy z hipotek, a w szczególności, ale nie wyłącznie, do:



- a). zapozdawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym hipotek;
  - b). żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego hipotek, Nieruchomości oraz Lokali;
  - c). podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych, a nie zaspokojonych przez Emitenta w inny sposób, wierzytelności Obligatariuszy z hipotek.
2. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (słownie: trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności.
  3. Zaspokojenie Obligatariuszy z majątku nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie sądowe zostanie ograniczone jedynie do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające Oświadczenia.
  4. Wszelkie wypłaty środków pieniężnych na rzecz uprawnionych Obligatariuszy z tytułu prowadzonej przez Administratora Hipoteki egzekucji będą dokonywane przez podmiot prowadzący Ewidencję lub w przypadku braku takiej możliwości bezpośrednio przez Administratora Zabezpieczenia na rachunek uprawnionego Obligatariusza ujawniony w ewidencji lub w przypadku niemożności jego ustalenia wskazany przez Obligatariusza.
  5. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia złożenia, dostarczenia na własny koszt wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenia.

#### § 5

#### [ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU HIPOTEKI]

1. W przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy, Administrator Hipoteki jest obowiązany do wezwania Emitenta do zapłaty wymagalnych a nie uiszczonych kwot w terminie nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych. W sytuacji, gdy Emitent nie zadośćuczyni wezwaniu Administratora Hipoteki, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Nieruchomości lub Lokali.
2. W celu dochodzenia wierzytelności z przedmiotu hipotek Obligatariusze zobowiązani są przedstawić Administratorowi Hipoteki wszystkie wymagane prawem i konieczne do dochodzenia należności dokumenty oraz uiścić wszelkie wymagane przepisami prawa opłaty i koszty.
3. W sytuacji, o której mowa z ust. 2 powyżej, niezwłocznie po otrzymaniu żądania Obligatariusza, Administrator Hipoteki przedstawia Obligatariuszowi szacunkową wysokość przewidzianych prawem kosztów niezbędnych i koniecznych czynności i podaje numer rachunku, na który powinna zostać dokonana wpłata. Jeżeli w trakcie wszczętego postępowania Administrator Hipoteki otrzyma od właści-

wego organu żądanie uiszczenia opłaty, zaliczek lub innych kosztów, jako warunek dalszego prowadzenia postępowania, niezwłocznie wzywa Obligatariusza do dokonania wpłaty.

4. Administrator Hipoteki nie jest odpowiedzialny za niepowodzenie wszczętego postępowania, jeżeli było ono wynikiem niezawinionego przez Administratora Hipoteki niedostarczenia dokumentu lub braku wniesienia opłaty w terminie przez Obligatariusza.
5. Administrator Hipoteki jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji.
6. Administrator Hipoteki zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
  - a. Kategoria pierwsza – udokumentowane i uzasadnione rzeczywiście poniesione koszty oraz wydatki Administratora Hipoteki związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, w kwocie nie większej niż 1 % nominalnej wartości niewykupionych Obligacji, oraz niewypłacone przez Emitenta wynagrodzenie Administratora Hipoteki, określone w Umowie,
  - b. Kategoria druga – wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji oraz odsetek od Obligacji,
  - c. Kategoria trzecia – inne należności, koszty i wydatki Administratora Hipoteki wobec Emitenta, nie zaspokojone w kategorii pierwszej,
7. Administrator Hipoteki zaspokaja należności pierwszej kategorii na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z Umowy, jeśli nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania dokonywania tych czynności.
8. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należących do wszystkich kategorii, to należności dalszych kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
9. W przypadku gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi wyżej, pozostaną wolne środki, to Administrator Hipoteki zwróci je Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokojenia.
10. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu czynności przewidzianych w Umowie. Wszystkie czynności Administratora są czynnościami starannego działania. Administrator Hipoteki zobowiązany jest rozliczyć się z Obligatariuszami z należności otrzymanych na pokrycie kosztów i opłat prowadzonego postępowania, w przypadku otrzymania ich zwrotu.

§ 6

[ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA HIPOTEKI]

Administrator Hipoteki odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy wobec Emitenta, w tym za szkody powstałe w wyniku zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy powstałych wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Administratora Hipoteki.

§ 7

[WYNAGRODZENIE]

Hipoteki koszty związane z koniecznością wykonywania w ramach obsługi prawnej czynności poza obszarem m.st. Warszawy oraz kosztów związanych z ewentualnymi zmianami doc. przedmiotu hipoteki.

8. Emitent wyraża zgodę na wystawianie faktur bez podpisu osoby uprawnionej do odbioru faktury VAT oraz na przesłanie faktur oraz not obciążeniowych w formie elektronicznej na adres e-mail wskazany w Umowie, tj. [amuturaj@arche.pl](mailto:amuturaj@arche.pl).

#### § 8

##### [OBOWIĄZEK ZACHOWANIA POUFNOŚCI]

1. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszystkich informacji uzyskiwanych lub otrzymywanych przez siebie, swoich pracowników, przedstawicieli lub doradców przed zawarciem Umowy a także w trakcie jej obowiązywania w związku z zawarciem lub wykonaniem Umowy, a dotyczących postanowień Umowy, negocjacji prowadzących do jej zawarcia, a także informacji dotyczących działalności Stron oraz informacji dotyczących każdej ze Stron Umowy uzyskanych w związku lub przy okazji negocjowania, zawarcia lub wykonywania Umowy.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wyłącznie w celu wykonania Umowy.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się w jakimkolwiek czasie po zawarciu Umowy do niewykorzystywania i nieujawniania informacji osobom trzecim, oraz do nasamodzielnienia ich rozpowszechniania lub ujawnienia bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
4. Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu nie będą obowiązywały w takim zakresie, w jakim ujawnienie takich informacji przez Stronę wymagane będzie przez przepisy prawa, właściwy sąd lub organy władzy albo w zakresie w jakim ujawnienie takich informacji profesjonalnemu doradcy będzie wskazane w celu uzyskania porady (z zastrzeżeniem, iż w przypadku ujawnienia takim doradcy strona ujawniająca takie informacje zapewni, iż postanowienia niniejszego paragrafu będą obowiązywały w stosunku do takiego doradcy); ograniczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie będą dotyczyły informacji, które będą lub staną się publicznie znane w inny sposób niż w następstwie naruszenia niniejszego paragrafu przez którąkolwiek ze Stron.
5. Administrator Hipoteki jest uprawniony i zobowiązany do udzielania informacji o charakterze poufnych dotyczących Emitenta Obligatariuszom jedynie w zakresie dotyczącym wartości hipotek oraz w zakresie przebiegu czynności związanych z zaspokojeniem z Nieruchomości oraz Lokali na rzecz tych Obligatariuszy.
6. Postanowienia niniejszego § 8 Umowy obowiązują po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu na skutek innych przyczyn aniżeli rozwiązanie.



§ 9

[OBOWIĄZYWANIE UMOWY]

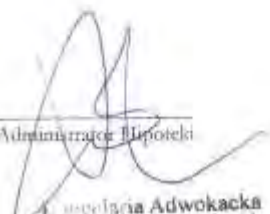
Zobowiązania Administratora Hipoteki wynikające z Umowy wypasają najpóźniej z chwilą wykreslenia hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy.

§ 10

[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
3. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Emitenta, Administratora Hipoteki, oferującego Obligacje oraz sądu.

  
Emitent

  
Administrator Hipoteki  
Kancelaria Adwokacka  
Osuzka i Wspólnicy Sp. k.  
Grzybowska 4 lok. U9B, 00-131 Warszawa  
REGON: 145500411  
NIP: 525-25-18-029

## Obligacje serii B

### UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Niniejsza umowa (zwana dalej „**Umową**”) została zawarta w dniu 25 października 2016 roku pomiędzy:

**KANCELARIA ADWOKACKA OSIŃSKI I WSPÓLNICY SP.K.**, z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 4, lok. U9B, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000395983, o numerze NIP: 5252518029, REGON: 145500411  
reprezentowaną przez:

Adama Osńskiego – komplementariusza,

działającą we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli – obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii B emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 13 października 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji serii B następnie zmienioną Uchwałą Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 25 października 2016 r. w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B

zwaną dalej: „**Administratorem Hipoteki**”,

a

**ARCHE SP. Z O.O.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.000.000,00 zł

reprezentowaną przez:

Władysława Mieczysława Grochowskiego – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej również: „**Emitentem**”,

zwanymi łącznie „**Stronami**” lub z osobna „**Stroną**”.

#### Zważywszy, że:

1. na mocy Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 13 października 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii B, następnie zmienioną Uchwałą Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 25 października 2016 r. w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B, wyemitowanych zostanie nie więcej niż 100.000 (słownie: sto tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii B

- o wartości nominalnej w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) każda (dalej: „**Obligacje**”), na łączną kwotę nie większą niż 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych);
2. Zamiarem Emitenta jest zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej na niżej opisanych Lokalach określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii B emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Warunki Emisji**”),
  3. Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 13 października 2016 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii B, Uchwała Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 25 października 2016 r. w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji serii B oraz projekt Warunków Emisji stanowią integralną część Umowy, a zabezpieczenie Obligacji ma nastąpić na warunkach i w terminach wynikających z Warunków Emisji,
  4. Do Umowy Emitent dołącza odpisy z właściwych ksiąg wieczystych nr: WA5M/00466855/4, WA5M/00466856/1, WA5M/00426651/2 oraz LD1M/00290961/7 z których wynika kto jest właścicielem lokali na dzień podpisania Umowy.

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

## § 1

### [DEFINICJE]

1. „**Lokale**” - oznacza wszystkie lub niektóre niżej wskazane lokale, położone w:
  - 1.1. Warszawie przy ul. Puławskiej 361, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00444851/6, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Uwagi
1	WA5M/00466855/4	1065,53 m <sup>2</sup>	11 074 000 zł	W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 zł na rzecz Alior Bank S.A. na pierwszym miejscu zabezpieczająca kredyt z dnia 14 września 2011 roku wraz z późn. zm.
2	WA5M/00466856/1	285,21 m <sup>2</sup>	3 484 000 zł	
			14 558 000 zł	

- 1.2. w Konstancinie Jeziorna przy ul. Bielawska 36C, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00340883/0, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Uwagi
48	WA5M/00426651/2	186,30	1 095 000	W dziale IV KW wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 4.000.000 zł na rzecz osób fizycznych
			1 095 000 zł	

*[Signature]*

*[Signature]*

- 1.3. w Łodzi przy ul. Mikołaja Kopernika 62, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00270843/8, stanowiące własność Emitenta:

Nr lokalu	Numer KW	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Wycena	Uwagi
17	LD1M/00290961/7	163,85	634 000	---
			634 000 zł	

2. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji;
3. „**Oświadczenie**” oznacza oświadczenie złożone przez Emitenta w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z Obligacji na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, przy czym postępowanie egzekucyjne prowadzone na podstawie Oświadczenia będzie ograniczone jedynie do egzekucji z Lokali.

Pozostałe terminy pisane wielką literą mają takie samo znaczenie, jakie zostało im nadane w Warunkach Emisji.

## § 2

### [PRZEDMIOT UMOWY]

- Emitent niniejszym powierza Administratorowi Hipoteki administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową - hipoteką, która zostanie ustanowiona dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji serii B, a Administrator Hipoteki powyższe niniejszym akceptuje.
- W wykonaniu niniejszej Umowy Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- Administrator Hipoteki jest zobowiązany do administrowania hipoteką, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
- Zabezpieczenie zostanie ustanowione po wydaniu Obligacji w terminach wskazanych w Warunkach Emisji i będzie obejmować hipotekę umowną łączną z najwyższym pierwszeństwem do sumy 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych, ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki na każdym z Lokali.

*99*



§ 3

[USTANOWIENIE I WYKREŚLENIE HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do dopełnienia wszelkich czynności niezbędnych do wpisania hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych.
2. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na Lokalach z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatecznej wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji.

§ 4

[ADMINISTROWANIE PRZEDMIOTEM HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania hipoteki w stanie umożliwiającym najwyższe, pełne i na najkorzystniejszych dla nich warunkach zaspokojenie Obligatariuszy z hipoteki, a w szczególności, ale nie wyłącznie, do:
  - a). zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym hipoteki;
  - b). żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego hipoteki oraz Lokali;
  - c). podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób, wierzytelności Obligatariuszy z hipoteki.
2. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (słownie: trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności.
3. Zaspokojenie Obligatariuszy z majątku nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie sądowe zostanie ograniczone jedynie do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akt notarialny zawierający Oświadczenie.
4. Wszelkie wypłaty środków pieniężnych na rzecz uprawnionych Obligatariuszy z tytułu prowadzonej przez Administratora Hipoteki egzekucji będą dokonywane przez podmiot prowadzący ewidencję Obligacji w rozumieniu art. 8 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach lub w przypadku braku takiej możliwości bezpośrednio przez Administratora Hipoteki na rachunek uprawnionego Obligatariusza ujawniony w ewidencji lub w przypadku niemożności jego ustalenia wskazany przez Obligatariusza.
5. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia złożenia, dostarczenia na własny koszt wypisu aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie.

§ 5

[ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU HIPOTEKI]

1. W przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy, Administrator Hipoteki jest obowiązany do wezwania Emitenta do zapłaty wymagalnych a nie-uiszczonych kwot w terminie nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych. W sytuacji, gdy Emitent nie zadośćuczyni wezwaniu Administratora Hipoteki, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Lokali.
2. W celu dochodzenia wierzytelności z przedmiotu hipoteki Obligatariusze zobowiązani są przedstawić Administratorowi Hipoteki wszystkie wymagane prawem i konieczne do dochodzenia należności dokumenty oraz uiścić wszelkie wymagane przepisami prawa opłaty i koszty.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 powyżej, niezwłocznie po otrzymaniu żądania Obligatariusza, Administrator Hipoteki przedstawia Obligatariuszowi szacunkową wysokość przewidzianych prawem kosztów niezbędnych i koniecznych czynności i podaje numer rachunku, na który powinna zostać dokonana wpłata. Jeżeli w trakcie wszczętego postępowania Administrator Hipoteki otrzyma od właściwego organu żądanie uiszczenia opłaty, zaliczek lub innych kosztów, jako warunek dalszego prowadzenia postępowania, niezwłocznie wzywa Obligatariusza do dokonania wpłaty.
4. Administrator Hipoteki nie jest odpowiedzialny za niepowodzenie wszczętego postępowania, jeżeli było ono wynikiem niezawinionego przez Administratora Hipoteki niedostarczenia dokumentu lub braku wniesienia opłaty w terminie przez Obligatariusza.
5. Administrator Hipoteki jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji.
6. Administrator Hipoteki zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
  - a. Kategoria pierwsza – udokumentowane i uzasadnione rzeczywiście poniesione koszty oraz wydatki Administratora Hipoteki związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, w kwocie nie większej niż 1 % nominalnej wartości niewykupionych Obligacji, oraz niewypłacone przez Emitenta wynagrodzenie Administratora Hipoteki, określone w Umowie,
  - b. Kategoria druga – wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji oraz odsetek od Obligacji,
  - c. Kategoria trzecia – inne należności, koszty i wydatki Administratora Hipoteki wobec Emitenta, niezaspokojone w kategorii pierwszej,
7. Administrator Hipoteki zaspokaja należności pierwszej kategorii na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z Umowy, jeśli nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania dokonywanych czynności.
8. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należących do wszystkich kategorii, to należności dalszych kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności po-



przedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich.

9. W przypadku gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi wyżej, pozostaną wolne środki, to Administrator Hipoteki zwróci je Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokojenia.
10. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu czynności przewidzianych w Umowie. Wszystkie czynności Administratora są czynnościami starannego działania. Administrator Hipoteki zobowiązany jest rozliczyć się z Obligatariuszami z należności otrzymanych na pokrycie kosztów i opłat prowadzonego postępowania, w przypadku otrzymania ich zwrotu.

#### § 6

#### [ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA HIPOTEKI]

Administrator Hipoteki odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy wobec Emitenta, w tym za szkody powstałe w wyniku zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy powstałych wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Administratora Hipoteki.

#### § 7

#### [WYNAGRODZENIE]





§ 8

[OBOWIĄZEK ZACHOWANIA POUFNOŚCI]

1. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszystkich informacji uzyskiwanych lub otrzymywanych przez siebie, swoich pracowników, przedstawicieli lub doradców przed zawarciem Umowy a także w trakcie jej obowiązywania w związku z zawarciem lub wykonaniem Umowy, a dotyczących postanowień Umowy, negocjacji prowadzących do jej zawarcia, a także informacji dotyczących działalności Stron oraz informacji dotyczących każdej ze Stron Umowy uzyskanych w związku lub przy okazji negocjowania, zawarcia lub wykonywania Umowy.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wyłącznie w celu wykonania Umowy.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się w jakimkolwiek czasie po zawarciu Umowy do niewykorzystywania i nieujawniania informacji osobom trzecim, oraz do uniemożliwienia ich rozpowszechnienia lub ujawnienia bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
4. Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu nie będą obowiązywały w takim zakresie, w jakim ujawnienie takich informacji przez Stronę wymagane będzie przez przepisy prawa, właściwy sąd lub organy władzy albo w zakresie w jakim ujawnienie takich informacji profesjonalnemu doradcy będzie wskazane w celu uzyskania porady (z zastrzeżeniem, iż w przypadku ujawnienia takiemu doradcy strona ujawniająca takie informacje zapewni, iż postanowienia niniejszego paragrafu będą obowiązywały w stosunku do takiego doradcy); ograniczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie będą dotyczyły informacji, które będą lub staną się publicznie znane w inny sposób niż w następstwie naruszenia niniejszego paragrafu przez którąkolwiek ze Stron.
5. Administrator Hipoteki jest uprawniony i zobowiązany do udzielania informacji o charakterze poufnym dotyczących Emitenta Obligatariuszom jedynie w zakresie dotyczącym wartości hipoteki oraz w zakresie przebiegu czynności związanych z zaspokojeniem z Lokali na rzecz tych Obligatariuszy.





6. Postanowienia niniejszego § 8 Umowy obowiązują po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu na skutek innych przyczyn aniżeli rozwiązanie.

§ 9

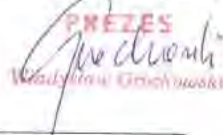
[OBOWIĄZYWANIE UMOWY]

Zobowiązania Administratora Hipoteki wynikające z Umowy wygasają najpóźniej z chwilą wykreslenia hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy.

§ 10

[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
3. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Emitenta, Administratora Hipoteki, oferującego Obligacje oraz sądu.

  
PREZES  
Piotr Osiński  
Emitent  
"ARCHE" Sp. z o.o.  
ul. PULAWSKA 361, 02-601 WARSZAWA  
tel. (022) 319-60-00, fax. (022) 319-60-61  
NIP: 221-18-33-335, REGON: 71002127

  
Administrator Hipoteki  
Kancelaria Adwokacka  
Osiński i Wspólnicy Sp. k.  
ul. Grzybowskie 4 lok. U9B, 00-131 Warszawa  
REGON: 145500411  
NIP: 525-25-18-029



---

**10.8. Wycena przedmiotu zabezpieczenia**

# OPERAT SZACUNKOWY

## Pałac Łochów

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej  
położonej w Łochowie przy ul. Marii Konopnickiej 1  
(dz. ew. nr 506/3, obręb: 0001 - Łochów Miasto, KW SI1W/00026521/9).  
(województwo: mazowieckie; powiat: węgrowski; gmina: Łochów)



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Opis nieruchomości:</i>	<p>Zabudowana nieruchomość gruntowa położona w Łochowie przy ul. Marii Konopnickiej 1. Nieruchomość została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 506/3 w obrębie 0001 - Łochów Miasto o powierzchni 7 ha 4416 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SI1W/00026521/9.</p> <p>Na nieruchomości znajdują się zabudowania objętego ochroną konserwatorską zespołu pałacowego – Pałac w Łochowie (pałac, stajnia i wozownia, oficyna południowa, kuchnia pałacowa, drewnutnia, garaż oraz grota). Łączna powierzchnia użytkowa obiektów wynosi 4819,97 m<sup>2</sup>.</p> <p>Obiekt hotelowy posiada następujące parametry:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ standard obiektu 3*;</li><li>➤ Ilość pokoi hotelowych: 83, w tym:<ul style="list-style-type: none"><li>○ wozownia 57 pokoi: 9 szt. 1 - osobowych; 43 szt. 2 – osobowych oraz 5 szt. 3 - osobowych;</li><li>○ oficyna: 12 szt. 2 – osobowych;</li><li>○ pałac 10 pokoi oraz 4 apartamenty: 1 szt. 1 – osobowy; 9 szt. 2 – osobowych oraz 4 apartamenty 2 – osobowe (w tym 1 nie wynajmowany).</li></ul></li></ul> <p>Obecnie obiekt funkcjonuje jako centrum szkoleniowo – hotelowe. Poszczególne budynki i obiekty po rozpoczętej w 2005 roku przebudowie i rozbudowie zostały oddane do użytkowania w latach 2008 – 2012. W 2015 roku został wybudowany i oddany do użytkowania obiekt galerii artystycznej.</p> <p>Kompleks pałacowo parkowy jest obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków województwa siedleckiego pod nr 408 (budynki towarzyszące budynkowi głównemu pałacowi) oraz pod nr 139/624 (pałac z parkiem).</p>
<i>Cel wyceny:</i>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności (dla potrzeb emisji obligacji).
<i>Określenie wartości:</i>	<p>Oszacowana przy powyższych założeniach wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej Hotel Pałac w Łochowie wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b><u>30 017 000 zł</u></b></p> <p>(słownie: trzydzieści milionów siedemnaście tysięcy złotych)</p>
<i>Autor operatu:</i>	
<i>Data sporządzenia operatu:</i>	17 sierpnia 2016 roku



## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
1.1 Przedmiot wyceny .....	4
1.3 Uwarunkowania wyceny .....	4
2. CEL WYCENY .....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY .....	4
3.1 Podstawy formalne .....	4
3.2 Podstawy prawne .....	4
3.3 Podstawy metodologiczne .....	4
3.4 Źródła danych merytorycznych .....	5
3.5 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego .....	5
4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY .....	5
4.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....	5
4.2 Lokalizacja i otoczenie .....	6
4.3 Stan zagospodarowania .....	9
4.4 Opis budynków posadowionych na nieruchomości .....	10
5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	10
6. SPOSÓB WYCENY .....	11
6.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości .....	11
6.2 Wybór podejścia i metody wyceny .....	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	12
7.1 Uwarunkowania lokalne .....	12
7.2 Podstawowe wskaźniki makroekonomiczne .....	13
7.3 Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce .....	16
7.4 Kategoryzacja obiektów hotelarskich .....	17
7.5 Polska baza hotelowa .....	18
7.6 Rynek inwestycyjny .....	22
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ .....	26
8.1 Określenie wartości rynkowej – opis metody .....	26
8.2 Założenia przyjęte do określenia wartości rynkowej nieruchomości .....	27
8.3 Ustalenie stopy dyskontowej i kapitalizacji .....	29
8.4 Określenie wartości rynkowej nieruchomości .....	30
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	30
10. ZAŁĄCZNIKI .....	31
1. Arkusz obliczeniowy .....	32
2. Szkic lokalizacyjny .....	33
3. Dokumentacja fotograficzna .....	34
4. Kopia mapy zasadniczej nieruchomości .....	46
5. Kopia wypisu z rejestru gruntów dla dz. ew. nr 506/3 z dnia 26.02.2014 roku .....	47
6. Kopia wyrysu z mapy ewidencyjnej dla dz. ew. nr 506/3 z dnia 17.02.2014 roku .....	48
7. Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej SI1W/00026521/9 .....	49
8. Kopie zgłoszeń, decyzji – pozwoleń na użytkowanie poszczególnych obiektów z lat 2008 – 2015 .....	59
9. Kopie fragmentów dokumentacji architektonicznej – część konstrukcyjna, rzuty poziome i elewacje poszczególnych budynków .....	67
10. Załącznik - analiza obszarów ryzyka związanych z nieruchomością .....	185

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.**

### **1.1 Przedmiot wyceny.**

Zabudowana nieruchomość gruntowa położona w Łochowie przy ul. Konopnickiej 1. Nieruchomość została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 506/3 w obrębie 0001 - Łochów Miasto o powierzchni 7 ha 4416 m<sup>2</sup>.

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SI1W/00026521/9.

Na nieruchomości znajdują się zabudowania objętego ochroną konserwatorską zespołu pałacowego – Pałac w Łochowie (pałac, stajnia i wozownia, oficyna południowa, kuchnia pałacowa, drewnutnia, garaż oraz grota). Łączna powierzchnia użytkowa obiektów wynosi 4819,97 m<sup>2</sup>.

Obecnie obiekt funkcjonuje jako centrum szkoleniowo – hotelowe. Poszczególne budynki i obiekty po rozpoczętej w 2005 roku przebudowie i rozbudowie zostały oddane do użytkowania w latach 2008 – 2012. W 2015 roku został wybudowany i oddany do użytkowania obiekt galerii artystycznej.

Kompleks pałacowo parkowy jest obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków województwa siedleckiego pod nr 408 (budynki towarzyszące budynkowi głównemu pałacowi) oraz pod nr 139/624 (pałac z parkiem).

### **1.2 Zakres wyceny.**

Oszacowaniu podlega zabudowana nieruchomość gruntowa położona w Łochowie przy ul. Konopnickiej 1 (SI1W/00026521/9) jako przedmiot prawa własności.

### **1.3 Uwarunkowania wyceny.**

Przyjęto założenie, że od dnia dokonania oględzin nieruchomości jej stan techniczny – użytkowy nie uległ pogorszeniu.

## **2. CEL WYCENY.**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.

## **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.**

### **3.1 Podstawy formalne.**

Zamawiającym wycenę jest "ARCHE" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Podstawę formalną stanowi zlecenie udzielone roku Autorowi opracowania.

### **3.2 Podstawy prawne.**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 0, poz. 1774 z 2015 roku tekst ujednolicony z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (Dz. U. Nr 0 poz. 121 z 2014 roku tekst jednolity z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z 1965 roku z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe (Dz. U. Nr 140, poz. 939 z 1997 roku z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami);
- Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

### **3.3 Podstawy metodologiczne.**

- Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP) – pomocniczo;
  - ⇒ KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
  - ⇒ KSWP 3 „Operat szacunkowy”;
- „Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wydane przez PFSRM, wydanie ósme poszerzone, Warszawa, czerwiec 2004 – pomocniczo.

### **3.4 Źródła danych merytorycznych.**

- Dane uzyskane w Starostwie Powiatowym w Węgrowie;
- Informacje uzyskane z biuletynów Gminy Łochów;
- Informacje oraz dokumentacja otrzymane od Zamawiającego;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku;
- Hotelarstwo w Polsce 2011- 2015 - Regionalne i strukturalne perspektywy i zagrożenia – wydawca: Instytut Hotelarstwa;
- Raport Hotel Guide Book 2015/2016 Poland & CEE - wydawca: Horwath HTL.;
- Rynek Hotelarski w Polsce - Raport 2016 - wydawca: Horecanet.pl, czerwiec 2016 r.;
- Notatka informacyjna - Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 2015 roku - wydawca GUS, marzec 2016 r.;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku

### **3.5 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.**

<b>3.5.1 Data sporządzenia wyceny:</b>	17 sierpnia 2016 roku.
<b>3.5.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</b>	06 sierpnia 2016 roku.
<b>3.5.3 Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:</b>	06 sierpnia 2016 roku.
<b>3.5.4 Data oględzin nieruchomości:</b>	06 sierpnia 2016 roku.

## **4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.**

### **4.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.**

Nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Dla nieruchomości gruntowej położonej w Łochowie w Sądzie Rejonowym w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SI1W/00026521/9.

Według zapisów zawartych w księdze wieczystej SI1W/00026521/9:

#### **W dziale I-O [Oznaczenie nieruchomości]:**

Nieruchomość położona: województwo: mazowieckie; powiat: węgrowski; gmina: Łochów; miejscowość: Łochów. Numer działki 506/3; numer obrębu ewidencyjnego: 0001; nazwa obrębu ewidencyjnego: Łochów; ulica: Konopnicka; sposób korzystania: Bz – tereny rekreacyjno - wypoczynkowe. Obszar nieruchomości wynosi 7,4416 ha. Budynki: oficyna pałacowa murowana; kuchnia, pralnia, murowane; wozownia I i II; stajnia murowana; pałac z parkiem.

#### **W dziale I-Sp [Spis praw związanych z własnością]:**

- Brak wpisów.

#### **W dziale II [Własność]:**

Właścicielem nieruchomości lokalowej co do całości (udział 1/1) jest:

- **Arche S. A. z siedzibą w Siedlcach.**

#### **W dziale III [Prawa, roszczenia i ograniczenia]:**

- inny wpis: wpis nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków: nieruchomość zabudowana oficyną pałacową murowaną, kuchnią pralnią murowaną, warownią I i II, stajnią murowaną - wpisano do rejestru zabytków woj. siedleckiego pod nr 408, pałac z parkiem wpisany do rejestru zabytków pod nr 139/624 - wpis przeniesiono z urzędu z podrubryki komentarz działu I - O;

#### **W dziale IV [Hipoteka]:**

- hipoteka umowna łączna w kwocie: 47.335.623,00 zł (słownie: czterdzieści siedem milionów trzysta trzydzieści pięć tysięcy sześćset dwadzieścia trzy złote) - kapitał kredytu, roszczenia o odsetki, należności uboczne w tym opłaty i prowizje – tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego umową z dnia 04 października 2013 roku nr u0002424923838; hipoteka współobciąża nieruchomości, dla których: 1) Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste: LU1B/00111091/6; LU1B/00110093/3; LU1B/00107645/4; 2) Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział

Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00026302/5 – wpisano na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie.

Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej SI1W/00026521/9 stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

#### **4.2 Lokalizacja i otoczenie.**

**Województwo mazowieckie** – jednostka podziału administracyjnego Polski, największe pod względem powierzchni i ludności województwo, znajdujące się w środkowej i wschodniej części Polski. Obejmuje obszar o powierzchni 35 558,47 km<sup>2</sup>. Według danych z 2011 roku miało 5,29 mln mieszkańców. Siedzibą władz województwa jest Warszawa. Województwo zostało utworzone 01 stycznia 1999 roku. Według danych z 01 stycznia 2011 roku powierzchnia województwa wynosiła 35 558,47 km<sup>2</sup>, co stanowi 11,4% powierzchni Polski. Mazowieckie jest największym co do powierzchni województwem w Polsce. Województwo jest położone w środkowo - wschodniej Polsce i graniczy z województwami: kujawsko-pomorskim na północnym – zachodzie, lubelskim na południowym – wschodzie, łódzkim na południowym – zachodzie, podlaskim na północnym – wschodzie, świętokrzyskim na południu oraz warmińsko - mazurskim na północy.

Województwo położone jest w większości na obszarze Niżu Środkowoeuropejskiego, tylko jego niewielkie wschodnie fragmenty leżą na terenie Niżu Wschodniobałtycko - Białoruskiego, a południowe na terenie Wyżyn Polskich. Obszar Województwa zawiera się w 11 makroregionach fizycznogeograficznych i 34 mezoregionach. Mimo że województwo mazowieckie jest często określane jako Mazowsze, nie jest nim w całości. Wschodnia część województwa to region Podlaski (w znacznie mniejszym stopniu niż geograficznie), natomiast południowa część to ziemia sandomierska będąca częścią Małopolski. Różnice historyczno - kulturowe widoczne są w wielu aspektach, między innymi w architekturze wiejskiej. Natomiast część historycznego Mazowsza (większość byłego województwa łomżyńskiego z miastami: Łomża, Zambrów, Grajewo, Kolno i Wysokie Mazowieckie) leży poza obecnym terytorium województwa mazowieckiego.

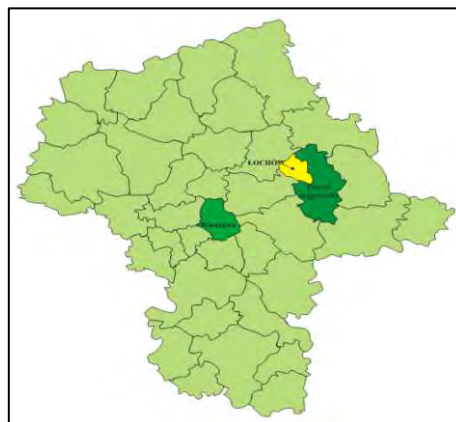
W województwie mazowieckim zamieszkuje około 5 300 000 mieszkańców, co stanowi prawie 14% ludności Polski.

**Powiat węgrowski** - powiat w Polsce (we wschodniej części województwa mazowieckiego), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Węgrów. W skład powiatu wchodzi: gminy miejskie: Węgrów, gminy miejsko - wiejskie: Łochów, gminy wiejskie: Grębków, Korytnica, Liw, Miedzna, Sadowne, Stoczek, Wierzbno oraz miasta: Węgrów i Łochów.

**Gmina Łochów** jest położona w północno - wschodniej części powiatu węgrowskiego. Ośrodkiem administracyjnym i usługowym gminy jest miasto Łochów. Gmina graniczy z gminami Sadowne, Stoczek i Korytnica z powiatu Węgrów, z gminą Jadów z powiatu Wołomin oraz z gminami Wyszaków i Brańszczyk z powiatu Wyszaków. W granicach gminy wydzielono 31 sołectw. Funkcje centralne w gminie pełni miasto Łochów, o którym historyczne wzmianki pojawiły się już pod koniec XIII wieku.

Ważną cechą lokalizacji gminy jest stosunkowo bliskie położenie od Warszawy, stolicy kraju i województwa mazowieckiego oraz położenie przy skrzyżowaniu ważnych dróg (droga krajowa nr 50 i nr 62), rangi krajowej do Warszawy, Myszkowa, Ostr. Mazowieckiej, Siedlec, Mińska Mazowieckiego i do granicy państwowej. W mieście Łochów kończy się wielka obwodnica warszawska.

Ośrodek powiatowy - Węgrów znajduje się w odległości około 30 km od Łochowa i około 14 km od granicy gminy Łochów. Najbliższe miasto - Wyszaków, znajduje się w odległości 17 km od Łochowa. Przez miasto Łochów przebiega normalnotorowa linia kolejowa relacji Warszawa – Łochów - Białystok - Wilno, należąca do krajowego i międzynarodowego systemu kolejowego. Na mapkach pokazano położenie gminy Łochów w powiecie oraz w województwie.





Gmina Łochów leży w widłach rzeki Bugu i Liwca, dzięki czemu stwarza atrakcyjne warunki do rekreacji i daje duże możliwości dalszego rozwoju zagospodarowania rekreacyjnego, zwłaszcza w zakresie indywidualnej zabudowy letniskowej dla mieszkańców Warszawy i innych miast.

Powierzchnia gminy, Łochów wynosi około 19500 ha, a w tym miasto - 1335 ha. Lasy zajmują 38.0% (6618 ha.), a grunty zadrzewione i zakrzewione 51 ha, grunty rolne zajmują prawie 50% powierzchni gminy. Łąki i pastwiska stanowią w gminie obszar zajmujący około 3 680 ha, czyli około 19 % ogólnej powierzchni gminy. Przez obszar gminy przepływają dwie główne rzeki: Bug i Liwiec. Rzeka Bug przepływa przez północną część gminy na długości około 15 km. Rzeka Liwiec przepływa w zachodniej i południowo - zachodniej części gminy i stanowi granicę gminy na tym obszarze. Jest to dolny odcinek biegu rzeki, przepływający w granicach gminy na długości około 25 kilometrów.



Gmina Łochów jest gminą miejsko - wiejską i jest w powiecie gminą największą pod względem powierzchni ogólnej i największą pod względem liczby ludności. Charakteryzuje się relatywnie wysokim wskaźnikiem gęstości zaludnienia (szczególnie w mieście Łochów) stawiającą ją na drugim miejscu spośród gmin wiejskich powiatu węgrowskiego i wysoką liczbą mieszkańców w wieku produkcyjnym (około 62%). Miasto Łochów, należące pod względem administracyjnym do gminy, jest ośrodkiem administracyjnym i usługowym gminy. Największymi miejscowościami w gminie są miasto Łochów (około 6500 mieszkańców) oraz Ostrówek (około 1700 mieszkańców).

Na obszarze gminy Łochów znajdują się liczne obiekty zabytkowe podlegające ochronie, w wyniku tego wytyczone zostały strefy konserwatorskie grupujące obszary i zespoły o podobnej wartości kulturowej, przyrodniczej i krajobrazowej:

- **strefa A** – dotyczy pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, która obejmuje następujące obiekty: zespół dworsko - parkowy w Baczkach; kościół parafialny pod wezwaniem Niepokalanego Poczęcia NMP w Kamionnej; zespół dworski w Kamionnej; dom Stanisława Pióro w Nadkolu; pozostałości dworskiego parku krajobrazowego w Pogorzeczu oraz **zespół pałacowy w Łochowie**;
- **strefa B** – są to obiekty zainteresowania konserwatorskiego, do których należą między innymi: domy drewniane w Baczkach, Brzuzie, Burakowskim, Gwizdałach, Ostrówku, Twarogach; zespół dworsko - parkowy w Barchowie; kapliczka drewniana w Brzuzie; młyn w Jasiorówce; willa Ignacego Paderewskiego oraz zespół dworca kolejowego i poczta w Łochowie;
- **strefa K** – dotyczy ona ochrony krajobrazu i jest uzupełnieniem stref ochrony konserwatorskiej i obejmuje tereny sąsiadujące z obiektami zabytkowymi, dla ich ekspozycji, a w szczególności: teren przy zespole dworsko - parkowym w Baczkach; teren przy cmentarzu parafialnym w Kamionnej;
- **strefa W** – ochrona relikwii archeologicznych obejmująca: grodzisko wczesnośredniowieczne w Barchowie i grodzisko wczesnośredniowieczne w Laskach Starych;
- **strefa OW** – obejmująca tereny obserwacji archeologicznych między innymi: relikwii osadnictwa wczesnośredniowiecznego w Baczkach; osadę starożytną w Barchowie; osadę kultury łużyckiej w Barchowie; cmentarzysko z okresu późnolatyńskiego w Brzuzie; relikwii osadnictwa z okresu ceramiki sznurowej, kultury trzcinieckiej i łużyckiej w Brzuzie; osadę nowożytną w Kaliskach oraz osadę wczesnośredniowieczną w Wywłocze;
- **strefa OWD** – domniemanych stanowisk archeologicznych, których lokalizacja jest znana jedynie z archiwów. Dotyczy ona między innymi: relikwii osadnictwa brązu w Brzuzie; zespołu stanowisk starożytnych i nowożytnych w Karczewiźnie i Kalinowcu; stanowiska z okresu neolitu w Koszelance; zespołu stanowisk w Szuminie; osady starożytnej i średniowiecznej w Wólce Paplińskiej.

W Nadbużańskim Parku Krajobrazowym, utworzonym w dolnym biegu rzeki Bug, w granicach, którego znajduje się - oprócz 85 km. odcinka Bugu - fragment dolnej Narwi i Liwca oraz duże obszary leśne

Puszczy Białej, Borów Łochowskich i Lasów Ceranowskich. położonych jest 28 gmin wiejskich i 4 miasta. Jest to jeden z największych parków krajobrazowych w Polsce, a w Europie jako jedyny fenomen przyrodniczy pod względem łąk nadbużańskich z pięknym krajobrazem i niepowtarzalną florą i fauną – teren „Zielonych Płuc” Polski. Częściowo tereny te zajmuje gmina Łochów, która ze względu na atrakcyjne położenie cieszy się dużą popularnością wśród turystów. Na terenie gminy zlokalizowane jest około 2000 indywidualnych domków letniskowych stanowiące bazę dla wypoczynku tysięcy ludzi.

Agroturystyka stworzyła tu bardzo duże szanse rozwoju, a turystom możliwość dobrego wypoczynku w tym pięknym zakątku kraju. Gościnni mieszkańcy proponują przyjezdnym gościom pobyt w swoich domach, skorzystanie ze znakomitej kuchni podlaskiej, poznanie życia codziennego wsi, zwyczajów, kultury, możliwości czynnego wypoczynku w ciszy i spokoju w wolnej od zanieczyszczeń przyrodzie. Poza atrakcjami oferowanymi wyłącznie przez gospodarzy istnieją także ogólnie - wiejskie imprezy, takie jak na przykład dyskoteki w remizie, spotkania przy ognisku nad Liwcem, gry i zabawy konkursowe, organizowane kółka zainteresowań (np.: Koło Gospodyń Wiejskich). Istnieją również ścieżki turystyczne piesze i rowerowe penetrujące najbardziej malownicze zakątki Lasów Łochowskich i Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego. Najciekawszą z pewnością atrakcją w gminie Łochów jest jedyne w Europie muzeum gwizdka w Gwizdałach, które zdobywa coraz większe zainteresowanie turystów, mediów i prasy.

Gmina Łochów charakteryzuje się głównie turystyką pieszą i rowerową ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe NPK. Teren ten dzięki minimalnej ingerencji człowieka jest w stanie zbliżonym do naturalnego, co jest rzadkością w skali europejskiej. Niepowtarzalnym walorem parku jest szeroka dolina Bugu z tarasami, rozległymi starorzeczami, wydrami, piaszczystymi plażami i urwistymi skarpami. Poza doliną rozciągają się łąki, olsy i bory sosnowe oraz rzeka Liwiec, cieki polodowcowe jak Ugoszcz, Dzięciołka oraz wyniesienia wydmore, pagórki kremowe i wzgórza morenowe. Szlaki turystyczne w gminie to:

1. Szlaki turystyki pieszej:

- a) "Szlak słoneczny" rozpoczyna się w Urlach, w sąsiedniej gminie Jadów biegnie na północ wzdłuż Liwca. Na teren gminy Łochów wchodzi po przekroczeniu mostu na Liwcu, biegnie dalej prawą stroną rzeki do Nadkole, gdzie ponownie przekracza Liwiec i wchodzi na teren woj. ostrołęckiego.
- b) "Okrężny szlak Leśny" - Topór, uroczysko Kuźniarki, Czapłowizna, uroczysko Chomąta, Topór. Liczy około 16 km długości. Częściowo przebiega przez teren gminy Stoczek oraz przez rezerwat Czapłowizna.
- c) "Szlak im. Juliana Ejsmonda." Rozpoczyna się w Łochowie biegnąc początkowo skrajem dużego kompleksu leśnego, następnie przez wieś Jerzyska i rezerwat Jegiel do Nadkole i dalej do Kamieńczyka poza granicami gminy.
- d) "Szlak wielkiej przygody." biegnie na terenie gminy w kierunku wschód-zachód, niemal w całości przez tereny leśne, od Czapłowizny, poprzez uroczyska Chomąta i Jerzyska, Wywłokę, rezerwat Jegiel do Rąfy i Kamieńczyka poza granicami gminy. Jest to główny szlak turystyczny projektowanego Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.
- e) "Szlak zabytków przyrody." Prowadzi poprzez trasę: Topór, rezerwat Czapłowizna i dalej na północ przez wieś Grobiny poza granicą gminy Łochów do Broku i Ostrowi Mazowieckiej. W granicach gminy przechodzi przez tereny leśne, na pozostałym odcinku głównie przez otwartą dolinę Bugu.

2. Szlaki turystyki kajakowej:

- a) szlak kajakowy turystyki indywidualnej po rzece Bug.
- b) szlak kajakowy turystyki indywidualnej po rzece Liwiec.

Ważnym elementem turystycznym są zabytki Łochowa, związane głównie z rodami osiedlającymi się od 06 stycznia 1488 roku (Święto Królów) - jest to data rozpoczynająca dzieje historyczne miasta i okolic. Do najważniejszych obiektów zabytkowych należy zaliczyć:

- a) **pałac z pierwszej połowy XIX wieku (wybudowany około 1830 roku), dawna posiadłość Hornowskiego, Dernałowicza, a następnie Zamoyskiego. Po 1944 roku zamieszkały przez 21 rodzin robotniczych około 85 osób. Stan szybko postępującego niszczenia (dziury w dachu, zawilgocenie odpadanie tynków). Przewidziane odstąpienie obiektu na Ośrodek Rehabilitacyjny dla Przedsiębiorstwa Usług Komunalno - Socjalnych. Z tego względu**

**wykwaterowano część rodzin do specjalnie wybudowanych mieszkań zastępczych. Obecnie centrum szkoleniowo – konferencyjne Pałac Łochów.**

- b) kamienna rzeźba św. Jana Nepomucena na czworobocznym murowanym i otynkowanym słupie przy skrzyżowaniu szosy z ulicą Nowowiejską (pierwsza połowa XIX wieku) (rys obok)
- c) figura kamienna Matki Boskiej w parku przypałacowym, dawniej na wysepce "Saska Kępa" wśród stawów rybnych (pierwsza połowa XIX wieku).
- d) budynek poczty (dawniej stacja poczty konnej) z XIX wieku.
- e) parowozownia do II wojny światowej a obecnie budynek stacji PKP (kasy, poczekalnia, mieszkania na górze). Obok budynek mieszkalny.
- f) drewniany budynek na rogu ulic Armii Krajowej i Al. Łochowskiej. Jako posesja letniskowa w Urlach, przeniesiona tu przez Niemców i służąca jako kantyna dla nich, po wojnie Urząd Gminy. Obecnie pomieszczenia handlowe i Apteka Dragana.
- g) czworaki murowane i drewniane przy ulicy Nowowiejskiej (w ramach majątku Zamoyskiego).
- h) Młyn Gotowickiej.
- i) ślad grodziska i osady nad Liwcem (przy granicy z Laskami).

Ponadto na terenie gminy występują pomniki przyrody:

- a) Stare dęby: przed leśniczówką i kościołem w Jerzyskach - pod lasem w Koszelance.
- b) Samotne sosny: przy szosie w Łojewie i przy gajówce w Samotrzasku - ocalałe z wyrębu przez Niemców w 1917 roku.

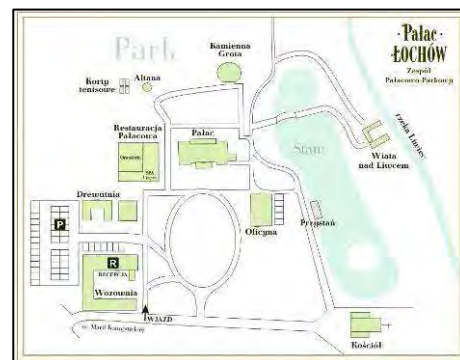
Parki krajobrazowe przy dworach: w Łochowie, Baczkach, Kamionie, Barchowie, Pogorzalcu. Są to resztki dawnego zadbanego drzewostanu.

**Nieruchomość** położona jest w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 62 (która podczas przebiegu przez Łochów określana jest mianem al. Węgrowskiej). Dojazd do kompleksu Pałac Łochów odbywa się ulicą Myśliwską, a następnie ul. Marii Konopnickiej. Sąsiedztwo centrum szkoleniowo – hotelowego stanowią zabudowania o charakterze siedliskowym, niezabudowane nieruchomości rolne wykorzystywane dla potrzeb prowadzenia produkcji rolniczej oraz w dalszej odległości zabudowania związane z działami specjalnymi produkcji rolniczej. Od strony południowej w dalszej odległości przepływa rzeka Liwiec.



#### 4.3 Stan zagospodarowania.

Obszar nieruchomości stanowi zespół pałacowo – parkowy. Ze względu na fakt, iż jest to obszar objęty ochroną konserwatorską wszelkie współczesne elementy zostały elegancko wkomponowane w krajobraz. Kompleks pałacowo – parkowy został odbudowany i odrestaurowany przez firmę deweloperską Arche w latach 2005 - 2008. Do zespołu pałacowo - parkowego należą budynki: pałacu, kuchni pałacowej, wozowni, oficyny oraz: kamienna grota, zabytkowy drewniany kościółek z I połowy XX wieku pod wezwaniem Miłosierdzia Bożego, staw i 13 hektarów okolicznych terenów zielonych z dostępem do rzeki Liwiec. Pałac to budynek usytuowany na wprost wjazdu, kuchnia pałacowa – stanowi budynek w kształcie litery L, usytuowany jest na lewo od ściany szczytowej pałacu. Wozownia, to budynek usytuowany jest na lewo od wjazdu. Na starą wozownię składa się trzyskrzydłowy obiekt dawnej wozowni, stajni i stelmacharni, tworzący mały dziedziniec wewnętrzny. Wozownia to główna część hotelowa z recepcją i salą śniadaniowo - kawiarnianą. Oficyna – to budynek usytuowany na prawo od wjazdu. Drewnutnia - budynek usytuowany na lewo od wjazdu, przy parkingu głównym. W roku 2015 wybudowany został i oddany do użytkowania budynek galerii artystycznej. Ciągi pieszo – jezdne urządzone i zagospodarowane, częściowo pokryte kostką betonową, częściowo kostką brukową granitową, częściowo gruntowe – nieutwardzone. Całość ogrodzona i zagospodarowana. Teren zadbany z obszarami zieleni wysokiej.



#### **4.4 Opis budynków posadowionych na nieruchomości.**

Pałac Łochów został odbudowany i odrestaurowany w latach 2005 - 2012. Centrum konferencyjno - wypoczynkowe Pałac Łochów oddaje do dyspozycji gości 200 miejsc noclegowych w pokojach hotelowych oraz apartamentach, sale jadalne i szkoleniowe, które pomieszczą jednocześnie 500 osób. Do zespołu pałacowo - parkowego należą budynki: Pałacu, Kuchni Pałacowej, Wozowni, Oficyny, Drewnutnia oraz: Kamienna Grota. Opis funkcjonalny obiektów:

##### Pałac

Budynek usytuowany na wprost wjazdu. Powierzchnia użytkowa: 1057,8 m<sup>2</sup>. Na parterze zlokalizowane są sale reprezentacyjne: Balowa, Muzyczna, Kawiarniana, Salonik kominkowy. Na I piętrze mieszczą się sale konferencyjne: Lazurkowa, Wrzosowa i Bursztynowa. W Pałacu jest 26 miejsc noclegowych: na I piętrze apartamenty Elżbiety i Stefanii oraz 6 pokoi; na poddaszu apartamenty Zamoyskiego i Kurnatowskiego oraz 4 pokoje.



##### Kuchnia Pałacowa

Budynek w kształcie litery L, usytuowany jest na lewo od ściany szczytowej Pałacu. Powierzchnia użytkowa: 726,8 m<sup>2</sup>. Po odrestaurowaniu spełnia pierwotne funkcje. Może jednocześnie pomieścić 200 osób. Na poddaszu mieści się Dyrekcja Centrum Konferencyjno - Wypoczynkowego oraz gabinety SPA.

##### Wozownia

Budynek usytuowany jest na lewo od wjazdu. Powierzchnia użytkowa 1755,90 m<sup>2</sup>. Na starą wozownię składa się trzyskrzydłowy obiekt dawnej wozowni, stajni i stelmachni, tworzący mały dziedziniec wewnętrzny. Wozownia to główna część hotelowa z recepcją i salą śniadaniowo - kawiarnianą. W Wozowni jest 144 miejsc noclegowych w pokojach 1 i 2 osobowych. Część pokoi jest przystosowana dla osób niepełnosprawnych.

##### Oficyna

Budynek usytuowany jest na prawo od wjazdu. Powierzchnia użytkowa: 336,84 m<sup>2</sup>. Dysponuje 30 miejscami noclegowymi w pokojach 1 i 2 osobowych. Pokoje przystosowane dla osób z małymi dziećmi.

##### Drewnutnia

Budynek usytuowany jest na lewo od wjazdu, przy parkingu głównym. Powierzchnia użytkowa: 338,75 m<sup>2</sup>. Na parterze znajduje się sala konferencyjna: Brzozowa oraz pałacowa pracownia ceramiczna. Na poddaszu znajdują się dwie mniejsze sale szkoleniowe: Dębowa i Lipowa.

##### Kamienna Grota

Budynek usytuowany w głębi ogrodu. Powierzchnia użytkowa: 100,00 m<sup>2</sup>. W grocie odbywają się grille i biesiady.

##### Pałacowa Galeria Artystyczna

Obiekt usytuowany od strony południowej dziedzińca. Dłuższym bokiem zorientowany w kierunku wschód – zachód. Tworzy on zamknięcie prawego skrzydła zabudowy. Wejście do budynku znajduje się od strony budynku oficyny. Powierzchnia użytkowa obiektu: 503,88 m<sup>2</sup>. Obiekt pełni funkcje reprezentacyjne.

Uwaga: Szczegóły techniczne i opisy konstrukcji budynków i innych obiektów zawarte zostały w dokumentacji projektowej, której kopie stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

#### **5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Rejon, w którym zlokalizowana jest nieruchomość nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Łochów, który utracił moc na podst. Art. 67 ustawy o planowaniu przestrzennym z dn. 27.03.2003 roku działka nr 506/3 położona w Łochowie przy ul. Konopnickiej znajdowała się na terenach zabytkowych założeń parkowo – dworskich. Ponadto nieruchomość znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

W obszarze sąsiadującym z szacowaną nieruchomością znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, a także niezabudowane nieruchomości gruntowe.



## 6. SPOSÓB WYCENY.

### 6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzeczników Majątkowych **wartość rynkową** przedmiotu wyceny dla aktualnego oraz sposobu użytkowania (WRU) przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- c) są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- d) nie działają w sytuacji przymusowej,
- e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

### 6.2 Wybór podejścia i metody wyceny.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wycenie podlega wartość rynkowa nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności.

Wycenę nieruchomości zabudowanej dla potrzeb określenia jej wartości rynkowej po uwzględnieniu celu oraz rodzaju nieruchomości, przeprowadzono przy zastosowaniu **podejścia dochodowego, metody zysków, techniki dyskontowania strumieni dochodów**.

Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

$$W = \text{DON1}/(1Hd) + \text{DON2}/(1Hd)^2 + \dots + \text{DONn}/(1Hd)^n + \text{RV}/(1Hd)^n$$

Liczba lat okresu prognozy jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów. Obliczana jest jako skapitalizowany dochód z ostatniego roku okresu prognozy.

$$\text{RV} = \text{DONn}/R$$

Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości. Występujący we wzorach DON przedstawia dochód operacyjny netto, czyli potencjalny dochód brutto pomniejszony o straty w dochodach (związane np. ze zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi) i wydatki operacyjne. Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego.

Zgodnie z art. 153 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami szacując w podejściu dochodowym zakłada się, że nabywca zapłaci za nieruchomość cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Podejście to stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących

lub mogących przynosić dochód, który jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość. Przy stosowaniu podejścia dochodowego, zgodnie z §6 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, niezbędna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.**

### **7.1 Uwarunkowania lokalne.**

Począwszy od lat 90 w gminie Łochów następuje spadek liczby ludności pracującej. W gminie Łochów w strukturze zatrudnienia poza rolnictwem dominuje przemysł i budownictwo (około 40% ogółu pracujących w gminie i około 37% w mieście). Dość znaczny jest udział pracujących w usługach nierynkowych, w gminie wynosi on około 32%. W mieście większe jest zatrudnienie w usługach rynkowych (około 33% ogółu zatrudnionych). Struktura zatrudnienia w mieście kształtowała się następująco: 33% ogółu pracujących prowadziło działalność produkcyjną, 18 % pracujących zatrudnionych było w obszarze handel i naprawy, 13 % w edukacji, a 10 % w ochronie środowiska i opiece społecznej.

Wśród gospodarstw rolnych gminy dominują gospodarstwa małe i średnie (udział gospodarstw o powierzchni 3 - 15 ha w ich ogólnej liczbie wynosi ponad 63%). W produkcji roślinnej dominuje uprawa zbóż i ziemniaków, w produkcji zwierzęcej – chów bydła. Brak jest na terenie gminy zakładów przetwórstwa owocowo - warzywnego.

Wśród mieszkańców w wieku powyżej 15 lat dominują osoby z wykształceniem podstawowym. Procentowy udział osób z wykształceniem wyższym wynosi około 3%. Z tego powodu jednym z najważniejszych zadań Rady Gminy i Urzędu Gminy jest podniesienie poziomu wykształcenia i oświaty w gminie. Zadania oświatowe oraz utrzymanie i rozwój infrastruktury szkolnej w gminie władze Łochowa włączyły do perspektywicznych planów finansowych gminy, w szczególności do Planu Rozwoju Lokalnego.

Standard wyposażenia domów w media sieciowe jest przeciętny. W Łochowie 84% mieszkań podłączonych jest do sieci wodociągowej (w miejscowościach wiejskich 80%), brak jest rozwiniętej sieci kanalizacyjnej i gazowej. Z kanalizacji sieciowej w mieście korzysta 58% mieszkań, gazowej instalacji nie ma wcale. W miejscowościach wiejskich jedynie w Łopiance i w budynkach wielorodzinnych w Ostrówku mieszkańcy korzystają z kanalizacji sanitarnej.

Usługi z zakresu ochrony zdrowia w największym zakresie pełni Ośrodek Zdrowia ZOZ w Łochowie. Przy Ośrodku funkcjonuje również pogotowie ratunkowe udzielające pomocy doraźnej. Jeszcze jeden prywatny ośrodek zdrowia znajduje się ponadto na terenach wiejskich w Ostrówku. Dodatkowo, w Łochowie funkcjonuje Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "NASZE ZDROWIE" Poradnia Medycyny Rodzinnej. Zakres opieki medycznej uzupełniają dwa działające w gminie prywatne gabinety stomatologiczne oraz Specjalistyczny Gabinet Lekarski - ginekologia, położnictwo, akupunktura. Najbliższe gabinety specjalistycznej opieki zdrowotnej znajdują się w mieście powiatowym Węgrowie.

W gminie usługi tworzą system, w którym miasto jest ośrodkiem koncentrującym usługi podstawowe i ponad podstawowe dla mieszkańców miasta oraz terenów wiejskich. W mieście znajdują się wszystkie usługi z zakresu administracji publicznej o zasięgu gminnym służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w tym zakresie. Jakość życia w zakresie usług w gminie pozostaje na średnim poziomie. Miasto wyposażone jest w usługi różnego rodzaju na średnim poziomie w porównaniu do gmin miejsko-wiejskich byłego województwa siedleckiego. Zastrzeżenia może budzić nie tylko ich ilość, ale także jakość. Usługi na obszarach wiejskich nie odbiegają od średniej, ich standard jest dość typowy. Standard usług w Łochowie znacznie odbiega od standardu w innych tego typu miastach.

Urząd Miejski ma swoją siedzibę w Łochowie. Usługi społeczne świadczone są przede wszystkim przez wymienione poniżej jednostki organizacyjne Urzędu Miasta:

- Zakład Gospodarki Komunalnej (ZGK) w Łochowie;
- Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury w Łochowie;
- Zespół Obsługi Szkół Samorządowych w Łochowie;
- Samorządowy Dom Pogodnej Starości w Ostrówku;
- Prywatny Dom Pogodnej Starości w Barchowie;

- Miejsko - Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Łochowie.

W gminie znajdują się również:

- Gminna Biblioteka Publiczna z filiami w Ostrówku, Ogrodnikach i Kamionnie;
- Parafie w Łochowie, Ostrówku, Kamionnej, Jerzyskach, Ogrodnikach, Budziskach i Gwizdałach.

Działalność prowadzona przez podmioty gospodarcze w gminie Łochów to najczęściej handel i usługi, następnie budownictwo, rzemiosło, działalność produkcyjna i gastronomia. Przewiduje się, że dalszy rozwój gospodarczy gminy będzie oparty na preferowanym rozwoju drobnej i średniej przedsiębiorczości. Drobna przedsiębiorczość łatwiej przystosowuje się do wszelkich zmian w otoczeniu – upadek drobnych firm nie stanowi tak wielkiego zagrożenia dla gospodarki miasta jak upadek dużych zakładów. Jednocześnie gmina, a szczególnie część miejska, są atrakcyjne dla inwestorów ze względu na istnienie terenów, na których może być prowadzona działalność przemysłowa, jak również z uwagi na dobre powiązania komunikacyjne i dostępność taniej siły roboczej.

**Najważniejszym atutem gminy** Łochów jest położenie gminy nad rzeką Bug, na terenie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego i w jego otulinie oraz związany z tym wysoki poziom ochrony środowiska w gminie. Gmina posiada wolne tereny inwestycyjne pod turystykę, mieszkalnictwo, przemysł i rekreację. Gmina posiada dobrze wykształconą młodzież, a poziom nauczania w szkołach jest wysoki. Niewątpliwym atutem gminy jest bogactwo lasów oraz występowanie obiektów zabytkowych. Skutecznie działa samorząd terytorialny. Gmina uporała się z telefonizacją i kończy sprawy związane z gospodarką śmieciową. Łochów zapewnia także mieszkańcom i przedsiębiorcom wysoki poziom bezpieczeństwa osób i mienia.

**Główną słabością gminy** Łochów są braki w infrastrukturze technicznej szczególnie w obszarze kanalizacji, stanu dróg i brak gazu przewodowego. Występuje znaczący brak infrastruktury w obszarze kultury i oświaty oraz obiektów sportowych. Znaczącym problemem jest stosunkowo wysokie bezrobocie oraz brak przemysłu i związana z tym niska podaż miejsc pracy na terenie gminy. Rolnictwo jest bardzo rozdrobnione i gospodaruje na glebach niskich klas. Występuje znaczący niedorozwój infrastruktury turystycznej w tym niski rozwój agroturystyki.

**Najbardziej istotną szansą rozwojową gminy** Łochów jest korzystne położenie geograficzne i komunikacyjne (wzdłuż drogi krajowej i trasy kolejowej). Cały region charakteryzuje się znaczną atrakcyjnością inwestycyjną i turystyczną. Swoją szansę Łochów znajduje także w przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej i rozwoju współpracy międzyregionalnej i międzynarodowej. Regionalny trend osadnictwa poza Warszawą daje znaczną szansę rozwoju gminy. Dobrze rozwija się współpraca z sąsiednimi gminami.

**Głównym zagrożeniem zewnętrznym dla społeczności gminy** Łochów wydają się być: słabnąca koniunktura w województwie i w Polsce oraz wyższa atrakcyjność inwestycyjna i osadnicza sąsiednich gmin i regionów. Problemem jest brak inwestycji przemysłowych w regionie generujących miejsca pracy oraz ucieczka z gminy wykształconych młodych ludzi. Mieszkańcy obawiają się zmian prawa, które zagrozi stabilizacji ekonomicznej gminy. Zagrożeniem dla mieszkańców gminy jest brak czytelnej polityki rolnej i gospodarczej państwa i niski poziom wiedzy o możliwościach wynikających z przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, w szczególności w zakresie pozyskiwania środków na rozwój przedsiębiorczości, turystyki i podnoszenie kwalifikacji zawodowych.

## **7.2 Podstawowe wskaźniki makroekonomiczne.**

PKB. Miniony rok był dla polskiej gospodarki okresem stabilnego i umiarkowanego rozwoju. Zgodnie z założeniami wzrost PKB w całym 2015 roku wyniósł około 3,5 %. Prognozowana wielkość PKB w 2016 roku powinna utrzymać się na stałym poziomie około 3,5 %. Dużym zmianom nie podlega struktura PKB, która pozostaje zrównoważona. W III kwartale dodatnia była kontrybucja wszystkich najważniejszych komponentów (z wyłączeniem zapasów), co jest symptomem trwałości wzrostu gospodarczego. Zmniejsza się dynamika inwestycji, choć w dalszym ciągu pozostaje na solidnym poziomie. Ta niekorzystna tendencja, której źródłem może być niższa aktywność sektora publicznego, nie musi mieć trwałego charakteru. Jednocześnie stabilizuje się dynamika konsumpcji prywatnej, co jednak rozczarowuje, zważywszy szybki przyrost dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych w ostatnich kwartałach.

Natomiast pozytywnie zaskakuje kontrybucja wymiany z zagranicą. Jest ona wynikiem zwiększenia dynamiki eksportu, głównie do strefy euro, przy stabilizacji dynamiki importu.

Inflacja/deflacja. W ostatnich kwartałach utrzymywały się ujemne poziomy dynamik cen zarówno konsumentów, jak i producentów. Było to wynikiem oddziaływania kolejnej fali przeceny na rynkach surowców, wynikających z pogorszenia perspektyw popytu ze strony chińskiej gospodarki, będącej obecnie ich największym konsumentem. Na niskich poziomach pozostaje też dynamika cen żywności, zaś w przypadku cen regulowanych, w tym gazu, miały miejsce obniżki. Deflacyjne wskazania nie powinny w długo się utrzymać. Na rzecz wzrostu dynamiki cen będą oddziaływać silne efekty bazy sprzed roku. Ponadto wzrostom cen sprzyjać będzie presja popytowa połączona z utrzymującą się poprawą kondycji rynku pracy. Powinna ona przekładać się na wzrosty inflacji z wyłączeniem cen żywności oraz energii. Osiągnięcie dolnego poziomu pasma odchyień od celu RPP (1,5 proc.) będzie możliwe w drugim półroczu 2016 roku. W dalszym ciągu odległy pozostaje horyzont osiągnięcia przez inflację wielkości będącej celem władz monetarnych (2,5%) - jego osiągnięcie wcześniej niż w 2017 roku uważa się za mało prawdopodobne, choć w tym przypadku ryzyko leży po stronie szybkiego wzrostu inflacji. Słabość procesów inflacyjnych dotyczy również cen producentów. Roczny indeks PPI od końca 2012 roku nieprzerwanie przyjmuje ujemne wartości. Zważywszy na presję deflacyjną ze strony surowców, jego powrót na dodatni poziom jest również odległy. Średnie tempo wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych, czyli inflacja, wyniosło w okresie od stycznia do marca -0,9%, przy czym na koniec marca wyniosło ono również -0,9% (w skali roku). Oznacza to, że już siódmy kwartał z rzędu obserwowana jest deflacja, czyli spadek przeciętnego poziomu cen konsumpcyjnych, a zjawisko to na początku 2016 roku pogłębiło się w porównaniu z drugą połową 2015 roku. W pierwszym kwartale, w porównaniu z sytuacją sprzed roku, najbardziej spadły ceny transportu (o 7,4%), w tym paliwa do prywatnych środków transportu (o 11,5%), odzieży i obuwi (o 4,2%) oraz żywności (o 0,9%).

Rynek pracy. W ostatnich kwartałach stabilne pozostają odczyty makro z krajowego rynku pracy. Przedsiębiorstwa powoli, lecz w sposób systematyczny zwiększają zatrudnienie, co przekłada się na coraz wyraźniejszy spadek stopy bezrobocia. Towarzyszy temu umiarkowana dynamika wynagrodzeń. Jednakże trzeba podkreślić, że ze względu na bardzo niski poziom inflacji nawet relatywnie niskie w odniesieniu do danych historycznych dynamiki wynagrodzeń zapewniają wysokie poziomy realnej dynamiki funduszu płac, często przekraczające 4,0% w ujęciu rdr. Poprawa i stabilizacja kondycji rynku pracy (a także oczekiwany wzrost transferów) przekłada się na lepsze nastroje gospodarstw domowych i wzrost skłonności do konsumpcji.

Kredyty. Połączenie stabilnego tempa wzrostu gospodarczego i jego zrównoważonej struktury z polityką niskich stóp procentowych tworzy dogodne uwarunkowania dla rozwoju akcji kredytowej, zarówno w segmencie konsumenckim, jak i korporacyjnym. Zważywszy na ostatnie wyniki ankiety NBP przeprowadzanej wśród menadżerów kredytowych do końca bieżącego roku spodziewać się można dalszego ograniczonego zmniejszenia restrykcyjności procedur oceny ryzyka kredytowego w segmencie kredytu korporacyjnego, szczególnie w odniesieniu do kredytów krótkoterminowych. Jednocześnie silnie rośnie popyt na kredyty konsumenckie. Natomiast w segmencie kredytów hipotecznych następuje zaostrzenie stopnia restrykcyjności, wynikające z zaleceń KNF dotyczących podwyższenia minimalnych wydatków gospodarstw domowych. Niemniej na horyzoncie pojawiają się również zagrożenia dla rozwoju akcji kredytowej. W tym względzie oddziaływać mogą rozwiązania legislacyjno - podatkowe. Propozycje wprowadzenia podatku bankowego, czy też regulacji wymuszających przewalutowania kredytów denominowanych w CHF po historycznych kursach mogą istotnie pogorszyć rentowności sektora, a tym samym wpływać na mniejszy przyrost kapitałów i związanej z tym akcji kredytowej, a także zmianę jej struktury.

Bezrobocie. Stopa bezrobocia na koniec pierwszego kwartału tego roku wyniosła 10%. Była to najniższa stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec pierwszego kwartału od 1991 roku, czyli od 25 lat. W porównaniu z końcem 2015 roku stopa bezrobocia wzrosła o 0,2 punktu procentowego, a w porównaniu z sytuacją sprzed roku obniżyła się o 1,5 punktu procentowego. Wzrost stopy bezrobocia w porównaniu z końcem poprzedniego kwartału tłumaczyć należy efektem sezonowości. Podstawowym czynnikiem wpływającym na zachowanie stopy bezrobocia miała poprawa na rynku pracy wynikająca ze stabilnej



sytuacji gospodarczej. Korzystną charakterystyką rynku pracy w pierwszych trzech miesiącach roku był również wzrost przeciętnego realnego wynagrodzenia brutto.

Koniunktura gospodarcza: Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego w pierwszym kwartale był popyt krajowy. Tempo wzrostu popytu krajowego IBnGR szacuje na 3,3%. Oznacza to, że także dynamika popytu krajowego obniżyła się w porównaniu z dynamiką notowaną kwartał wcześniej. Spośród składników popytu krajowego, najwyższą dynamiką w pierwszym kwartale odznaczały się nakłady brutto na środki trwałe, czyli wydatki inwestycyjne. W okresie od stycznia do marca wzrosły one o 4,0%, pomimo trudniejszych warunków pogodowych niż w poprzednim roku, a co z tego wynika z ograniczoną możliwością prowadzenia prac budowlanych. Na poziomie niższym niż w ostatnim kwartale 2015 roku kształtowało się tempo wzrostu spożycia ogółem. IBnGR szacuje, że wyniosło ono w pierwszym kwartale 2016 roku 3,3%. Nieco wolniej, bo w tempie 3,2 proc., wzrastało spożycie indywidualne, czyli konsumpcja, ale tempo to było wyższe niż w końcu 2015 roku. Spadek tempa wzrostu spożycia ogółem stanowił zatem konsekwencję obniżenia się tempa wzrostu spożycia publicznego, które rosło w czwartym kwartale 2015 roku bardzo dynamicznie (o 8,7 %). W ujęciu sektorowym najszybciej rozwijającą się częścią gospodarki był w pierwszym kwartale przemysł. Tempo wzrostu wartości dodanej w przemyśle wyniosło w pierwszych trzech miesiącach roku 4,6%, a produkcji sprzedanej przemysłu 3,0%. Wolniej niż w przemyśle wzrastała wartość dodana w budownictwie. Jej tempo wzrostu w pierwszym kwartale Instytut szacuje na 3,5%. Według wstępnych danych, na podstawie wyników z dużych przedsiębiorstw budowlanych, produkcja sprzedana budownictwa obniżyła się w pierwszym kwartale o 13,3% - wpływ na słabe wyniki budownictwa w pewnym zakresie miały warunki pogodowe, ponieważ rok wcześniej obserwowano łagodną zimą. Najwolniej rozwijającą się częścią gospodarki były usługi rynkowe. Tempo wzrostu wartości dodanej w usługach rynkowych w pierwszym kwartale 2016 roku kształtowało się, zdaniem IBnGR, na poziomie trochę wyższym od odnotowanego w czwartym kwartale 2015 roku i wyniosło 3,1%.

Kursy walutowe. Tempo wzrostu eksportu (w ujęciu rachunków narodowych) było w pierwszych trzech miesiącach roku nieznacznie wyższe niż tempo wzrostu importu. W ocenie Instytutu, eksport wzrósł w tym czasie o 7,5%, a import zwiększył się o 7,4%. Oznacza to poprawę salda handlowego Polski z zagranicą. Obrotom handlowym kraju sprzyjała deprecjacja średniego kursu złotego względem euro oraz dolara amerykańskiego. W porównaniu z ostatnim kwartałem 2015 roku średni kurs euro w pierwszym kwartale 2016 roku wzrósł o 10 groszy, a średni kurs dolara wzrósł o 18 groszy.

Prognoza na lata 2016 - 2017. Tempo wzrostu PKB w 2016 roku wyniesie w Polsce 3,6%, co oznacza, że będzie ono takie samo jak w roku ubiegłym. Według prognozy IBnGR, kwartalne tempo wzrostu będzie dość ustabilizowane, przy czym w drugiej połowie roku może być nieco wyższe niż w pierwszej. Wzrost PKB wynosił będzie od 3,4% w drugim kwartale, do 3,8% w czwartym kwartale. W roku 2017 prawdopodobne jest wystąpienie nieco słabszej koniunktury makroekonomicznej w Polsce, choć PKB rósł będzie tylko nieco wolniej niż w bieżącym roku. Według prognozy Instytutu, wzrost gospodarczy w roku 2017 wyniesie 3,3%.

W 2016 roku wartość dodana w przemyśle wzrośnie, według prognozy IBnGR, o 5,2%. W tym samym czasie podobny wynik odnotuje sektor budowlany, gdzie wartość dodana wzrośnie o 5,6%. W sektorze usług rynkowych, mającym największy udział w tworzeniu PKB, wzrost wartości dodanej wyniesie w 2016 roku 3,4%. Pogorszenie koniunktury w roku 2017 widoczne będzie szczególnie w przemyśle, gdzie wartość dodana zwiększy się 4,5% oraz w usługach rynkowych - w tym sektorze prognozowany wzrost wynosi 3,2%. W sektorze budowlanym wzrost będzie także słabszy niż w roku 2016 (5,4%), ale różnica w porównaniu z rokiem bieżącym będzie mniejsza niż w przemyśle. Koniunktura w budownictwie będzie bowiem wspierana przez projekty inwestycyjne realizowane w drogownictwie i kolejnictwie. Tempo wzrostu popytu krajowego w 2016 roku wyniesie 3,4%, czyli tyle samo co w roku 2015. Według prognozy Instytutu, spożycie indywidualne wzrośnie w tym czasie o 3,4%, między innymi za sprawą środków finansowych przekazanych w ramach programu 500+. Wartość nakładów brutto na środki trwałe zwiększy się natomiast o 5,5%. Czynnikiem wspierającym inwestycje będą środki europejskie przeznaczone na finansowanie projektów infrastrukturalnych. W sektorze przedsiębiorstw spodziewany jest w najbliższych kwartałach wzrost awersji do ryzyka i ograniczenia wydatków inwestycyjnych. W roku 2017 popyt krajowy rósł będzie wolniej (3,1%) - przede wszystkim za sprawą wolniejszego wzrostu spożycia indywidualnego (3,1%).

Nakłady brutto na środki trwałe także rosły będą wolniej (5,4%), ale w tym wypadku różnica w stosunku do roku poprzedniego nie będzie znacząca.

W roku 2016 sytuacja na rynku pracy będzie się nadal poprawiać, co będzie efektem utrzymującego się stosunkowo wysokiego wzrostu gospodarczego. Spadek stopy bezrobocia będzie jednak mniej wyraźny niż w roku ubiegłym - na koniec grudnia wyniesie ona prawdopodobnie 8,7% - byłby to najlepszy grudniowy wynik od roku 1990. Sytuacja zmieni się nieco w roku 2017, kiedy to na skutek spowolnienia wzrostu PKB oraz prawdopodobnych zwolnień pracowników, w istotnym z punktu widzenia rynku pracy, sektorze handlowym, bezrobocie ponownie zacznie rosnąć. Na koniec 2017 roku stopa bezrobocia wynieść może 9,2%. Trzeba jednak podkreślić, że mimo prognozowanego nieznacznego wzrostu bezrobocia w roku 2017, w ciągu najbliższych 5-6 kwartałów sytuacja na rynku pracy pozostawała będzie w bardzo korzystna. Według prognozy IBnGR, niemal do końca trzeciego kwartału 2016 roku utrzymywała się będzie w Polsce deflacja. W drugim kwartale ceny konsumpcyjne zmniejszą się średnio o 0,6%, natomiast w trzecim kwartale ich poziom będzie taki sam jak w trzecim kwartale roku poprzedniego. Inflacja pojawi się dopiero w czwartym kwartale, kiedy to średni poziom cen wzrośnie o 0,7%. Wzrost cen w drugiej połowie roku warunkowany będzie przede wszystkim rosnącymi cenami paliw oraz większą presją popytową wynikającą z pojawienia się na rynku środków przekazanych w ramach programu 500+. Według prognozy Instytutu, w całym 2016 roku ceny zmniejszą się średnio o 0,2% w stosunku do roku poprzedniego. W 2017 roku średnioroczny poziom inflacji wyniesie natomiast 1,5%, a więc wzrost cen będzie nadal pozostawał poniżej celu inflacyjnego NBP.

Prognozowane w roku 2016 tempo wzrostu eksportu wyniesie 8,0%, natomiast import w tym samym czasie wzrośnie o 7,8%. Oznacza to, że wkład handlu zagranicznego w tworzenie PKB będzie w tym czasie dodatni. W roku 2017 spodziewać się należy nieznacznego przyspieszenia wzrostu eksportu, którego przyrost wyniesie 8,5% oraz także dodatniej dynamiki importu, który wzrośnie o 8,0%. Sytuacja w handlu zagranicznym kształtowana będzie przede wszystkim przez stan koniunktury w Unii Europejskiej. Czynnikiem sprzyjającym wzrostowi polskiego eksportu będzie także w najbliższych kwartałach utrzymujący się wysoki kurs euro względem złotego.

W ocenie Instytutu, w roku 2016 spodziewać się należy stabilizacji kursu euro i dolara na względnie wysokich poziomach wobec złotego. Utrzymywanie się słabego kursu złotego powodowane będzie przede wszystkim dużą niepewnością co do rozwoju sytuacji gospodarczej w Polsce, kontrowersjami wokół istotnych elementów polityki gospodarczej rządu oraz negatywnymi ocenami sytuacji w Polsce formułowanymi przez opiniotwórcze organizacje międzynarodowe. Tendencje na rynku walutowym w sposób istotny będą również kształtowane przez wydarzenia w polityce międzynarodowej - przede wszystkim decyzję Wielkiej Brytanii na temat dalszej obecności w UE. Według prognozy IBnGR, średni kurs euro w roku 2016 wyniesie 4,3 złotego, a dolara 3,9 złotego. W roku 2017 może mieć miejsce nieznaczna aprecjacja złotego - kursy wobec euro i dolara wynosić będą odpowiednio 4,1 oraz 3,8 złotego.

### **7.3 Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce.**

Rok 2015 był bardzo dobrym okresem dla rynku nieruchomości komercyjnych. Wolumen sfinalizowanych transakcji inwestycyjnych osiągnął rekordowy poziom 4 mld EUR. Polska nadal jest wiodącym rynkiem w Europie Środkowo - Wschodniej, o czym świadczy zwiększona płynność i wzrost cen. Inwestorzy nadal poszukują różnego typu nieruchomości i to już nie tylko w Warszawie, ale również, a może nawet przede wszystkim w miastach regionalnych. W minionym roku popyt był wysoki we wszystkich klasach aktywów, ale największym zainteresowaniem cieszyły się obiekty handlowe, których udział wyniósł 54%. Dodatkowo na rynku odnotowano wzrost zainteresowania transakcjami nabycia spółek nieruchomościowych. Łączna wartość transakcji na rynku inwestycyjnym w 2015 roku obejmowała prawie 70 zawartych umów i wyniosła 4,1 mld EUR (3,18 mld EUR w 2014 r.). Osiągnięty wolumen transakcji był najlepszym wynikiem po 2006 roku. Polska pozostaje wiodącym rynkiem w Europie Środkowo-Wschodniej, o czym świadczy zwiększona płynność i wzrost cen. Popyt był równie mocny we wszystkich klasach aktywów. Dodatkowo zanotowano znaczne zainteresowanie transakcjami korporacyjnymi.

Stopy zwrotu. Wyceny najlepszych nieruchomości (w szczególności w segmencie biur i centrów logistycznych) silnie są skorelowane ze średnią pozostałą długością umów najmu. Stopy kapitalizacji budynków biurowych w Warszawie kształtują się obecnie na poziomie poniżej 6,00% - dla ścisłego centrum

biznesowego oraz 7,50 % - dla Mokotowa. W najważniejszych miastach regionalnych Wrocławiu i Krakowie stopy zwrotu spadły poniżej 6,50%. Dla najlepszych nieruchomości handlowych w Warszawie i dominujących nowoczesnych centrów handlowych trzeciej generacji w regionie, stopy zwrotu kształtują się na poziomie od 5,00 %, aż do 8,00 % - 8,50 % w mniejszych miastach. Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości logistycznych spadły poniżej 6,50 % z wyjątkiem sprzedaży sa/e&/ease back magazynu Amazon we Wrocławiu, gdzie stopa dla rynkowego czynszu kształtowała się znacznie poniżej tego poziomu. Najlepsze ceny uzyskują nieruchomości z dużą średnią pozostałą długością umów najmu, ale wzrosła też płynność nieruchomości z krótszą długością umów najmu, przy czym dyskonto w cenie uległo zmniejszeniu.

Sektor powierzchni handlowych dominował udziałem 54% w rynku, głównie przez duże transakcje sprzedaży galerii handlowych między innymi Riviera w Gdyni (291 mln EUR), Stary Browar w Poznaniu (285 mln EUR) oraz Karolinka i Pogoria (221 mln EUR) w Opolu i Dąbrowie Górniczej. Największymi transakcjami oprócz 3 wymienionych powyżej były: zakup centrum handlowego Sfera w Bielsku Białej przez CBRE GI za 203 mln EUR, biurowca Dominikański we Wrocławiu przez Union Investment za 120 mln EUR oraz regionalnego portfela biurowego Skanska przez NIAM za 160 mln EUR.

#### **7.4 Kategoryzacja obiektów hotelarskich**

Hotel to obiekt wchodzący w skład infrastruktury turystycznej, świadczący odpłatnie usługi noclegowe (przede wszystkim krótkookresowe). W myśl polskich standardów, hotele muszą dysponować liczbą, co najmniej 10 pokoi, w większości jedno i dwuosobowych. Jednocześnie powinny oferować szeroki zakres usług związanych z pobytem turystów. Ze względu na wiele czynników (między innymi standard usług, lokalizację czy wyposażenie), hotelom przyznawane są kategorie (tzw. "gwiazdki"). W Polsce, decyzje o zaszeregowaniu hotelu do odpowiedniej kategorii, wydaje Marszałek Województwa (art.38 ustawy o usługach turystycznych). Kontrolę spełniania odpowiednich standardów przez hotel, wojewoda powierza komisji składającej się z jego przedstawicieli, specjalistów z zakresu hotelarstwa oraz przedstawicieli innych służb.

System kategoryzacji hoteli ma za zadanie ujednolicenia standardów, jakich może spodziewać się gość w danym hotelu. System gwiazdek jest odzwierciedleniem spełniania przez obiekt wymogów w zakresie wielu różnych kryteriów. Określają one standard i wyposażenie pokoi, funkcjonowanie restauracji i barów, dostępność do usług dodatkowych, a także szeregu wielu innych czynników. Im więcej gwiazdek posiada dany obiekt hotelowy, tym wyższy standard usług proponuje. Hotele o standardzie powyżej pięciu gwiazdek są w chwili obecnej rzadkością. Obiekty tego typu charakteryzują się znacznym wykroczeniem ponad ogólnie przyjęte standardy i oferują swoim gościom najbardziej ekskluzywne usługi i udogodnienia. Same hotele są przy tym niezwykle atrakcyjne architektonicznie i wizualnie, bogato zdobione, wyposażone w najbardziej zaawansowane zdobyczne techniki i umiejscowione w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach.

Kategorie hoteli według ilości przyznanych „gwiazdek”:

1 – gwiazdkowe - Najniższy standard w kategorii hotelowej świadczy o tym, że w pokojach musi znajdować się łóżko, szafa, szafka nocna i umywalka. Łazienka może być na zewnątrz pokoju. Nie jest wymagane posiadanie przez Hotel parkingu, czy też telewizorów w każdym pokoju. Obsługa hotelowa musi mieć wykształcenie min. średnie i w stopniu komunikatywnym znać, co najmniej jeden język (po za oczywiście językiem ojczystym).

2 – gwiazdkowe - Hotele tej kategorii muszą spełniać następujące warunki: pokoje z łazienką, telefonem, odbiornik telewizyjny, śniadanie w cenie noclegu, wymiana pościeli dwa razy w tygodniu, niewyszukana restauracja, mała sala spotkań, pokoje zamykane na klucz, parking dla gości hotelowych. Obsługa hotelowa musi spełniać takie same standardy jak w przypadku 1 gwiazdki, ale powinna być dostępna dla indywidualnej obsługi pokoju przez 12h/dobę.

3 – gwiazdkowe - Oprócz większej przestrzeni i standardów z 2 – gwiazdkowych, pokój powinien zawierać m.in. klimatyzację, codzienną wymianę pościeli i ręczników, sprząatanie, płatna TV, telefon. Pokoje powinny być wyciszone, restauracja dobrej klasy, siłownia, centrum odnowy, system drzwi na kartę, dwie sale konferencyjne właściwe dla organizacji szkoleń, ułatwienia dla niepełnosprawnych, parking strzeżony,

pobliski postój taksówek. Obsługa do pokoju musi być dostępna do godz. 22, a jej kwalifikacje wyższe lub średnie specjalistyczne – zna przy tym 2 języki obce, w tym jeden biegle.

4 – gwiazdkowe - Hotele tej kategorii muszą posiadać wyższą klasę urządzeń i wyposażenia. Pokoje i obsługa jeszcze lepsze niż w obiektach trzygwiazdkowych, dobrze wyposażone centrum biznesowe, dużo sal konferencyjnych, dwie restauracje, bar, klub nocny, często basen, centrum odnowy, siłownia, Internet w pokojach, lokalizacja w centrum miasta, dźwiękoszczelne okna, wyciszone pokoje. Obsługa hotelowa dostępna 24h, oraz dostępna wypożyczalnia dodatkowego sprzętu i realizacja zamówień specjalnych.

5 – gwiazdkowe - Najlepszy standard, płynna różnica w stosunku do obiektów czterogwiazdkowych, profesjonalne centrum biznesowe z sekretarką, nowoczesna technika zabezpieczeń, obiekty usytuowane w ścisłym centrum miast przy centrach biznesowych, odnowę biologiczną, miejsce parkingowe dla każdego gościa hotelu, rezerwowane według numerów pokoju, fryzjer i wiele innych maksymalnie ulepszających komfort rzeczy. Oferowane pokoje (np. dwuosobowy) musi mieć, co najmniej 18 metrów kwadratowych. Goście powinni mieć oddzielne wejście dla siebie oraz wydzieloną drogę dla bagażu. Hotel kategorii \*\*\*\*\* zobowiązany jest też zapewnić: usługi dodatkowe takie jak na przykład room - service, budzenie, napoje gorące, codzienną prasę, możliwość dostarczenia kwiatów. Domeną hoteli nie tylko pięcio ale i czterogwiazdkowych są posiłki i napoje podawane przez całą dobę.

Hotele o wyższym niż pięciogwiazdkowy standardzie. Niewątpliwym przykładem takiego hotelu jest hotel Burj Al Arab w Dubaju oraz Hotel Emirates Palace w Abu Zabi (Zjednoczone Emiraty Arabskie), które swoim gościom oferują olbrzymie, kilkusetmetrowe i kilkupiętrowe apartamenty z połączanymi elementami wewnątrz, ze złotymi klamkami, płatkami złota na pożywieniu, osobistego kamerdynera i kucharza, pokojówkę i zespół ochroniarzy. Koszt pobytu przez jedną dobę w apartamencie tego hotelu dochodzi do kilkudziesięciu tysięcy euro od osoby. Podobnie nowo otwarty Hotel Ritz - Carlton Moscow w Moskwie wybudowany na terenie dawnego hotelu Intourist.

W Unii Europejskiej, ani tym bardziej na świecie, nie wypracowano do tej pory jednolitego systemu kategoryzacji obiektów bazy noclegowej, dlatego w różnych krajach obowiązują różne systemy kategoryzacji. Hotel, któremu w jednym kraju przyznano cztery gwiazdki, w innym mógłby otrzymać zaledwie dwie gwiazdki. W niektórych krajach poddanie się kategoryzacji ma charakter obowiązkowy (np. Polska, Węgry, Belgia, Holandia, Luksemburg, Grecja, Włochy, Hiszpania), a w niektórych dobrowolny (np. Austria, Niemcy, Francja, Wielka Brytania). Są również takie kraje, w których oficjalna kategoryzacja nie jest wcale prowadzona (np. Szwecja, Norwegia, Finlandia). W krajach, w których istnieje oficjalna kategoryzacja obiektów bazy noclegowej najczęściej dla określenia standardu stosuje się gwiazdki, jednak niekoniecznie najwyższy standard odpowiada pięciu gwiazdkom. We Francji funkcjonuje sześć kategorii hoteli, przy czym najniższy standard nie uzyskuje żadnej gwiazdki, a najwyższy standard oznacza się czterema gwiazdkami i literą "L".

### **7.5 Polska baza hotelowa**

Wskaźniki branżowe potwierdzają dynamiczny rozwój sektora hotelowego. W 2015 roku skategoryzowano 149 hoteli, oferujących 11.849 miejsc noclegowych w 6.037 pokojach. W bieżącym roku obserwowany będzie dalszy wzrost podaży oraz jakości bazy hotelowej. Wskaźniki obłożenia i średnich cen pozostaną stabilne. Wskaźniki branżowe potwierdzają dynamiczny rozwój sektora hotelowego.

W 2014 roku baza pokojowa w polskich hotelach wzrosła o 6% w porównaniu z rokiem poprzednim, po I połowie 2015 roku wzrost liczby hoteli w okresie 12 miesięcy wyniósł 2,9%. Na koniec czerwca 2015 roku działało w Polsce 2,57 tys. obiektów hotelowych. W okresie 5 lat, od roku 2010 w Polsce liczba pokoi w obiektach hotelowych zwiększyła się o ponad 30%. Największa baza turystyczna znajduje się w województwach: mazowieckim (15%), małopolskim (14%), dolnośląskim (11%). Mniej niż 5% udziału każde w bazie turystycznej mają województwa: świętokrzyskie, podkarpackie, kujawsko - pomorskie, lubelskie, lubuskie, podlaskie i opolskie. W I półroczu 2015 roku otwarto 73 nowe hotele, jedynie województwo lubuskie nie zyskało w tym czasie nowego obiektu. Najwięcej, bo po 10 nowych hoteli, otwarto w województwie małopolskim i pomorskim.

Półroczna informacja GUS o stanie rynku hotelowego w Polsce wskazuje, że w okresie styczeń-czerwiec 2015 roku z bazy noclegowej skorzystało w Polsce 12 mln osób, z czego 20% stanowili turyści zagraniczni. Tym samym ogólna liczba turystów rdr. wzrosła o 7%, a turystów zagranicznych o 3,4%. 80%



wszystkich turystów nocujących w hotelach to Polacy, chociaż zgodnie z szacunkami Ministerstwa Sportu i Turystyki w ostatnich latach systematycznie rośnie liczba zagranicznych turystów odwiedzających Polskę, a tempo wzrostu sięga kilku procent rocznie. Co więcej, jak wskazuje analiza ekspertów Lonely Planet, przyszły rok powinien przynieść bardzo dobre wyniki odwiedzalności Polski przez turystów z zagranicy. Analiza przedstawia kraje, regiony i miasta, które warto odwiedzić w 2016 roku. Spośród 10 wyróżnionych krajów w kategorii „Best in Travel 2016” na 7 miejscu znalazła się Polska. Wśród atrakcji turystycznych naszego kraju wyróżniony został Wrocław, który w przyszłym roku przejmie rolę Europejskiej Stolicy Kultur, Kraków gdzie odbędzie się światowe spotkanie młodzieży katolickiej, Wieliczka, Łódź, Szczecin, pola golfowe w Zachodniopomorskim i Białowieża. Jako wschodzące atrakcje Polski wymieniono również festiwale muzyczne, które z roku na rok na europejskiej scenie festiwalowej zyskują na znaczeniu.

Rocznie wydatki turystów zagranicznych odpoczywających w Polsce to ok. 5 mld zł. Dla porównania wydatki Polaków na podróże turystyczne w kraju w 2014 roku wyniosły 16 mln zł. Udział branży turystycznej w polskim PKB w 2014 roku wyniósł 5%, udział turystyki zagranicznej w imporcie to 1,4%, w eksporcie zaś 5,6%.

Z badania sondażowego przeprowadzonego w miesiącach letnich br. wynika, że połowa wizyt cudzoziemców miała charakter typowo rekreacyjny. Średnia długość pobytu to 5,5 noclegu. Wyjazdy zorganizowane preferują mieszkańcy krajów zachodnich, północnych oraz pozaeuropejskich. Rosjanie, Białorusini i Ukraińcy przyjazdy do Polski organizują samodzielnie.

W I półroczu 2015 roku zgodnie z danymi GUS 67,5% (8,1 mln) wszystkich turystów korzystających z bazy noclegowej w Polsce zatrzymało się w hotelach, tj. o 8,8% więcej niż w analogicznym okresie 2014 roku. Na nocleg w pozostałego typu obiektach hotelowych zdecydowało się 3,9 mln osób.

Stopień wykorzystania miejsc we wszystkich turystycznych obiektach noclegowych w 1 półroczu 2015 roku w porównaniu z pierwszymi 6 miesiącami 2014 roku wzrósł o 10 p.p. i wyniósł 33%. W obiektach hotelowych średni poziom obłożenia wyniósł 34% i był wyższy o 2 p.p..

W pierwszych 6 miesiącach roku wzrosła względem analogicznego okresu ubiegłego roku wielkość wskaźnika RevPar. W I połowie 2014 roku wskaźnik wyniósł 152,5 zł, w tym samym okresie 2015 roku już 167,5 zł. Wskazuje to na wzrost średniokresowego przychodu z pokoju.

W okresie styczeń - czerwiec 2015 roku średnie ceny za pokój hotelowy nie zmieniły się znacząco w stosunku do stawek z pierwszej połowy 2014 roku, zmiana wyniosła +0,9%.

W okresie ostatnich 4 lat wzrósł koszt budowy jednego pokoju hotelowego. W 2010 roku wybudowanie 1 pokoju w hotelu ekonomicznym kosztowało inwestora 29-43 tys. EUR (5 tys. EUR/m<sup>2</sup>), a pokoju w hotelu luksusowym 126-207 tys. EUR. Z danych firm analitycznych wynika, że wybudowanie 1 pokoju w hotelu ekonomicznym w 2014 roku to koszt 50-55 tys. EUR.

Niskie nakłady inwestycyjne przekładają się na sukcesywny rozwój rynku hoteli ekonomicznych w Polsce. Wpływ na to wywierają również wysokie przychody z departamentu pokoi, stanowiące 70-80% całkowitych przychodów. Umowy dzierżawy porównywalne z umowami najmu w sektorze biurowym to wciąż rzadkość na rynku hotelowym. Najpopularniejsze są kontrakty menadżerskie oraz umowy franczyzowe.

Rynek hotelowy rozwija się przede wszystkim dzięki dobrej promocji Polski jako ciekawego kierunku turystycznego, organizacji szeregu imprez sportowych, targów i konferencji oraz większemu niż jeszcze kilka lat temu ruchowi turystycznego wewnątrz kraju.

Najlepsze wskaźniki rynkowe notują hotele klas upper midscale i midscale. Na poziomie lokalnym rozwój rynków napędzany jest przez inwestycje biurowe (turystyka biznesowa) oraz promocję atrakcyjności turystycznej regionów. Szanse na dalszy rozwój mają Wrocław, Trójmiasto, Kraków i Warszawa.

W tabeli na kolejnej stronie przedstawiony został stan polskiej bazy hotelowej w 2015 roku (źródło: Urzędy Marszałkowskie, Pro Value Sp. z o. o.).

Kategoria	Liczba hoteli	%	Liczba pokoi	%	Liczba miejsc noclegowych	%
*	198	7,6%	6444	5,2%	13366	5,4%
**	680	26,0%	21067	16,9%	43108	17,4%
***	1329	50,7%	55911	44,7%	110998	44,7%
****	350	13,4%	33674	26,9%	65444	26,4%

Kategoria	Liczba hoteli	%	Liczba pokoi	%	Liczba miejsc noclegowych	%
*****	63	2,4%	7886	6,3%	15394	6,2%
Suma	2620		124982		248310	

Podaż hoteli w Polsce w ostatnich 5 latach zwiększyła się o 37,6%. Na koniec 2015 roku na rynku funkcjonowało 2620 skategoryzowanych hoteli dysponujących 248310 miejscami noclegowymi w około 124982 pokoi. Niezmiennie największy udział mierzony liczbą miejsc noclegowych mają hotele trzygwiazdkowe (44,7%), najmniejszy zaś hotele jednogwiazdkowe (5,4%). Poniżej tabela - liczba miejsc hotelowych w Polsce podziałem według województw.

Województwo	2013	2014	2015H1
Mazowieckie	30 226	32 356	38 289
Małopolskie	3 0538	33 482	33 770
Dolnośląskie	22 763	25 739	27 558
Śląskie	18 451	20 276	20 914
Pomorskie	1 7294	18 152	19 427
Wielkopolskie	16 405	17 780	18 358
Zachodniopomorskie	13 955	15 025	16 124
Łódzkie	11 263	11 459	11 294
Warmińsko – mazurskie	11 994	12 830	12 834
Kujawsko – pomorskie	7 365	8 330	9 980
Podkarpackie	6 843	8 715	8 786
Świętokrzyskie	6 075	6 859	7 753
Lubelskie	4 942	5 778	6 504
Lubuskie	4 481	4 572	5 460
Podlaskie	3 848	3 720	4 407
Opolskie	2 174	2 459	3 292

Według danych GUS średnie obłożenie hoteli w Polsce w roku 2014 wyniosło 45,4%, w porównaniu z 44,3% w roku poprzednim. W trzynastu województwach obłożenie wzrosło w stosunku do roku wcześniejszego, w trzech województwach nieznacznie spadło (w woj. lubelskim, świętokrzyskim i lubuskim). W 2014 roku jedynie w trzech regionach obłożenie przekroczyło, średnią krajową (mazowieckim, zachodniopomorskim, małopolskim). Dysproporcje w średnim obłożeniu hoteli pomiędzy poszczególnymi województwami są znaczące i pogłębiają się. Poniższa tabela obrazuje obłożenie hoteli w poszczególnych województwach w roku 2014.

L.p.	Województwo	Poziom obłożenia (%)	Liczba osób korzystających z hoteli	Odsetek hoteli sieciowych w województwach (%)	Odsetek hoteli sieciowych w stolicach województw (%)
1	Zachodniopomorskie	58,0	907 335	16	42
2	<b>Mazowieckie</b>	<b>57,5</b>	<b>3 307 764</b>	<b>22</b>	<b>56</b>
3	Małopolskie	52,7	2 446 742	13	22
4	Pomorskie	45,0	1 192 930	16	39
5	Podlaskie	42,6	333 685	10	15
6	Dolnośląskie	41,4	1 577 050	12	38
7	Kujawsko-pomorskie	40,6	576 738	7	11 (Toruń 19%)
8	Śląskie	40,4	1 305 450	15	56
9	Lubelskie	39,1	433 363	8	25
10	Opolskie	38,9	154 171	3	15
11	Wielkopolskie	38,8	1 136 535	6	22
12	Łódzkie	38,1	837 663	18	47
13	Warmińsko-mazurskie	37,9	737 628	9	10
14	Podkarpackie	36,4	532 537	4	12
15	Lubuskie	35,7	320 644	4	13
16	Świętokrzyskie	32,8	338 087	5	11

Najwyższe średnie obłożenie (65%) notują w Polsce hotele 5\*. Segment hoteli 4\* uzyskuje średnio słabsze wyniki od hoteli 5\* – różnica wynosi kilkanaście punktów procentowych. Wyniki obłożenia hoteli 1, 2 i 3\* oscylują w zbliżonych granicach (około 40%), nie przekraczając średniej dla kraju. Granica 35 – 40%

obłożenia obiektu jest hotelowego, przy założeniu racjonalnej polityki cenowej i kosztowej, a także niewygórowanej ceny zakupu działki, jest granicą opłacalności całej inwestycji.

Tabela. Najwyższe ceny wynajęcia pokoju w hotelu w 2014 roku (średniej jakości pokój dwuosobowy).

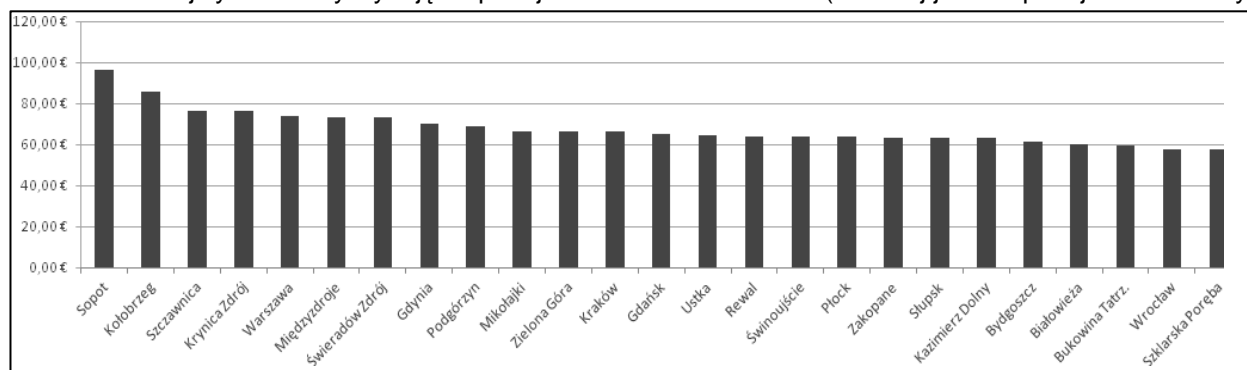
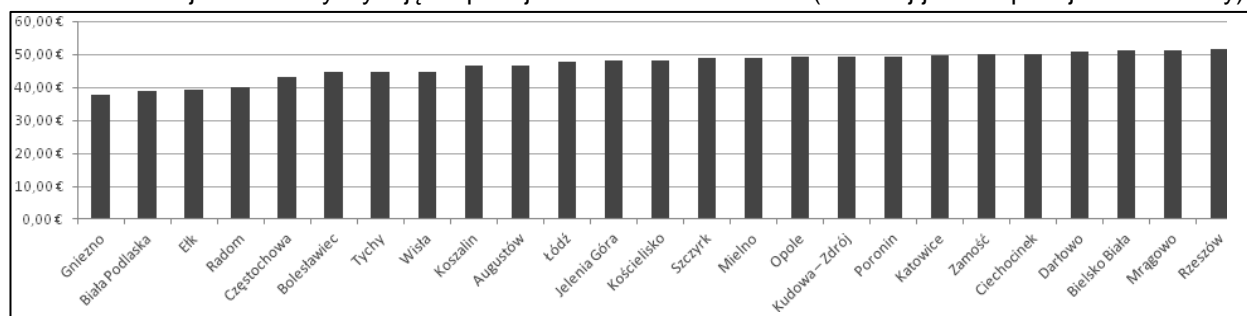


Tabela. Najniższe ceny wynajęcia pokoju w hotelu w 2014 roku (średniej jakości pokój dwuosobowy).



**Sieci hotelowe.** W połowie 2015 roku w Polsce działały 24 polskie sieci hotelowe, które łącznie oferowały 145 hoteli z ponad 16 tys. pokoi hotelowych oraz 15 międzynarodowych sieci hotelowych ze 158 hotelami i ponad 25 tys. pokojami hotelowymi. Hotele sieciowe w Polsce są średnio ponad 3,5 razy większe od hoteli niesieciowych. Średnia wielkość obiektów hotelowych we wszystkich kategoriach przekracza 100 pokoi i jest naturalną konsekwencją wymagań sieci hotelowych, które nie są zainteresowane obiektami małymi. Największy odsetek usieciowienia, zarówno hoteli jak i pokoi hotelowych, odnotowano w najwyższej kategorii hoteli – obiektach 5\*. Wynika to z faktu, że dominująca część obiektów o tym standardzie to hotele głównie miejskie, które charakteryzują się bardzo dużą liczbą pokoi i dużym zainteresowaniem sieci hotelowych. Hotele sieciowe w kategorii 4\* w Polsce stanowią niewiele ponad 25% wszystkich obiektów w tym standardzie. Inaczej wygląda to w przypadku pokoi hotelowych – połowa dostępnych pokoi w tym standardzie to pokoje sieciowe. Niskim usieciowieniem charakteryzują się hotele 1\*, 2\* i 3\* – poniżej 10% hoteli w danej kategorii. Nieco wyższy jest w tych kategoriach wskaźnik usieciowienia pokoi hotelowych. Wzrasta zainteresowanie polskich hotelarzy sieciami międzynarodowymi – poprzez pozyskiwanie franczyzy. Dzięki temu sieci, które istnieją już wiele lat w Polsce mają szansę na dalszy rozwój, a dla nowych, którzy rozpatrują wejście, jest to opcja, dzięki której mogliby zaistnieć na trudnym polskim rynku. Polscy profesjonaliści posiadają coraz lepszą wiedzę i doświadczenie, a ich osiągnięcia są zauważalne nie tylko w kraju. Sieci międzynarodowe przekonały się, że można zaufać polskim inwestorom, hotelarzom i „oddać” im swoją markę.

Inną istotną kwestią są średnie ceny hotelowe i ich wpływ na wyniki hotelarzy. O ile średnie obłożenie nie odbiega znacząco od wyników hoteli w innych państwach, to jednak nadal nie są satysfakcjonujące wyniki osiągane przez polskie hotele na tle innych państw europejskich. Powodem relatywnie niskiego przychodu osiąganego przez jeden pokój hotelowy w Polsce są niskie ceny średnie. Taki stan rzeczy jest wynikiem intensywnego rozwoju bazy hotelowej, a co za tym idzie – walki konkurencyjnej, często skupiającej się na cenie. Ponadto coraz większą konkurencją dla obiektów hotelowych stają się obiekty nastawione na krótki wynajem: hostele, apartamenty na wynajem, apartotele, etc. Rynek takich form zakwaterowania dynamicznie rośnie, nie tylko zresztą w Polsce, a jego rozwój wspierają dodatkowo portale rezerwacyjne specjalizujące się w pośrednictwie tych specyficznych usług. Nie ulega wątpliwości, że

również z tym trendem muszą jak najszybciej zmierzyć się zarówno sieci jak i hotele niezależne w kontekście jednej z głównych metod zdobycia przewagi konkurencyjnej.

Na rynku hotelarskim widoczne jest zapotrzebowanie na hotele klasy ekonomicznej. Ogólny udział rynkowy tego segmentu rynku prawdopodobnie nie będzie znaczący, ale dużą część tej grupy będą stanowić obiekty markowe (B&B, Ibis oraz Ibis Budget (Accor), Campanile i Premiere Classe (Louvre), Holiday Inn Express, Hampton by Hilton, itp.). Markowe hotele ekonomiczne stanowią atrakcyjny produkt dla inwestorów z uwagi na następujące czynniki:

- dobrą relację ceny, do jakości;
- większą odporność na wahania gospodarki światowej;
- stosunkowo niskie nakłady inwestycyjne, co wiąże się z małym ryzykiem deweloperskim oraz łatwiejszym dostępem do finansowania;
- wysoką efektywność operacyjną;
- krótszy okres osiągnięcia maksymalnej zdolności operacyjnej w porównaniu do hoteli średniej i wyższej klasy.

Wzrost liczby hoteli działających w Polsce pod uznanymi markami międzynarodowych operatorów jest zjawiskiem pozytywnym. Ich obecny udział w ogólnej liczbie hoteli oscyluje wokół 7%, podczas gdy w Europie ten wskaźnik wynosi 34%, a w Stanach Zjednoczonych aż 70%.

### **7.6 Rynek inwestycyjny.**

Inwestorzy działający na rynku hotelowym ostrożnie podejmują decyzje nabywcze. Największym zainteresowaniem cieszą się hotele markowe o stabilnym przepływie finansowym, zarządzane na podstawie umów dzierżawy i umów hybrydowych. Uwagę inwestorów przyciąga przede wszystkim Warszawa oraz najlepsze lokalizacje w innych miastach, w tym głównie w Krakowie i Wrocławiu. Cechy charakterystyczne dla inwestycji hotelowych:

- relacja ceny do jakości pozostaje decydującym kryterium wyboru hotelu;
- markowe hotele zarządzane przez międzynarodowe sieci z branży odnotowują lepsze wyniki niż konkurencja;
- uwaga inwestorów skupia się na markowych hotelach warszawskich oraz najlepszych lokalizacjach w Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu;
- deweloperzy chętnie angażują się w projekty wielofunkcyjne ze względu na niskie ryzyko inwestycyjne (dywersyfikacja przychodów, zwiększony dostęp do finansowania).

**Rynkowe ryzyka związane z rynkiem hotelowym w Polsce.** pojawiają się obawy związane z ryzykiem nadpodaży pokoi hotelowych w kraju, w którym lato trwa trzy miesiące, a on sam nie jest potężnym centrum biznesowo – gospodarczo - turystycznym, jak Niemcy (Berlin, Monachium, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart itd.), Austria (Wiedeń, Alpy), Szwajcaria (Zurich, Alpy), Holandia (Amsterdam, Rotterdam), Anglia (Londyn) czy nawet Czechy (Praga) i Rosja (Moskwa, St. Petersburg). Obawy te nie muszą się jednak spełnić, jeśli nowe hotele będą prezentowały wysoką jakość obsługi, realizowane będą inwestycje w rozwój bazy kongresowej w największych miastach, a gospodarka krajowa nadal będzie rozwijała się bez większych zawirowań. Wówczas drogi już będą, lotniska już będą, szybkie koleje już będą, miasta odnowione i z efektywniejszą komunikacją już będą, dobre hotele wszystkich kategorii też już będą. Jedyną poważną obawą może być rozwój sytuacji gospodarczej na rynkach międzynarodowych. A tu przyszłość nie napawa optymizmem. Postępujący kryzys wiązałby się z poważnym ograniczeniem przyjazdów najlepszej kategorii gości: zagranicznych gości biznesowych i konferencyjnych. To ich odpływ spowodował w polskich hotelach największy problem w roku 2009. Sytuację uratował duży popyt wewnętrzny dzięki któremu około 70% ruchu generują goście krajowi. To osłabia nieco wpływ potencjalnego braku gości zagranicznych.

**Trendy i tendencje na rynku.** Inwestorzy na rynku hotelarskim potrafią tworzyć udane obiekty, jak to pokazał na przykład rok 2011, w którym zaistniały takie hotele, jak Krasicki w Lidzbarku Warmińskim, Odyssey ClubHotel Wellness & SPA w Dąbrowie k. Kielc, Puro Hotel we Wrocławiu, INTERERIE Medical SPA w Świnoujściu, kompleks Olandia w Wielkopolsce. Z jednej strony – otwarto sieciowy Hilton Garden Inn w Krakowie, z drugiej – designersko – ekologiczny hotel Ramka w Poznaniu. A można by jeszcze wymieniać długo: Bukowina w Bukowinie Tatrzańskiej, Bukowy Park Medical SPA w Świeradowie Zdroju,



Podkowa w Siewierzu, St. Bruno w Giżycku, Dyplomat w Olsztynie, Qubus w Bielsku Białej, Focus w Gdańsku, czy B&B i Puławska Residence w Warszawie oraz kilka hoteli Best Western.

Do ciekawszych obiektów można zaliczyć również 4 - gwiazdkowy hotel Krasicki w Zamku Biskupów, ze 125 pokojami, z profesjonalnym Centrum SPA, bogatą ofertą konferencyjną, urządzony i wyposażony nowocześnie, ale w klimacie historycznego miejsca (i z własnym obserwatorium). Dzięki należytej dbałości o szczególny charakter może się zaliczać do najlepszych hoteli w Europie w swojej kategorii. Podobnie jak otwarty w 2010 Hilton Gdańsk czy uruchomiony w 2009 roku Andel's Łódź. Są to jednocześnie przykłady trzech różnych modeli hotelarstwa, które prowadzą do sukcesu, jeśli podchodzi się do tego z pasją. Krasicki to „dziecko” polskiego przedsiębiorcy Andrzeja Dowgiałły, który od lat inwestuje na Warmii i Mazurach w obiekty hotelarskie (Zamek Ryn, Anders w Starych Jabłonkach, Miłomłyn SPA w Miłomylynie). Każdym swoim kolejnym obiektem udowadnia, że zna się na tym, co robi, i każdy kolejny obiekt jest lepszy od poprzedniego. Hilton Gdańsk to hotel należący do globalnej sieci Hilton Worldwide, ale za którym stoi przedsiębiorczość i talent biznesowo - hotelarski Jana Wójcikiewicza, działającego w branży od ponad 20 lat (Jurata w Juracie, Astor w Jastrzębiej Górze, Hanza w Gdańsku). Hilton dał franszyzę, markę i know - how, ale to od zaradności zależało, czy przedsięwzięcie to odniesie sukces. Efektem końcowym wysiłków jest nowy obiekt w centrum Starego Miasta bardzo udanie nawiązujący do otaczającej go architektury (projekt autorstwa Stefana Kuryłowicza), co najważniejsze, świadczący usługi na najwyższym poziomie. Andel's Łódź to chyba obecnie najbardziej rozpoznawalny polski hotel w Europie pod względem swojej architektury i designu. Inwestycja wartości blisko 300 mln zł w XIX - wieczną przędzalnię fabryki Izraela Poznańskiego zaowocowała stworzeniem obiektu, który swoją historyczną bryłą skonstrastowaną z najnowszym „surowym” designem w wystroju wnętrz, wyróżnia się Europie.

Branża hotelarska staje się coraz bardziej profesjonalna Wystarczy popatrzeć na planowane otwarcia nowych hoteli sieciowych. Najczęściej pojawiają się nazwy: Ibis, Campanile, Hampton, Holiday Inn Express, B&B, czyli marki sieci ekonomicznych. A to z tego powodu, iż dla franszyzobiorców są one najkorzystniejsze ekonomicznie. Ich budowa kosztuje najmniej, cały know - how jest dość prosty, a hotele cieszą się największym popytem wśród gości. Dodatkowo są to obiekty najbardziej efektywne, gdyż sprzedają głównie noclegi, na których hotelarz zarabia 80% ich ceny i gastronomię, która jest zyskowna na poziomie 20% - praktycznie bez dużych wydatków, poza skromnym personelem i mediami. No i opłatami franszyzowymi, które nie są może duże, bo wynoszą do kilkunastu procent wszystkich przychodów. Zdarzają się również obiekty które najszybciej się zwracają franszyzobiorcom, a więc są najbardziej przez nich pożądane. Z tego też względu należy się spodziewać jeszcze szybszego przyrostu liczby nowych hoteli sieciowych. Obecni inwestorzy są coraz bardziej świadomi hotelarstwa i wchodzą w ten rynek po wcześniejszym gruntownym rozpoznaniu go i próbach zrozumienia. Jest to bardzo dobra informacja dla rynku hotelarskiego oprócz tych dotyczących wszystkich najważniejszych wskaźników hotelowych (RevPAR, ADR i obłożenie), które rosły w ubiegłym roku, a rosnąć powinny jeszcze szybciej również w latach następnych.

**Oczekiwania odbiorców usług hotelarskich.** Turyści zagraniczni przyjeżdżający do Polski oczekują określonego, wystandaryzowanego poziomu usług i tzw. value for money. Polskim problemem jest natomiast fakt, że hotele w ramach tej samej kategorii 2 czy 3 gwiazdek bardzo się od siebie różnią i w związku z tym liczba gwiazdek nie może być żadnym kryterium wyboru miejsca pobytu. Dla polskiego klienta istotna jest przede wszystkim cena, jednak coraz częściej zwraca on uwagę na funkcjonalność, nowoczesny wygląd oraz praktyczne rozwiązania.

Kryzys finansowy spowodował, że na znaczeniu straciły hotele z wyższego segmentu rynku, szczególnie hotele 5\*. Zyskały natomiast hotele budżetowe i ekonomiczne, zwłaszcza sieciowe. W ciągu najbliższych kilku lat rozwijać się będą w Polsce właśnie takie obiekty. Warto w nie inwestować ze względu na niskie ryzyko oraz szybszy zwrot z inwestycji. Ograniczona gastronomia oraz skupienie się generowaniu dochodu z wynajmu pokoju powodują, że zysk operacyjny jest na dużo wyższym poziomie niż w przypadku hoteli wyższej klasy. Marki, w które warto inwestować w pierwszej kolejności to B&B, Premier Classe, Campanile, Ibis, Ibis Budget, Express by Holiday Inn, czy polskie marki takie jak DeSilva Inn czy Focus Express. Warto również wspomnieć o markach z tzw. Średniej półki (mid-market), takich jak InterCityHotel grupy Steigenberger, Park Inn by Radisson czy Aloft grupy Starwood. Są one odpowiedzią dużych grup



z zapewnieniem choćby połowy pokoi (jak warszawskie hotele 5-gwiazdkowe w wakacyjne weekendy, nie wspominając o kołobrzeskich obiektach całorocznych w zimie). Pod względem miejsc noclegowych hotele stanowiły około 30% bazy turystycznej Polski. Największą ofertą miejsc noclegowych dysponowało województwo zachodniopomorskie, prawie 108 tys. miejsc w blisko 850 obiektach (ale tylko 10% tej bazy stanowią hotele, dominują ośrodki wczasowe, kolonijne i sanatoria), województwo pomorskie posiada 85 tys. miejsc w ponad 830 obiektach (o strukturze podobnej do sąsiada) oraz w Małopolsce, która oferowała prawie 70 tys. miejsc w blisko 900 obiektach (z czego ponad 500 w górach). Z bardziej szczegółowej analizy tych danych wynika, że liderem polskiej bazy noclegowej pod względem dostępnych miejsc jest region koszaliński (między innymi Kołobrzeg), który dysponował blisko 55 tysiącami miejsc. Dalej jest region nowosądecki (Zakopane, Krynica) z 35 tysiącami miejsc oraz regiony nadmorskie: szczeciński, gdański (bez uwzględnienia Szczecina i Trójmiasta) oraz słupski, które dysponują po ponad 25 tys. miejsc.

Z kolei pod względem liczby obiektów Nowosądeckie zamienia się na miejsca z Koszalińskiem. W tym pierwszym regionie działało ponad 510 obiektów turystycznych, przeciętnie z 70 miejscami, czyli ok. 35 pokojami (np. pensjonat), w okolicach Koszalina z kolei było ok. 390 obiektów, ale dwukrotnie większych, bo średni obiekt dysponował ponad 140 miejscami, czyli ok. 70 pokojami (głównie w ośrodkach wczasowych). Największą liczbę miejsc w hotelach oferowało Mazowieckie (czyli głównie Warszawa) – blisko 25 tys. (60% wszystkich zasobów noclegowych Mazowsza) i Małopolskie – 24,4 tys. oraz Dolnośląskie – 17,5 tys. i Śląskie 15,4 tys.. Wśród hoteli najbardziej konkurencyjny jest rynek obiektów 3 - gwiazdkowych w Małopolsce, w marcu 2011 roku działa ich blisko 160 (w samym Krakowie 75), a także rynek 3 - gwiazdkowych hoteli na Dolnym Śląsku, gdzie jest ich ponad 110 (z czego 23 we Wrocławiu) oraz 2 - gwiazdkowych hoteli w Wielkopolsce, gdzie jest ich blisko 90. Ponad 70 hoteli 3 - gwiazdkowych działa też w Wielkopolsce i na Śląsku.

Największą liczbę gości w ciągu całego roku przyciągnęły Mazowieckie (2,78 mln), czyli praktycznie hotele w Warszawie oraz Małopolska (2,72 mln), natomiast Zachodniopomorskie – 1,77 mln, a Pomorskie – 1,61 mln, czyli ponad jedną trzecią korzystających z noclegów w tych województwach generują dwa miesiące – lipiec i sierpień, stosunkowo niezłe są jeszcze czerwiec i wrzesień. Ale przez połowę roku z obiektów zbiorowego zakwaterowania korzysta tam poniżej 90 tys. gości miesięcznie. Małopolska i Mazowsze mają bardziej ustabilizowany rynek turystyczny. Małopolska cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem, gdyż jest to region, w którym uzupełniają się atrakcje dużego duże miasta z atrakcjami góorskimi, a do tego jest jeszcze Oświęcim, Wadowice, Wieliczka itp. Z kolei Mazowsze najlepszym obłożeniem cieszy się w okresach wrzesień – listopad i maj – czerwiec. W wakacje liczba gości utrzymuje się na poziomie ponad 200 tys., a w inne miesiące potrafi przyjechać ich 270 tys. Wynika to z faktu, że Mazowieckie zdominowane jest przez Warszawę, która oferuje 80 proc. całej bazy hotelowej województwa pod względem liczby pokoi. A Warszawa to duże hotele biznesowe żyjące konferencjami, szkoleniami, kongresami i spotkaniami w interesach. W wakacje do stolicy się nie jeździ, co swoją drogą czyni z niej ewenement na skalę europejskich stolic. Tak, więc rynek hotelarski w ciągu roku wygląda tak, że do marca niewiele się na nim dzieje, od kwietnia do czerwca prym wiodą warszawskie hotele wyższych kategorii, które ściągają najwięcej gości, w lipcu i sierpniu pałeczkę przejmują obiekty noclegowe nad morzem i na Mazurach, a od września do listopada znowu śmietankę spijają warszawskie hotele biznesowe. Przez cały ten czas wśród najbardziej obleganych obiektów są hotele, pensjonaty, schroniska, hostele, domy wczasowe itp. w Małopolsce, zimą w Tatrach, a przez pozostałą część roku w Krakowie.

**Prognozy rynku hotelowego.** W 2016 roku wzrośnie także zainteresowanie Polską w zakresie turystyki medycznej, coraz większe znaczenie mieć będą opinie gości hotelowych zamieszczane w Internecie, szczególnie w mediach społecznościowych – to główne wnioski z raportu "Hotel Sales & Marketing Trends 2016" przygotowanego przez Profitroom przy współpracy firmy Deloitte. Informacje zawarte w Trendach 2016 pozwalają sądzić, że branża hotelarska w Polsce może liczyć na dalszy wzrost i rozwój w przyszłym roku. Niewątpliwie jest to dobra informacja zarówno dla osób powiązanych z branżą hotelarską, jak i dla tych, którzy po prostu korzystają z usług różnych obiektów, ponieważ poprawi się także ogólny komfort gości, a także jakość komunikacji z nimi.

Ze względu na sytuację geopolityczną systematycznie wzrasta popularności Polski jako celu podróży dla gości z zagranicy. Według danych GUS tylko w roku 2015 udzielono ponad 13 mln noclegów gościom

z zagranicy, a liczba ta z roku na rok wzrasta. Szacuje się, że w 2016 roku obcokrajowcy znacznie przekroczą próg 20% wszystkich gości hoteli. Trend taki rysuje się z powodu zawirowań geopolitycznych i innych nieoczekiwanych zmian, które obniżyły bezpieczeństwo turystów w lokalizacjach dotąd bezpiecznych. Warto także zwrócić uwagę na fakt, iż duże zainteresowanie Polską występuje również w zakresie turystyki medycznej, która stała się skutecznym pomysłem na wyróżnik biznesowy wielu obiektów w Polsce. Dzięki rozwojowi usług związanych z szeroko pojętą ochroną zdrowia, i ich promocją zagranicą, do Polski przyjeżdża nawet 350 tysięcy osób (głównie z Niemiec, Wielkiej Brytanii, Szwecji, Rosji), które korzystają z zabiegów czy leczenia właśnie w naszym kraju.

Według danych Profitroom użytkownik internetu przed zarezerwowaniem pobytu w danym hotelu przegląda średnio aż 18 stron internetowych, a wśród nich portale z opiniami czy też profile w mediach społecznościowych. Celem tych działań jest zweryfikowanie swoich informacji o marce, którą są zainteresowani i podjęcie decyzji zakupowej między innymi na podstawie recenzji innych osób. Dostrzega to coraz więcej osób odpowiedzialnych za marketing i sprzedaż w hotelach, w związku z czym prognozuje się wzrost znaczenia informacji o gościu jako zasobu, którego posiadanie pozwala lepiej zarządzać wizerunkiem marki, a w rezultacie konkurować z innymi obiektami w tej wymagającej branży

Jak wynika z analiz autorów raportu 70% gości hotelowych oczekuje bardziej spersonalizowanych doświadczeń w myśl hasła "less ideas more experience". W 2016 roku nie mówi się już o segmentach gości, ale o ich profilach. O profilach, które mogą być zmienne w czasie, zależnie od sytuacji w jakich gość się znajduje. Planuje podróż służbową? A może wybiera wymarzone wakacje? Cała sztuka polegała będzie na rozpoznaniu potrzeb klienta na poszczególnych etapach i zapewnieniu mu spersonalizowanych doświadczeń. Nieodzownym elementem każdego dobrego hotelu staje się podejmowanie działań w zakresie społecznej odpowiedzialności biznesu. Między innymi poprzez wdrażanie rozwiązań oszczędzających prąd, wodę, efektywne zarządzanie odpadami.

Jak wynika z analizy trendów rynkowych zarówno w roku 2016, jak i w latach następnych branża hotelarska będzie coraz lepiej się rozwijać, a mianowicie:

- podaż hoteli w Polsce będzie systematycznie wzrastać;
- obserwowany będzie dalszy wzrost jakości bazy hotelowej;
- wzrasta zainteresowanie realizacją projektów zlokalizowanych przy obiektach biurowych; np. Moxxy, Four Point by Sheraton w Warszawie w biznesowej części Mokotowa oraz przy lotniskach np. Moxxy (Marriott) w Pyrzowicach, Renaissance by Marriott w Warszawie;
- na rynek wchodzi nowe międzynarodowe marki np.: AC by Marriott, Indigo;
- wzrasta zainteresowanie rynkami regionalnymi ze strony międzynarodowych sieci;
- stabilizują się i polepszają wskaźniki obłożenia i średnich cen.

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ.**

### **8.1 Określenie wartości rynkowej – opis metody.**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej hotel – dla stanu aktualnego (funkcjonujący obiekt) dokonano w podejściu dochodowym (metoda zysków, technika dyskontowania strumieni dochodów), które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (art. 153 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przenoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych (§7 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).

Technika dyskontowania strumieni dochodów. Przy jej wykorzystaniu wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość



nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumienia dochodów (§10 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego). Określenie wartości następuje według formuły:

$$W = \text{DON}_1/(1+r_d) + \text{DON}_2/(1+r_d)^2 + \dots + \text{DON}_n/(1+r_d)^n + \text{RV}/(1+r_d)^n$$

Liczba lat okresu prognozy jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów. Obliczana jest jako skapitalizowany dochód z ostatniego roku okresu prognozy.

$$\text{ReV} = \text{DON}_n/R$$

gdzie:

- V – oznacza wartość nieruchomości;
- DON - strumień dochodu na koniec kolejnego roku prognozy;
- 1,2, ... ,n – kolejne lata prognozy;
- RV – wartość rezydualna (końcowa) nieruchomości po upływie okresu prognozy;
- R – stopa dyskontowa.

Strumień dochodu odwzorowuje dochody operacyjne netto przewidywane w poszczególnych latach prognozy. Na etapie określania rocznego strumienia dochodu netto dla potrzeb wyceny wartości nieruchomości nie uwzględnia się amortyzacji, podatku dochodowego, opłat lub podatków związanych z ewentualną sprzedażą nieruchomości.

Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej, uwzględniającej stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

W przypadku braku danych z rynku nieruchomości, stopę dyskontową ustala się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka specyficznego i systematycznego związanego z danego rodzaju inwestycjami.

Przedmiotowa część nieruchomości o funkcji hotelowej charakteryzuje się zdolnością do generowania dochodu, który jest możliwy do określenia poprzez analizę dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski, należy stwierdzić, że zastosowanie podejścia dochodowego, metody zysków, techniki dyskontowania strumieni dochodów, do określenia wartości rynkowej części hotelowej przedmiotowej nieruchomości jest zasadne.

## **8.2 Założenia przyjęte do określenia wartości rynkowej nieruchomości.**

Do ustalenia parametrów wyceny wzięto pod uwagę następujące dane uzyskane od Inwestora:

- standard obiektu 3\*;
- Ilość pokoi hotelowych: 83, w tym:
  - wozownia 57 pokoi: 9 szt. 1 - osobowych; 43 szt. 2 – osobowych oraz 5 szt. 3 - osobowych);
  - oficyna: 12 szt. 2 – osobowych;
  - pałac 10 pokoi oraz 4 apartamenty: 1 szt. 1 – osobowy; 9 szt. 2 – osobowych oraz 4 apartamenty 2 – osobowe (w tym 1 nie wynajmowany).
- cennik pokoi (bez VAT oraz śniadań) – ceny uśrednione:
  - pokój 1-os. – 148,15 zł/doba (wozownia)
  - pokój 2-os. – 157,40 zł/doba (wozownia);
  - pokój 1-os. – 259,26 zł/doba (pałac i oficyna);
  - pokój 2-os. – 268,52 zł/doba (pałac i oficyna);
  - apartament 2-os. – 537,04 zł/doba.

Biorąc pod uwagę między innymi informacje uzyskane od Inwestora oraz dane ogólnorynkowe do określenia wartości nieruchomości, według powyższej formuły, w niniejszym opracowaniu uwzględniono strumień dochodów operacyjnych netto, określony zgodnie z następującą procedurą i założeniami:

- Średnia cena sprzedaży pokoju ADR (bez podatku Vat i śniadań) w pierwszym prognozowanym okresie działalności operacyjnej wyniesie 200 PLN. Założono, iż w kolejnych

latach, w których hotel będzie budował swoją pozycję na rynku, cena będzie sukcesywnie wzrastać, corocznie o około 1,0 %.

- Średnie obłożenie w pierwszym roku działalności (prognoza) założono na ostrożnym poziomie 31% - zgodnie z poziomem obłożenia wynikającym z uśrednionych danych historycznych dla obiektu. Przyjęto, że w okresie prognozy poziom obłożenia będzie systematycznie wzrastał i w końcowym okresie ustabilizuje się i wyniesie 44% (średni poziom ogólnopolski). Zakłada się, że hotel będzie systematycznie osiągał stabilne i satysfakcjonujące wskaźniki obłożenia i średniej ceny między innymi ze względu na dostęp do globalnych systemów dystrybucji (GDS), bardzo dobry stan techniczny (obiekt nowo wybudowany), silną markę na lokalnym rynku.
- Na podstawie analiz działalności podobnych obiektów hotelowych w Polsce oraz na podstawie analizy programu użytkowego wycenianego obiektu przyjęto następującą strukturę przychodów ze sprzedaży: 25% przychodów pochodzić będzie z wynajmu pokoi (usługi noclegowe); 72% z usług gastronomicznych (obsługa imprez okolicznościowych – główny profil działalności prowadzonej na nieruchomości); 1% z usług konferencyjnych (wynajem sal) oraz 2% ze sprzedaży pozostałych usług (struktura przychodów została pozyskana z danych pozyskanych od Spółki obejmujących okres czasu od 08.2015 do 07.2016 roku)
- Koszty operacyjne dotyczące wynajmu pokoi hotelowych w pierwszym roku będą stanowić około 24% wartości sprzedaży pokoi, po trzecim roku – po umocnieniu pozycji rynkowej – będzie to już 23% (średnia dla rynku przy tej klasie obiektu to około 20%). Najwyższe składniki kosztowe w dziale pokoi to:
  - koszty osobowe pracowników działu recepcji i służby pięter;
  - koszty rezerwacji – dot. głównie prowizji Bookings, HRS czy Expedia;
  - wyposażenie dla gości w pokojach (tj. darmowe mydełka, szampony, balsamy, czepki do kąpieli, herbata, kawa, woda mineralna);
  - pranie pościeli i ręczników;
  - prowizje biur podróży;
  - środki czystości;
  - opłaty RTV (audiowizualne);
  - opłaty licencyjne.
- Koszty operacyjne gastronomii założono na poziomie 69% sprzedaży gastronomii w pierwszym roku, następnie 68% i 67%, a w okresie stabilizacji 66% (dla obiektów podobnych koszt kształtują się w przedziale od 60 do 70%). Na koszty składają się przede wszystkim wynagrodzenia pracowników restauracji, baru i kuchni, koszty środków czystości do zmywania, pranie obrusów i uniformów, koszty HHACCP oraz drobny sprzęt i wyposażenie.
- Koszty administracji (od 7 do 8%), poza wynagrodzeniami dyrektora hotelu, księgowych, kadrowej i kierownika ochrony obejmują między innymi:
  - koszty zewnętrznej firmy ochroniarskiej;
  - koszty audytów finansowych;
  - szkoleń;
  - rekrutacji;
  - posiłków pracowniczych;
  - usługi firm doradczych i konsultingowych;
  - obsługi systemów operacyjnych.
- Koszty działu sprzedaży i marketingu założono na poziomie od 8% do 6% całkowitej sprzedaży w okresie prognozy. Koszty sprzedaży i marketingu poza pensjami pracowników działu stanowią przede wszystkim:
  - koszty programu lojalnościowego;
  - koszty reklam w mediach, na bannerach, w innych materiałach;
  - koszty reprezentacji;
  - koszty prezentów i darmowych usług dla gości;
  - promocji;

- prowizji dla agencji reklamowej;
- podróży służbowych pracowników działu sprzedaży i marketingu;
- koszty utrzymania strony internetowej.
- Koszty działu technicznego założono na poziomie 3% sprzedaży całkowitej w okresie prognozy. Poza pensjami pracowników tego działu, koszty techniczne stanowią przede wszystkim koszty utrzymania budynku i terenu wokół budynku (koszty serwisowania klimatyzacji wentylacji i innych urządzeń, a także koszty wywozu nieczystości).
- Koszty mediów obejmują koszty zużycia energii, gazu, wody i wynoszą 5% ogółu sprzedaży w pierwszym roku i podlegają indeksacji w kolejnych latach prognozy.
- Koszt stałe obejmują:
  - ubezpieczenie majątkowe, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej hotelu i od utraty potencjalnych zysków,
  - podatek od nieruchomości,
  - rezerwę na remonty w wysokości 3% całkowitej sprzedaży (od 1 – 3% w zależności od roku prognozy).

Powyższe parametry przyjęto na podstawie raportów rynku nieruchomości w segmencie hotelowym publikowane między innymi przez specjalistyczne firmy (Colliers International Poland „Polska Market Insights – raport roczny 2016”, Cushman & Wakefield – raport za II połowę 2015 roku, Howarth HTL „Hotel Guidebook 2015/2016”, Hotel Professionals – opracowanie „Hotele w Polsce” 2015 rok), analiz własnych oraz informacji zawartych w zestawieniach i analizach wykonanych przez Spółkę dla potrzeb sporządzenia niniejszego opracowania.

W przypadku przedmiotowego hotelu właściciel pełni jednocześnie funkcję operatora. Wieloletnie doświadczenie właściciela, zdobyte na rynku hotelowym sprawia, że wybór strategii komercjalizacji obiektu we własnym zakresie umożliwia uniknięcie ponoszenia relatywnie wysokich opłat związanych na przykład z podpisaniem umowy franszyzy lub kontaktu na zarządzanie. Ponadto, z tego rodzaju umowami wiążą się zawsze ograniczenia na etapie sporządzania koncepcji architektonicznej, wymogi spełnienia standardów określonych przez franszyzodawcę czy operatora oraz wysokie koszty ewentualnego zerwania umowy franszyzy.

### **8.3 Ustalenie stopy dyskontowej i kapitalizacji.**

Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Ze względu na brak wystarczającej liczby danych dotyczących transakcji nieruchomościami o podobnych parametrach, stopę dyskonta wyznaczono w oparciu o dane z rynku kapitałowego oraz szacowane ryzyko inwestowania w nieruchomości z uwzględnieniem parametrów rynkowych danej nieruchomości (stanu technicznego, lokalizacji).

$$R = r_b + r_r + r_k$$

gdzie:

- $r$  – stopa dyskonta;
- $r_b$  – stopa bazowa 2,50%, określona na podstawie rentowności bezpiecznych lokat na rynku kapitałowym – oprocentowanie 10 - letnich obligacji skarbowych wg danych NBP opublikowanych w dniu 15.03.2016 roku;

$$r_b = [(1 + r_n)/(1 + r_i)] - 1$$

gdzie:

- $r_n$  – stopa nominalna długoterminowych bezpiecznych papierów wartościowych;
- $r_i$  – planowana stopa inflacji banku centralnego;
- $r_r$  – stopa ryzyka płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość, wynosi:
  - $r_{r1}$  – od 0,5 do 1 % - z tytułu braku płynności;
  - $r_{r2}$  – od 0 do 1 % - za zarządzanie;
  - $r_{r3}$  – od 0 do 3 % - za atrakcyjność lokaty kapitału;

- UWAGA: razem  $r_r$ : nie większe niż 5 % korekty
- $r_k$  – ryzyko inwestowania na rynku konkretnej nieruchomości:
  - dla nieruchomości bardzo dobrych – 2-3 %;
  - dla nieruchomości dobrych – 4-5 %;
  - dla nieruchomości drugorzędnych – 6-7 %;
  - dla nieruchomości trzeciorzędnych – 8-10 %.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1	$r_n$ – rentowność 10-letnich obligacji Skarbu Państwa	2,50 %
2	$r_i$ – planowana stopa inflacji na 2016 rok – wg założeń do projektu Budżetu Państwa	1,7 %
3	$r_b$	0,79 %
4	$r_{r1}$	1,00 %
5	$r_{r2}$	0,70 %
6	$r_{r3}$	2,00 %
7	$r_r$	3,70 %
8	$r_k$	3,00 %
9	$r$	7,49 %

Do dalszych obliczeń przyjęto stopę dyskonta w wysokości **7,50 %**.

#### **8.4 Określenie wartości rynkowej nieruchomości.**

Oszacowana przy powyższych założeniach wartość rynkowa części nieruchomości, stanowiącej Hotel Pałac w Łochowie wynosi:

**30 017 000 zł**

(słownie: trzydzieści milionów siedemnaście tysięcy złotych)

UWAGA: Określona wartość rynkowa została podana po zaokrągleniu do poziomu istotności (do tysiąca złotych), a szczegółowe kalkulacje związane z określeniem wartości nieruchomości zawarte zostały w załączniku nr 1 do niniejszego opracowania.

Oszacowana wartość rynkowa mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym – w przeliczeniu na pokój dla standardu 3\* uśredniona wartość wynosi w zaokrągleniu do tysiąca złotych 362 tysiące złotych. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

### **9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.**

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji;
- Nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie;
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- Podane w opracowaniu wartości są wartościami netto – nie zawierają podatku VAT.








# OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali usługowych nr 100, 101, 103, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 położonych w Warszawie przy ul. Pileckiego 67  
(woj.: mazowieckie; powiat: m. st. Warszawa; dzielnica: Ursynów)



Warszawa, 05 września 2016 roku

# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	<p>Samodzielne lokale usługowe nr 100, 101, 103, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 położone w Warszawie, dzielnica Ursynów w budynku biurowym o adresie Pileckiego 67 stanowią: lokal nr 100, kondygnacja 2, p. u. 156,84 m<sup>2</sup>, wraz z prawem do korzystania z pomieszczeń gospodarczych nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 o łącznej powierzchni 119,78 m<sup>2</sup> (KW WA5M/00478066/3); lokal nr 101 kondygnacja 2, p. u. 61,30 m<sup>2</sup> (KW WA5M/00478067/0); lokal nr 103 kondygnacja 2, p. u. 61,27 m<sup>2</sup> (KW WA5M/00478068/7); lokal nr 200 kondygnacja 3, p. u. 139,41 m<sup>2</sup>; lokal nr 201 kondygnacja 3, p. u. 61,36 m<sup>2</sup>; lokal nr 202 kondygnacja 3, p. u. 61,33 m<sup>2</sup>; lokal nr 203 kondygnacja 3, p. u. 61,07 m<sup>2</sup>; lokal nr 204 kondygnacja 3, p. u. 123,06 m<sup>2</sup>; lokal nr 205 kondygnacja 3, p. u. 43,94 m<sup>2</sup>; lokal nr 206 kondygnacja 3, p. u. 93,25 m<sup>2</sup>; lokal nr 207 kondygnacja 3, p. u. 114,11 m<sup>2</sup>; lokal nr 208 kondygnacja 3, p. u. 84,86 m<sup>2</sup>; lokal nr 209 kondygnacja 3, p. u. 83,16 m<sup>2</sup>; lokal nr 210 kondygnacja 3, p. u. 65,94 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dla samodzielnych lokali usługowych nr 200+210 do dnia sporządzenia niniejszego opracowania nie zostały urządzone księgi wieczyste.</p> <p>Nieruchomość gruntowa zabudowana przy ul. Pileckiego 67 została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 88/1 i 90/1 w obrębie 1-10-74 o łącznej powierzchni 3 091 m<sup>2</sup>. Stanowiące całość gospodarczą dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00476846/1.</p> <p>Na wyżej wymienionej nieruchomości został wybudowany 5 kondygnacyjny budynek biurowy z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym o powierzchni użytkowej 3927,48 m<sup>2</sup>.</p>
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali usługowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności (dla potrzeb emisji obligacji).
Określenie wartości:	<p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 100.</b>  <b><u>1 432 000 zł</u></b>          (słownie: jeden milion czterysta trzydzieści dwa tysiące złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 101.</b>  <b><u>524 000 zł</u></b>          (słownie: pięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 103.</b>  <b><u>523 000 zł</u></b>          (słownie: pięćset dwadzieścia trzy tysiące złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 200.</b>  <b><u>1 032 000 zł</u></b>          (słownie: jeden milion trzydzieści dwa tysiące złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 201.</b>  <b><u>478 000 zł</u></b>          (słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 202.</b>  <b><u>477 000 zł</u></b>          (słownie: czterysta siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 203.</b>  <b><u>475 000 zł</u></b>          (słownie: czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 204.</b>  <b><u>911 000 zł</u></b>          (słownie: dziewięćset jedenaście tysięcy złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 205.</b>  <b><u>357 000 zł</u></b>          (słownie: trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 206.</b>  <b><u>726 000 zł</u></b>          (słownie: siedemset dwadzieścia sześć tysięcy złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 207.</b>  <b><u>845 000 zł</u></b>          (słownie: osiemset czterdzieści pięć tysięcy złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 208.</b>  <b><u>660 000 zł</u></b>          (słownie: sześćset sześćdziesiąt tysięcy złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 209.</b>  <b><u>647 000 zł</u></b>          (słownie: sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych)</p> <p><b>Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 210.</b>  <b><u>513 000 zł</u></b>          (słownie: pięćset trzysta trzy tysiące złotych)</p>
Autor operatu:	
Data sporządzenia operatu:	05 września 2016 roku



## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1 Przedmiot wyceny.....	4
1.2 Zakres wyceny.....	4
1.3 Uwarunkowania wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.....	4
3.1 Podstawy formalne.....	4
3.2 Podstawy prawne.....	4
3.3 Źródła danych merytorycznych.....	5
3.4 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.....	5
4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
4.1 Stan prawny nieruchomości.....	5
4.2 Lokalizacja i otoczenie.....	9
4.3 Stan zagospodarowania.....	13
4.4 Stan techniczno – użytkowy budynku.....	14
4.5 Informacje o nieruchomościach lokalowych (lokale niemieszkalne).....	15
5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	16
6. SPOSÓB WYCENY.....	16
6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	16
6.2 Wybór podejścia i metody wyceny.....	16
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	17
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.....	28
8.1 Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.....	28
8.2 Zestawienie nieruchomości porównawczych.....	29
8.3 Obliczenie wartości rynkowej 1 m <sup>2</sup> wycenianych lokali.....	30
8.4 Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.....	31
9. ZESTAWIENIE WYNIKÓW KOŃCOWYCH WYCENY.....	32
9.1 Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali usługowych.....	32
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	33
11. ZAŁĄCZNIKI.....	33
1) Szkic lokalizacyjny;.....	34
2) Dokumentacja fotograficzna;.....	35
3) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00476846/1;.....	42
4) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00478066/3;.....	66
5) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00478067/0;.....	75
6) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00478068/7;.....	83
7) Kopie wypisu z kartoteki lokali;.....	91
8) Kopie zaświadczeń o samodzielności lokali;.....	104
9) Analiza obszarów ryzyka związanych z nieruchomością.....	129

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.**

### **1.1 Przedmiot wyceny.**

Samodzielne lokale usługowe nr 100, 101, 103, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 położone w Warszawie, dzielnica Ursynów w budynku biurowym o adresie Pileckiego 67 stanowią:

- lokal nr 100, kondygnacja 2, p. u. 156,84 m<sup>2</sup>, wraz z prawem do korzystania z pomieszczeń gospodarczych nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 o łącznej powierzchni 119,78 m<sup>2</sup> (KW WA5M/00478066/3);
- lokal nr 101 kondygnacja 2, p. u. 61,30 m<sup>2</sup> (KW WA5M/00478067/0);
- lokal nr 103 kondygnacja 2, p. u. 61,27 m<sup>2</sup> (KW WA5M/00478068/7);
- lokal nr 200 kondygnacja 3, p. u. 139,41 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 201 kondygnacja 3, p. u. 61,36 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 202 kondygnacja 3, p. u. 61,33 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 203 kondygnacja 3, p. u. 61,07 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 204 kondygnacja 3, p. u. 123,06 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 205 kondygnacja 3, p. u. 43,94 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 206 kondygnacja 3, p. u. 93,25 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 207 kondygnacja 3, p. u. 114,11 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 208 kondygnacja 3, p. u. 84,86 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 209 kondygnacja 3, p. u. 83,16 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 210 kondygnacja 3, p. u. 65,94 m<sup>2</sup>.

Dla samodzielnych lokali usługowych nr 200÷210 do dnia sporządzenia niniejszego opracowania nie zostały urządzone księgi wieczyste.

Nieruchomość gruntowa zabudowana przy ul. Pileckiego 67 została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 88/1 i 90/1 w obrębie 1-10-74 o łącznej powierzchni 3 091 m<sup>2</sup>. Stanowiące całość gospodarczą dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00476846/1.

Na wyżej wymienionej nieruchomości został wybudowany 5 kondygnacyjny budynek biurowy z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym o powierzchni użytkowej 3927,48 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Zakres wyceny.**

Oszacowaniu podlegają samodzielne lokale usługowe jako przedmiot prawa własności.

### **1.3 Uwarunkowania wyceny.**

Przyjęto założenie, że od dnia dokonania oględzin do momentu sporządzenia niniejszego opracowania stan techniczny – użytkowy lokali nie uległ pogorszeniu.

## **2. CEL WYCENY.**

Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali usługowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności (dla potrzeb emisji obligacji).

## **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.**

### **3.1 Podstawy formalne.**

Zamawiającym wycenę jest "ARCHE" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Podstawę formalną stanowi zlecenie udzielone roku Autorowi opracowania.

### **3.2 Podstawy prawne.**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 0, poz. 518 z 2014 roku tekst jednolity z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (Dz. U. Nr 0 poz. 121 z 2014 roku tekst jednolity z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. nr 0, poz. 101 z 2014 roku – tekst jednolity z późniejszymi zmianami);



- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. nr 80, poz. 903 z 2000 roku - tekst jednolity z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami);
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe (Dz. U. Nr 140, poz. 939 z 1997 roku z późniejszymi zmianami);
- Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

### **3.3 Źródła danych merytorycznych.**

- Dane uzyskane w Biurze Geodezji i Katastru m. st. Warszawy;
- Informacje zawarte w raportach: REAS; Szybko.pl; Expander; Dom Gratka.pl; Emmerson; Home Broker; Knight Frank; Forbes; WGN;
- Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w poszczególnych kwartałach 2015 roku – opracowanie NBP;
- Informacje udostępnione przez portale internetowe: maps.gogle.pl; targeo.pl; geoportal.gov;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku.

### **3.4 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.**

- |  |                        |
|--|------------------------|
| <b>3.4.1 Data sporządzenia wyceny.</b>                           | 05 września 2016 roku. |
| <b>3.4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny.</b> | 30 sierpnia 2016 roku. |
| <b>3.4.3 Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny.</b> | 30 sierpnia 2016 roku. |
| <b>3.4.4 Data oględzin nieruchomości.</b>                        | 30 sierpnia 2016 roku. |

## **4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.**

### **4.1 Stan prawny nieruchomości.**

Nieruchomości lokalowa nr 100 posiada uregulowany stan prawny. Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00478066/3.

Stan ujawniony w księdze wieczystej WA5M/00478066/3:

*W dziale I-O [Oznaczenie nieruchomości]:*

Nieruchomość położona: województwo: mazowieckie; gmina: m. st. Warszawa; miejscowość: Warszawa; dzielnica: Ursynów przy ul. Rtm. W. Pileckiego 67 lokal 100. Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny. Pomieszczenia przynależne: pomieszczenie gospodarcze PG1 o pow. 9,84 m<sup>2</sup>, pomieszczenie gospodarcze PG2 o pow. 3,60m<sup>2</sup>, pomieszczenie gospodarcze PG3 o pow. 27,93 m<sup>2</sup>, pomieszczenie gospodarcze PG4 o pow. 8,32 m<sup>2</sup>, pomieszczenie gospodarcze PG5 o pow. 32,01 m<sup>2</sup>, pomieszczenie gospodarcze PG6 o pow. 3,59m<sup>2</sup>, pomieszczenie gospodarcze PG7 o pow. 15,25 m<sup>2</sup>, pomieszczenie gospodarcze PG9 o pow. 3,61 m<sup>2</sup> i pomieszczenie gospodarcze PG10 o pow. 15,63 m<sup>2</sup>. Kondygnacja: 2. Obszar nieruchomości 276,62 m<sup>2</sup> (powierzchnia nieruchomości podana wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych).

*W dziale I-Sp [Spis praw związanych z własnością]:*

Udział 27662/392748 związany z własnością lokalu w nieruchomości gruntowej WA5M/00476846/1.

*W dziale II [Własność]:*

Właścicielem nieruchomości jest: ARCHE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

*W dziale III [Prawa, roszczenia i ograniczenia]:*

Brak wpisów.

*W dziale IV [Hipoteka]:*

- hipoteka umowna w kwocie: 762 031,25 zł (słownie: siedemset sześćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści jeden 25/100) – tytułem zabezpieczenia zapłaty pozostałej części ceny, odsetek ustawowych oraz kosztów zgodnie z treścią par. 4 ust. 1 umowy Rep. A. 131/2016 z dnia 07.01.2016r. będącej podstawą wpisu na rzecz Wojciecha Kirejczyka.



- hipoteka umowna w kwocie: 634 368,75 zł (słownie: sześćset trzydzieści cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt osiem 75/100) – tytułem zabezpieczenie zapłaty pozostałej części ceny, odsetek ustawowych oraz kosztów zgodnie z treścią par. 4 ust. 2 umowy Rep. A. 131/2016 z dnia 07.01.2016r. będącej podstawą wpisu na rzecz Zofii Zaperta.

Nieruchomości lokalowa nr 101 posiada uregulowany stan prawny. Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00478067/0.

Stan ujawniony w księdze wieczystej WA5M/00478067/0:

*W dziale I-O [Oznaczenie nieruchomości]:*

Nieruchomość położona: województwo: mazowieckie; gmina: m. st. Warszawa; miejscowość: Warszawa; dzielnica: Ursynów przy ul. Rtm. W. Pileckiego 67 lokal 101. Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny. Kondygnacja: 2. Obszar nieruchomości 61,30 m<sup>2</sup>.

*W dziale I-Sp [Spis praw związanych z własnością]:*

Udział 6130/392748 związany z własnością lokalu w nieruchomości gruntowej WA5M/00476846/1.

*W dziale II [Własność]:*

Właścicielem nieruchomości jest: ARCHE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

*W dziale III [Prawa, roszczenia i ograniczenia]:*

Brak wpisów.

*W dziale IV [Hipoteka]:*

- hipoteka umowna w kwocie: 620 522,50 zł (słownie: sześćset dwadzieścia tysięcy pięćset dwadzieścia dwa 50/100) – tytułem zabezpieczenie zapłaty pozostałej części ceny, odsetek ustawowych oraz kosztów zgodnie z treścią par. 4 ust. 3 umowy Rep. A. 131/2016 z dnia 07.01.2016r. będącej podstawą wpisu na rzecz Jana Kirejczyka.

Nieruchomości lokalowa nr 103 posiada uregulowany stan prawny. Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00478068/7.

Stan ujawniony w księdze wieczystej WA5M/00478068/7:

*W dziale I-O [Oznaczenie nieruchomości]:*

Nieruchomość położona: województwo: mazowieckie; gmina: m. st. Warszawa; miejscowość: Warszawa; dzielnica: Ursynów przy ul. Rtm. W. Pileckiego 67 lokal 103. Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny. Kondygnacja: 2. Obszar nieruchomości 61,27 m<sup>2</sup>.

*W dziale I-Sp [Spis praw związanych z własnością]:*

Udział 6127/392748 związany z własnością lokalu w nieruchomości gruntowej WA5M/00476846/1.

*W dziale II [Własność]:*

Właścicielem nieruchomości jest: ARCHE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

*W dziale III [Prawa, roszczenia i ograniczenia]:*

Brak wpisów.

*W dziale IV [Hipoteka]:*

- hipoteka umowna w kwocie: 620 522,50 zł (słownie: sześćset dwadzieścia tysięcy pięćset dwadzieścia dwa 50/100) – tytułem zabezpieczenie zapłaty pozostałej części ceny, odsetek ustawowych oraz kosztów zgodnie z treścią par. 4 ust. 4 umowy Rep. A. 131/2016 z dnia 07.01.2016r. będącej podstawą wpisu na rzecz Stanisława Kirejczyka.

Samodzielne lokale usługowe nr 200+210 do dnia sporządzenia niniejszego opracowania nie posiadają urzędzonych ksiąg wieczystych.

Nieruchomość gruntowa posiada uregulowany stan prawny. Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00476846/1.

Stan ujawniony w księdze wieczystej WA5M/00476846/1:

*W dziale I-O [Oznaczenie nieruchomości]:*

Nieruchomość położona: województwo: mazowieckie; gmina: m. st. Warszawa; miejscowość: Warszawa; dzielnica: Ursynów przy ul. Rtm. W. Pileckiego 67. Działki nr 88/1 i 90/1 w obrębie 1-10-74.



Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane. Budynek 5 kondygnacyjny o powierzchni użytkowej 3 927,48 m<sup>2</sup>. Obszar nieruchomości 3 091 m<sup>2</sup>.

*W dziale I-Sp [Spis praw związanych z własnością]:*

- służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr 88/1 i 90/1 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną oraz przeprowadzania mediów i korzystania ze znajdującej się na nieruchomości obciążonej infrastruktury technicznej pasem gruntu zaznaczonym kolorem niebieskim (jako służebność 1) na planie stanowiącym załącznik 7 do aktu przy czym: A) koszt utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności gruntowej ponoszone będą przez właściciela nieruchomości władnącej proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej B) wysokość tych kosztów określi właściciel nieruchomości obciążonej w oparciu o rzeczywiście poniesione i udokumentowane koszty utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności gruntowej C) uprawnionym do rozliczania powyższych kosztów będzie każdorazowy zarządca nieruchomości wspólnej.
- nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr 88/1 i 90/1 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną oraz przeprowadzania mediów i korzystania ze znajdującej się na nieruchomości obciążonej infrastruktury technicznej pasem gruntu zaznaczonym kolorem niebieskim (jako służebność 1) na planie stanowiącym załącznik 7 do aktu przy czym: A) koszt utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności gruntowej ponoszone będą przez właściciela nieruchomości władnącej proporcjonalnie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej B) wysokość tych kosztów określi właściciel nieruchomości obciążonej w oparciu o rzeczywiście poniesione i udokumentowane koszty utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności gruntowej C) uprawnionym do rozliczania powyższych kosztów będzie każdorazowy zarządca nieruchomości wspólnej.

*W dziale II [Własność]:*

- Właścicielem nieruchomości jest: w udziale 176666/392748 ARCHE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz w pozostałym udziale właściciele wyodrębnionych lokali.

*W dziale III [Prawa, roszczenia i ograniczenia]:*

- ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu, polegająca na prawie posadowienia na nieruchomości obciążonej, zgodnie z mapą sytuacyjną stanowiącą załącznik nr 1 aktu (Rep A Nr 1788/2013), sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości jednego metra oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego, całodobowego dostępu do urządzeń gazowniczych w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowaniem rozbudowaniem w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych znajdujących się na nieruchomości obciążonej a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę nieruchomość w w/w celach na rzecz PGNIG SPV4 Sp. z o.o.;
- ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu, polegająca na prawie korzystania z pomieszczenia istniejącej stacji transformatorowej o powierzchni 9,1 m<sup>2</sup> usytuowanej na nieruchomości obciążonej oraz na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w celu posadowienia na niej sieci i urządzeń elektroenergetycznych - z ograniczeniem wykonywania służebności do pasa gruntu o szerokości 1,5 m wzdłuż trasy przebiegu sieci wraz ze złączami kablowymi (zgodnie z załącznikiem graficznym) oraz gruntu o wymiarach 2 na 3 metry przeznaczonego pod stację transformatorową (zgodnie z załącznikiem graficznym), a także w celu dokonywania przełączeń ruchowych, usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji, remontów i modernizacji oraz rozbudowy sieci polegającej np. na ułożeniu kolejnych kabli w tym pasie gruntu. na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o.o.;



- sposób korzystania z nieruchomości: każdorazowemu właścicielowi lokalu oznaczonego nr 1 przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z 38 miejsc postojowych naziemnych oznaczonych nr od 1 do 38 usytuowanych na parkingu naziemnym znajdującym się na nieruchomości wspólnej przed budynkiem, zaznaczonych na planie stanowiącym załącznik nr 2 do aktu - każdorazowemu właścicielowi lokalu nr 1 przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z miejsc na elewacji budynku oraz dachu oraz innych powierzchniach w budynku zaznaczonych na planie stanowiącym załącznik nr 3a-3e3 - każdorazowemu właścicielowi lokalu nr 1 przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z dróg, placów manewrowych oraz miejsc na rampę wyładowczą, położonych na nieruchomości wspólnej zaznaczonych na planie stanowiącym załącznik nr 4 do aktu - każdorazowym właścicielom lokali w budynku przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części powierzchni elewacji i dachu budynku przeznaczoną na strefę reklam zaznaczoną na planie stanowiącym załącznik nr 5a-5c do aktu notarialnego na zasadach określonych w par 5 pkt d) umowy z dnia 31.08.2015 r., nr Rep 15180/2015 każdorazowym właścicielom lokali w budynku przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części powierzchni budynku z prawem umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych na warunkach określonych w umowie z dnia 31.08.2015 r., nr Rep 15180/2015 -sprzedającemu, w ramach należącego do niego udziału przysługiwać będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków, ze stanowiący część nieruchomości wspólnej: miejsc postojowych, pomieszczeń gospodarczych oraz schowków, które nie zostały ujęte w kartotece lokali jako pomieszczenia przynależne do lokali, sprzedający będzie mógł swobodnie i samodzielnie ustalać sposób korzystania i pobierania pożytków z tych miejsc postojowych, pomieszczeń gospodarczych, schowków, co do których przysługuje mu prawo wyłącznego korzystania oraz będzie miał prawo do przyznawania uprawnień do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków na rzecz właścicieli poszczególnych lokali, a nadto ujawnienia tych uprawnień w dziale III księgi wieczystej; - każdorazowym właścicielom lokali znajdujących się na 2, 3, i 4 kondygnacji naziemnej budynku przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania ze znajdujących się na danej kondygnacji budynku poziomych ciągów komunikacyjnych, na warunkach określonych w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu -właściciele lokali, którym zostanie przyznane prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych usytuowanych w podziemnym garażu wielostanowiskowym w budynku, ponosić będą w całości koszty związane z utrzymaniem hali garażowej, w tym w szczególności koszty dostarczanych do hali garażowej mediów oraz usług takich jak: sprzątanie, konserwacja, przeglądy techniczne, energia elektryczna, administrowanie, remonty hali garażowej, proporcjonalnie do liczby przyznanych praw do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych;
- inny wpis: zarząd nieruchomością wspólną zostaje powierzony spółce Arche Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, sprawowany będzie na zasadach określonych w rozdziale 4 ustawy o własności lokali z tym zastrzeżeniem, iż czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, podejmować będzie w ramach zarządu powierzonego spółka Arche Sp. z o.o. w okresie do dnia 31.12.2016 albo do dnia, w którym właściciele lokali uchwałą dokonają zmiany określonego wyżej sposobu zarządu nieruchomością. ustalony sposób zarządu odnosi skutek wobec nabywców kolejnych lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej;
- prawo użytkowania: nieodpłatne i na czas nieoznaczony prawo użytkowania na rzecz Spółki Arche spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, polegające na prawie umieszczenia i utrzymywania na elewacji bądź dachu budynku (w strefie reklam) reklam oraz znaków firmowych wymienionej spółki zgodnie z planem stanowiącym załącznik nr 6 do aktu notarialnego, w sposób nieutrudniający korzystania z lokali usytuowanych w budynku jak również w sposób nieuciążliwy dla właścicieli lokali i nieutrudniający dostępu dla światła



dziennego dla lokali, przy czym użytkownik zobowiązany będzie do utrzymywania powyższych reklam oraz znaków firmowych w należyтым stanie technicznym, a nadto do pokrywania kosztów pobranej energii elektrycznej, w przypadku, gdy oświetlenie tych reklam oraz znaków firmowych zasilane będzie energią elektryczną;

- inny wpis: prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków (w ramach przysługującego udziału w nieruchomości wspólnej) z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej cztery miejsca postojowe oznaczone numerami: 20, 21, 22, 23 na poziomie -1 na rzecz "AMB GROUP POLSKA" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- inny wpis: prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków (w ramach przysługującego udziału w nieruchomości wspólnej) z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej - cztery miejsca postojowe oznaczone numerami: 7, 24, 25, 30 w garażu wielostanowiskowym na poziomie -1; - pomieszczenie gospodarcze oznaczone nr 1.12 o pow. 15,68 m<sup>2</sup> usytuowane na poziomie "-1";
- inny wpis: prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków, z wyłączeniem sprzedającego oraz innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, z miejsc postojowych o nr 10, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 i 60, usytuowanych w garażu wielostanowiskowym znajdującym się na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku (poziomie-1) oraz z komórki gospodarczej nr -1.10, usytuowanej na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku (poziomie-1), a także nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części powierzchni elewacji i dachu budynku przeznaczonych na strefę reklam, z prawem do umieszczania szyldów, reklam i logotypów, w miejscu wskazanym na załączniku do niniejszej umowy na rzecz Brick Capital Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dziale IV [Hipoteka]:

Brak wpisów.

#### 4.2 Lokalizacja i otoczenie.

**Województwo mazowieckie** – jednostka podziału administracyjnego Polski, największe pod względem powierzchni i ludności województwo, znajdujące się w środkowej i wschodniej części Polski. Obejmuje obszar o powierzchni 35 558,47 km<sup>2</sup>. Według danych z 2011 roku miało 5,29 mln mieszkańców. Siedzibą władz województwa jest Warszawa. Województwo zostało utworzone 01 stycznia 1999 roku. Według danych z 01 stycznia 2011 roku powierzchnia województwa wynosiła 35 558,47 km<sup>2</sup>, co stanowi 11,4% powierzchni Polski. Mazowieckie jest największym co do powierzchni województwem w Polsce. Województwo jest położone w środkowo - wschodniej Polsce i graniczy z województwami: kujawsko-pomorskim na północnym – zachodzie, lubelskim na południowym – wschodzie, łódzkim na południowym – zachodzie, podlaskim na północnym – wschodzie, świętokrzyskim na południu oraz warmińsko - mazurskim na północy.

Województwo położone jest w większości na obszarze Nizy Środkowoeuropejskiego, tylko jego niewielkie wschodnie fragmenty leżą na terenie Nizy Wschodniobałtycko - Białoruskiego, a południowe na terenie Wyżyn Polskich. Obszar Województwa zawiera się w 11 makroregionach fizycznogeograficznych i 34 mezoregionach. Mimo że województwo mazowieckie jest często określane jako Mazowsze, nie jest nim w całości. Wschodnia część województwa to region Podlaski (w znacznie mniejszym stopniu niż geograficznie), natomiast południowa część to ziemia sandomierska będąca częścią Małopolski. Różnice historyczno - kulturowe widoczne są w wielu aspektach, między innymi w architekturze wiejskiej. Natomiast część historycznego Mazowsza (większość byłego województwa łomżyńskiego z miastami: Łomża, Zambrów, Grajewo, Kolno i Wysokie Mazowieckie) leży poza obecnym terytorium województwa mazowieckiego. W województwie mazowieckim zamieszkuje około 5 300 000 mieszkańców, co stanowi prawie 14% ludności Polski.





**Miasto Stołeczne Warszawa** (skrót: m. st. Warszawa) – stolica i największe miasto Polski, położone w środkowo - wschodniej części kraju, na Nizinie Środkowomazowieckiej, na Mazowszu, nad rzeką Wisłą. Od 2002 roku miasto stołeczne Warszawa jest gminą miejską mającą status miasta na prawach powiatu. Warszawa jest ośrodkiem naukowym, kulturalnym, politycznym oraz gospodarczym na skalę europejską. Mieszczą się w niej siedziby parlamentu, Prezydenta RP, Rady Ministrów i innych władz centralnych. Warszawa jest także stolicą województwa mazowieckiego. Warszawa jest jedynym miastem w obecnych granicach Polski odznaczonym Krzyżem Srebrnym Orderu Wojennego Virtuti Militari (a drugim w historii Polski miastem po Lwowie). Warszawa jest największym polskim miastem pod względem liczby ludności (1 711 324 mieszkańców w czerwcu 2012 roku i powierzchni (517,24 km<sup>2</sup> łącznie z Wisłą). W skali kraju rzeczywistą liczbę mieszkańców Warszawy i okolic można porównywać jedynie do konurbacji górnośląskiej.

Warszawa leży w środkowym biegu Wisły, na Nizinie Środkowomazowieckiej, w odległości około 350 km od Karpat i Morza Bałtyckiego. Jest jedyną w Europie stolicą leżącą w bezpośrednim sąsiedztwie parku narodowego. Miasto leży po obu stronach rzeki i jest nieznacznie wydłużone wzdłuż jej brzegów (rozciąga się na około 30 km w kierunku północ - południe i około 28 km w kierunku wschód - zachód). Lewobrzeżna część Warszawy jest w większości położona na Równinie Warszawskiej (najwyższy punkt geodezyjny na skrzyżowaniu ul. Norwida i Nakielskiej, rejon zajezdni autobusowej „Redutowa” – 115,7 m n.p.m.). Pozostała część miasta leży w Dolinie Środkowej Wisły oraz na Równinie Wołomińskiej (częściowo dzielnice wschodnie) i w Kotlinie Warszawskiej (częściowo dzielnice północne). Na Bielanach, Białołęce, w Wawrze i Wesołej występują porośnięte lasem, wysokie na kilka - kilkanaście metrów wydmy śródlądowe, z najwyższym naturalnym punktem wysokościowym – 122,11 m n.p.m. (w rejonie planowanej ul. Stanisława Wigury na osiedlu Groszówka w Wesołej). Stolica stanowi główne miasto monocentrycznej aglomeracji warszawskiej. Liczba jej mieszkańców, zależnie od koncepcji jej zasięgu, wynosi w przybliżeniu od 2,6 do 3 mln. W obszarze tym znajduje się około 20 miast.

W wyniku reform wprowadzonych przez tzw. Ustawę warszawską, od 27 października 2002 roku Warszawa stanowi tylko jedną gminę na prawach powiatu. Od kwietnia 1994 roku stolica była związkiem komunalnym 11 gmin: Warszawa - Bemowo, Warszawa - Białołęka, Warszawa - Bielany, Warszawa - Centrum (w jej skład wchodziły dzielnice: Mokotów, Ochota, Praga Południe, Praga Północ, Śródmieście, Wola, Żoliborz), Warszawa - Rembertów, Warszawa - Targówek, Warszawa - Ursus, Warszawa - Ursynów, Warszawa - Wawer, Warszawa - Wilanów, Warszawa - Włochy. Dotychczasowe gminy mają status dzielnic. Obecnie Warszawa podzielona jest na 18 dzielnic.

**Ursynów** – wysunięta najdalej na południe dzielnica Warszawy. Zajmuje 8,6% powierzchni miasta, a zamieszkuje ją przeszło 140 tys. mieszkańców. Od północy graniczy z Mokotowem, od zachodu z Włochami i od wschodu z Wilanowem. Od południa graniczy z gminami Piaseczno, Konstancin - Jeziorna i Lesznowola. Obszar dzisiejszej dzielnicy Ursynów włączono do stolicy w 1951 roku. Dzielnica posiada powierzchnię 48,6 km<sup>2</sup>.

Nazwa dzielnicy pochodzi od drugiego imienia Juliana Ursyna Niemcewicza, który w tych okolicach posiadał swoje dobra. Przed 27 października 2002, kiedy wprowadzono nowy podział administracyjny stolicy, była to gmina Warszawa - Ursynów; wcześniej, do 1994, tereny dzisiejszego Ursynowa były częścią dzielnicy Mokotów.

Ursynów jest największym zespołem osiedlowym stolicy. Do niedawna jedynie "dzielnica - sypialnia", powoli zmienia swój charakter – głównie dzięki centrom handlowym (przede wszystkim hipermarketom), rozrywkowym (Multikino) oraz instytucjom publicznym, takim jak Centrum Onkologii, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, czy wyższym uczelniom prywatnym, takim jak: Szkoła Wyższa Przymierza Rodzin, Wyższa Szkoła Ekonomiczno - Informatyczna czy Wyższa Szkoła Zarządzania Personalem. Na Ursynowie ma także swoją siedzibę rozgłośnia Antyradia oraz Radia Jutrzenka. Od 1980 działają na





Ursynowie drużyny harcerskie, obecnie jednostki męskie zrzesza Ursynowski Hufiec Harcerzy "Rawicz". Dział też Hufiec ZHP Warszawa Ursynów.

W skład dzielnicy według Miejskiego Systemu Informacji wchodzi następujące rejony: Dąbrówka, Grabów, Krasnowola, Grabówek, Jeziorki Północne, Ludwinów, Jeziorki Polskie, Dawidy, Jeziorki Południowe, Karczunek, Zgorzała, Dawidy Poduchowne, Jeziorki Nowe, Kabaty, Moczydło, Natolin, Wyżyny, Rezerwat Park Natoliński, Wolica, Pyry, Skarpa Powsińska, Stary Służew, Stary Ursynów, Fort Służew, Gucin Gaj, Zakopane, Rezerwat Skarpa Ursynowska, Stary Imielin, Teren Wydzielony Rezerwat "Las Kabacki", Ursynów Centrum, Na Skraju, Ursynów Północny, Jary, Stokłosy, Wyczółki, Nowy Służewiec.

Leżące na terenie dzielnicy stare osady i wsie (Służew, Służewiec, Wolica, Kabaty, Imielin (osiedle w Warszawie), Wyczółki, Moczydło, Dąbrówka, Pyry) mają wielowiekową przeszłość. Jednak dopiero po 1977 roku zaczęły na ich terenie powstawać osiedla mieszkaniowe i bloki z tzw. wielkiej płyty. Wybudowano je na ziemi, która w prehistorii – tak zresztą jak i większa część lewobrzeżnej Warszawy – była pustką osadniczą. Na terenie Moczydła i Lasu Kabackiego znaleziono niedawno krzemienne narzędzia do obróbki skóry sprzed około 6 tys. lat p.n.e. (mezolit). Około 1065 w Służewie benedyktyni z Mogilna koło Kruszwicy ulokowali ośrodek misyjny. Przesiedlił ich książę Konrad I Mazowiecki, który oddał Służew swemu rycerzowi Gotardowi jako villa militari, w zamian za obronę tych ziem przed Prusami, Litwinami i Jaćwingami, a także jako zapłatę. W 1238 w Służewie założono parafię i kościół św. Katarzyny, które istnieją do dziś i są uznawane za najstarsze w całej Warszawie. Służew leżał wtedy u ujścia Potoku Służewieckiego do Wisły, płynącej u samych stóp dzisiejszej Skarpy Warszawskiej. W jego pobliżu znajdował się bród, którym wiódł szlak handlowy z południa Francji do Kijowa. Na początku XVI wieku przy kościele powstała szkoła parafialna, a z czasem także sierociniec, dom starców i niewielki szpital. W XIV wieku do potomków Gotarda – rodziny Służewskich herbu Radwan – należało już 17 miejscowości ulokowanych na terenie dzisiejszego Ursynowa. Dwa stulecia później, w XVII i XVIII wieku ich coraz bardziej rozdrobnioną własność stopniowo wykupywali magnaci, coraz liczniej rezydujący w nowej stolicy Polski – Warszawie. Służew nabyli ówcześni właściciele Wilanowa – Sobiescy. Niedługo później w okolicy powstały także majątki Leszczyńskich, Radziwiłłów i innych rodów. Płody rolne zbierane na tym obszarze żywiły mieszkańców rozwijającej się Warszawy, z lokatorami arystokratycznych rezydencji łącznie. Ich "rekreacyjnym zapleczem" były wykupywane tutejsze wsie.

Po potopie szwedzkim zaczęto tu wytwarzać mocne i bardzo poszukiwane cegły. Rosła liczba cegielni, a tradycja ich wyrobu przetrwała aż do połowy XX wieku. W 1898 roku dla obsługi transportowej lokalnych cegielni założono linię kolejki wąskotorowej biegnącej od warszawskiej Rogatki Mokotowskiej do Piaseczna i Góry Kalwarii.

"Zaplecze rekreacyjne" magnackich rezydencji przybrało tutaj postać letnich i wiejskich siedzib, założonych przez Izabelę z Czartoryskich marszałkową Lubomirską właścicielkę Wilanowa. Zlokalizowaną na Skarpie bażantarnię Sobieskiego następcy Lubomirskiej – Potoccy – rozbudowali w stylowy, klasycystyczny pałacyk w Natolinie. Autorami projektu byli znani architekci: Szymon Bogumił Zug, Chrystian Piotr Aigner i Henryk Marconi.

W pobliżu kościoła św. Katarzyny w 1817 roku Stanisław Kostka Potocki wybudował rekreacyjny pałacyk Gucin. Po jego śmierci wdowa po nim założyła Gucin – Gaj, znany i podziwiany ogród – pomnik, w którym drzewom towarzyszyły obeliski i kamienie poświęcone słynnym Polakom. Ogród został zniszczony podczas drugiej wojny światowej.

Ursynów, od którego wzięła miano cała dzisiejsza dzielnica, powstał w latach 1775 – 1780. Początkowo nosił nazwę Rozkosz, nadaną dla upamiętnienia miesiąca miodowego Stanisława Kostki Potockiego i Aleksandry z Lubomirskich. W 1822 Rozkosz kupił Julian Ursyn Niemcewicz, który bardzo chciał nazwę folwarku – przez pamięć swego pobytu w Stanach Zjednoczonych – zmienić na "Amerykę" lub "Waszyngton". Od tego pomysłu odstąpił pod wpływem przyjaciół, którzy ostrzegali go, że "nazwisko wolnego kraju wzięte będzie za bunt i sprzysiężenie" przez zaborcę. Ostatecznie folwarczek został nazwany Ursynowem – od rodowego przydomku swego właściciela. Kolejny właściciel Ursynowa – wnuk Zygmunta Krasińskiego Adam – ofiarował w 1906 roku 120 hektarowy folwark Ursynów, łącznie

AM



z istniejącym do dziś pałacem, Polskiej Macierzy Szkolnej. Pół wieku później teren ten objęła Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego.

W 1934 roku skrajem Ursynowa przeciętno linię kolejową Warszawa - Radom, a tuż obok zbudowano międzynarodowe lotnisko Okęcie, obecnie nazywane Lotniskiem Chopina. W 1938 roku do Warszawy włączono wsie Służew i Służewiec, gdzie został zbudowany nowoczesny hipodrom. Z kolei prezydent Warszawy Stefan Starzyński wykupił dla stolicy Las Kabacki, wykorzystując na ten cel fundusze uzyskane z miejskich obligacji. Dziś jest to rezerwat przyrody nazwany imieniem Starzyńskiego.

W latach II wojny światowej, a przede wszystkim w czasie powstania warszawskiego, wielu mieszkańców terenów wchodzących w skład obecnej dzielnicy Ursynów, walczyło w oddziałach pułku AK "Baszta", a mogiły powstańców tworzą oddzielną kwaterę na parafialnym cmentarzu w Pyrach. Pomnik – głaz upamiętniający natarcie batalionu Karpaty pułku "Baszta" na koszary SS na Służewcu stanął po wojnie przed bramą główną Torów Wyścigów Konnych. Do ważniejszych obiektów w obrębie dzielnicy należą:

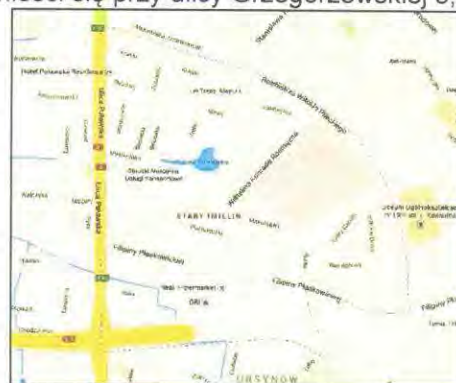
- Rezerwat przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego;
- Fort VIII ("Służew") – jeden z fortów Twierdzy Warszawa;
- Ogród Botaniczny Polskiej Akademii Nauk;
- Aleja Kasztanowa;
- Park Romana Kozłowskiego w Warszawie;
- Tor Wyścigów Konnych Służewiec;
- Centrum Onkologii – Instytut im. Marii Skłodowskiej-Curie w Warszawie;
- Instytut Hematologii i Transfuzjologii;
- Kościół św. Katarzyny;
- Pomnik Męczenników Terroru Komunistycznego 1944-1956;
- Pałac "Ursynów";
- Zespół pałacowo-parkowy w Natolinie;
- Gucin Gaj;
- Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie;
- Arena Ursynów;
- Kościół Wniebowstąpienia Pańskiego;
- Centrum Operacji Powietrznych;
- Stacja Techniczno-Postojowa Kabaty;
- Park Kultury w Powsinie;
- Kościół św. Tomasza Apostoła w Warszawie;
- Jeziorko Imielińskie.

Ciekawostki związane z Ursynowem:

- Ursynów został włączony do Warszawy dopiero w 1951 roku;
- na terenie Ursynowa działa protestancka wspólnota o nazwie Ursynowska Społeczność Ewangeliczna, będąca jednym z nielicznych polskich wyznań, które włączyło nazwę dzielnicy do swojej nazwy;
- na Ursynowie dzieje się większa część filmu Marka Koterskiego pt. „Dzień świra”;
- blok, w którym kręcono kultowy serial "Alternatywy 4", mieści się przy ulicy Grzegorzewskiej 3;

znane ursynowskie wzniesienie Kopa Cwila wzięło swą nazwę od inspektora budowlanego Cwila, który wpadł na pomysł zwożenia ziemi z pobliskich budowli i gromadzenia ich w jednym miejscu.

**Ulica Pileckiego** położona jest w rejonie określanym, jako Imielin. **Imielin** - część Ursynowa położona obecnie wzdłuż alei KEN niedaleko wybudowanego w 2007 roku urzędu gminy Warszawa - Ursynów. Pierwotnie nazwa Imielin odnosiła się do wsi położonej w pobliżu traktu do Piaseczna, obecnej ulicy Puławskiej. Obecnie Stary Imielin. Imielin to także trzecia ze stacji





metra warszawskiego.

Pierwsze wzmianki o wsi pochodzą z 1430 roku, w 1445 roku Imielin otrzymał prawo chełmińskie od księcia Bolesława IV. Do XVI wieku Imielin, stanowił własność rodu Służewskich. Wg rejestrów podatkowych z XVI w., w najlepszym okresie tereny należące do wsi liczyły 5 łanów (ok. 85 ha). W XVII wieku wieś przeszła na własność Jakuba Rozrażewskiego, wojewody inowrocławskiego - było wówczas w niej około 8-11 domów. W końcu XVIII wieku Imielin, należał do Grabowskiego podczaszego warszawskiego i wraz z Wyczółkami tworzył wspólną własność. Obie wsie liczyły łącznie 35 domów. W XIX wieku na gruntach należących do Imielina i Wyczółek powstały nowe wsie i folwarki Grabowo (dziś Grabów), Grabówek, Krasnowola i Ludwinowo (Ludwinów). W 1864 roku, po uwłaszczeniu chłopów, powstało w Imielinie 21 gospodarstw włościańskich, a Imielin wraz z pobliskimi wsiami został włączony do nowo powstałej gminy Falenty. Spis ludności z 1905 odnotował na terenie Imielina 23 domy. Kolejne spisy po odzyskaniu niepodległości w 1921 i 1923 roku odnotowały odpowiednio 296 i 211 mieszkańców.

W 1951 roku podobnie jak inne podwarszawskie wsie i osady znalazł się w granicach Warszawy. Na początku lat 80. XX wieku na należących do wsi gruntach zaczęto budować pierwsze bloki południowego Ursynowa. Z czasem nazwa wsi przeszła w całości na nowo powstałe osiedle, a ona sama stała się Starym Imielinem.

Główną zabudowę współczesnego Imielina stanowią bloki z tzw. "wielkiej płyty", które powstały w latach 80. XX wieku (jak większość dzielnicy Ursynów). Obecnie obok budownictwa z tego okresu zaczynają się pojawiać osiedla nowoczesne, które są dodatkowo strzeżone. Kilka z takich osiedli, zbudowanych w drugiej połowie lat 90. XX wieku i na początku XXI wieku, znajduje się przy ulicy rtm. W. Pileckiego w pobliżu Centrum Onkologii. Powstają także nowe bloki przy ulicy K.E.N. w ramach zabudowy okolicy metra. Pod koniec lat 90. XX wieku na terenie obecnego Starego Imielina rozpoczął się boom budowlany. Na dawnych polach gdzie rosła kapusta i cebula, wybudowane zostały osiedla szeregowców i budynków wielorodzinnych. Na terenie Imielina znajdują się: Centrum Onkologii, Instytut Hematologii i Transfuzjologii, Dom Kultury Imielin, Multikino, Arena Ursynów.

Na dzisiejszy Imielin składają się dwa obszary MSI - Stary Imielin (w całości) oraz część Ursynów-Centrum. Na terenie osiedla znajduje się pięć szkół: Szkoła Podstawowa numer 310, Szkoła Podstawowa numer 318 im. Jana Christiana Andersena, Szkoła Podstawowa numer 323, Liceum ogólnokształcące imienia Lajosa Kossutha, Gimnazjum numer 94, Gimnazjum numer 93.



Lokalizacja nieruchomości zapewnia dogodny dojazd do centrum miasta zarówno środkami komunikacji miejskiej jak i transportem indywidualnym. Sąsiedztwo nieruchomości od północy stanowią tereny ul. Pileckiego, od wschodu i zachodu budynki jednorodzinne oraz wielorodzinne oraz zabudowa usługowa, a od południa niezabudowane nieruchomości gruntowe. Nieruchomość położona jest w terenie uzbrojonym, w zasięgu wszystkich miejskich sieci uzbrojenia technicznego. Nieruchomość położona jest w rejonie, gdzie ukształtowały się procesy związane z przekształcaniem i wykorzystywaniem dostępnych gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i usługowego.

#### 4.3 Stan zagospodarowania.

Nieruchomość położona przy ul. Pileckiego 67 została oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako: dz. ew. nr 88/1 i 90/1 w obrębie 1-10-74 o łącznej powierzchni 3 091 m<sup>2</sup>. Stanowiące całość gospodarczą posiadają nieregularny kształt. Obecnie zabudowane zostały budynkiem biurowym V kondygnacyjnym z garażem podziemnym.

Nieruchomości posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Pileckiego i ul. Zięby. Wzdłuż granicy południowo-wschodniej działka przylega do pasa drogowego ul. Zięby w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Od strony zachodniej do działki przylega teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Sąsiedztwo





nieruchomości stanowią również niezabudowane nieruchomości gruntowe oraz tereny o przeznaczeniu usługowym.

#### **4.4 Stan techniczno – użytkowy budynku.**

Na nieruchomości został wybudowany obiekt biurowy z lokalami usługowymi na parterze i garażem podziemnym. W dniu 09 lutego 2015 roku obiekt został oddany do użytkowania - decyzja nr IIOT/43/U/2015.

Konstrukcja budynku - słupowo płytowa ze słupami i ścianami nośnymi. Obiekt posadowiony na płycie fundamentowej. Wokół kondygnacji podziemnych ściana żelbetowa (szczelinowa) w wykopie otwartym, wykonana technologia „białej wanny”. Stropy - płytowe płaskie żelbetowe krzyżowo zbrojone podparte na słupach żelbetowych i żelbetowych ścianach nośnych. Usztywnienia - ściany żelbetowe wewnętrzne. Dachy - płaskie.

Ściany zewnętrzne: garaż podziemny - ściany żelbetowe; parter - ściany murowane z pustaków cegły Silka grubości 24 cm i żelbetowe grubości 20 i 25 cm; piętra - ściany żelbetowe o grubościach 20 – 25 cm.

Okładziny: ściany z paneli aluminiowych, okładzina aluminiowa typu Alucobond. Okna z ślusarki aluminiowej, pasy międzyokienne z ślepych paneli aluminiowych.

Dachy: papa termozgrzewalna, pokryta żwirem płukanym o frakcji 16 - 32 mm (w systemie stropodachów odwróconych).

Ściany wewnętrzne: ściany między lokalowe murowane z bloczków silikatowych grubości 18 cm, nadproża prefabrykowane żelbetowe; ściany działowe trzonów instalacyjno – sanitarnych z płyt G – K; ściany działowe pomieszczeń biurowych – z płyt G – K systemowe - po uzgodnieniu z przyszłym nabywcą lub najemcą; ściany szachów instalacyjnych murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości 12 cm.



Sufity: w holach głównych sufity z podwójnej płyty G – K; w lokalach biurowych i sanitariatach systemowe np. Rockfon; w pomieszczeniach technicznych surowy żelbet malowany farbą do betonu w kolorze jasnoszarym.

Ocieplenie: ocieplenie fasad - z wełny mineralnej Wentirock 15 cm; ocieplenie stropodachów – styropian ekstrudowany URSA XPS grubości 15 cm; ocieplenie stropodachów garażu i ścian garażu do głębokości 120 cm poniżej poziomu terenu - styropian ekstrudowany URSA XPS grubości 5 cm; ocieplenie stropu garażu pod częścią naziemną – wełna mineralna grubości 12 cm w systemie Izostrop Bolix.

Posadzki: posadzki w lokalach usługowych – szlichta betonowa zbrojona włóknami celulozowymi lub polipropylenowymi; posadzki w lokalach biurowych – posadzka podniesiona; posadzki w holach wejściowych – granit; posadzki klatek schodowych, korytarzy, zapleczy portierni, i pomieszczeń gospodarczych pow. poziomu terenu – gres; miejsca postojowe i ciągi komunikacyjne w garażu, pomieszczenia gospodarcze i pomieszczenia techniczne garaży – płyta żelbetowa zatarta na gładko i utwardzona powierzchniowo; rampy garażowe płyta żelbetowa zatarta na gładko i utwardzona powierzchniowo; ciągi komunikacyjne pieszo-jezdne na poziomie terenu – kostka betonowa; posadzka dziedzińca – płyty granitowe.

Stolarka okienna i drzwiowa: ściany kurtynowe aluminiowe systemowe, szklenie zestawami niskoemisyjnymi typu Thermofloat, szklenie bezpieczne. Drzwi wejściowe do budynku – aluminiowe przeszklone. Drzwi do śmietników – stalowe okładane żaluzją aluminiową - kolor aluminium – jasnoszary.

Balustrady: balustrady klatek schodowych – stalowe, lakierowane proszkowo (kolor jasnoszary); w strefie holu wejściowego – ze stali nierdzewnej, pochwyty na całej długości ze stali nierdzewnej.

Elementy wykończeniowe zewnętrzne: obróbki blacharskie – blacha aluminiowa powlekana; fasada aluminiowa i aluminiowo – szklana.

Posadzki zewnętrzne: ciągi pieszo - jezdne i jezdne – kostka betonowa z posypką z kamienia naturalnego; opaski żwirowe (frakcja żwiru 16 - 32 mm) z krawężnikiem 6 x 20 x 100.

Kolorystyka: ściany, aluminium w dwu kolorach: jasnoszarym i ciemnoszarym.

AM



Posadowiony na nieruchomościach obiekt posiada następujące parametry techniczne:

**Kubatura:**

Kubatura brutto części podziemnej:	9 665 m <sup>3</sup> ;
Kubatura brutto części nadziemnej:	18 921 m <sup>3</sup> ;

**Powierzchnie**

Powierzchnia całkowita cz. podziemnej:	2 003,03 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita cz. nadziemnej:	5 140,63 m <sup>2</sup>
Pow. usług „open space”:	811,27 m <sup>2</sup> ;
Pow. pomieszczeń biurowych „open space”:	2 739,12 m <sup>2</sup> ;
Pow. komunikacji:	729,60 m <sup>2</sup> ;
Pow. pomieszczeń technicznych i pomocniczych:	539,97 m <sup>2</sup> ;
Pow. garażu:	1 486,89 m <sup>2</sup> ;
Łączna pow. netto	6 306,85 m <sup>2</sup> .

**Bilans miejsc parkingowych**

Ilość miejsc parkingowych w garażu podziemnym:	56 m. p.;
Ilość miejsc parkingowych na terenie działki:	38 m. p.;
Razem:	94 m. p..

**4.5 Informacje o nieruchomościach lokalowych (lokale niemieszkalne).**

Objęte niniejszym opracowaniem nieruchomości lokalowe obejmują:

- lokal nr 100, kondygnacja 2, p. u. 156,84 m<sup>2</sup>, wraz z prawem do korzystania z pomieszczeń gospodarczych nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 o łącznej powierzchni 119,78 m<sup>2</sup> (KW WA5M/00478066/3);
- lokal nr 101 kondygnacja 2, p. u. 61,30 m<sup>2</sup> (KW WA5M/00478067/0);
- lokal nr 103 kondygnacja 2, p. u. 61,27 m<sup>2</sup> (KW WA5M/00478068/7);
- lokal nr 200 kondygnacja 3, p. u. 139,41 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 201 kondygnacja 3, p. u. 61,36 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 202 kondygnacja 3, p. u. 61,33 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 203 kondygnacja 3, p. u. 61,07 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 204 kondygnacja 3, p. u. 123,06 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 205 kondygnacja 3, p. u. 43,94 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 206 kondygnacja 3, p. u. 93,25 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 207 kondygnacja 3, p. u. 114,11 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 208 kondygnacja 3, p. u. 84,86 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 209 kondygnacja 3, p. u. 83,16 m<sup>2</sup>;
- lokal nr 210 kondygnacja 3, p. u. 65,94 m<sup>2</sup>.

Dla samodzielnych lokali usługowych nr 200÷210 do dnia sporządzenia niniejszego opracowania nie zostały urządzone księgi wieczyste.

Wykończenie wewnętrzne zgodne z wymogami obowiązujących przepisów BHP Ppoż. Na podłogach i posadzkach kamień lub gres oraz wykładzina dywanowa. Ściany i sufity pokryte tynkiem gipsowym i pomalowane farbą. W pomieszczeniach sanitarnych i socjalnych na ścianach kamień lub glazura. Drzwi wewnętrzne płytowe i drewniane. Stolarka okienna i drzwi stolarka aluminiowa i PVC. Ściany podwójnej płyty G – K, sufity w lokalach biurowych i sanitariatach systemowe typu Rockfon.

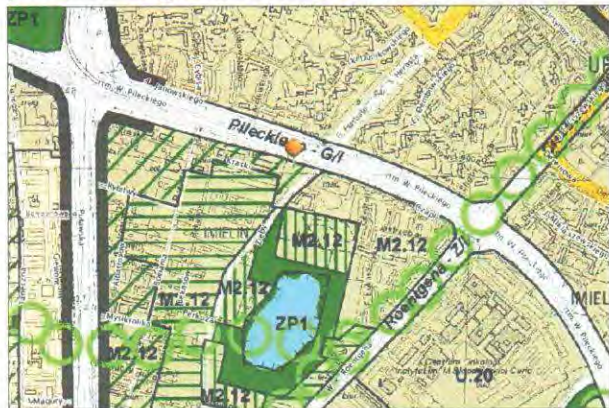
Lokale pełnią funkcje biurowe, reprezentacyjne, konferencyjne oraz wykorzystywane są dla potrzeb zaplecza socjalno – bytowego i gospodarczego. Stan techniczny – użytkowy poszczególnych lokali został przedstawiony w dokumentacji fotograficznej.



## 5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Obecnie rejon, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 31.12.2003 roku plany miejscowe uchwalone przed dniem 01.01.1995 roku wygasły.

W dniu 10 października 2006 roku Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła uchwałę Nr LXXXII/2746/2006 w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy.



Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. uchwały obszar, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość oznaczony jest symbolem **M 2.12** – tereny zabudowy mieszkaniowej o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których ustala się:

- ustala się dla terenów M1, M2 i M3 priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu

powszechnego oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdz. XIII

- dopuszcza się lokalizowanie:
  - na terenach M 1 i M 2 - funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie;
  - na terenach M 3 - funkcji usługowej nieuciążliwej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie

W dniu 31 lipca 2008 roku dla nieruchomości została wydana decyzja nr 276/2008 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla opisanej wcześniej inwestycji.

Wyceniana nieruchomość wykorzystywana jest zgodnie z wytycznymi określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy oraz wydanymi warunkami zabudowy.

## 6. SPOSÓB WYCENY.

### 6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami;
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości;
- nie działają w sytuacji przymusowej;
- upłynął okres niezbędnego wyekspozowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

### 6.2 Wybór podejścia i metody wyceny.

Wycenę nieruchomości lokalowych dla potrzeb określenia jej wartości rynkowej wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.



W metodzie tej przyjmuje się do porównań nieruchomości podobne, które zostały wyodrębnione jako próbka reprezentatywna na lokalnym rynku nieruchomości. Wybór metody wyceny uzasadnia wystarczająca ilość transakcji sprzedaży na rynku lokalnym nieruchomości należących do tej samej grupy, co wyceniana.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Podstawowym czynnikiem mającym obecnie wpływ na trendy na rynku nieruchomości handlowo – usługowych w Polsce jest stan globalnych rynków finansowych i perspektywy zmian w tym zakresie oraz dekonunktura gospodarcza w wielu regionach Europy. Trudności z dostępem do finansowania powodują ograniczenie zarówno nowych inwestycji komercyjnych jak i ekspansji sieci handlowych na rynku. Oferowane warunki kredytowania przedsięwzięć powodują również ograniczenia w rozwoju przedsiębiorców lokalnych, będących w głównej mierze najemcami komunalnych lokali użytkowych, które wchodzi w skład zasobów m. st. Warszawy.

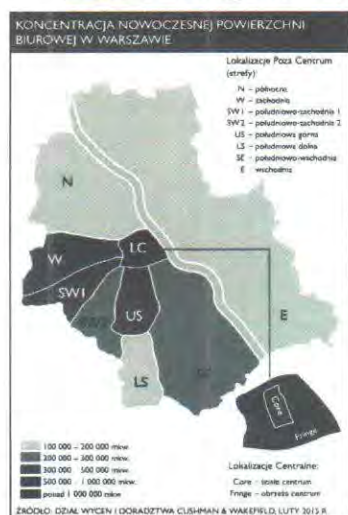
Wzrost gospodarczy: W 2014 i 2015 roku Polska zdołała utrzymać tempo rozwoju gospodarczego. W porównaniu do innych państw jest to w miarę dobry wynik.

Rynek inwestycyjny: Ubiegły rok był kolejnym, w którym wartość transakcji na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych wzrosła lecz w porównaniu z latami wcześniejszymi dynamika tego wzrostu była nieco słabsza – prawdopodobnie zmniejsza się podaż atrakcyjnych pod względem inwestycyjnym nieruchomości. Największą aktywność na rynku inwestycyjnym odnotowano w sektorze biurowym. Jak wynika z analiz wykonanych przez C&W (Cushman & Wakefield) w porównaniu z 2013 rokiem wolumen transakcji w 2014 roku wzrósł o ponad 40% (zasługa utrzymującego się silnego popytu na budynki biurowe w Warszawie i największych miastach regionalnych oraz wysoka podaż takich nieruchomości).

Największym zagrożeniem dla utrzymania dotychczasowej aktywności inwestycyjnej jest rosnąca niepewność dotycząca długoterminowej stabilności dochodu czynszowego. Poziom pustostanów w Warszawie stale i systematycznie rośnie, a na koniec 2014 roku osiągnął poziom około 13%. Mając na uwadze fakt, iż w Warszawie w 2015 roku planowane jest oddanie kolejnych obiektów do użytku można spodziewać się, iż inwestorzy będą podchodzić ostrożniej do kwestii nabycia nowych obiektów.

Warszawa: Zeszły rok oraz I kwartał obecnego były tzw. „rokiem najemcy”. Spowodowała to rosnąca ilość pustostanów i wysoka presja ze strony nadmiernej podaży. W konsekwencji deweloperzy oraz właściciele istniejących już obiektów oferowali atrakcyjne warunki biznesowe i skłonni byli do różnych ustępstw na rzecz potencjalnego najemcy. W szczególnie trudnej sytuacji znaleźli się właściciele budynków położonych w Centrum, gdzie wskaźnik pustostanów wzrósł o ponad 4,6% (dane C&W), a absorpcja powierzchni utrzymała się na stosunkowo niskim poziomie. Sytuację na szczęście ratuje utrzymujące się na wysokim poziomie zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie pochodzące ze strony sektora publicznego. Mimo braku stanu równowagi na linii podaży i popytu bazowe stawki czynszowe w większości lokalizacji pozostały bez zmian.

Podaż: Według analiz wykonanych przez C&W w minionym roku w całej Warszawie oddano do użytku ponad 279 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego ponad 30% powstało w lokalizacjach centralnych. Mimo nieznacznego spadku, o około 19 000 m<sup>2</sup> w stosunku do poprzedniego roku, widoczna jest kontynuacja trendu wysokiej podaży rozpoczętego w 2012 roku. W konsekwencji zasoby na koniec grudnia wyniosły ponad 4,39 mln m<sup>2</sup>, co stanowiło wzrost o blisko 6,8% w stosunku do 2013 roku. Zdecydowanie najwięcej powierzchni wybudowano w strefach Południowo - Zachodniej (SW1, 77 000 m<sup>2</sup>) i na Obrzeżach Centrum (Fringe, 65 300 m<sup>2</sup>). Znacznie więcej powierzchni niż przed rokiem oddano w strefie Północnej (N, 55 700 m<sup>2</sup>), a zasoby Górnego Mokotowa (US) powiększyły się o niecałe 27 800 m<sup>2</sup> (w 2013 roku było to 153 100 m<sup>2</sup>). Na rynek wkroczyło kilka dużych projektów, wśród których można wymienić: Gdański Business Center 1 A i B (HB Reavis, łącznie 47 200 m<sup>2</sup>), Eurocentrum Office Complex I (Capital Park, 38 700 m<sup>2</sup>) czy





Warsaw Spire B (Ghelamco, 20 000 m<sup>2</sup>). W sumie w ubiegłym roku oddano do użytku aż 26 budynków, z czego 16 to obiekty, których wielkość nie przekraczała 10 000 m<sup>2</sup> powierzchni najmu. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów w 2015 roku na rynku warszawskim może przybyć nawet ponad 300 000 m<sup>2</sup>. Z większych projektów w budowie pozostają między innymi: budynek przy ul. Postępu 14 (HB Reavis, 30 550 m<sup>2</sup>), Rogal Wilanów (Capital Park, 27 900 m<sup>2</sup>) i Domaniewska Office Hub (PHN, 26 400 m<sup>2</sup>). Ponadto spodziewane jest między innymi zakończenie modernizacji budynku Spektrum (Europa Capital, 27 300 m<sup>2</sup>) oraz oddanie do użytku budynku Plac Zamkowy – Business with Heritage (Senatorska Investment, 4 100 m<sup>2</sup>). Pomimo utrzymywania się niskiego kosztu pieniądza oraz chęci banków do finansowania kolejnych przedsięwzięć biurowych, hamulcem dla deweloperów może okazać się czasowa nierównowaga podaży i popytu. W nadchodzących latach można się spodziewać zwiększonej aktywności na rynku najmu jako konsekwencji stopniowego wygasania umów podpisanych w latach 2006 - 2008 (umowy 10 - letnie) oraz 2011 - 2013 (umowy 5 - letnie), kiedy popyt był wysoki.

**Pustostany:** Zaburzenie równowagi między popytem a podażą spowodowało znaczny wzrost ilości

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE			
	CAŁA WARSZAWA	LOKALIZACJE CENTRALNE	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Liczba budynków	442	120	322
Zasoby całkowite (mkw.)	4 391 902	1 332 209	3 059 693
Pustostany (mkw.)	582 472	202 652	379 820
Pustostany (%)	13,26	15,21	12,41
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCIEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.			

wolnej powierzchni. Na koniec grudnia 2014 roku w Warszawie wskaźnik pustostanów wyniósł około 13,3%, co stanowi wzrost o ponad 1,5% w stosunku do stanu sprzed roku. Największy wskaźnik pustostanów zanotowano w strefie Północnej (N, 21,1%) i Ścisłym Centrum (Core, 16,5%). Wciąż wysoki wskaźnik pustostanów utrzymuje się w strefie Południowo - Zachodniej 1

(SW1, 15,4%). W najlepszej pod tym względem sytuacji były okolice Ursynowa (LS), Wilanów (SE) i strefa Południowo - Zachodnia 2 (SW2), gdzie wskaźnik pustostanów nie przekroczył 10%. Niski poziom pustostanów w tych strefach to jednak głównie rezultat niewielkiej podaży, która dla tych lokalizacji wyniosła łącznie niewiele ponad 19 100 m<sup>2</sup>.

W porównaniu z 2013 rokiem największy wzrost ilości pustostanów zanotowano na Obrzeżach Centrum (Fringe), gdzie ilość wolnej powierzchni na koniec grudnia wyniosła 121 100 m<sup>2</sup> (74 500 m<sup>2</sup> w roku poprzednim). To między innymi skutek pojawienia się na rynku trzech projektów: Powiśle Business Center, Małachowskiego Square i Moniuszki 1a, gdzie na najemców czeka łącznie ponad 28 300 m<sup>2</sup>. W perspektywie średnioterminowej oddanie do użytku kolejnych projektów spowoduje dalszy wzrost wskaźnika pustostanów, który w zależności od poziomu absorpcji może osiągnąć nawet 15% na koniec 2015 roku.

**Absorpcja:** W 2014 roku poziom absorpcji wyniósł 179 600 m<sup>2</sup> i był to bardzo dobry wynik. O ponad 14 900 m<sup>2</sup> wzrosła ilość powierzchni zajmowanej przez najemców w lokalizacjach centralnych, co zniwelowało skutki negatywnej absorpcji z 2013 roku. Nie jest to jednak wynik zwiększonego zainteresowania najemców, a jedynie znacząco większej niż przed rokiem dostępności nowej powierzchni. Wciąż dużą dynamiką wzrostu cieszą się lokalizacje Poza Centrum, gdzie absorpcja wyniosła około 164 700 m<sup>2</sup> (niewiele ponad 4% mniej niż w roku ubiegłym). Duże znaczenie w kreowaniu chłonności powierzchni biurowej zyskują firmy i instytucje z sektora publicznego, które zmieniają siedziby przenosząc się z budynków pozaklasowych i tym samym umożliwiają złagodzenie szybkiego wzrostu ilości wolnej powierzchni. Dobre prognozy ekonomiczne na kolejne lata, duże zasoby powierzchni pozaklasowych i wysoka podaż powinny sprawić, że w 2015 roku absorpcja utrzyma się na podobnym poziomie.

**Czynsze:** Sytuacja na rynku sprzyja najemcom, zarówno tym, którym wygasają aktualne umowy, jak i firmom dopiero planującym wynajem w segmencie nowoczesnych powierzchni biurowych. Mimo dużej presji podażowej stawki bazowe w najlepszych budynkach w centrum miasta pozostały bez zmian i utrzymują się na poziomie 25 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Najemcy wciąż podpisują umowy na tym poziomie, lecz jest ich zdecydowanie mniej niż przed rokiem. W rejonach Poza Centrum najlepsze budynki mogą liczyć na stawki w przedziale od 14 do 16,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W najbliższych latach największą presję na stawki czynszowe odczuwają właściciele i deweloperzy budynków w rejonie Górnego Mokotowa, gdzie stawki bazowe w najlepszych budynkach nie przekraczają już 14,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Powody do zadowolenia mają natomiast wynajmujący w północnej części miasta (N), gdzie notowane są transakcje na poziomie 16,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Tradycyjnie najniższe czynsze bazowe typu prime zanotowano w rejonie Ursynowa (LS) – 13,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Wynajmujący nadal stosują agresywną politykę cenową. Dzięki dodatkowym



zachętom, takim jak zwolnienia z czynszu oraz kontrybucje na aranżację powierzchni, stawki efektywne są nawet 25% niższe od nominalnych. Wysokość czynszu efektywnego w nowych budynkach jest w dużym stopniu uzależniona od sposobu finansowania i zaawansowania realizacji projektu oraz wielkości i prestiżu najemcy. Duże doświadczenie kluczowych deweloperów, szczególnie w obszarze minimalizacji kosztów wytworzenia powierzchni, oraz kompresja oczekiwanych stop zwrotu z inwestycji również sprzyjają obniżkom stawek czynszowych. W takich warunkach właściciele istniejących budynków muszą ostrożniej planować swoją politykę utrzymania najemców.

Powierzchnie usługowe (lokale biurowe i handlowe): Dochody z najmu lokalu użytkowego mogą przynieść nawet od 7 do 12% zwrotu jego wartości w skali rocznej. Przedsięwzięcie to jest jednak dość ryzykowne ze względu na spadki czynszów i dużą konkurencję. Inwestorzy mogą nabywać pojedyncze lokale użytkowe otrzymując stały dochód przez kilkanaście lat i powierzając zarządzanie obiektem wyspecjalizowanej firmie. Pierwsze tego typu rozwiązanie dla inwestujących na rynku nieruchomości wprowadziła Czerwona Torebka. Spółka gwarantuje roczny dochód na poziomie około 8% przy umowie zawartej na 15 lat. Dla przypadku lokali użytkowych czynsz najmu w okresie trwania umowy jest zazwyczaj indeksowany wskaźnikiem inflacji. Rośnie więc wraz ze wzrostem cen w gospodarce bez konieczności corocznej negocjacji stawek. Inwestowanie w lokale użytkowe wymaga większej wiedzy z zakresu zarządzania tego typu obiektami niż w przypadku standardowych mieszkań przeznaczonych na wynajem. Z drugiej strony, przy dobrze wyeksponowanych lokalizacjach można liczyć na wyższe stopy zwrotu (od 8 do 12%) niż w przypadku mieszkań (obecnie dla rynku warszawskiego od 3 do 4%).

Inwestorów interesują zazwyczaj najlepsze lokalizacje gwarantujące łatwość wynajmu i szerokie przeznaczenie lokalu, dające możliwość łączenia na przykład funkcji biurowej i handlowej. Tu kluczowe znaczenie ma lokalizacja. Powodzeniem cieszą się lokale w ciągach komunikacyjnych, w pobliżu reprezentacyjnych części miasta, a także na nowych osiedlach, gdzie z reguły brakuje jakiegokolwiek infrastruktury handlowej bądź usługowej.

W Warszawie dużym zainteresowaniem cieszą się lokale w centrum lub jak najbliżej centrum, koniecznie z najemcą, który podpisał umowę na co najmniej pięć lat, bez możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia. Największa rentowność dla tego typu inwestycji wyraźnie widoczna była w latach 2006 – 2008, gdy można było kupić lokal użytkowy w nowo powstającej inwestycji deweloperskiej w dobrej lokalizacji za bardzo przyzwoite pieniądze. Lokale te były najczęściej w stanie surowym lub deweloperskim, co dawało potencjalnemu najemcy dodatkowo możliwości zaplanowania i aranżacji wewnątrz. Zazwyczaj w takiej inwestycji na parterach było tylko kilka lokali, co było również korzystne ze względu na ograniczoną konkurencję i ewentualnie szybkie zagospodarowanie. Nie wszystkie jednak tego typu lokale były wypuszczane przez deweloperów na rynek. Spora część takich powierzchni oferowana była przez dewelopera bezpośrednio pod wynajem dla zainteresowanych najemców – tendencje takie wyraźnie są widoczne u tych przedsiębiorstw, które bardzo wszechstronnie operują na rynku nieruchomościowym (nie tylko budowa mieszkań na sprzedaż, ale też na wynajem, apart hotele, hotele i tym podobne inwestycje). Kupiony w dobrej lokalizacji lokal bez problemu można było wynająć na dobrych warunkach na placówkę banku, aptekę, czy sklep z podpisaną umową nawet na 10 lat.

Obecnie takie projekty są ryzykowne ze względu na dużą podaż lokali użytkowych, niewielki popyt ze strony najemców i spadki czynszów. W obecnych warunkach rynkowych i realiach gospodarczych trudno jest pozyskać najemcę, który będzie regularnie płacił czynsz i równocześnie użytkował lokal przez długi czas. Zazwyczaj firmy poszukujące lokalu na swoją siedzibę zainteresowane są zwykle wynajmem nieruchomości - ogłoszenia tego typu cieszą się o około 10 – 15% większym zainteresowaniem niż alternatywne lokale wystawiane na sprzedaż. Podaż na rynku lokali używanych zdominowana jest również przez oferty wynajmu.

Zakup powierzchni dla potrzeb własnych zdarza się sporadycznie – najczęściej w przypadku hoteli, natomiast pozostałe lokale użytkowe kupowane są głównie przez firmy w celach inwestycyjnych, czyli późniejszego wynajmu ich jako: powierzchni biurowych, gastronomicznych, handlowych i usługowych.

W samej Warszawie znajduje się obecnie kilkaset powierzchni użytkowych oferowanych pod wynajem w cenie od 100 do nawet 500 zł/m<sup>2</sup>. Nieruchomości tego typu usytuowane są najczęściej w dzielnicy



Śródmieście. W stolicy lokale oferowane na wynajem w cenie powyżej 100 zł/m<sup>2</sup> stanowią ponad 15% wszystkich ogłoszeń. Natomiast oferty wynajmu w cenie poniżej 30 zł/m<sup>2</sup> stanowiły jedynie 10% oferty.

Wartość pomieszczeń, a co za tym idzie całego lokalu rośnie, jeśli znajdują się na parterze budynku i posiadają wejście bezpośrednio z ulicy. W przypadku powierzchni handlowych i gastronomicznych duże znaczenie ma również obecność witryny. Nie bez znaczenia dla ceny jest obecność w danym budynku innego rodzaju lokali niż biurowe.

Przykładowo lokale handlowe, usługowe i gastronomiczne są droższe niż biurowe między innymi dlatego, że znajdują się w domach handlowych bądź w centralnych punktach miast. Z kolei ceny takich powierzchni spadają, jeśli usytuowane są w budynkach biurowych i służą jedynie pracownikom mieszkającym się w nich firm. Cena jest jeszcze bardziej atrakcyjna, gdy lokal nie posiada osobnego wejścia i dostęp do niego jest ograniczony na przykład bramkami kontrolnymi. Widoczna jest tendencja zmniejszania się udziału mieszkań na wynajem w rynku lokali użytkowych (dla nowych inwestycji). Jest to widoczne zwłaszcza w dużych miastach, w których powstaje coraz więcej biurowców stanowiących duże, kompleksowe centra biznesowe z rozbudowaną infrastrukturą handlowo - usługową. Również powstające na nowych osiedlach budynki mieszkaniowe bardzo często posiadają na parterze dedykowane lokale o przeznaczeniu usługowym, handlowym lub biurowym. Udział mieszkań w lokalach użytkowych jest największy w starych dzielnicach. Lokalizacja biura w odrestaurowywanej, zabytkowej kamienicy jest bardzo często uznawana za bardzo prestiżową.

Rynek lokali handlowo - usługowych w Polsce znajduje się obecnie nadal w fazie określanej „rynkiem najemcy”. Oznacza to, że potencjalni najemcy mają szerokie możliwości wyboru lokalizacji oraz negocjowania stawek czynszowych i innych warunków najmu. Najemcy oczekują od właścicieli elastycznej polityki czynszowej oraz stosowania szerokiego zakresu zachęt, upustów i zwolnień. W oferowanych na rynku pakietach najmu znajdują się między innymi: partycypacja właściciela w kosztach aranżacji powierzchni, czynsz naliczany jedynie od obrotów, lub czynsz kroczący, wakacje czynszowe i inne różnego rodzaju upusty i kontrybucje finansowe. Tego typu postawa ze strony potencjalnego najemcy odnosi się głównie do lokali oferowanych przez nowoczesne centra handlowe i nie dotyczy bezpośrednio zasobów lokali przy głównych ulicach handlowych (te zawsze są w cenie). Jednak istnieje pewna zależność pomiędzy tymi rynkami. Taka sytuacja prawdopodobnie utrzyma się jeszcze pewnie przez okres najbliższych kilku lat lecz równocześnie powinna przynieść dalszą stabilizację w zakresie czynszów oraz ich silne zróżnicowanie pomiędzy lokalizacjami pierwszo i drugorzędnymi. W tej sytuacji niezbędna jest elastyczność i indywidualne podejście do każdego z przypadków. Bardzo dobrym miernikiem kondycji najemców, a co za tym idzie gwarancji stabilności najmu i przychodów z tytułu czynszu jest wskaźnik „czynsz do obrotów”. Dobrowolne raportowanie przez najemców poziomu miesięcznych obrotów umożliwia zachowanie „bezpiecznego najmu”, odpowiednio wczesne reagowanie w razie problemów, możliwość negocjacji w miejsce konfrontacji i jest w rezultacie korzystne dla obu stron.

Popyt na powierzchnie handlowe w stolicy pozostaje na dobrym, stabilnym poziomie, a międzynarodowe i krajowe sieci handlowe wciąż potrzebują powierzchni dla dalszej ekspansji. Część sieci poszukuje możliwości powiększenia swoich sklepów w celu rozszerzenia oferty i lepszej ekspozycji towarów. Warszawa jest naturalnym miejscem na rozpoczęcie ekspansji dla sieci wchodzących dopiero na polski rynek. Największym powodzeniem cieszą się centra handlowe o ugruntowanej pozycji, które dysponują listami oczekujących na zwolnienie się powierzchni. Ograniczona ilość powierzchni na wynajem skutkuje minimalnym poziomem pustostanów, który dla Warszawy waha się zazwyczaj w granicach od 0,5 do co najwyżej 3%, przy czym pustostany notowane są jedynie w obiektach drugorzędnych o nietrafionym koncepcie komercyjnym, bądź lokalizacji.

Najwyższe stawki czynszowe notowane są w Warszawie w śródmiejskich centrach handlowych (75-77 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc) i przy głównych ulicach handlowych (75-80 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc). Największe zróżnicowanie stawek czynszowych utrzymuje się w sektorze mody, stawki zależne są od lokalizacji i jakości obiektu handlowego oraz wielkości lokalu. Niezmiennie najwyższe czynsze osiągają lokale małe dla takich branż jak GSM, jubiler, zdrowie i uroda.

Atrakcyjność lokalizacji w przypadku lokali przy głównych ulicach handlowych jest pochodną intensywności ruchu pieszego, stąd najatrakcyjniejsze są lokale w pobliżu węzłów komunikacji publicznej,



które generują wzmożony ruch pieszego o profilu codziennym. Podnoszący atrakcyjność lokalizacji ruch pieszego może mieć również charakter turystyczny czy biznesowy. Poza intensywnym ruchem pieszym istotne w kontekście atrakcyjności lokalizacji są: sąsiedztwo oraz stan techniczny otoczenia. Sąsiedztwo powinno być rozumiane jako obecność innych prestiżowych najemców, w tym hoteli, firm czy znanych krajowych i międzynarodowych sieci handlowych. Atrakcyjność lokalizacji podnosi również stan techniczny otoczenia – elewacje budynków, chodniki, zieleń, mała architektura itp. Atrakcyjne lokale handlowo - rozrywkowe to te znajdujące się w parterach budynków, mające wejścia wprost z ulicy, dużą witrynę, możliwość ekspozycji logo i aranżacji wystawy. Atrakcyjność obniżają wszelkie elementy ograniczające widoczność sklepu takie jak arkady, podcienie, zadaszenia itp. Różnica w wysokości stawek czynszowych za lokale pierwszo i drugorzędne może być znaczna (nawet 100-150%). Istotne znaczenie ma również dostępność parkingu dla klientów zmotoryzowanych.

Na rynku nieruchomości handlowo - usługowych obowiązuje zasada, gwarantująca stabilność najmu i przychodów. Zakłada ona, że stawka czynszowa z m<sup>2</sup>/miesięcznie powinna stanowić określony procent obrotów miesięcznych z m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni. W zależności od branży bezpieczny poziom tego współczynnika wynosi od 3 do 15%. Ujawnianie poziomu obrotów leży w interesie zarówno wynajmującego jak i najemcy, a obowiązek miesięcznego raportowania obrotów powinien być zawarty w umowach najmu. Właścicielowi daje to możliwość monitorowania kondycji najemców i planowania strategii zarządzania nieruchomością, a najemcom podstawę do żądania ewentualnych upustów czy wakacji czynszowych. Ze względu na powyższe różnica w wysokości stawek czynszowych za lokale dla różnych branż może być znacząca. Stąd najwyższe stawki na rynku płać banki, sieci GSM, apteki czy jubilerzy a znacznie mniejsze sklepy spożywcze czy usługi.

Zróznicowanie stawek czynszowych ze względu na wielkość lokalu jest pochodną współczynnika „czynsz do obrotu z m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni”. Z tego powodu lokale duże osiągają niższe stawki czynszowe z m<sup>2</sup> niż średnie czy małe. Różnice w wysokości stawek czynszowych dla różnej wielkości lokali w tej samej lokalizacji i dla tej samej branży mogą być znaczące.

Standard lokalu jest czynnikiem ważnym, ale nie pierwszorzędny w kontekście wysokości stawki czynszowej. W większości przypadków najemca sam dokonuje pełnej aranżacji, dostosowując standard lokalu do swoich potrzeb.

Na rynku obowiązuje zasada: im dłuższa umowa tym niższy czynsz, która wspomaga stabilność najmu i przychodów. Najczęściej stosowane na rynku są umowy 5 - cio letnie, szczególnie w przypadku dużych najemców odzieżowych, gdyż pozwalają osiągnąć pełny potencjał handlowy w danej lokalizacji i w pełni ocenić jej potencjał komercyjny. Umowy 1 - 3 letnie są umowami o profilu „tymczasowym” i zwykle zawierane są w przypadkach, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo wymiany najemcy po okresie umownym. Przy głównych ulicach handlowych spotyka się też często umowy na czas nieokreślony pozwalające na elastyczne zarządzanie zasobami.

Najważniejszym wydarzeniem dla segmentu głównych ulic handlowych było otwarcie sklepu sieci Louis Vuitton w domu towarowym w Warszawie przy ul. Brackiej. Dzięki otwarciu sklepu Atelier Mokotowska wzbogaciła się także oferta handlowa ul. Mokotowskiej. Jednak, z uwagi na niską dostępność lokali spełniających standardy międzynarodowych i krajowych sieci handlowych, liczba nowych otwarć przy głównych ulicach handlowych jest niewielka. Sytuacja będzie się zmieniać wraz z realizacją kolejnych inwestycji, takich jak modernizacja i rozbudowa domu towarowego Smyk w al. Jerozolimskich w Warszawie, modernizacja Holland Parku (budynek Ethos) przy pl. Trzech Krzyży czy adaptacja na potrzeby handlu kamienic mieszkalnych na rogu Nowego Świata i Świętokrzyskiej. Mała dostępność lokali przy głównych ulicach handlowych powoduje utrzymywanie się wysokich czynszów. W Warszawie rekordowe stawki wynoszą 75–85 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

Analiza rynku oraz preferencji potencjalnych najemców wykazała, iż dla przedsiębiorców, którzy często goszczą u siebie klientów, posiadanie lub wynajem lokalu to konieczność, a jednocześnie – najlepsza wizytówka. Wybór lokalizacji, jak i wygląd oraz wyposażenie biura to bardzo ważne, wręcz strategiczne kwestie. Liczy się również dobry dojazd, możliwość zaparkowania przed biurem lub w jego pobliżu. Nie bez znaczenia jest także korzystny image zewnętrzny i wewnętrzny – wygląd budynku, standard wyposażenia, gustowny wystrój pomieszczeń. Dobra lokalizacja (w ścisłym centrum lub



w śródmieściu) szczególnie ważna jest dla firm kojarzących się z prestiżem, a więc: kancelarii prawnych, biur turystycznych, kancelarii doradztwa i pośrednictwa finansowego, agencji bankowych itp. Natomiast dla firm, które realizują dla klienta różnego rodzaju projekty i spotykają się z nim w swojej siedzibie tylko czasami, lokalizacja ma znaczenie drugorzędne. Dlatego właśnie biura handlowe, biura architektoniczne i projektanckie, agencje reklamowe czy wydawnictwa z powodzeniem mogą usytuować swoją siedzibę poza centrum, a czasem nawet na zupełnych peryferiach.

Ceny lokali użytkowych położonych w budynkach wybudowanych po 1990 roku z miejscami postojowymi w garażach podziemnych są zazwyczaj wyższe od porównywalnych lokali bez miejsc postojowych oferowanych w budynkach wykonanych w technologii wielkiej płyty. Duży wpływ na cenę ma tu lokalizacja, stan techniczny budynku oraz funkcjonalność pomieszczeń.

Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości i które, jak wynika z zachowań najemców mają najistotniejszy wpływ na wysokość pobieranego czynszu z tytułu najmu powierzchni biurowych. Cechy te można uporządkować następująco: położenie, atrakcyjność lokalizacji, sąsiedztwo i otoczenie, stan techniczny budynku, standard, funkcjonalność pomieszczeń i wyposażenie oraz dostępność dla klientów.

Transakcje nieruchomości przyjętych do porównań miały miejsce w latach 2014 - 2016. Rynek nieruchomości niemieszkalnych w dzielnicy Ursynów jest dość dobrze rozwinięty. Ceny jednostkowe wahały się w granicach od około 1000 do nawet ponad 16000 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości i które, jak wynika z zachowań nabywców mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Poniżej oraz na kolejnych stronach przedstawione zostały transakcje obrotu lokalami użytkowymi z których wyodrębniono te parametry podobnych do szacowanego z rejonu dzielnicy Ursynów.

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	P. u. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. 1m <sup>2</sup> p. u. [zł/1m <sup>2</sup> ]	kond	Uwagi
1	Stryjeńskich 19	2013-05-20	199,08	3 550	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z 2 przedsiionków, 2 zapleczy, 2 pomieszczeń usługowych 4 toalet udz. 19.908/5.707.410 cz. w pr. uz. wiecz. gr., 4- prawo do wyłącznego korzystania z trzech stanowisk parkingowych położonych przy stacji trafo o łącznej pow. wynoszącej 49,70 m <sup>2</sup> , rynek wtórny, odrębna własność lokalu
2	Komisji Edukacji Narodowej 83	2013-09-04	3,20	2 188		Przedmiotem transakcji jest pomieszczenie przynależne stanowiące piwnicę nr 3 wraz z udz. 32/159.467 cz. w nieruchomości wspólnej, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
3	Puławska 361	2013-09-26	25,01	8 954	2	Lokal składa się z: jednego pokoju, łazienki z wc i przedpokoju z aneksem kuchennym. udz. 2.501/1.103.916 cz. w pr. wł. gr., rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
4	Puławska 361	2013-10-08	24,98	10 032	4	Lokal niemieszkalny składa się z przedpokoju z aneksem kuchennym, udz. 2.498/1.103.916 cz. w pr. wł. gr., rynek wtórny, odrębna własność lokalu
5	Komisji Edukacji Narodowej 36	2013-10-29	47,66	10 491	1	Lokal składa się z jednego pomieszczenia, udz. 4.766/4.577.977 cz. w pr. uz. wiecz. gr., rynek wtórny, odrębna własność lokalu
6	Puławska 361	2013-11-08	50,47	9 459	2	Lokal niemieszkalny składa się z przedpokoju z aneksem kuchennym, udz. 5.047/1.103.916 cz. w pr. wł. gr., rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
7	Belgradzka 4	2013-11-19	71,22	5 546	1	Lokal składa się z 2 pomieszczeń. udz. 7.122/1.849.347 cz. w pr. wł. gr., rynek wtórny, odrębna własność lokalu
8	Komisji Edukacji Narodowej 92	2013-11-28	53,12	6 212	1	Lokal składa się z dwóch pomieszczeń i łazienki, udz. 5.312/903.684 cz. w pr. uz. wiecz. gr., rynek wtórny, odrębna własność lokalu
9	Wąwózowa 23	2013-11-28	102,40	6 836	1	Lokal składa się z pomieszczenia i przedsiionka, udz. 199/10.000 cz. w pr. uz. wiecz. gr., przynależna piwnica. Przedmiotowy lokal jest przedmiotem najmu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
10	Komisji Edukacji Narodowej 55	2013-12-06	130,20	11 318	1	Lokal handlowo-usługowy nr U6, usytuowany na I kondygnacji składający się z: pomieszczenia oznaczonego usługi, dwóch zapleczy, przedsiionka i wc, wraz z udz. 13.020/2.050.101 cz. w pr. wł. gr., Dn 05.07.2011 r. strony zawarły w formie pisemnej umowy przedwstępne sprzedaży z późn. zm. dotyczące przedmiotowych lokali. dn. 04.11.2011 r., rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
11	Komisji Edukacji Narodowej 55	2013-12-06	75,01	11 661	1	Lokal handlowo-usługowy nr U7 o pow. uz. 75,01 m <sup>2</sup> , usytuowany na I kondygnacji, składający się z: pomieszczenia oznaczonego usługi, dwóch zapleczy, holu, przedsiionka i wc, wraz z udz. 7.501/2.050.101 cz. w pr. wł. gr. Dn 05.07.2011 r. strony zawarły w formie pisemnej umowy przedwstępne sprzedaży z późn. zm. dotyczące przedmiotowych lokali. dn. 04.11.2011 r., rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
12	Braci Wagów 20	2013-12-11	49,60	7 056	1	Lokal składa się z pomieszczenia, łazienki, wc udz. 4.960/1.692.955 cz. w pr. uz. wiecz. gr, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
13	Kabacki Dukt 8	2013-12-11	40,77	12 632	1	Lokal składa się z: usługi, wc oraz korytarza, udz. 4.077/1.436.389 cz. w pr. wł. gr., rynek wtórny, odrębna własność lokalu
14	Romera 10	2013-12-18	114,40	2 694	3	Lokal niemieszkalny składa się z 5 pomieszczeń, udział 11440/981209 cz. w nieruchomości wspólnej. Prawo do wyłącznego korzystania wraz z wł. lokalu nr B10: z części elewacji budynku, polegające na korzystaniu z szyldu reklamowego, z klatki schodowej G służącej obsłudze tylko przedmiotowego lokalu i lokalu nr B11 oraz z części dachu nad lokalem B11 polegającego na zamontowaniu i korzystaniu z urządzeń klimatyzacyjno-ventylacyjnych. Udział 11440/981209 cz. w pr. użyt. wiecz. działki nr 27/5 o pow. 644 m <sup>2</sup> , stanowiącej drogę, za kwotę brutto 1,23 zł, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
15	Puławska 361	2014-01-15	24,98	11 369		Lokal hotelowy składa się z pokoju, łazienki z wc i przedpokoju z aneksem kuchennym, udz. 2.498/1.103.916 cz. w pr. wł. gr. Lokal jest przedmiotem umowy najmu lokalu apartamentowego, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
16	Kłobucka 8B	2014-01-17	140,31	7 497	1	Lokal handlowo-usługowy nr U1 składający się z pomieszczenia usług oraz dwóch zapleczy, udz. 14031/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu



Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	P. u. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. 1m <sup>2</sup> p. u. [zł/1m <sup>2</sup> ]	kond	Uwagi
17	Kłobucka 8B	2014-01-20	104,35	7 450	1	Lokal usługowy nr U2 składający się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy. udz. 10435/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
18	Kłobucka 8B	2014-01-20	86,98	7 452	1	Lokal usługowy nr U4 składający się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy. udz. 8698/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
19	Kłobucka 8B	2014-01-20	104,37	7 487	1	Lokal usługowy nr U3 składający się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy. udz. 10437/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
20	Urwisko 21C	2014-01-21	71,45	1 000	-1	Lokal składa się z jednej izby - pomieszczenia magazynowego i usytuowany jest na kondygnacji -1, udz. 7.145/724.456 cz. w pr. wł. gr., rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
21	Kłobucka 8B	2014-01-29	41,07	7 387	1	Lokal usługowy nr U7 składający się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy. udz. 4107/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
22	Kłobucka 8B	2014-01-29	51,44	7 426	1	Lokal usługowy nr U8 składający się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy. udz. 5144/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
23	Kłobucka 8C	2014-02-13	48,86	7 413	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy. udz. 4886/4270623 cz. w pr. użyt. wiecz. gr. Sprzedający: Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
24	Komisji Edukacji Narodowej 51	2014-02-14	73,50	12 245	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z pomieszczenia usługowego, przedsiönka, przedsiönka wc, oraz wc, udz. 735/174.693 cz. w pr. uz. wiecz. gr., rynek wtórny, odrębna własność lokalu
25	Lanciego 13	2014-02-20	29,80	1 208	-1	Komórka lokatorska / pom. pomocnicze, udz. 20/10.000 cz. w pr. uz. wiecz. gr. Lokal usytuowany na poziomie piwnicy w lokalu niemieszkalnym - pomieszczeniu gospodarczym nr 9. Sprzedaz dotyczy boksu nr 7, rynek wtórny
26	Komisji Edukacji Narodowej 18	2014-03-03	379,00	10 290	1	Lokal składa się z 15 pomieszczeń użytkowych, 4 wc i 1 klatki schodowej oraz pomieszczenia przynależnego - śmietnika o pow. 6,80 m <sup>2</sup> . udz. 3.858/24.522 cz. w pr. wł. gr., rynek wtórny
27	Batystowa 10A	2014-03-07	54,00	2 759	1	Lokal biurowy składa się z 3 pomieszczeń biurowych, pomieszczenia socjalnego oraz wc. udz. 8.842/1.000.000 cz. w pr. współw. gr., rynek wtórny
28	Kłobucka 8B	2014-03-20	85,81	7 818	1	Lokal usługowy składa się z pomieszczenia usług oraz dwóch zapleczy. udz. 8581/4270623 cz. w pr. użyt. wiecz. gr. przyrzeczenie sprzedaży udziału 200/55330 cz. w lokalu garażowym o pow. 14564,64 m <sup>2</sup> za cenę 39.000 zł, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
29	Kłobucka 8C	2014-03-24	109,58	7 855	1	Lokal usługowy nr U5 składający się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy. udz. 10958/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
30	Braci Wagów 2	2014-03-24	152,28	12 017	1	Lokal składa się z 2 pomieszczeń, 2 pomieszczeń magazynowych, 2 pomieszczeń socjalnych, korytarza i wc, udz. 15.228/335.980 cz. w pr. uz. wiecz. gr., sprzedający i kupujący powiązani ze sobą, rynek wtórny
31	Belgradzka 1	2014-03-26	99,35	8 052	1	Lokal składa się z sześciu pomieszczeń i łazienki. udz. 9.935/1.849.347 cz. we współw. wiecz. gr., rynek wtórny
32	Pileckiego 67	2014-03-28	134,64	7 501	2	Lokal niemieszkalny składa się z jednego pomieszczenia. udział 16464/392748 cz. w nieruchomości, prawo do wyłącznego korzystania z czterech miejsc postojowych usyt. na 1 kond. podziemnej budynku, prawo do wyłącznego korzystania z pomieszczenia gospodarczego nr 1.12 o pow. 15,68 m <sup>2</sup> , usyt. na 1 kond. podziemnej, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
33	Lanciego 16	2014-04-01	30,74	8 860	1	Lokal składa się z jednego pomieszczenia użytkowego. udz. 3.074/3.856.780 cz. w pr. uz. wiecz. gr., udz. 1/233 cz. w pr. współw. lokalu garażowego o pow. 7.337,75 m <sup>2</sup> wraz z udz. 733.775/3.856.780 cz. w pr. uz. wiecz. gr. - prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 4 za cenę 24.600,00 zł, rynek wtórny
34	Komisji Edukacji Narodowej 57	2014-04-24	110,23	16 121	1	Lokal usługowy składa się z pomieszczenia usługowego, zaplecza, przedsiönka wc i wc. udz. 11.023/1.882.886 cz. w pr. wł. gr., udz. 1/220 cz. w pr. współw. lokalu garażowego o pow. uz. 5.678,39 m <sup>2</sup> wraz z udz. 567.839/1.882.886 cz. w pr. wł. gr. - prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 41. Przedmiotowa nier. jest przedmiotem umowy najmu, rynek wtórny
35	Poleczki 40A	2014-05-14	39,17	11 700	3	Lokal hotelowy (krótko terminowy wynajem) składa się z dwóch pokoi z aneksem kuchennym i dwóch łazienek. udział 3917/292149 cz. w pr. współw. gruntu, rynek pierwotny
36	Kłobucka 8B	2014-05-15	53,41	6 927	1	Lokal niemieszkalny usługowy nr U24 składający się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy. przynależna piwnica nr 1.184 o pow. 4,89 m <sup>2</sup> , prawo do wyłącznego korzystania z części utwardzonego gruntu, udz. 5830/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu.
37	Gandhi 35	2014-05-15	44,25	8 635	1	Lokal niemieszkalny składa się z dwóch pomieszczeń, udział 4425/3460412 cz. w pr. do gruntu, rynek wtórny
38	Komisji Edukacji Narodowej 96	2014-05-19	40,84	7 321	1	Lokal składa się z dwóch pomieszczeń i łazienki. udz. 4.084/2.071.265 cz. w pr. uz. wiecz. gr., rynek wtórny
39	Wawozowa 30	2014-05-29	16,10	7 000	1	Lokal składa się z 1 pomieszczenia i 1 łazienki. udz. 1.610/2.983.258 cz. w nier. wspólnej, rynek pierwotny
40	Romera 10	2014-06-02	63,91	11 500	1	Lokal handlowo-usługowy U10 składa się z jednego pomieszczenia z którym związany jest udział 6391/981209 cz. w nieruchomości, prawo do wyłącznego korzystania z miejsca garażowego, usytuowanego w garażu nr 2, za kwotę 22 146,15 zł, udział 11484/981209 cz. w pr. użyt. wiecz. działki nr 27/5 o pow. 644 m <sup>2</sup> , za kwotę brutto 1,23 zł. Prawo do wyłącznego, bezpłatnego korzystania z części elewacji Budynku-korzystanie z szyldu reklamowego, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
41	Romera 10	2014-06-02	50,93	11 500	1	Lokal handlowo-usługowy U11 składa się z jednego pomieszczenia z którym związany jest udział 5093/981209 cz. w nieruchomości, prawo do wyłącznego korzystania z miejsca garażowego, usytuowanego w garażu nr 2, za kwotę 22 146,15 zł, udział 11484/981209 cz. w pr. użyt. wiecz. działki nr 27/5 o pow. 644 m <sup>2</sup> , za kwotę brutto 1,23 zł. Prawo do wyłącznego, bezpłatnego korzystania z części elewacji Budynku-korzystanie z szyldu reklamowego, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
42	Komisji Edukacji Narodowej 97	2014-06-16	140,75	1 421	1	Lokal wymaga generalnego remontu, wraz z wymianą podłóg, tynków, instalacji elektrycznej i sanitarnej oraz stolarki drzwiowej i okiennej. Lokal składa się z czterech pomieszczeń, łazienki i wc. pomieszczenie przynależne - miejsce garażowe nr A-50 o pow. 15,84 m <sup>2</sup> , udział 81/10000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny
43	Komisji Edukacji Narodowej 36	2014-06-17	29,83	8 046	2	Lokal niemieszkalny składa się z jednego pomieszczenia udział 2983/4577977 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny
44	Komisji Edukacji Narodowej 95	2014-06-26	100,31	9 570	-1	Lokal niemieszkalny nr UH 27 składa się z trzech pomieszczeń i dwóch łazienek. udział 58/10000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. Lokal jest przedmiotem umowy najmu. W lokalu jest prowadzona działalność gospodarcza w zakresie: przedszkole, zespół wychowania przedszkolnego, szkoła, rynek wtórny
45	Romera 10	2014-07-02	1 582,62	8 878	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z 5 pomieszczeń, czterech wc, holu oraz czterech wejść. Nośność stropu lokalu oraz powierzchni dodatkowej stanowiącej strefę dostaw wynosi przynajmniej 10kN na m <sup>2</sup> , a wymiary części powierzchni dodatkowej stanowiącej strefę dostaw dla lokalu: szer. ok. 682 cm i dł. od rampy do bramy ok. 975 cm. udział 158262/981209 cz. w nieruchomości. Prawo do wyłącznego korzystania z 57 miejsc garażowych usytuowanych w Garażu nr 1, na -1 kond., Prawo do wyłącznego korzystania z części elewacji budynku, polegające na korzystaniu z szyldu reklamowego, ze znajdującego się na kond. -2 pomieszczenia (separator), ze znajdujących się na -1 kond. klatki schodowej, wind i pomieszczeń, ze znajdujących się na parterze rampy rozładunkowej oraz pomieszczeń, w tym śmietnika i klatki schodowej z części elewacji znajdującej się nad zjazdem do garażu, z części Garażu 1 oraz z części dachu znajdującej się nad częścią biurową budynku, polegające na zamontowaniu i korzystaniu z urządzeń klimatyzacyjnych-wentylacyjnych oraz teletechnicznych. Udział 158262/981209 cz. w pr. użyt. wiecz. działki nr 27/5 o pow. 644 m <sup>2</sup> , stanowiącej drogę, za kwotę brutto 1,23 zł. Lokal wynajmowany, najemca wyposażył i załadował lokal oraz



Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	P. u. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. 1m <sup>2</sup> p. u. [zł/1m <sup>2</sup> ]	kond	Uwagi
						rozpoczął w nim działalność, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
46	Wąwózowa 28	2014-07-07	16,31	5 691	1	Lokal niemieskalny (użytkowy) składający się z 1 pomieszczenia i wc. udział 1631/2983258 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek pierwotny
47	Romera 10	2014-07-10	81,84	11 275	1	Lokal handlowo-usługowy o przeznaczeniu usługowym ozn. nr U4 składa się z jednego pomieszczenia, z którym związany jest udział 8164/981209 cz. w nieruchomości, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
48	Romera 10	2014-07-10	70,60	11 325	1	Lokal handlowo-usługowy o przeznaczeniu usługowym ozn. nr U5 składa się z jednego pomieszczenia, z którym związany jest udział 7060/981209 cz. w nieruchomości, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
49	Romera 10	2014-07-10	53,40	11 325	1	Lokal handlowo-usługowy o przeznaczeniu usługowym ozn. nr U6 składa się z jednego pomieszczenia, z którym związany jest udział 5340/981209 cz. w nieruchomości, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
50	Romera 10	2014-07-10	73,32	11 325	1	Lokal handlowo-usługowy o przeznaczeniu usługowym ozn. nr U7 składa się z jednego pomieszczenia, z którym związany jest udział 7332/981209 cz. w nieruchomości, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
51	Romera 10	2014-07-10	46,30	11 325	1	Lokal handlowo-usługowy o przeznaczeniu usługowym ozn. nr U8 składa się z jednego pomieszczenia, z którym związany jest udział 4630/981209 cz. w nieruchomości, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
52	Poleczki 40A	2014-07-16	20,33	12 400	2	Lokal hotelowy (krótko terminowy wynajem) w tym pokój z aneksem kuchennym, udział 2033/292149 cz. w pr. współw. gruntu, rynek pierwotny
53	Lanciego 13	2014-07-16	20,60	4 612	7	Lokal składa się z pomieszczenia zasadniczego i schowka. prawo do wyłącznego korzystania z tarasu o pow. 48,90 m <sup>2</sup> , udział 15/10000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, pomieszczenie przynależne - miejsce postojowe nr 29, usytuowanego na 1 kond. budynku o pow. 11,50 m <sup>2</sup> , za kwotę netto 25 000 zł, rynek wtórny
54	Kłobucka 8B	2014-07-26	67,63	7 792	1	Lokal usługowy nr U22 składający się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy, udz. 6763/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
55	Kłobucka 8B	2014-08-04	40,82	7 902	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy, udział 4082/4270623 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
56	Poleczki 40A	2014-08-04	20,86	15 375	2	Lokal hotelowy (krótko terminowy wynajem) składa się z jednego pokoju z aneksem kuchennym i łazienki, udział 2086/292149 cz. w pr. współw. gruntu, rynek pierwotny
57	Alternatywy 4	2014-08-29	82,27	7 879	1	Lokal handlowo-usługowy PU1/D składa się z pomieszczenia usługowego i wc. udział 8227/2199547 cz. w pr. do gruntu, składający się z pomieszczenia technicznego i schowka o pow. użyt. 20,03 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 2003/2199547 cz. w pr. do gruntu. Lokale są objęte umową najmu, rynek wtórny
58	Komisji Edukacji Narodowej 57	2014-09-23	89,05	7 000	2	Lokal niemieskalny składa się z trzech magazynów, palarni, herbaciarni, korytarza, dwóch przedsionków oraz dwóch wc. udział 8905/1882886 cz. w pr. do gruntu, przylegają taras o pow. 28,12 m <sup>2</sup> i loggia o pow. 4,09 m <sup>2</sup> , Udział 2/220 cz. w pr. współw. lokalu niemieskalnego - garażu o pow. użyt. 5678,39 m <sup>2</sup> , usytuowanego na -1 kondygnacji, z którym związany jest udział 567839/1882886 cz. w pr. do gruntu, za cenę 56580 zł brutto. W ramach udziału prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych nr 188 i 196, rynek wtórny
59	Lanciego 13	2014-09-24	26,30	3 059	7	Lokal niemieskalny składa się z pomieszczenia pomocniczego (zasadniczego), przyległy taras o pow. 65,10 m <sup>2</sup> , udział 19/10000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, pomieszczenie przynależne - miejsce postojowe nr 64 o pow. 11,50 m <sup>2</sup> , za kwotę 30 750 zł brutto, rynek wtórny
60	Braci Wagów 20	2014-10-23	67,00	9 104	1	Lokal niemieskalny składa się z dwóch pomieszczeń, łazienki oraz wc. udział 6700/1692955 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny
61	Komisji Edukacji Narodowej 18	2014-11-13	115,80	8 117	5	Lokal niemieskalny, udział 1158/24522 cz. w pr. współw. gruntu, udział 1158/24522 cz. w pr. współw. działki nr 39/7 o pow. 653 m <sup>2</sup> , za kwotę brutto 500 zł (w tym podatek VAT w wys. 93,50 zł), udział 254/26717 cz. w pr. współw. lokalu niemieskalnego - garażu o pow. 2671,70 m <sup>2</sup> , usytuowanego na 1 kond. nadziemnej o pow. 2671,70 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 26717/124635 cz. w pr. współw. gruntu, za kwotę brutto 49 200 zł (w tym podatek VAT w wys. 9 200 zł). W ramach udziału prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych nr 12 i 13, rynek wtórny
62	Komisji Edukacji Narodowej 53	2014-11-21	64,20	14 437	1	Lokal niemieskalny nr U3 składający się z dwóch pomieszczeń i wc. udział 6420/1130850 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. Lokal jest wynajmowany na cele działalności - prowadzenia salonu fryzjerskiego, rynek wtórny
63	Pod Strzechą 6	2014-12-15	6,90	5 362	6	Lokal składa się z jednego pomieszczenia. udział 690/628455 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny
64	Komisji Edukacji Narodowej 95	2014-12-17	131,34	10 431	1	Lokal handlowo-usługowy nr 1 składa się z trzech korytarzy, sali restauracyjnej, małej sali restauracyjnej, baru, kuchni, zmywalni, magazynu, łazienki obsługi, pomieszczenia porządkowego, wc klientów oraz przedsionka WC. udział 75/10000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. Wyposażenie trwale z nim związane, w szczególności jak: klimatyzacja, wentylacja, barek, wyposażenie łazienki, sanitariaty, kaloryfery i inne instalacje. Lokal wynajmowany na podst. umowy najmu z dn. 27.11.2012 r., rynek pierwotny
65	Puławska 361	2014-12-30	41,97	11 913	4	Lokal hotelowy, przedpokój z aneksem kuchennym, udz. 4197/1103916 cz. w nieruchomości wspólnej, rynek wtórny
66	Komisji Edukacji Narodowej 52	2015-01-09	12,46	1 974	1	Lokal handlowo-usługowy nr U15 składający się z 1 pomieszczenia i WC. udział 1246/2200962 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. udział 6000/2256000 cz. w pr. użyt. wiecz. działek nr 1/1 i 2/1 o pow. 5528 m <sup>2</sup> , zabudowanych parkingiem oraz infrastrukturą techniczną, za kwotę 5 000 zł brutto, rynek pierwotny
67	Komisji Edukacji Narodowej 52	2015-01-09	12,31	1 998	1	Lokal handlowo-usługowy nr U16 składający się z 1 pomieszczenia i WC. udział 1231/2200962 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. udział 6000/2256000 cz. w pr. użyt. wiecz. działek nr 1/1 i 2/1 o pow. 5528 m <sup>2</sup> , zabudowanych parkingiem oraz infrastrukturą techniczną, za kwotę 500 zł brutto, rynek pierwotny
68	Komisji Edukacji Narodowej 51	2015-01-12	95,50	9 529	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z pomieszczenia usługowego, dwóch przedsionków i wc. udział 955/174693 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny
69	Belgradzka 14	2015-01-14	40,79	12 258	1	Lokal niemieskalny składa się z jednej izby i umywalni, udział 4079/1658251 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. Udział 2/256 cz. w pr. współw. lokalu niemieskalnego nr G o pow. 9649,75 m <sup>2</sup> , usytuowanego na 1 kond., z którym związany jest udział 964975/1658251 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, za kwotę 35 000 zł. W ramach udziału prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 1B' oraz 2B', rynek wtórny
70	Komisji Edukacji Narodowej 36A	2015-01-15	139,18	5 748	1,2	Lokal niemieskalny nr U3 składa się z 5 pomieszczeń, przy czym 4 pomieszczenia znajdują się na pierwszej kond. budynku i zawierają pow. użyt. 104,35 m <sup>2</sup> , zaś jedno pomieszczenie znajduje się na drugiej kond. nadziemnej i zawiera pow. użyt. 34,83 m <sup>2</sup> . udział 13918/4577977 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny
71	Romera 10	2015-01-16	73,83	9 756	1	Lokal handlowo-usługowy, prawo do wyłącznego korzystania z miejsca garażowego nr 5B, usytuowanego w Garażu 2, za kwotę brutto 20 000 zł, udział 7383/981209 cz. w pr. użyt. wiecz. działki nr 27/5 o pow. 644 m <sup>2</sup> , za kwotę brutto 1,23 zł, prawo do wyłącznego korzystania z części elewacji budynku polegające na bezpłatnym korzystaniu z szyldu reklamowego, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
72	Romera 10	2015-01-16	104,75	11 481	1	Lokal niemieskalny składa się z 1 pomieszczenia. udział 10475/981209 cz. w nieruchomości wspólnej, prawo do wyłącznego korzystania z miejsca garażowego nr 4B za kwotę 24 600 zł brutto, prawo do wyłącznego korzystania z części elewacji budynku, polegające na korzystaniu z szyldu reklamowego. Udział 10475/981209 cz. w pr. użyt. wiecz. działki nr 27/5 o pow. 644 m <sup>2</sup> , stanowiącej drogę, za kwotę brutto 1,23 zł, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
73	Lanciego 10D	2015-01-29	49,88	8 119	1	Lokal handlowo-usługowy nr U3 składa się z sali sprzedaży, zaplecza, biura i pomieszczenia sanitariatów. udział 4988/1570554 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność



Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	P. u. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. 1m <sup>2</sup> p. u. [zł/1m <sup>2</sup> ]	kond	Uwagi
						lokalu
74	Pietraszewicza 7	2015-02-18	49,37	4 718	1	Lokal niemieszkalny, udział 50/1000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny
75	Lanciego 14	2015-02-19	30,60	6 911	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z pomieszczenia-usługa, przedsiönka i toalety, udział 3060/3856780 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, udział 1/177 cz. w pr. współw. lokalu niemieszkalnego - garażu nr 2 o pow. 6070,88 m <sup>2</sup> , usytuowanego na -1 i -2 kondygnacji, z którym związany jest udział 607088/3856780 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, za kwotę 20 000 zł netto. W ramach udziału prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 59, rynek pierwotny
76	Komisji Edukacji Narodowej 84	2015-02-26	60,56	11 000	1	Lokal niemieszkalny składa się z dwóch pomieszczeń, udział 6056/1101922 cz. w pr. do gruntu. Lokal jest przedmiotem umowy najmu, rynek wtórny
77	Romera 10	2015-02-27	185,55	6 920	6	Lokal składa się z lokalu biurowego, pomieszczenia socjalnego-kuchni oraz dwóch toalet, udział 19025/981209 cz. w pr. do gruntu, przynależne pomieszczenie - komórka lokatorska nr KLB.01.24 o pow. 2,34 m <sup>2</sup> oraz nr KLB.01.25 o pow. 2,36 m <sup>2</sup> , za kwotę 3 690 zł brutto, prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc garażowych usytuowanych w Garażu nr 2, za kwotę 41 820 zł, prawo do łącznego (z wt. lokali niemieszkalnych-biurowych) korzystania z szyldu reklamowego, z części dachu znajdujących się na budynkach biurowych polegającego na zamontowaniu i korzystaniu z urządzeń klimatyzacyjno-wentylacyjnych, do wspólnego korzystania z właścicielami lokali usługowych z części nieruchomości wspólnej postaci wybranych miejsc garażowych w Garażu nr 1 Udział 19025/981209 cz. w pr. użyt. wiecz. działki nr 27/5 o pow. 644 m <sup>2</sup> , za kwotę 1,23 zł brutto, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
78	Kłobucka 8B	2015-03-18	40,16	8 842	1	Lokal handlowo-usługowy nr U12 składający się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy, prawo do wyłącznego korzystania z części utwardzonego gruntu o pow. 16,73 m <sup>2</sup> , udz. 4016/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, udz. 200/55330 cz. w pr. współw. lokalu - garażu G1 o pow. użyt. 14564,64 m <sup>2</sup> wraz z udz. 1456464/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu - prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych: nr 1.276A oraz nr 1.276B, za cenę 39000 zł, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
79	Meander 21	2015-04-03	64,50	7 752	-1	Lokal niemieszkalny usytuowany na kondygnacji -1, udział 6450/270284 części w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
80	Belgradzka 14	2015-04-07	46,37	9 482	1	Lokal niemieszkalny nr U15 składa się z dwóch pomieszczeń, udział 4637/1658251 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. Sprzedaż udziału 2/256 cz. w prawie współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu G o pow. 9649,75 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 964975/1658251 cz. w pr. użyt. wieczystego gruntu, za cenę 24999,75 zł. W ramach udziału prawo do wyłącznego korzystania z 2 miejsc postojowych nr 8-B oraz 9-B, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
81	Kłobucka 23B	2015-04-08	90,89	8 829	1	Lokal niemieszkalny składa się z pomieszczenia na usługi, przedsiönka i wc., prawo do wyłącznego korzystania z balkonu o pow. 6,72 m <sup>2</sup> , udział 9089/2029549 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. W ramach nieruchomości wspólnej prawo wyłącznego korzystania z naziemnych miejsc postojowych nr 10.11 i 12. Sprzedaż udziału 1/111 cz. w pr. współw. lokalu niemieszkalnego o pow. 2673,64 m <sup>2</sup> , usyt. na -1 kond., z którym związany jest udział 267364/2029549 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, za kwotę 29 000 zł brutto. W ramach udziału prawo do wyłącznego korzystania z miejsca garażowego nr 169, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
82	Belgradzka 46	2015-04-29	45,06	16 090	1	Lokal niemieszkalny składa się z trzech pomieszczeń i wc. udział 4506/394886 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
83	Zięby 40	2015-05-04	71,70	4 300		Lokal niemieszkalny udział 7170/486746 cz. w nieruchomości wspólnej, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
84	Romera 10	2015-05-05	147,18	2 676	2	Lokal biurowy, przysługuje prawo do wyłącznego korzystania wraz z każdorazowym właścicielem lokalu B11 z części elewacji budynku polegająca na korzystaniu z szyldu reklamowego, wraz z każdorazowym właścicielem lokalu B11 z klatki schodowej G służącej obsłudze tylko Lokalu oraz lokalu B11 oraz wraz z każdorazowym właścicielem lokalu B11 z części dachu nad Lokalem B11 polegającego na zamontowaniu i korzystaniu z urządzeń klimatyzacyjno-wentylacyjnych. Udział 14718/981209 cz. w pr. użyt. wiecz. działki nr 27/5 o pow. 644 m <sup>2</sup> , stanowiącej drogę, za cenę 1,23 zł brutto, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
85	Komisji Edukacji Narodowej 94	2015-05-14	10,71	934	1	Sprzedaż lokalu niemieszkalnego nr P09 o pow. 10,71 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 1071/1829367 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
86	Romera 8	2015-06-03	101,44	9 082	1	Lokal niemieszkalny składa się z jednego pomieszczenia i wc. prawo do wyłącznego korzystania z ogródka o pow. 96,36 m <sup>2</sup> , miejsc postojowych nr 6 i 11, na kondygnacji podziemnej budynku, z wnęki na ścianie przy miejscu postojowym nr 12 oraz przedsiönka o pow. 3,40 m <sup>2</sup> , pom. gospo. o pow. 7,70m <sup>2</sup> , udział 10144/81517 cz. w pr. użyt. wiecz. gr. rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
87	Wąwozowa 11	2015-06-09	196,60	8 245	7	Lokal biurowy nr U6A składa się z 5 pomieszczeń biurowych, 3 pomieszczeń użytkowych, sali konferencyjnej, 2 wc, łazienki i komunikacji: taras o pow. 68,10 m <sup>2</sup> , udział 2495/100000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. Lokal jest obecnie przedmiotem najmu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
88	Komisji Edukacji Narodowej 36	2015-06-10	34,54	6 080	2	Lokal niemieszkalny składa się z jednego pomieszczenia, w pomieszczeniu tym została zainstalowana umywalka, natomiast brak jest innych sanitariatów, udział 3454/4577977 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
89	Belgradzka 4	2015-06-16	79,94	9 445	-	Lokal niemieszkalny nr 2 składa się z dwóch pomieszczeń i łazienki. Nie została podana kondygnacja lokalu, pomieszczenie przynależne piwnica o pow. 91,90 m <sup>2</sup> udział 17184/1849347 cz. w pr. do gruntu. Lokal jest przedmiotem umowy najmu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
90	Puławska 361	2015-07-02	50,16	8 000	3	Lokal niemieszkalny znajduje się w budynku hotelowym z częścią biurową i garażem podziemnym. Lokal niemieszkalny składa się z dwóch pokoi, w tym jeden z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki z wc i wc, zaś do lokalu przylega balkon o pow. 6,60 m <sup>2</sup> , przeznaczony do wyłącznego korzystania przez właściciela Lokalu, udział 5016/1103916 cz. w nieruchomości wspólnej, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
91	Kłobucka 8B	2015-07-03	71,08	7 600	1	Lokal niemieszkalny nr U11 składający się z jednego pomieszczenia usług i dwóch zapleczy, prawo do wyłącznego korzystania z części utwardzonego gruntu o pow. 41,28 m <sup>2</sup> , udz. 7108/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, udz. 200/55330 cz. w pr. współw. lokalu - garażu G1 o pow. użyt. 14564,64 m <sup>2</sup> wraz z udz. 1456464/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu - prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych: nr 1.275A i nr 1.275B, za cenę 39000 zł, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
92	Komisji Edukacji Narodowej 55	2015-07-29	140,24	6 200	2	Lokal biurowy składa się z dwóch pokoi biurowych, herbaciarni, dwóch korytarzy, dwóch przedsiönków, dwóch wc oraz holu. prawo do wyłącznego korzystania z tarasu o pow. 16,40 m <sup>2</sup> , dwie loggie o pow. 4,13 m <sup>2</sup> i 18,84 m <sup>2</sup> , udział 14024/2050101 cz. w pr. współw. gruntu, udział 2/229 cz. w pr. współw. lokalu niemieszkalnego garażu o pow. 6296,18 m <sup>2</sup> , usyt. na -1 kond., z którym związany jest udział 629618/2050101 cz. w pr. współw. gruntu, za kwotę brutto 36900 zł. W ramach udziału prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
93	Wąwozowa 22	2015-08-06	53,04	11 595	1	Lokal niemieszkalny składa się z jednego pomieszczenia, z którym związany jest udział 3143/1000000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
94	Kłobucka 8B	2015-08-31	102,65	7 485	1	Lokal usługowy nr U18 składający się z pomieszczenia usługowego oraz dwóch zapleczy, prawo do wyłącznego korzystania z części utwardzonego gruntu, udz. 10265/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
95	Braci Wagów 20	2015-09-07	62,40	8 000	1	Lokal niemieszkalny składa się z dwóch pomieszczeń, łazienki i wc, udział 6240/1692955 cz. w



Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	P. u. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. 1m <sup>2</sup> p. u. [zł/1m <sup>2</sup> ]	kond	Uwagi
						pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
96	Pileckiego 67	2015-09-08	141,98	7 571	4	Lokal niemieszkalny składa się z jednego pomieszczenia, przynależne pomieszczenie gospodarcze nr 8 o pow. 16,47 m <sup>2</sup> , udział 15845/392748 cz. w pr. współ. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
97	Ekologiczna 8	2015-09-09	62,90	3 180	-1	Lokal niemieszkalny usyt. na pierwszej kond. podziemnej budynku, udział 89/10000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
98	Kłobucka 8B	2015-09-10	69,43	7 587	1	Lokal handlowo-usługowy nr U17 składający się z pomieszczenia usług oraz dwóch zapleczy, udz. 6943/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, prawo do wyłącznego korzystania z części utwardzonego gruntu, przylegającego bezpośrednio do lokalu o pow. 27,19 m <sup>2</sup> , udz. 200/55330 cz. w pr. współw. lokalu - garażu G1 o pow. użyt. 14564,64 m <sup>2</sup> wraz z udz. 1456464/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu - prawo do wyłącznego korzystania z 2 miejsc post. nr 1.193A i nr 1.193B, za cenę 39.000 zł, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
99	Pileckiego 67	2015-09-14	43,70	6 900	2	Lokal biurowy udział 4370/392748 cz. w pr. współ. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
100	Sotta "sokoła" 11	2015-09-25	58,60	5 666	1	Lokal niemieszkalny składa się z jednego pomieszczenia użytkowego, hallu, łazienki oraz pomieszczenia gospodarczego, udział 85/1000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
101	Meander 1A	2015-10-29	86,14	8 242	1	Lokal niemieszkalny, udział 8614/334336 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
102	Polnej Róży 6	2015-11-02	87,80	6 834	1	Lokal handlowo-usługowy nr U1 składa się z jednego pomieszczenia i wc, udział 99/10000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, Lokal jest wynajmowany, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
103	Surowieckiego 8	2015-11-12	80,13	9 984	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z sali sprzedaży, dwóch pokoi, przedsiönka i wc, Lokal do kapitalnego remontu, udział 8013/3987929 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu., rynek wtórny, odrębna własność lokalu
104	Kłobucka 8B	2015-11-18	97,54	7 300	1	Lokal handlowo-usługowy nr U19 składający się z pomieszczenia usług oraz dwóch zapleczy, udz. 9754/4270623 cz. w pr. użyt. wieczyst. gruntu, prawo do wyłącznego korzystania z części utwardzonego gruntu, przylegającego bezpośrednio do lokalu, o pow. 41,26 m <sup>2</sup> , rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
105	Belgradzka 4	2015-11-25	55,89	5 904	1	Lokal handlowo-usługowy nr U1 składający się z pomieszczenia fryzjerskiego, pomieszczenia socjalnego, pokoju kosmetycznego, pomieszczenia solaryjnego i wc, udział 5589/1849347 cz. w pr. współw. gruntu, Lokal jest przedmiotem umowy najmu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
106	Romera 10	2015-12-04	1 582,62	12 100	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z 5 pomieszczeń, czterech wc, holu i czterech wejść, udział 158262/981209 cz. w nieruchomości wspólnej, prawo do wyłącznego korzystania z części elewacji budynku, polegające korzystaniu z umieszczonego szyldu reklamowego, prawo do wyłącznego korzystania ze znajdującego się na kond. -2 pomieszczenia (separator), prawo do wyłącznego korzystania z 57 miejsc garażowych znajdujących się w garażu 1 tj. na kond. -1, prawo do wyłącznego korzystania ze znajdujących się na kond. -1 klatki schodowej, wind i pomieszczeń, prawo do wyłącznego korzystania ze znajdujących się na parterze rampy rozładunkowej oraz pomieszczeń, w tym śmietnika i klatki schodowej, prawo do wyłącznego korzystania z części elewacji znajdującej się nad zjazdem do garażu, z części garażu 1 oraz części dachu znajdującej się nad częścią biurową budynku, polegającego na zamontowaniu i korzystaniu z urządzeń klimatyzacyjno-wentylacyjnych oraz teletechnicznych, prawo do wyłącznego korzystania z części garażu nr 2 na zamontowaniu korzystaniu z kanalu wentylacyjnego. Ustanowiona na czas nieokreślony za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie netto 5700 zł na rzecz każdorazowego właściciela lokalu U1 służebność gruntowa polegająca na tym, że właściciele nieruchomości obciążonej tj. nieruchomości wspólnej nie mają prawa korzystania z miejsc garażowych ozn nr 1 do 57. Lokal został oddany w najem. Najmu przeprowadził prace adaptacyjne Lokalu, w tym dokonał jego wyposażenia i zatowarowania i prowadzi w nim działalność gospodarczą, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
107	Kłobucka 8B	2015-12-14	49,34	7 153	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z pomieszczenia usług oraz dwóch zapleczy, przynależna piwnica nr 1.185 o pow. 4,43 m <sup>2</sup> , udział 5377/4270623 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
108	Kłobucka 8C	2015-12-16	83,61	7 965	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z pomieszczenia usług i dwóch zapleczy, udział 8361/4270623 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
109	Pileckiego 67	2015-12-22	431,12	7 406	2,4	Lokal niemieszkalny nr 104, o pow. 123,32 m <sup>2</sup> , usytuowany na 2 kondyng. składa się z jednego pomieszczenia, udział 12332/392748 cz. w nieruchomości wspólnej, Lokal nr 301, o pow. 61,51 m <sup>2</sup> , usytuowany na 4 kondyng. składa się z jednego pomieszczenia, udział 6151/392748 cz. w nieruchomości wspólnej, Lokal nr 302, o pow. 61,36 m <sup>2</sup> , usytuowany na 4 kondyng. składa się z jednego pomieszczenia, udział 6136/392748 cz. w nieruchomości wspólnej, Lokal nr 303, o pow. 61,07 m <sup>2</sup> , usytuowany na 4 kondyng. składa się z jednego pomieszczenia, udział 6107/392748 cz. w nieruchomości wspólnej, Lokal nr 304, o pow. 123,86 m <sup>2</sup> , usytuowany na 4 kondyng. składa się z jednego pomieszczenia, przynależne pomieszczenie gospodarcze PG11, o pow. 14,78 m <sup>2</sup> , udział 13864/392748 cz. w nieruchomości wspólnej, prawo do wyłącznego korzystania z 10 miejsc postojowych o numerach: 10, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 (-1 kondyng.) oraz komórki gospodarczej nr -1.10 (-1 kondyng.) oraz prawo korzystania z cz. pow. elewacji i dachu budynku przeznaczonych na strefę reklam, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
110	Kłobucka 23C	2015-12-30	43,73	7 096	1	Lokal niemieszkalny nr 106 składa się z pomieszczenia "usługi", przedsiönka, holu i wc, o pow. 43,73 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 4373/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu osobowego z części działki nr 60/5 - naziemnego miejsca postojowego nr 4, służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
111	Kłobucka 23C	2015-12-30	90,35	9 309	1	Lokal niemieszkalny nr 108 składa się z pomieszczenia "usługi", przedsiönka i wc, o pow. 90,35 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 9035/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu osobowego z części działki nr 60/5 - naziemnych miejsc postojowych nr 2 i nr 3. Lokal jest przedmiotem umowy najmu. Służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
112	Kłobucka 23C	2015-12-30	78,49	7 161	2	Lokal niemieszkalny nr 114 składa się z pomieszczenia "biuro", przedsiönka, holu i wc, o pow. 78,49 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 7849/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu osobowego z części działki nr 60/5 - naziemnych miejsc postojowych nr 5 i nr 6. Lokal jest przedmiotem umowy najmu. Służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
113	Kłobucka 23C	2015-12-30	71,35	7 194	2	Lokal niemieszkalny nr 115 składa się z pomieszczenia "biuro", przedsiönka, holu i wc, o pow. 71,35 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 7135/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu osobowego z części działki nr 60/5 - naziemnych miejsc postojowych nr 7 i nr 8, służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
114	Kłobucka 23C	2015-12-30	70,13	7 015	2	Lokal niemieszkalny nr 116 składa się z pomieszczenia "biuro", przedsiönka i wc, o pow. 70,13 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 70113/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu



Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	P. u. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. 1m <sup>2</sup> p. u. [zł/1m <sup>2</sup> ]	kond	Uwagi
						osobowego z części działki nr 60/5 - naziemne miejsce postojowe nr 9, służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
115	Kłobucka 23C	2015-12-30	80,16	7 154	2	Lokal niemieszkalny nr 117 składa się z pomieszczenia "biuro", holu i wc, o pow. 80,16 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 8016/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu osobowego z części działki nr 60/5 - naziemnych miejsc postojowych nr 10 i nr 11, służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
116	Kłobucka 23B	2015-12-31	144,19	7 956	1	Lokal niemieszkalny nr U1 usyt. na 1 kond. składa się z usług wraz z przedsięwzięciem i wc o pow. 144,19 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 14419/2029549 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; prawo do wyłącznego korzystania z dwóch naziemnych miejsc postojowych oraz części elewacji przylegającej bezpośrednio do lokalu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
117	Kłobucka 23B	2015-12-31	69,22	8 742	1	Lokal niemieszkalny nr U3 usyt. na 1 kond. składa się z usług wraz z przedsięwzięciem i wc o pow. 69,22 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 6922/2029549 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; prawo do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca postojowego nr 7 oraz części elewacji przylegającej bezpośrednio do lokalu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
118	Kłobucka 23B	2015-12-31	70,73	8 738	1	Lokal niemieszkalny nr U4 usyt. na 1 kond. składa się z usług wraz z przedsięwzięciem i wc o pow. 70,73 m <sup>2</sup> , z którym związany jest udział 7073/2029549 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; prawo do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca postojowego nr 6 oraz części elewacji przylegającej bezpośrednio do lokalu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
119	Lanciego 16	2016-01-04	95,19	8 408	1	Lokal składa się z pomieszczenia handlowo-usługowego, przedsiönka i toalety, udział 9519/3856780 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
120	Wąwozowa 8	2016-01-12	33,20	1 024	-2	Lokal usyt. niemieszkalny, na -2 kond. udział 3320/2070992 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
121	Belgradzka 4	2016-01-15	62,90	3 180	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z sali konsumpcyjnej, 2 toalet oraz zaplecza, udział 6290/1849347 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
122	Kłobucka 8C	2016-01-26	43,05	7 340	1	Lokal usługowy składa się z pomieszczenia usług i dwóch zapleczy, udział 4305/4270623 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
123	Komisji Edukacji Narodowej 97	2016-01-28	141,08	3 899	1	Lokal niemieszkalny, przynależy jedno miejsce postojowe nr A-38 o pow. 18,88 m <sup>2</sup> , udział 81/10000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
124	Pod Strzechą 6	2016-01-29	6,60	5 606	6	Lokal niemieszkalny usyt. na poddaszu, udział 660/628455 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
125	Kiedacza 56	2016-02-12	3 840,80	439	-1	Sprzedaż udziału 1/337 (pom. gospodarcze) cz. w pr. współwł. lokalu niemieszkalnego nr G usyt. na -1 kond., z którym związany jest udział 384080/1057490 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, W ramach udziału prawo do wyłącznego korzystania z pomieszczenia gospodarczego nr 66 o pow. 8,63 m <sup>2</sup> , rynek wtórny, odrębna własność lokalu
126	Wąwozowa 4	2016-02-29	46,40	16 595	1	Lokal niemieszkalny, udział 4640/1605923 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, Lokal jest wynajmowany, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
127	Romera 8	2016-03-04	101,44	12 125	1	Lokal niemieszkalny składa się z 1 pomieszczenia i 1 wc, udział 10144/81517 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, prawo do wyłącznego korzystania z ogródka o pow. 96,36 m <sup>2</sup> , dwóch miejsc postojowych nr 6 i 11, położonych na kond. podziemnej budynku oraz z przedsiönka o pow. użyt. 3,40 m <sup>2</sup> i pomieszczenia gospodarczego nr 7 o pow. 7,70 m <sup>2</sup> , rynek wtórny, odrębna własność lokalu
128	Kłobucka 8B	2016-03-23	83,79	7 300	1	Lokal handlowo-usługowy składa się z pomieszczenia usług oraz dwóch zapleczy, prawo do wyłącznego korzystania z części utwardzonego gruntu o pow. 34,89 m <sup>2</sup> , udz. 8379/4270623 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek pierwotny, odrębna własność lokalu

**8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.****8.1 Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.**

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie	bardzo dobre	Położone w strefie miejskiej centralnej. Przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych.
		dobre	Położone w strefie miejskiej przejściowej. Przy ulicy osiedlowej, w odległości 50 - 100 m od przystanków komunikacji miejskiej.
		peryferyjne	Położone w strefie miejskiej peryferyjnej. Przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej i większych skupisk ludzkich.
2	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	Budynek wzniesiony w nowoczesnych technologiach, znajdujący się w eksploatacji nie wcześniej niż od 1996 roku. Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0 – 15 %
		zadawalający	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym systematycznie przeprowadzane są prace remontowe i konserwatorskie. Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji. Stopień zużycia 16 – 30 %.
		średni	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym nie są przeprowadzane prace konserwatorskie i remontowe. W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 31 – 50 %.
		zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont, kapitalny, względnie wymiana. Stopień zużycia 51 – 70 %.
3	Standard, funkcjonalność pomieszczeń i wyposażenie	wysoki	lokal nowy lub po remoncie (dobry stan techniczny), dobry rozkład funkcjonalny pomieszczeń, zaplecze socjalne (wc, kuchnia, łazienka), pełne wyposażenie w instalacje i urządzenia
		zadawalający	lokal w średnim stanie technicznym, wymagający odświeżenia, posiadający zaplecze socjalne, nie pełne wyposażenie w instalacje
		niski	lokal wymagający remontu lub adaptacji o niekorzystnym rozkładzie i kształcie pomieszczeń (nieustawny, np.: długie wąskie pomieszczenia), wyposażony w podstawowe instalacje, lokal w stanie deweloperskim
4	Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo korzystne	Bliskość terenów zielonych, obiektów sportowo-rekreacyjnych
		korzystne	Ruchliwe ulice w odległości około 200 m, dobry dostęp do obiektów sportowych, występowanie terenów zielonych
		niekorzystne	Bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, brak terenów zielonych, niskie poczucie bezpieczeństwa w okolicy
5	Usytuowanie lokalu w budynku	bardzo dobre	parter, wejście do lokalu bezpośrednio od ulicy
		dobre	piętro lub suterena
		średnie	wyższe piętra
6	Powierzchnia lokalu	najkorzystniejsza	lokale o pow. użytkowej do 50 m <sup>2</sup> – najczęściej poszukiwane na rynku
		korzystna	lokale o pow. powyżej 50 m <sup>2</sup> , ale mniejsze od 100 m <sup>2</sup>
		średnio korzystna	lokale o pow. powyżej 100 m <sup>2</sup> , ale mniejsze od 150 m <sup>2</sup>
		niekorzystna	powyżej 150 m <sup>2</sup>



**8.2 Zestawienie nieruchomości porównawczych.**

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	P. u. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. 1m <sup>2</sup> p. u. [zł/1m <sup>2</sup> ]	kond	Uwagi
1	Wąwozowa 23	2013-11-28	102,40	6 836	1	Lokal składa się z pomieszczenia i przedsionka, udz. 199/10.000 cz. w pr. uż. wiecz. gr., przynależna piwnica. Przedmiotowy lokal jest przedmiotem najmu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
2	Kabacki Dukt 8	2013-12-11	40,77	12 632	1	Lokal składa się z: usługi, wc oraz korytarza, udz. 4.077/1.436.389 cz. w pr. wl. gr., rynek wtórny, odrębna własność lokalu
3	Braci Wagów 20	2013-12-11	49,60	7 056	1	Lokal składa się z pomieszczenia, łazienki, wc udz. 4.960/1.692.955 cz. w pr. uż. wiecz. gr, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
4	Braci Wagów 2	2014-03-24	152,28	12 017	1	Lokal składa się z 2 pomieszczeń, 2 pomieszczeń magazynowych, 2 pomieszczeń socjalnych, korytarza i wc, udz. 15.228/335.980 cz. w pr. uż. wiecz. gr., sprzedający i kupujący powiązani ze sobą, rynek wtórny
5	Belgradzka 1	2014-03-26	99,35	8 052	1	Lokal składa się z sześciu pomieszczeń i łazienki udz. 9.935/1.849.347 cz. we współz. wiecz. gr., rynek wtórny
6	Gandhi 35	2014-05-15	44,25	8 635	1	Lokal niemieszkalny składa się z dwóch pomieszczeń, udział 4425/3460412 cz. w pr. do gruntu, rynek wtórny
7	Komisji Edukacji Narodowej 96	2014-05-19	40,84	7 321	1	Lokal składa się z dwóch pomieszczeń i łazienki. udz. 4.084/2.071.265 cz. w pr. uż. wiecz. gr., rynek wtórny
8	Braci Wagów 20	2014-10-23	67,00	9 104	1	Lokal niemieszkalny składa się z dwóch pomieszczeń, łazienki oraz wc. udział 6700/1692955 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny
9	Komisji Edukacji Narodowej 18	2014-11-13	115,80	8 117	5	Lokal niemieszkalny, udział 1158/24522 cz. w pr. współw. gruntu, udział 1158/24522 cz. w pr. współw. działki nr 39/7 o pow. 653 m2, za kwotę brutto 500 zł (w tym podatek VAT w wys. 93,50 zł), udział 254/26717 cz. w pr. współw. lokalu niemieszkalnego - garażu o pow. 2671,70 m2, usytuowanego na 1 kond. nadziemnej o pow. 2671,70 m2, z którym związany jest udział 26717/124635 cz. w pr. współw. gruntu, za kwotę brutto 49 200 zł (w tym podatek VAT w wys. 9 200 zł). W ramach udziału prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych nr 12 i 13, rynek wtórny
10	Komisji Edukacji Narodowej 53	2014-11-21	64,20	14 437	1	Lokal niemieszkalny nr U3 składający się z dwóch pomieszczeń i wc. udział 6420/1130850 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. Lokal jest wynajmowany na cele działalności - prowadzenia salonu fryzjerskiego, rynek wtórny
11	Belgradzka 14	2015-01-14	40,79	12 258	1	Lokal niemieszkalny składa się z jednej izby i umywalni, udział 4079/1658251 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. Udział 2/256 cz. w pr. współw. lokalu niemieszkalnego nr G o pow. 9649,75 m2 usytuowanego na 1 kond., z którym związany jest udział 964975/1658251 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, za kwotę 35 000 zł. W ramach udziału prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 1B' oraz 2B', rynek wtórny
12	Komisji Edukacji Narodowej 84	2015-02-26	60,56	11 000	1	Lokal niemieszkalny składa się z dwóch pomieszczeń, udział 6056/1101922 cz. w pr. do gruntu. Lokal jest przedmiotem umowy najmu, rynek wtórny
13	Belgradzka 14	2015-04-07	46,37	9 482	1	Lokal niemieszkalny nr U15 składa się z dwóch pomieszczeń, udział 4637/1658251 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu. Sprzedaż udziału 2/256 cz. w pr. współw. lokalu niemieszkalnego - garażu G o pow. 9649,75 m2, z którym związany jest udział 964975/1658251 cz. w pr. użyt. wieczystego gruntu, za cenę 24999,75 zł. W ramach udziału prawo do wyłącznego korzystania z 2 miejsc postojowych nr 8-B oraz 9-B, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
14	Wąwozowa 22	2015-08-06	53,04	11 595	1	Lokal niemieszkalny składa się z jednego pomieszczenia, z którym związany jest udział 3143/1000000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
15	Braci Wagów 20	2015-09-07	62,40	8 000	1	Lokal niemieszkalny składa się z dwóch pomieszczeń, łazienki i wc, udział 6240/1692955 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
16	Meander 1A	2015-10-29	86,14	8 242	1	Lokal niemieszkalny, udział 8614/334336 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
17	Kłobucka 23C	2015-12-30	70,13	7 015	2	Lokal niemieszkalny nr 116 składa się z pomieszczenia "biuro", przedsionka i wc, o pow. 70,13 m2, z którym związany jest udział 70113/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu osobowego z części działki nr 60/5 - naziemne miejsce postojowe nr 9, służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
18	Kłobucka 23C	2015-12-30	43,73	7 096	1	Lokal niemieszkalny nr 106 składa się z pomieszczenia "usługi", przedsionka, holu i wc, o pow. 43,73 m2, z którym związany jest udział 4373/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu osobowego z części działki nr 60/5 - naziemne miejsce postojowe nr 4, służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
19	Kłobucka 23C	2015-12-30	80,16	7 154	2	Lokal niemieszkalny nr 117 składa się z pomieszczenia "biuro", holu i wc, o pow. 80,16 m2, z którym związany jest udział 8016/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu osobowego z części działki nr 60/5 - naziemnych miejsc postojowych nr 10 i nr 11, służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
20	Kłobucka 23C	2015-12-30	78,49	7 161	2	Lokal niemieszkalny nr 114 składa się z pomieszczenia "biuro", przedsionka, holu i wc, o pow. 78,49 m2, z którym związany jest udział 7849/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu osobowego z części działki nr 60/5 - naziemnych miejsc postojowych nr 5 i nr 6. Lokal jest przedmiotem umowy najmu. Służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
21	Kłobucka 23C	2015-12-30	71,35	7 194	2	Lokal niemieszkalny nr 115 składa się z pomieszczenia "biuro", przedsionka, holu i wc, o pow. 71,35 m2, z którym związany jest udział 7135/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu osobowego z części działki nr 60/5 - naziemnych miejsc postojowych nr 7 i nr 8, służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
22	Kłobucka 23C	2015-12-30	90,35	9 309	1	Lokal niemieszkalny nr 108 składa się z pomieszczenia "usługi", przedsionka i wc, o pow. 90,35 m2, z którym związany jest udział 9035/1084783 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu; służebność gruntowa polegająca na prawie do korzystania z prawem do parkowania samochodu osobowego z części działki nr 60/5 - naziemnych miejsc postojowych nr 2 i nr 3. Lokal jest przedmiotem umowy najmu. Służebność gruntowa ustanowiona na pr. użyt. wiecz. działki nr 60/6 na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
23	Lanciego 16	2016-01-04	95,19	8 408	1	Lokal składa się z pomieszczenia handlowo-usługowego, przedsionka i toalety. udział 9519/3856780 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu



Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\text{sr}} = 9\,049 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 6\,836 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{max}} = 14\,437 \text{ zł/m}^2$$

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} = 0,755 \quad C_{\text{max}}/C_{\text{sr}} = 1,595$$

#### Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej - ul. Wąwozowa 23.

Lokal o powierzchni 102,40 m<sup>2</sup> składa się z pomieszczenia i przedsionka oraz przynależnej piwnicy. Lokal położony jest na 1 kondygnacji. Standard lokalu wysoki. Budynek położony przy ul. Wąwozowa 23 jest w bardzo dobrym stanie technicznym.

#### Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej - ul. Komisji Edukacji Narodowej 53.

Lokal o powierzchni 64,20 m<sup>2</sup> składa się z dwóch pomieszczeń i wc. Lokal położony jest na 1 kondygnacji. Standard lokalu wysoki. Budynek położony przy ulicy ul. Komisji Edukacji Narodowej 53 jest w bardzo dobrym stanie technicznym.

### 8.3 Obliczenie wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> wycenianych lokali.

Dla nieruchomości przyjęto następującą charakterystykę:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		nieruchomości wyceniane ul. Pileckiego 67	nieruchomość ul. Wąwozowa 23	nieruchomość ul. KEN 53
1	Położenie	dobre	dobre	bardzo dobre
2	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	wysoki	wysoki	wysoki
4	Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne	korzystne	bardzo korzystne
5	Usytuowanie lokalu w budynku	bardzo dobre	dobre	bardzo dobre
		dobre		
		średnie		
6	Powierzchnia lokalu	najkorzystniejsza	średnio korzystna	korzystna
		korzystna		
		średnio korzystna		
		niekorzystna		

Procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określenie wartości współczynników korygujących.

Lp.	Rodzaj współczynnika		Procentowy wpływ na cenę (waga) [%]	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika dla lokali wycenianych
				Dolny	Górny	
1	Położenie		30	0,226	0,478	0,226
2	Stan techniczny budynku		20	0,151	0,319	0,235
3	Standard i funkcjonalność pomieszczeń		15	0,113	0,239	0,176
4	Sąsiedztwo i otoczenie		20	0,151	0,319	0,151
5	Usytuowanie lokalu w budynku	parter	10	0,076	0,160	0,160
		piętro/suterena				0,076
		ostatnie				-0,008
6	Powierzchnia lokalu	<50m <sup>2</sup>	5	0,038	0,080	0,118
		50-100m <sup>2</sup>				0,080
		100-150m <sup>2</sup>				0,038
		>150m <sup>2</sup>				-0,004

	100%	0,755	1,595
--	------	-------	-------

Wartość jednostkowa lokali usługowych.

Wartość współczynnika korygującego				
piętro \ powierzchnia	<50m <sup>2</sup>	50-100m <sup>2</sup>	100-150m <sup>2</sup>	>150m <sup>2</sup>
parter	1,066	1,028	0,986	0,944
I piętro/suterena	0,982	0,944	0,902	0,860
II, III i IV piętro	0,898	0,860	0,818	0,776
Wartość rynkowa 1m <sup>2</sup> dla wycenianych lokali [zł/1m <sup>2</sup> ]				
parter	9 646,23	9 302,37	8 922,31	8 542,26
I piętro/suterena	8 886,12	8 542,26	8 162,20	7 782,14
II, III i IV piętro	8 126,00	7 782,14	7 402,08	7 022,02

Wartość jednostkowa pomieszczeń pomocniczych.

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	P. u. [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. 1m <sup>2</sup> p. u. [zł/1m <sup>2</sup> ]	kond	Uwagi
1	Komisji Edukacji Narodowej 83	2013-09-04	3,20	2 188		Przedmiotem transakcji jest pomieszczenie przynależne stanowiące piwnicę nr 3 wraz z udz. 32/159,467 cz. w nieruchomości wspólnej, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
2	Urwisko 21C	2014-01-21	71,45	1 000	-1	Lokal składa się z jednej izby - pomieszczenia magazynowego i usytuowany jest na kondygnacji „-1”, udz. 7,145/724,456 cz. w pr. wł. gr., rynek pierwotny, odrębna własność lokalu
3	Lanciego 13	2014-02-20	29,80	1 208	-1	Komórka lokatorska / pom. pomocnicze, udz. 20/10,000 cz. w pr. uz. wiecz. gr. Lokal usytuowany na poziomie piwnicy w lokalu niemieszkalnym - pomieszczeniu gospodarczym nr 9. Sprzedaż dotyczy boksu nr 7, rynek wtórny
4	Komisji Edukacji Narodowej 52	2015-01-09	12,31	1 998	1	Lokal handlowo-usługowy nr U16 składający się z 1 pomieszczenia i WC, udział 1231/2200962 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, udział 6000/2256000 cz. w pr. użyt. wiecz. działek nr 1/1 i 2/1 o pow. 5528 m2, zabudowanych parkingiem oraz infrastrukturą techniczną, za kwotę 500 zł brutto, rynek pierwotny
5	Ekologiczna 8	2015-09-09	62,90	3 180	-1	Lokal niemieszkalny usyt. na pierwszej kond. podziemnej budynku, udział 89/10000 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
6	Wąwozowa 8	2016-01-12	33,20	1 024	-2	Lokal usyt. niemieszkalny, na -2 kond. udział 3320/2070992 cz. w pr. użyt. wiecz. gruntu, rynek wtórny, odrębna własność lokalu
Wartość rynkowa 1m <sup>2</sup> dla lokali pomocniczych [zł/1m <sup>2</sup> ]				1 766		

#### 8.4 Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Wartość lokali usługowych.

Lp.	lokal [nr]	kondygnacja	pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	wartość 1 m <sup>2</sup> [zł]	wartość lokali [zł]	Przyjęto wartość lokali [zł]
1.	100	2	156,84	7 782,14	1 432 082,32	1 432 000
	PG1,2,3,4,5,6,7,9,10	2,3,4	119,78	1 766,00		
2.	101	2	61,30	8 542,26	523 640,54	524 000
3.	103	2	61,27	8 542,26	523 384,27	523 000
4.	200	3	139,41	7 402,08	1 031 923,97	1 032 000
5.	201	3	61,36	7 782,14	477 512,11	478 000
6.	202	3	61,33	7 782,14	477 278,65	477 000
7.	203	3	61,07	7 782,14	475 255,29	475 000
8.	204	3	123,06	7 402,08	910 899,96	911 000
9.	205	3	43,94	8 126,00	357 056,44	357 000
10.	206	3	93,25	7 782,14	725 684,56	726 000
11.	207	3	114,11	7 402,08	844 651,35	845 000
12.	208	3	84,86	7 782,14	660 392,40	660 000
13.	209	3	83,16	7 782,14	647 162,76	647 000
14.	210	3	65,94	7 782,14	513 154,31	513 000



## **9. ZESTAWIENIE WYNIKÓW KOŃCOWYCH WYCENY.**

### **9.1 Określenie wartości rynkowej samodzielnych lokali usługowych.**

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 100.

**1 432 000 zł**

(słownie: jeden milion czterysta trzydzieści dwa tysiące złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 101.

**524 000 zł**

(słownie: pięćset dwadzieścia cztery tysiące złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 103.

**523 000 zł**

(słownie: pięćset dwadzieścia trzy tysiące złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 200.

**1 032 000 zł**

(słownie: jeden milion trzydzieści dwa tysiące złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 201.

**478 000 zł**

(słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 202.

**477 000 zł**

(słownie: czterysta siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 203.

**475 000 zł**

(słownie: czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 204.

**911 000 zł**

(słownie: dziewięćset jedenaście tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 205.

**357 000 zł**

(słownie: trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 206.

**726 000 zł**

(słownie: siedemset dwadzieścia sześć tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 207.

**845 000 zł**

(słownie: osiemset czterdzieści pięć tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 208.

**660 000 zł**

(słownie: sześćset sześćdziesiąt tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 209.

**647 000 zł**

(słownie: sześćset czterdzieści siedem tysięcy złotych)

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu usługowego nr 210.

**513 000 zł**

(słownie: pięćset trzysta tysięcy złotych)

Określone wartości rynkowe mieszczą się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.





## **10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.**

- ♦ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- ♦ Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji;
- ♦ Nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie;
- ♦ Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- ♦ Podane w opracowaniu wartości są wartościami netto – nie zawierają podatku VAT.

## **11. ZAŁĄCZNIKI.**

- 1) Szkic lokalizacyjny;
- 2) Dokumentacja fotograficzna;
- 3) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00476846/1;
- 4) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00478066/3;
- 5) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00478067/0;
- 6) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00478068/7;
- 7) Kopie wypisu z kartoteki lokali;
- 8) Kopie zaświadczeń o samodzielności lokali;
- 9) Analiza obszarów ryzyka związanych z nieruchomością.



Szkic lokalizacyjny.





Dokumentacja fotograficzna.



ul. Pileckiego w kierunku ul. Puławskiej.



ul. Pileckiego w kierunku ul. Roentgena.



ul. Zięby - dojazd do nieruchomości.



Parking od ul. Pileckiego.



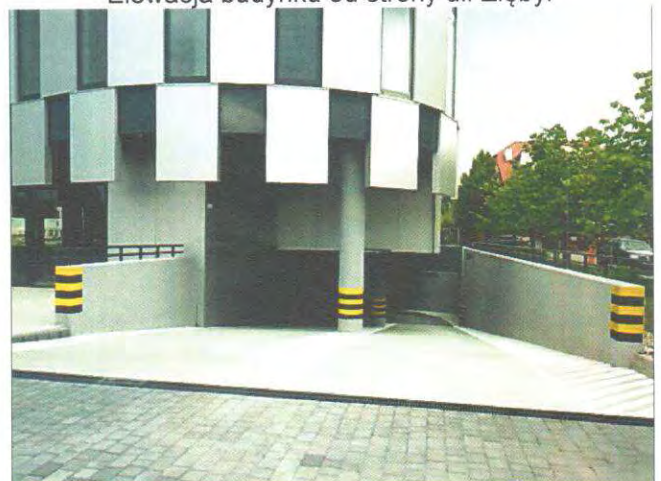
Elewacja budynku od strony ul. Pileckiego.



Elewacja budynku od strony ul. Zięby.



Wejście główne do budynku.



Wjazd do garażu podziemnego.





Holl główny na parterze.



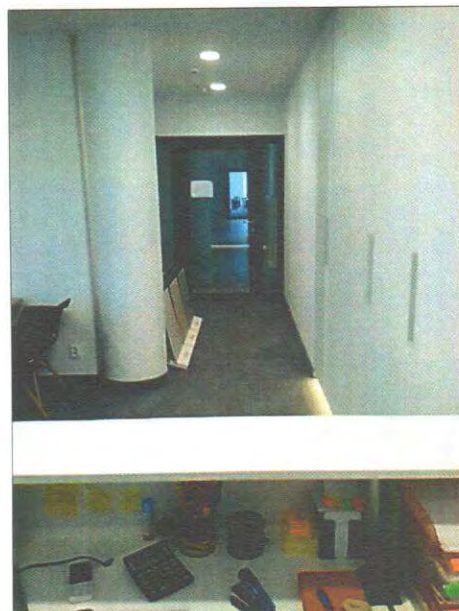
Komunikacja na piętrach.



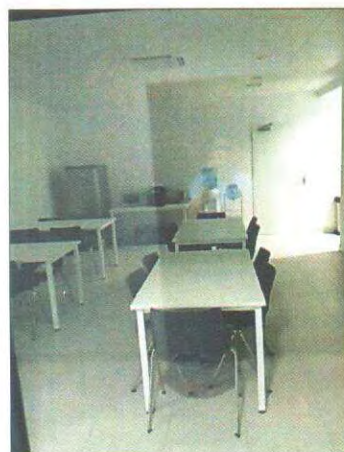
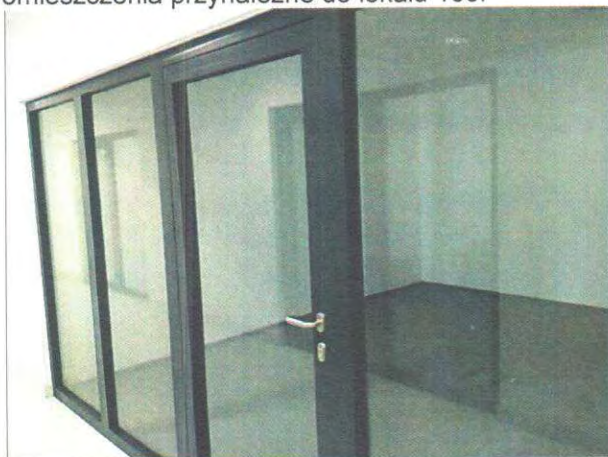
Ogólnodostępne toalety na piętrach.



Lokal 100.



Pomieszczenia przynależne do lokalu 100.





Lokal 101.



Lokal 103.





Lokal 200.



Lokal 201.

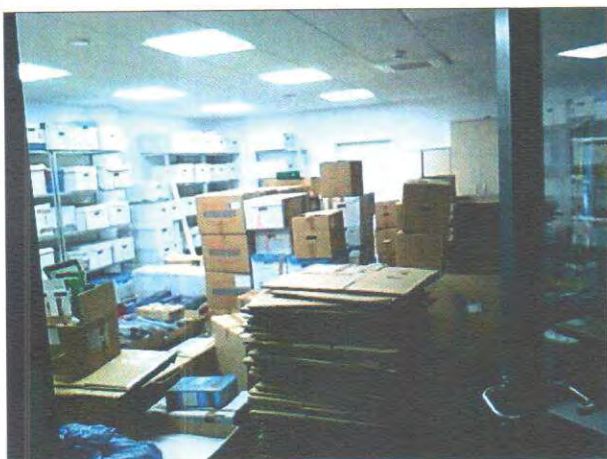


Lokal 202.





Lokal 207.



Lokal 208.



Lokal 209.



Lokal 210.





## **ZAŁĄCZNIK DO OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCY OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY.**

Zgodnie ze standardem KSW 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

### **1. Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.**

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Prawo do nieruchomości jest bezsporne, nie występują niezgodności. Właścicielem nieruchomości jest ARCHE” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **2. Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.**

Na podstawie zapisów w dziale III księgi wieczystej oraz udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomości są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi – służebnością przesyłu na rzecz gestorów sieci ponadto nieruchomości nie są obciążone żadnymi prawami, roszczeniami i ograniczeniami, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiałby jej sprzedaż.

### **3. Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zag. przestrzennego / decyzji o wzięciu.**

Planowany sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 roku przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy. Obiekt ponadto posiada pozwolenie na użytkowanie wydane przez właściwy organ nadzoru budowlanego. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **4. Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości.**

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze zagospodarowanie i funkcjonowanie oraz miał negatywny wpływ na przydatność jako dobre zabezpieczenie wierzytelności banku.

### **5. Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej.**

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada dostęp do drogi publicznej i wjazd od ul. Zięby. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **6. Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości.**

Na podstawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 roku przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy rzeczoznawca stwierdza, iż działki ewidencyjne nr 88/1 i 90/1 znajdują się poza liniami rozgraniczającymi ul. Pileckiego. W związku z tym nie stwierdza się ryzyka związanego z wywłaszczeniem przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub innych przepisów.

### **7. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów.**

Nieruchomość położona w rejonie o bardzo dobrym nasyceniu elementami infrastruktury miejskiej, z dobrym dostępem do komunikacyjnej miejskiej.

### **8. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości.**

Na tle lokalnego rynku nieruchomości, lokalizacja nieruchomości należy do jednych z atrakcyjnych i poszukiwanych. W związku z powyższym wartość nieruchomości będącą przedmiotem wyceny nie powinna ulec zmniejszeniu w okresie kilku lat.

**DOKŁADNA ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI NA POTRZEBY EMISJI OBLIGACJI.**





**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie  
Powiat: m.st. Warszawa  
Miejscowość: Warszawa  
Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów  
Obręb numer: 1074  
nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

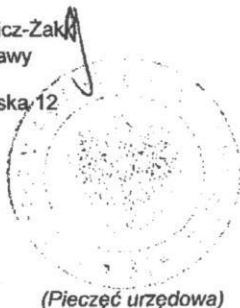
Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
100	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok. 100 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.		9: 9 I;	156.84	119.78		-
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.100_LOK								
Razem:			0		156.84	119.78		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Zak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Nina Płatek  
Insp. w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.

**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów

Obręb numer: 1074

nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
101	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.101 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			61.30			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.101_LOK								
Razem:			0		61.30	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Żak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

Z UP. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Miejski Rzecznik  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.

AM

**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów

Obręb numer: 1074

nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

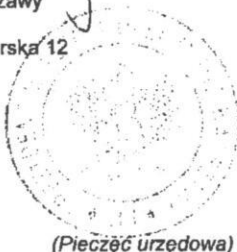
Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
103	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.103 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			61.27			-
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.103_LOK								
Razem:			0		61.27	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Zak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

Z UP. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Nina Piątek  
Inżynier  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.

AM



**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie  
Powiat: m.st. Warszawa  
Miejscowość: Warszawa  
Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów  
Obręb numer: 1074  
nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
200	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.200 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			139.41			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.200_LOK								
Razem:			0		139.41	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Zak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Nina Piątek  
Inżynier  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.

AM

**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów

Obręb numer: 1074

nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

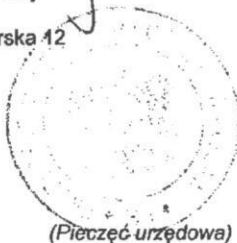
Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
201	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.201 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			61.36			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.201_LOK								
Razem:			0		61.36	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Żak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Mina Protek  
Inżynier  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.

AM

**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów

Obręb numer: 1074

nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

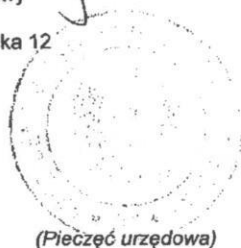
Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
202	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.202 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			61.33			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.202_LOK								
Razem:			0		61.33	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Zak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Nina Piatek  
Inspektor  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.

AM



**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów

Obręb numer: 1074

nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
203	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.203 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			61.07			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.203_LOK								
Razem:			0		61.07	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Zak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Nina Patek  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.

AM

**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów

Obręb numer: 1074

nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
204	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.204 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			123.06			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.204_LOK								
Razem:			0		123.06	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Żak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Nina Pileck  
Inżynier  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.

**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie  
Powiat: m.st. Warszawa  
Miejscowość: Warszawa  
Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów  
Obręb numer: 1074  
nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
205	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.205 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			43.94			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.205_LOK								
Razem:			0		43.94	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Zak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Nina Piątek  
Inżynier  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.



**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów

Obręb numer: 1074

nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
206	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.206 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			93.25			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.206_LOK								
Razem:			0		93.25	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Żak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Nina Piątek  
Inżynier  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.

**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie  
Powiat: m.st. Warszawa  
Miejscowość: Warszawa  
Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów  
Obręb numer: 1074  
nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
207	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.207 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			114.11			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.207_LOK								
Razem:			0		114.11	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Zak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Wojciech Ródek  
Inżynier  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.

AM

**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie

Powiat: m.st. Warszawa

Miejscowość: Warszawa

Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów

Obręb numer: 1074

nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

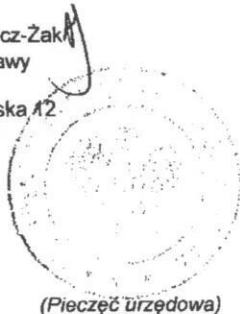
Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
208	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.208 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			84.86			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.208_LOK								
Razem:			0		84.86	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Żak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

Z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Niela Winiarska  
Inżynier  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.



**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie  
Powiat: m.st. Warszawa  
Miejscowość: Warszawa  
Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów  
Obręb numer: 1074  
nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
209	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.209 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			83.16			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.209_LOK								
Razem:			0		83.16	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Zak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska-12



(Pieczęć urzędowa)

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Nina Potak  
Inżynier  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.

AM

**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo: mazowieckie  
Powiat: m.st. Warszawa  
Miejscowość: Warszawa  
Jednostka ewidencyjna: 146513\_8, Dzielnica Ursynów  
Obręb numer: 1074  
nazwa: 1-10-74

BG-UE-E-III.6621.4446.2016.AJA

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

Pozycja kartoteki lokali: 146513\_8.1074.88/1.1\_BUD

Numery ewidencyjne lokali _LOK	Adres lokalu (ulica, nr porządkowy budynku, nr porządkowy lokalu)	Oznaczenie funkcji użytkowej lokalu	Liczba izb	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytkowej w m.kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentu
					lokalu	pomieszczeń przynależnych		
210	UL. RTM. W. PILECKIEGO 67 lok.210 UL. RTM. W. PILECKIEGO 67	niemieszk.			65.94			
Id lok: 146513_8.1074.88/1.1_BUD.210_LOK								
Razem:			0		65.94	0.00		

Sporządzono według stanu na dzień: 25.07.2016

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Agnieszka Jackiewicz-Żak  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Nina Górska  
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 25.07.2016 r.



## PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,  
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02  
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

UD-XII-WAB-A.7120.159.2015.ABO

Warszawa, 14. 12. 2015

### ZAŚWIADCZENIE NR 162 /Z/15

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2013r. poz. 267 ze zm.) i art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r. z późn. zm.) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41 poz. 361 z 2002 r. z późn. zm.) oraz art. 92 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 595 ze zm.),

na wniosek ARCHE Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie z dnia 25.11.2015r.,

**zaświadczam, że w budynku biurowym z częścią usługową z parkingiem podziemnym i naziemnym, usytuowanym na terenie działek nr ew. 88/1 i 90/1 z obrębu 1-10-74 przy ul. Rtm. W. Pileckiego w Warszawie, znajduje się lokal o innym przeznaczeniu (biurowy) nr 100, który w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali jest lokalem samodzielny.**

Do lokalu biurowego nr 100 przynależą pomieszczenia gospodarcze nr PG1, PG2, PG3, PG4, PG5, PG6, PG7, PG9, PG10, usytuowane w ww. budynku.

Powyższy budynek został zrealizowany na podstawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 212/D/10 z dnia 06.07.2010r. Użytkowany jest na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nr IIOT/43/U/2015 z dnia 09.02.2015r.

Zaświadczenie wydaje się w oparciu o przedłożoną inwentaryzację lokalu, stanowiącą załącznik do niniejszego zaświadczenia.

#### Załącznik:

- Inwentaryzacja lokalu oraz przynależnych pomieszczeń gospodarczych – 1 egz.

#### otrzymują:

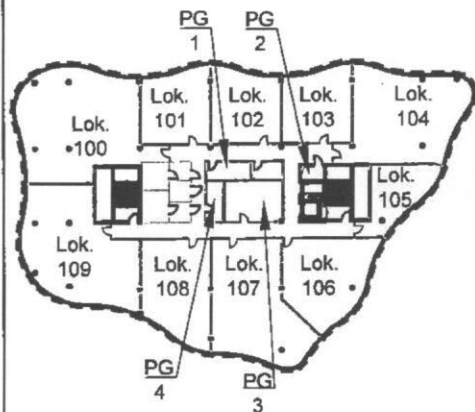
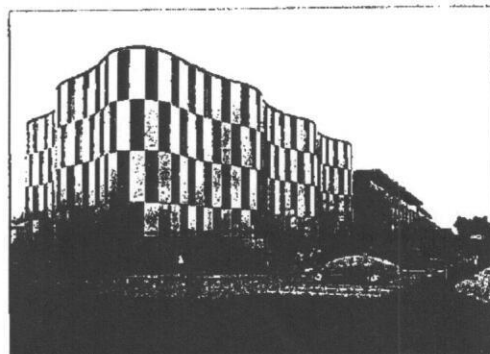
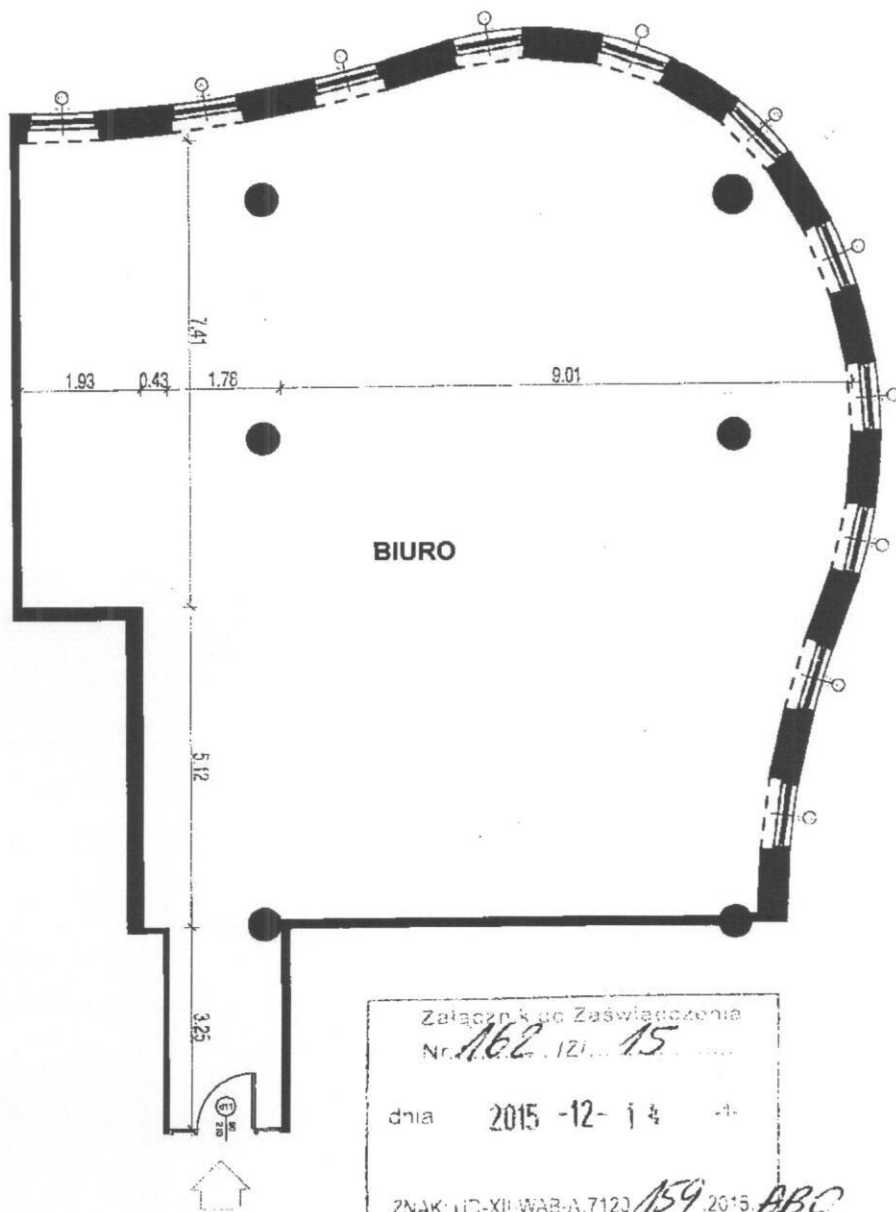
1. ARCHE Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
2. a/a WAB dla Dzielnicy Ursynów

AM



WARSZAWA, UL. PILECKIEGO 67,  
dz. nr ew. 88/1 oraz 90/1 z obr 1-10-74

BUDYNEK BIUROWY Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ,  
PARKINGIEM PODZIEMNYM I NAZIEMNYM



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

DO LOKALU NR 100 PRZYNALEŻY PG NR 1  
DO LOKALU NR 100 PRZYNALEŻY PG NR 2  
DO LOKALU NR 100 PRZYNALEŻY PG NR 3  
DO LOKALU NR 100 PRZYNALEŻY PG NR 4  
DO LOKALU NR 100 PRZYNALEŻY PG NR 5  
DO LOKALU NR 100 PRZYNALEŻY PG NR 6  
DO LOKALU NR 100 PRZYNALEŻY PG NR 7  
DO LOKALU NR 100 PRZYNALEŻY PG NR 9  
DO LOKALU NR 100 PRZYNALEŻY PG NR 10

Data pomiaru: listopad 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
2	1	niemieszkalny

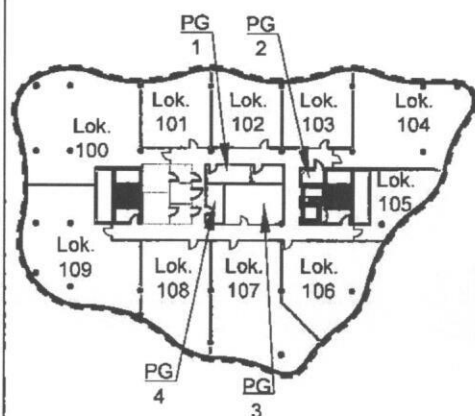
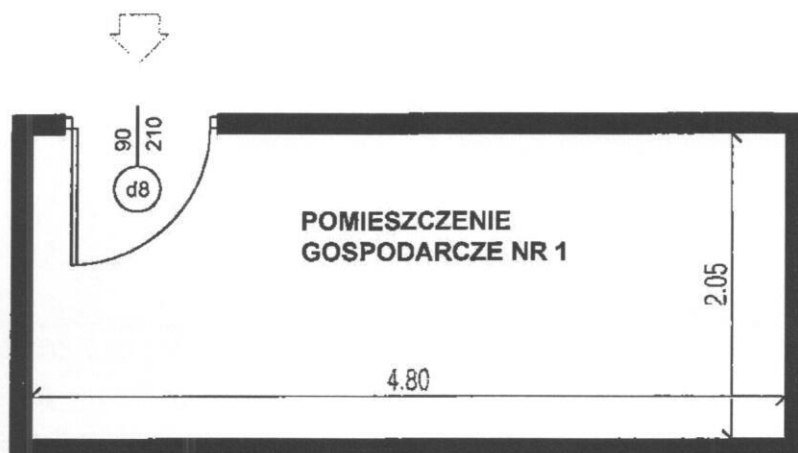
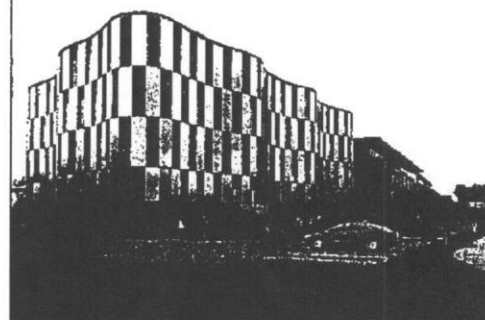
Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:
156.84m <sup>2</sup>	100

AM



WARSZAWA, UL. PILECKIEGO 67  
dz. nr ew. 88/1 oraz 90/1 z 001/10-74

BUDYSEK KLASYFIKACyjNY  
POMIESZCZENIA PRZEMYSŁOWEGO



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Działalności Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa

-5-

INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
2	0	niemieszkalny

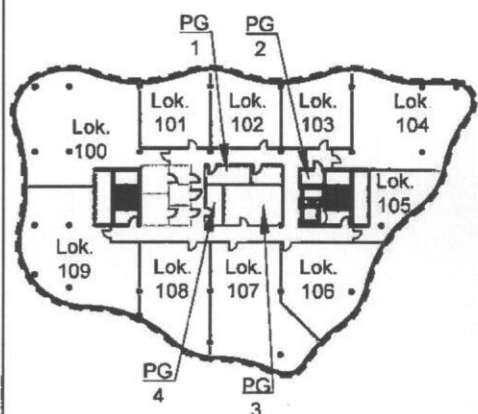
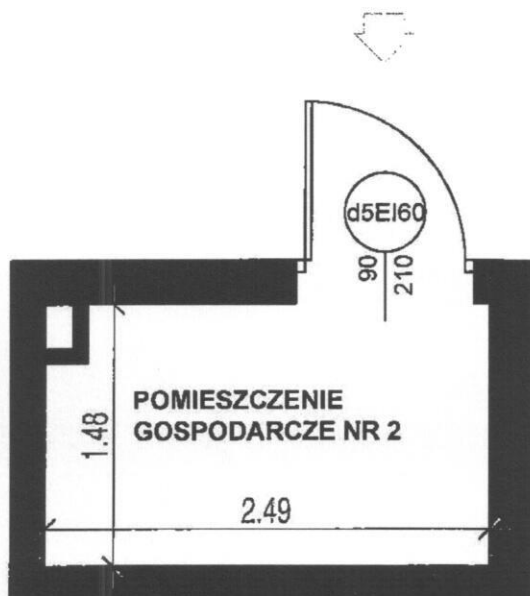
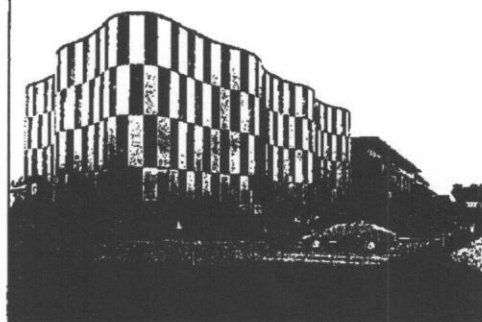
Data pomiaru: listopad 2015r		PG nr 1	POM.
OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz upr bud. MAZ/0184/OWOK/13		Powierzchnia użytkowa: 9.84m <sup>2</sup>	PRZYNALEŻNE DO LOKALU NR 100

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM



WARSZAWA, UL. PILECKIEGO 67  
 02-085 88-11 z cbr 1-10  
 02-777 77-77



**INWESTOR:** Arche Sp. z o.o.  
 ul. Puławska 361  
 02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
 wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
2	0	niemieszkalny

**PG nr 2**

Powierzchnia użytkowa:

**3.60m<sup>2</sup>**

POM.

**PRZYNALEŻNE  
 DO LOKALU NR  
 100**

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
 Wydział Architektury i Budownictwa  
 dla Dzielnicy Ursynów  
 al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
 02-777 Warszawa  
 -5-

Data pomiaru: listopad 2015r

**OPRACOWAŁ:** mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
 upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

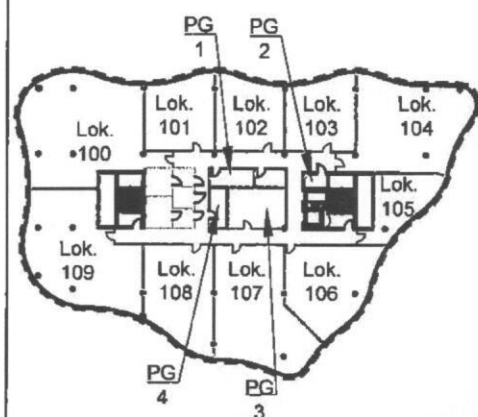
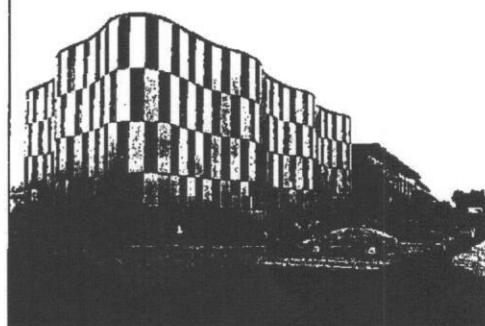
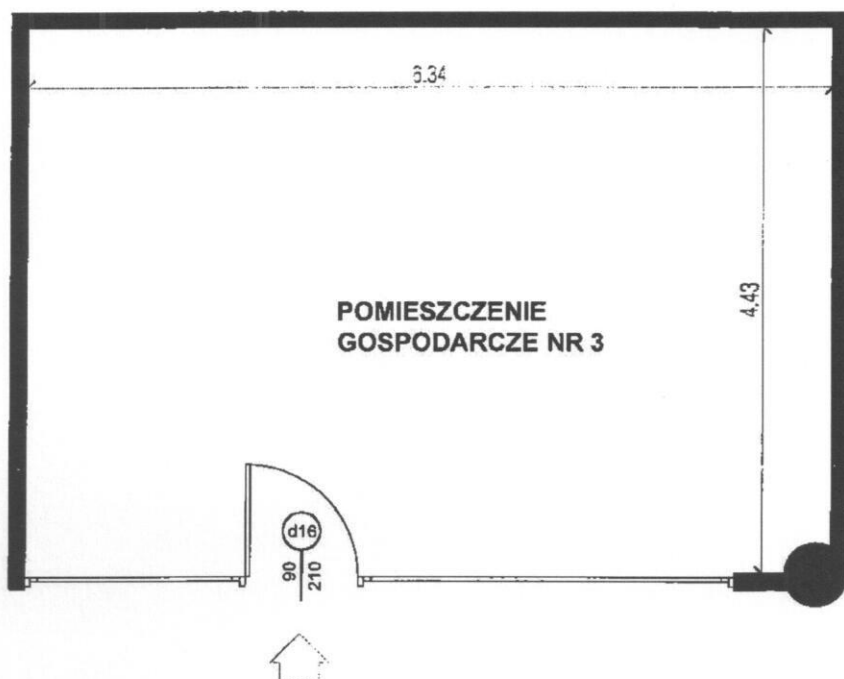
mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
 upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
 do kierowania robotami budowlanymi  
 bez ograniczeń w specjalności  
 konstrukcyjno-budowlanej

AM





WARSZAWA, UL. PILECKIEGO 67  
02-101 Warszawa, tel. 22 631 10 74



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
2	0	niemieszkalny

Data pomiaru: listopad 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

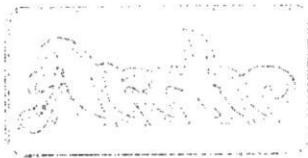
PG nr 3

Powierzchnia użytkowa:

27.93m<sup>2</sup>

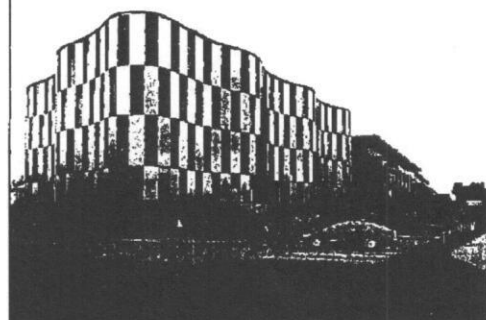
POMIESZCZENIE  
PRZYNALEŻNE  
DO LOKALU NR  
100

AM

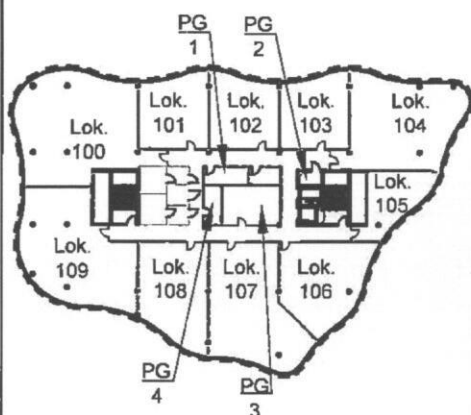


WARSZAWA, UL. PILECKIEGO 67,  
dz. nr ew. 88/1 oraz 90/1 z pobr. 1-10-74

BUDYNEK BIUROWY Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ  
PARKINGIEM PODZIEMNYM I GAZOWNIĄ



KONDYGNACJA 4  
KONDYGNACJA 3  
KONDYGNACJA 2  
KONDYGNACJA 1



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

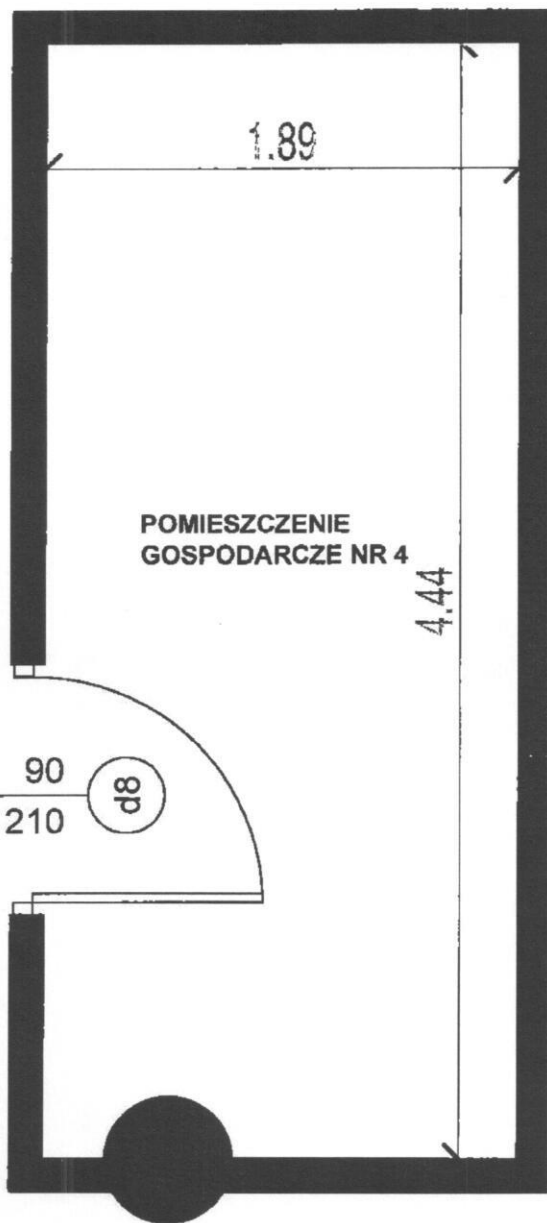
Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
2	0	niemieszkalny

**PG nr 4**

Powierzchnia użytkowa:

**8.32m<sup>2</sup>**

POMIESZCZENIE  
PRZYNALEŻNE  
DO LOKALU NR  
100



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Działalności Usługowej  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
00-777 Warszawa

Data pomiaru: listopad 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AN

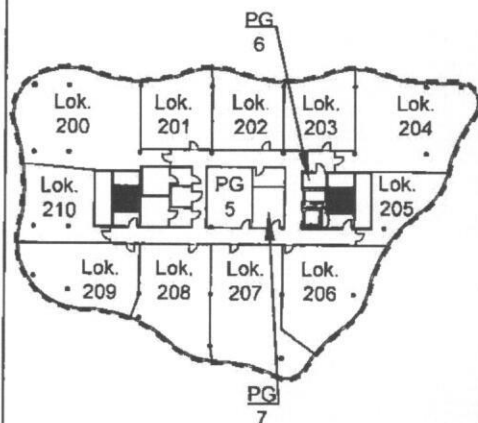
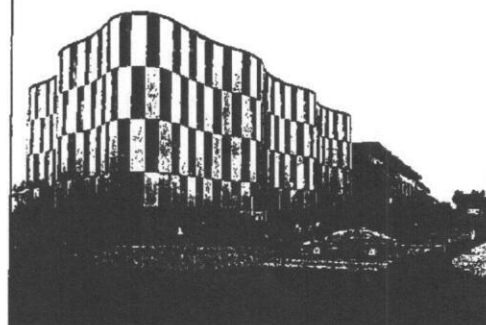


WARSZAWA UL. PILECKIEGO 61  
02-019 W. 801 (100) 13



POMIESZCZENIE  
GOSPODARCZE NR 5

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Działalności Urzędowej  
al. Kamii Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	0	niemieszkalny

PG nr 5

Powierzchnia użytkowa:

32.01m<sup>2</sup>

POMIESZCZENIE  
PRZYNALEŻNE  
DO LOKALU NR  
100

Data pomiaru: listopad 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
K. Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

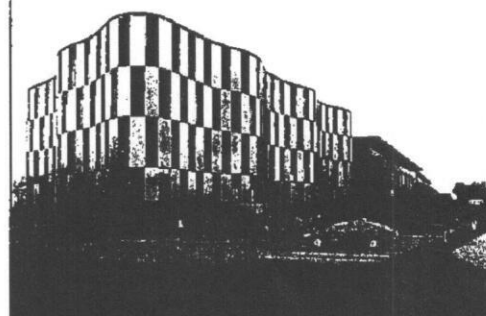
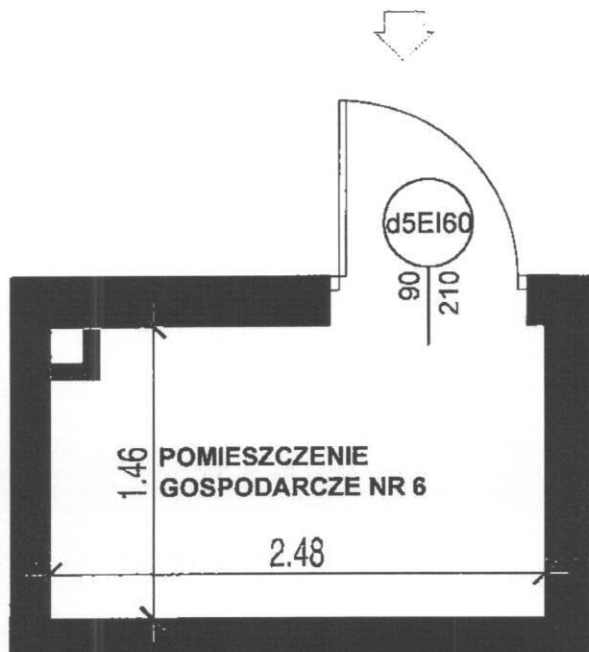
AM



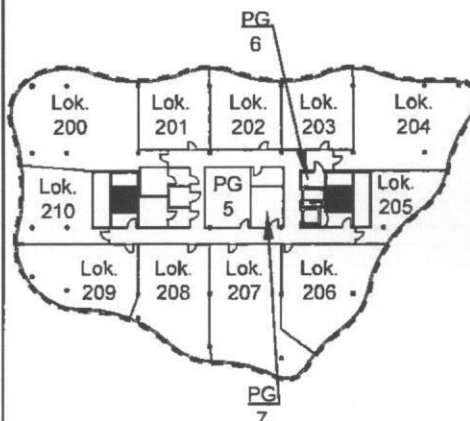


WARSZAWA, UL. PILECKIEGO 67,  
dz. nr ew. 88/1 oraz 90/1 z obr. 1-10-74

BUDYNEK BUDOWY I PRACOWNIA  
PARKINGI PODZIEMNE



KONDYGNACJA 4  
KONDYGNACJA 3  
KONDYGNACJA 2  
KONDYGNACJA 1



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	0	niemieszkalny

Data pomiaru: listopad 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

PG nr 6

Powierzchnia użytkowa:

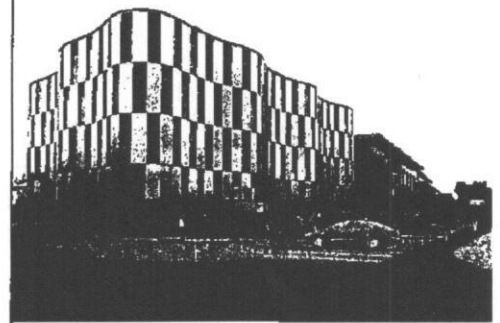
3.59m<sup>2</sup>

POMIESZCZENIE  
PRZYNALEŻNE  
DO LOKALU NR  
100

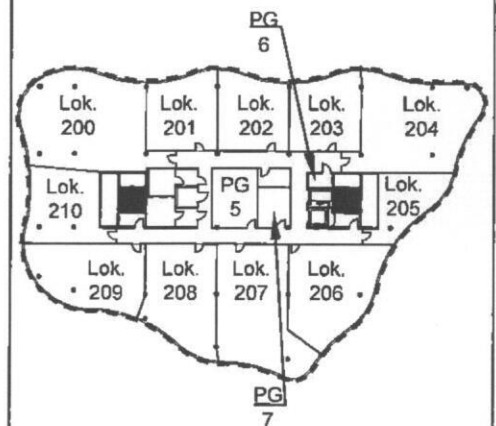
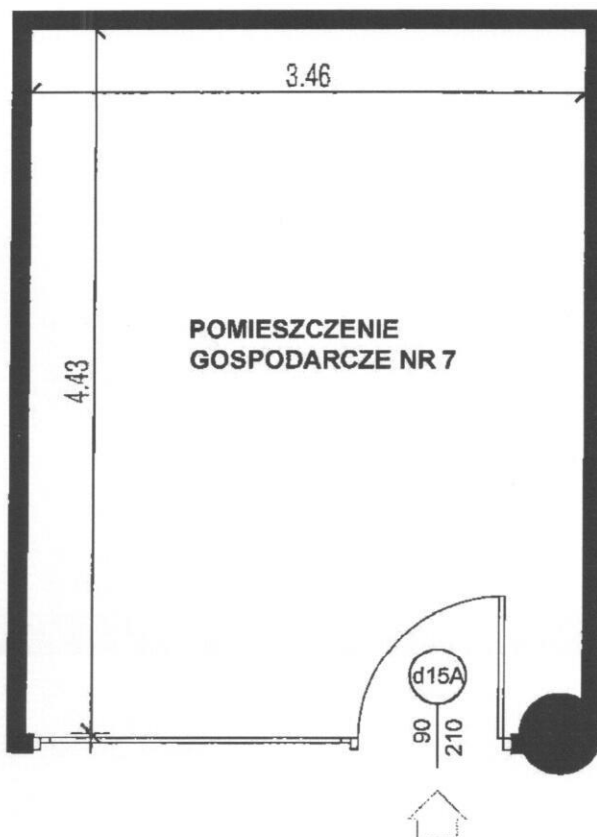
AM

WARSZAWA, UL. PILECKIEGO 67,  
dz. nr ew. 88/1 oraz 90/1 z obr 1-10-74

BUDYNEK BIUROWY Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ  
PARKINGIEM PODZIEMNYM I NAZIEMNYM



KONDYGNACJA 4  
KONDYGNACJA 3  
KONDYGNACJA 2  
KONDYGNACJA 1



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	0	niemieszkalny

Data pomiaru: listopad 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

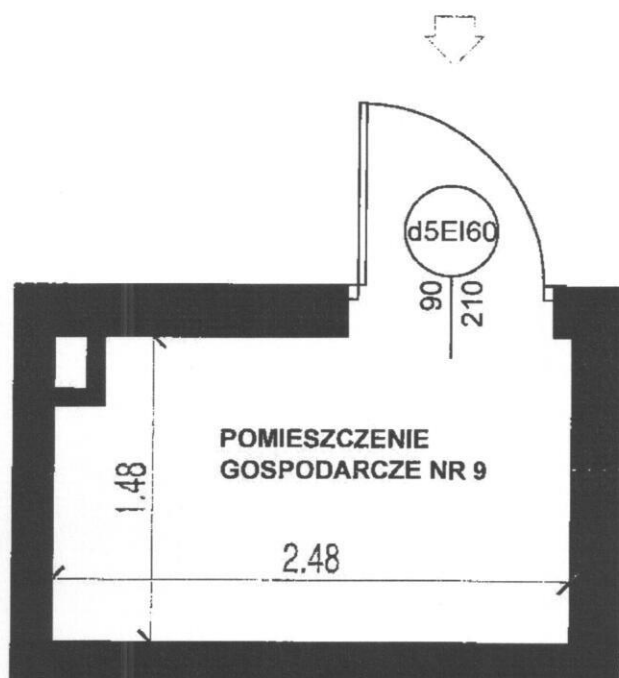
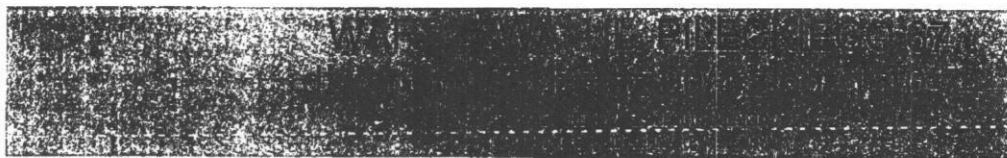
PG nr 7

Powierzchnia użytkowa:

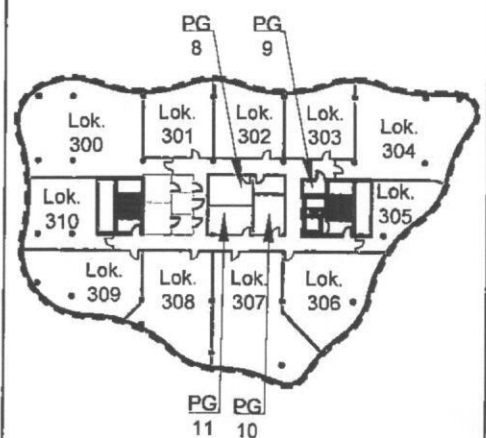
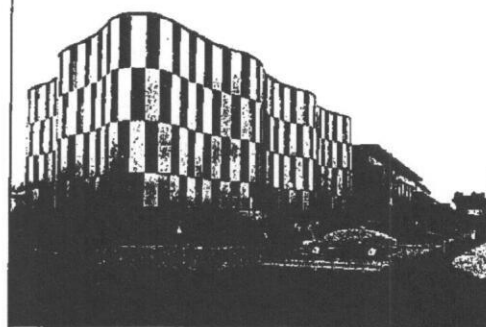
15.25m<sup>2</sup>

POMIESZCZENIE  
PRZYNALEŻNE  
DO LOKALU NR  
100

AM



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Działalności Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa  
-5-



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
4	0	niemieszkalny

**PG nr 9**

Powierzchnia użytkowa:

**3.61m<sup>2</sup>**

POM.  
PRZYNALEŻNE  
DO LOKALU NR  
100

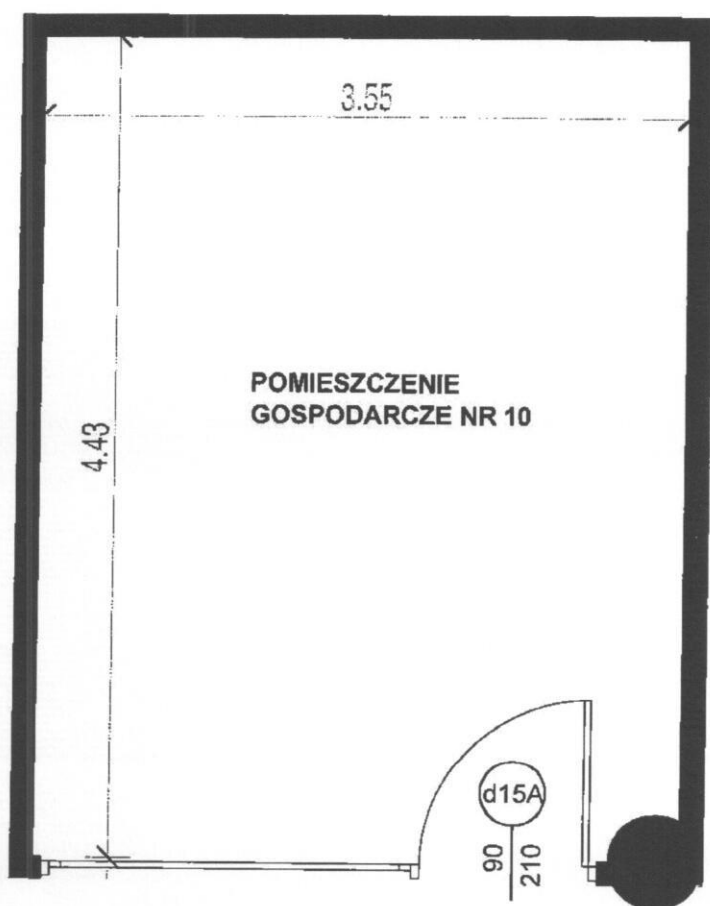
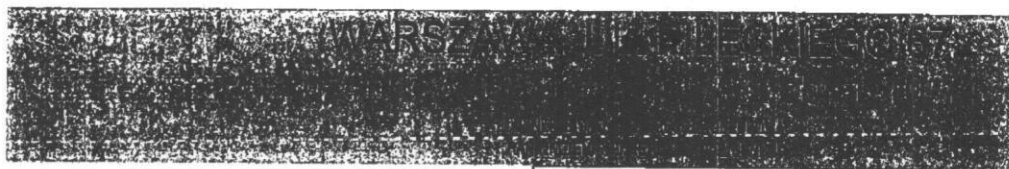
Data pomiaru: listopad 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

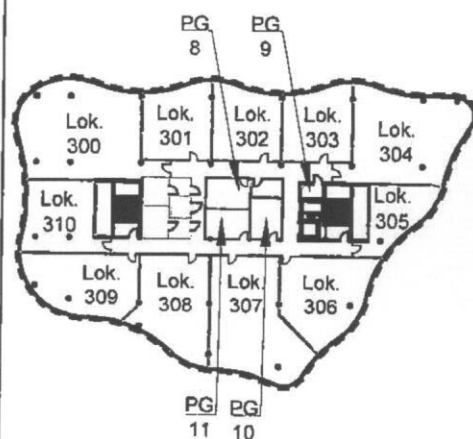
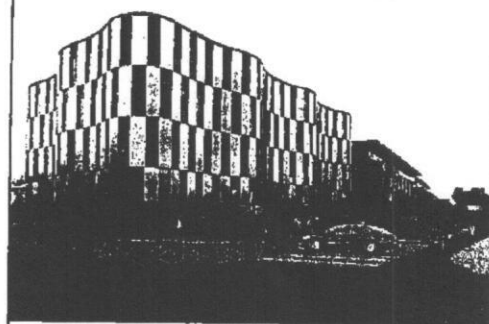
mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM





Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Państw i Urzędów  
al. Kamii Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
4	0	niemieszkalny

**PG nr 10**

Powierzchnia użytkowa:

**15.63m<sup>2</sup>**

POM.  
PRZYNALEŻNE  
DO LOKALU NR  
100

Data pomiaru: listopad 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

KM



## PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,  
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02  
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Warszawa, 06. 07. 2015

znak: UD-XII-WAB-A.7120.60.2015.BSE(MMD)

### ZAŚWIADCZENIE NR 59 /ZI/2015

Na podstawie art. 217 § 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 267 z późn. zm.) i art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) oraz art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 595 z późn. zm.), w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju m. st. Warszawy (j.t. Dz. U. z 2002r. Nr 41 poz. 361 z późn. zm.)

na wniosek „ARCHE” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą przy ul. Puławskiej 361 w Warszawie, z dnia 16.06.2015r., uzupełniony w dniu 02.07.2015r.

zaświadczam, że w budynku biurowym z częścią usługową wraz z parkingiem podziemnym i naziemnym, usytuowanym na terenie działek nr ew. 88/1 i 90/1 z obrębu 1-10-74 przy ul. rtm. W. Pileckiego 67 w Warszawie, znajdują się:

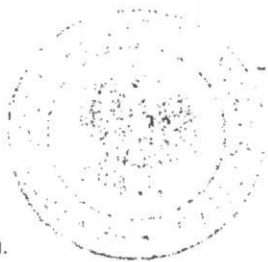
- lokal o innym przeznaczeniu (usługowo-handlowy) nr 1;
- lokale o innym przeznaczeniu (biurowe) nr 100+109, 200+210, 300+310,

które w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) są lokalami samodzielnymi.

Do lokalu biurowego nr 100 przynależą pomieszczenia gospodarcze nr PG1+PG10 usytuowane ww. budynku.

Przedmiotowy budynek został zrealizowany w oparciu o pozwolenie na budowę – decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 212/D/10 z dnia 06.07.2010r. i użytkowany jest na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy nr IIOT/43/U/2015 z dnia 09.02.2015r.

Zaświadczenie wydaje się w oparciu o przedłożoną inwentaryzację lokali, stanowiącą załącznik do niniejszego zaświadczenia.



*[Handwritten signature]*

#### Załącznik:

- zestawienie lokali o innym przeznaczeniu.

Dokonano opłaty skarbowej w wysokości 561,00 zł

Pokwitowanie z dnia 09.06.2015r. nr 2015/99785

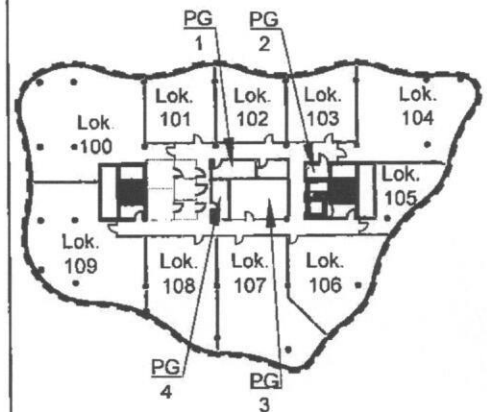
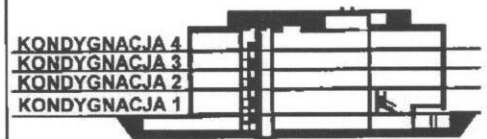
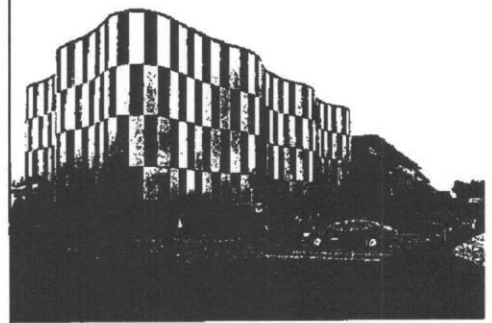
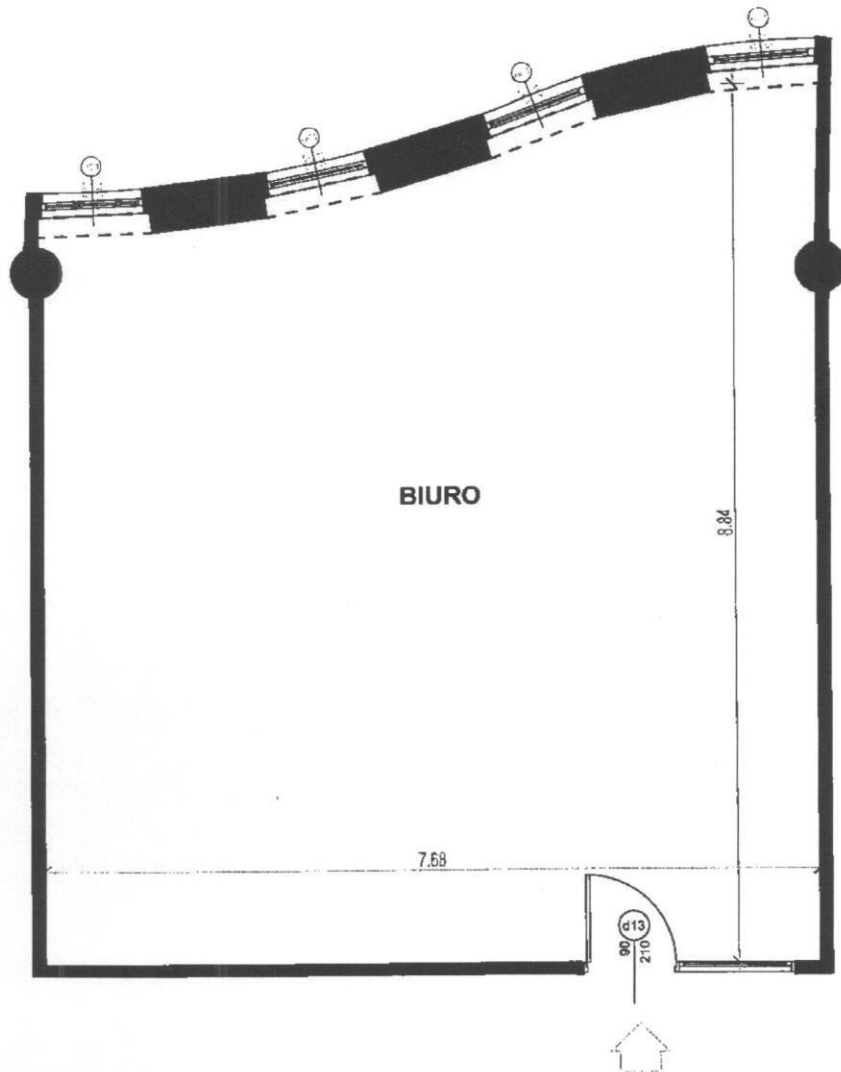
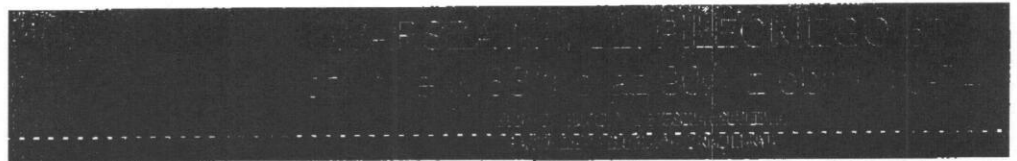
*[Handwritten signature]*  
(podpis, stanowisko)

(pieczęć urzędowa)

#### otrzymują:

1. „ARCHE” Sp. z o.o.  
02-801 Warszawa, ul. Puławska 361  
(1 egzemplarz zestawienia lokali niemieszkalnych)
2. aa. WAB dla Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy, wzm.

AM



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa

**INWESTOR:** Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu
2	1	niemieszkaln

Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:
61.30 m <sup>2</sup>	101

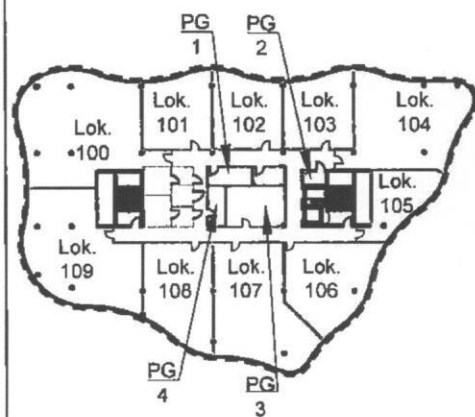
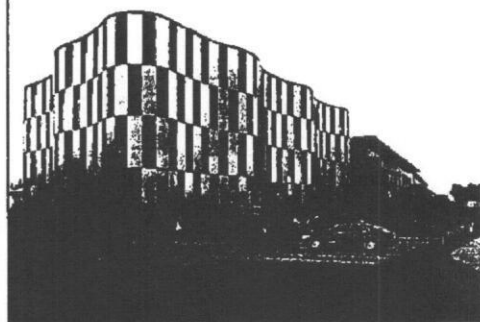
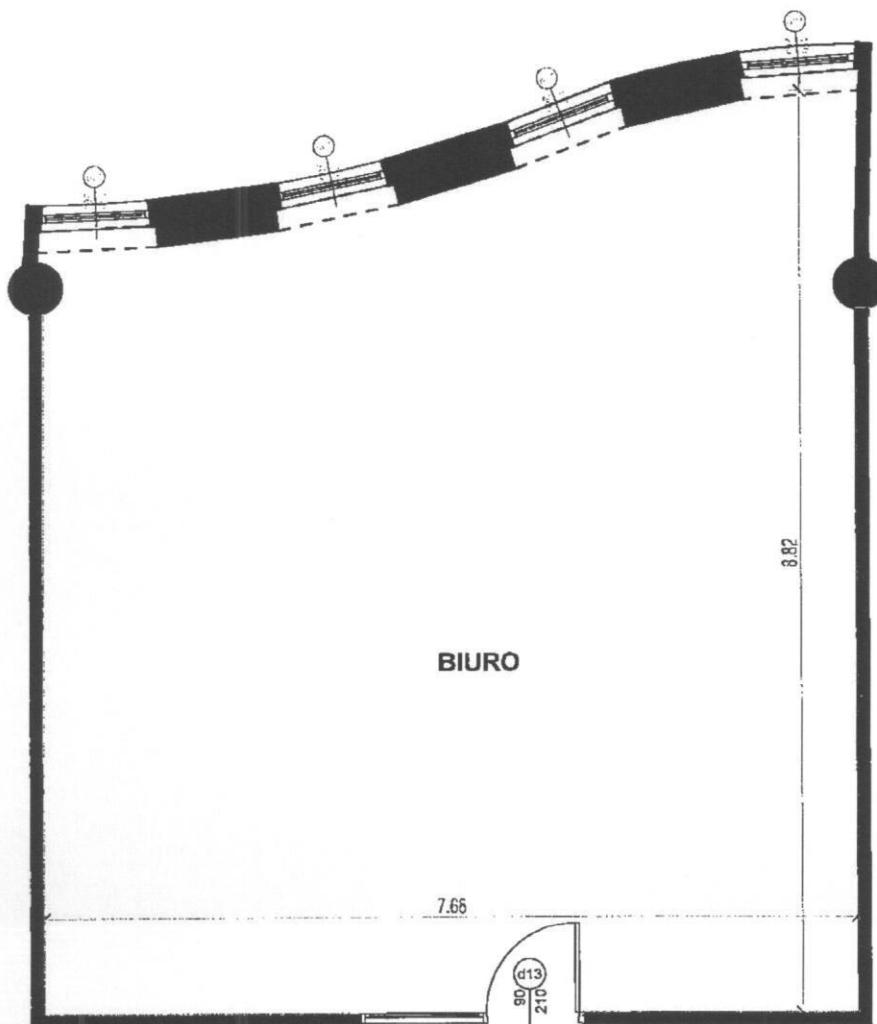
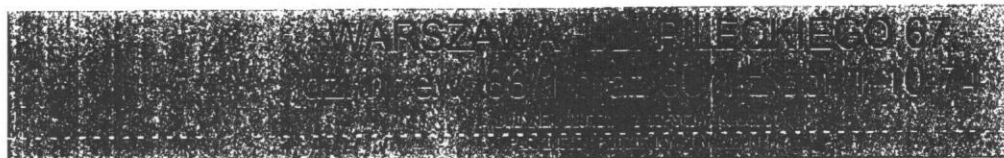
Data pomiaru: czerwiec 2015r

**OPRACOWAŁ:** mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM





Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa  
-5-

**INWESTOR:** Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
2	1	niemieszkalny

Data pomiaru: czerwiec 2015r

**OPRACOWAŁ:** mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

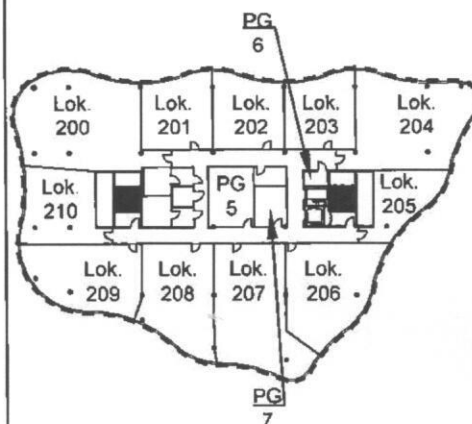
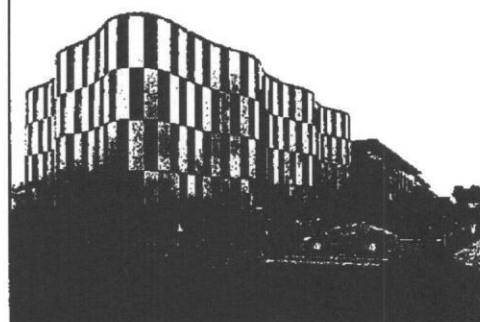
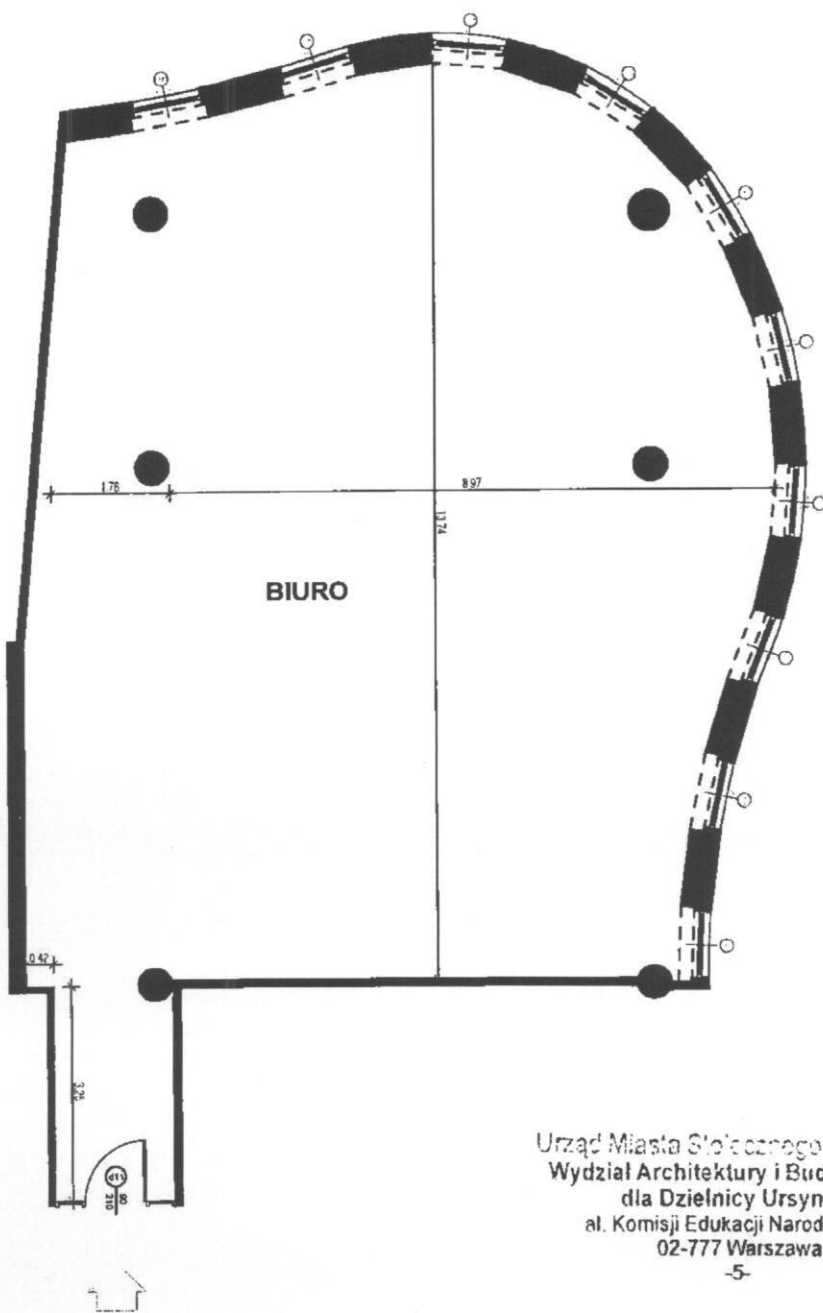
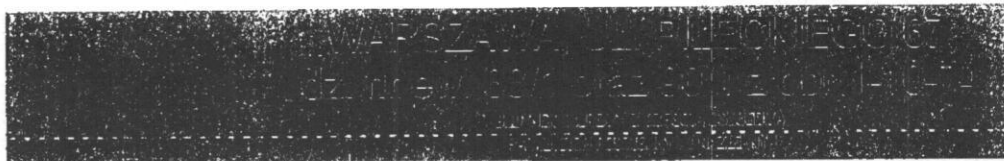
Powierzchnia użytkowa:

**61.27 m<sup>2</sup>**

Lokal nr:

**103**

AM



**INWESTOR:** Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

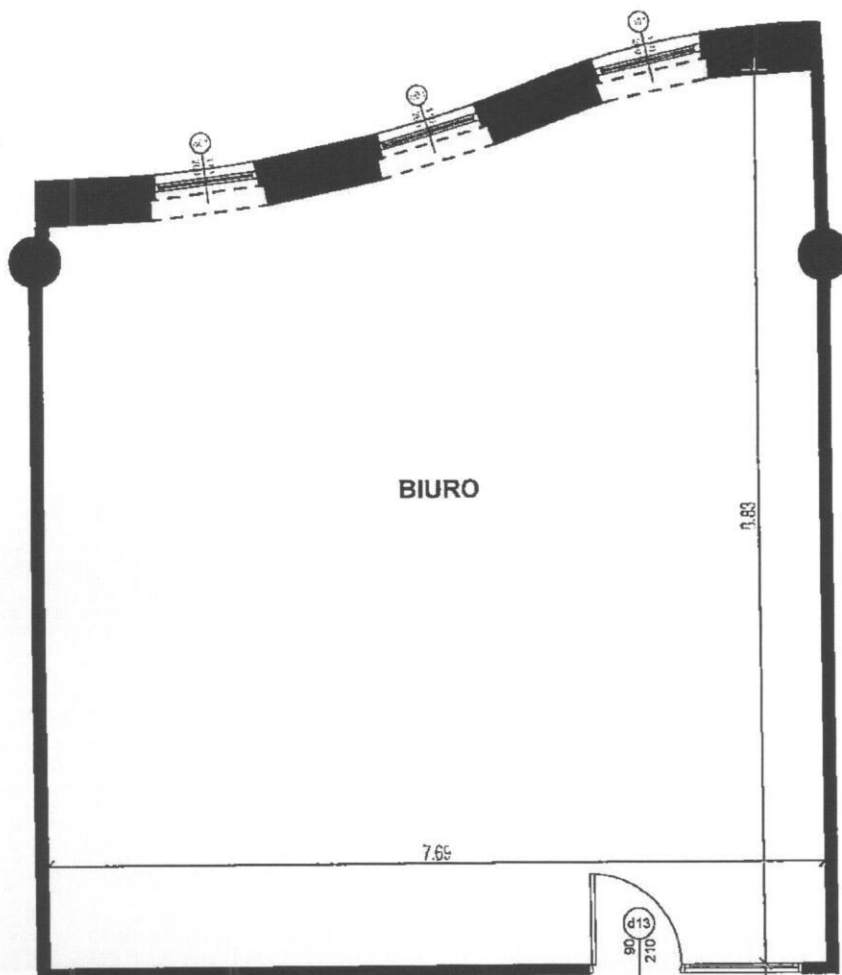
Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	1	niemieszkalny
Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:	
139.41 m <sup>2</sup>	200	

Data pomiaru: czerwiec 2015r

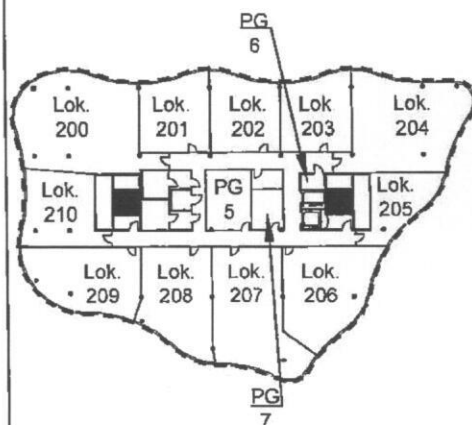
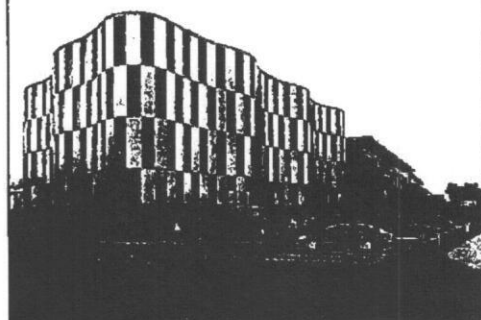
**OPRACOWAŁ:** mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa  
-5-



**INWESTOR:** Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	1	niemieszkalny

Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:
61.36 m <sup>2</sup>	201

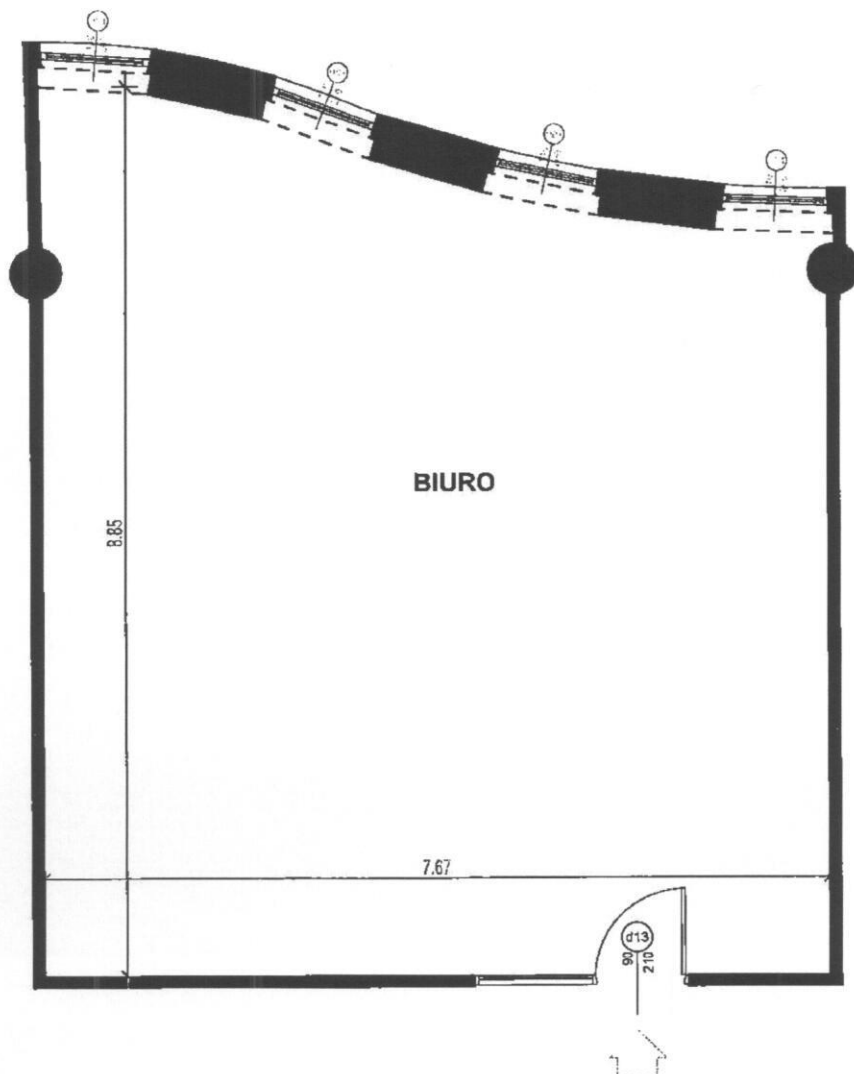
Data pomiaru: czerwiec 2015r

**OPRACOWAŁ:** mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

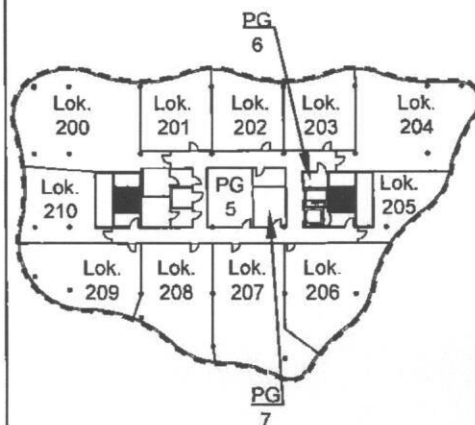
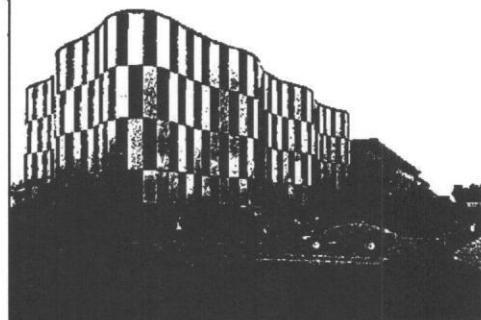
mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM





Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa  
-5-



**INWESTOR:** Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	1	niemieszkalny

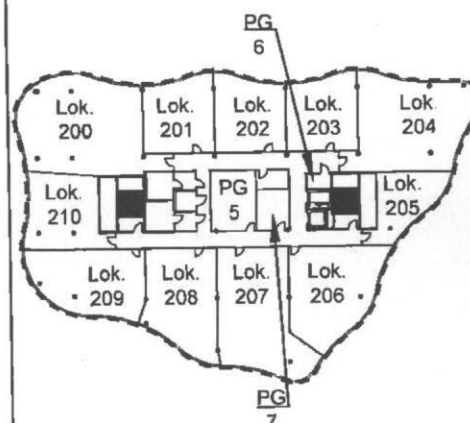
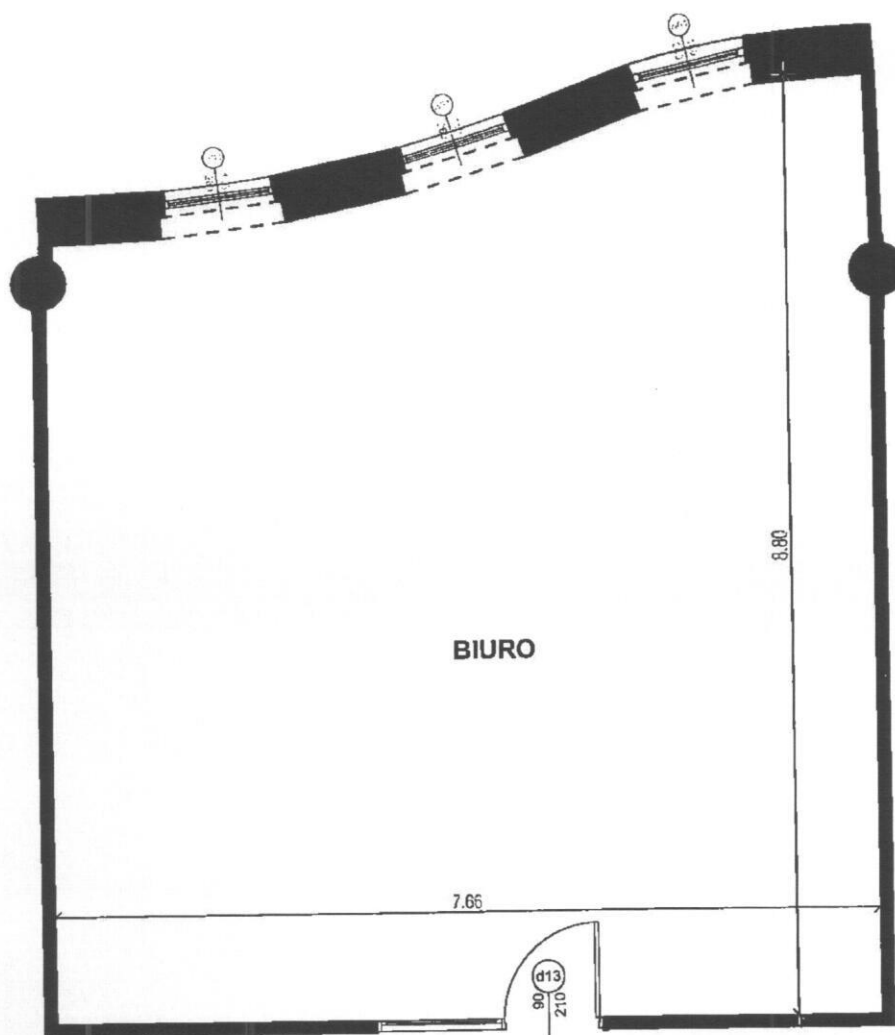
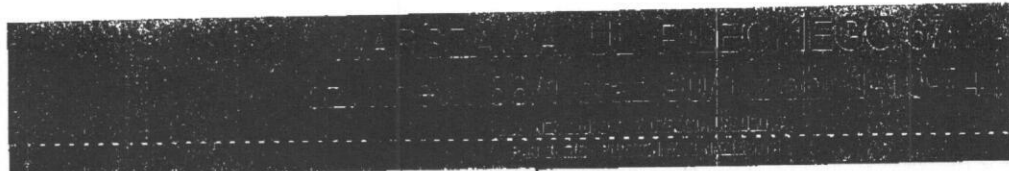
Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:
61.33 m <sup>2</sup>	202

Data pomiaru: czerwiec 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa  
-5-

INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokali
3	1	niemieszkaln

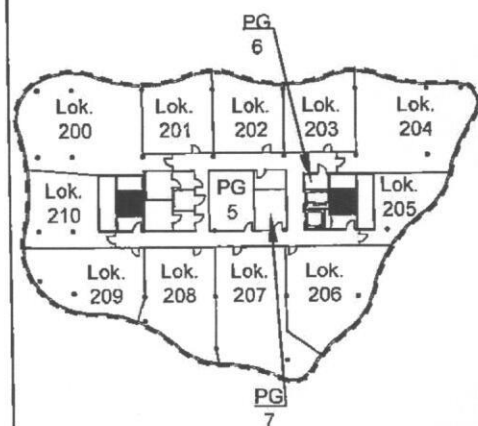
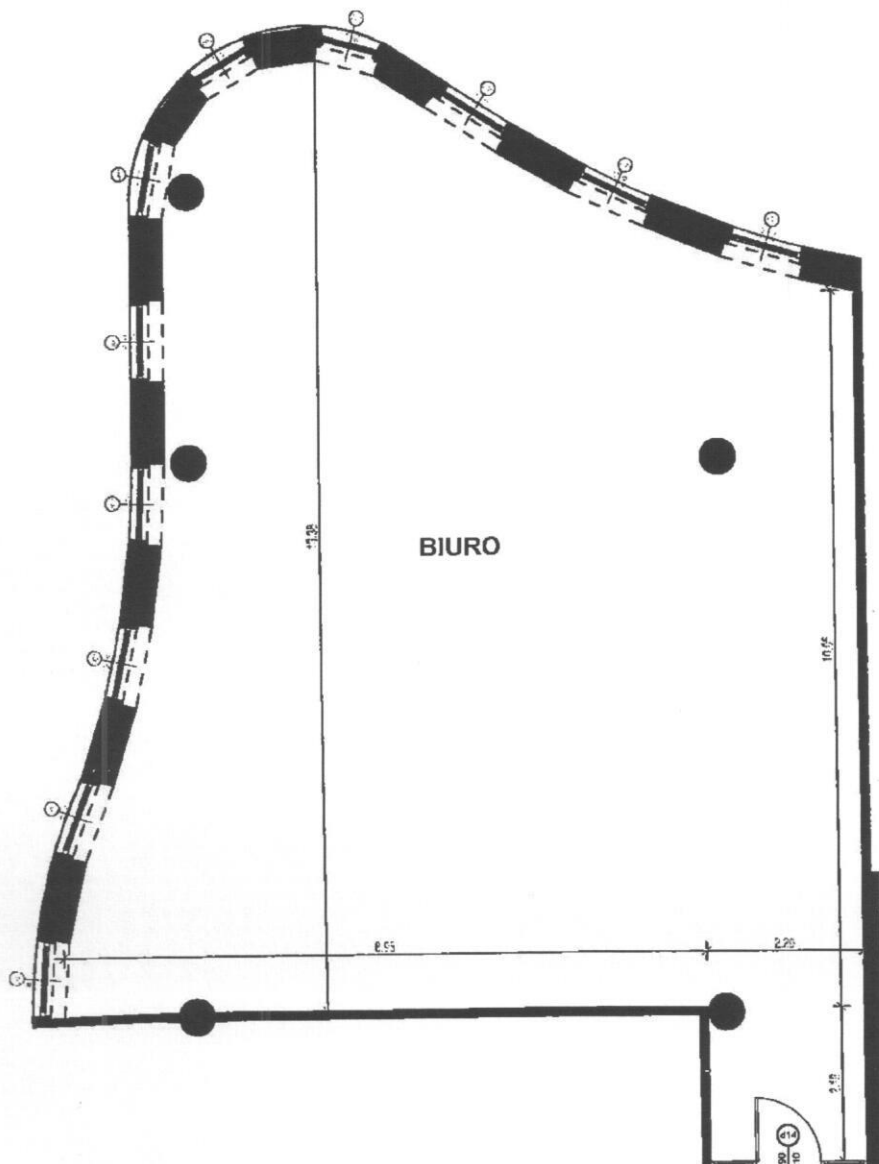
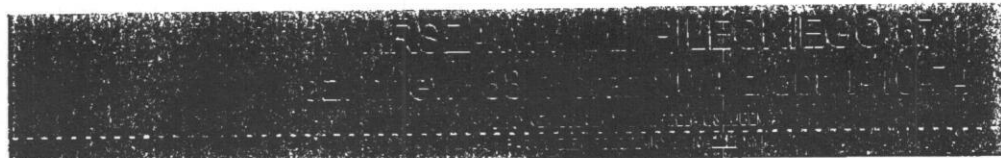
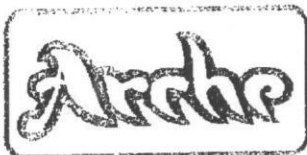
Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:
61.07 m <sup>2</sup>	203

Data pomiaru: czerwiec 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM



**INWESTOR:** Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa  
-5-

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	1	niemieszkalny

Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:
123.06m <sup>2</sup>	204

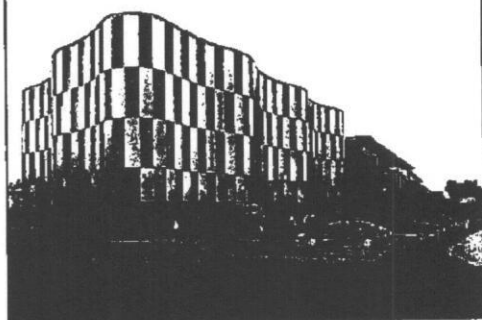
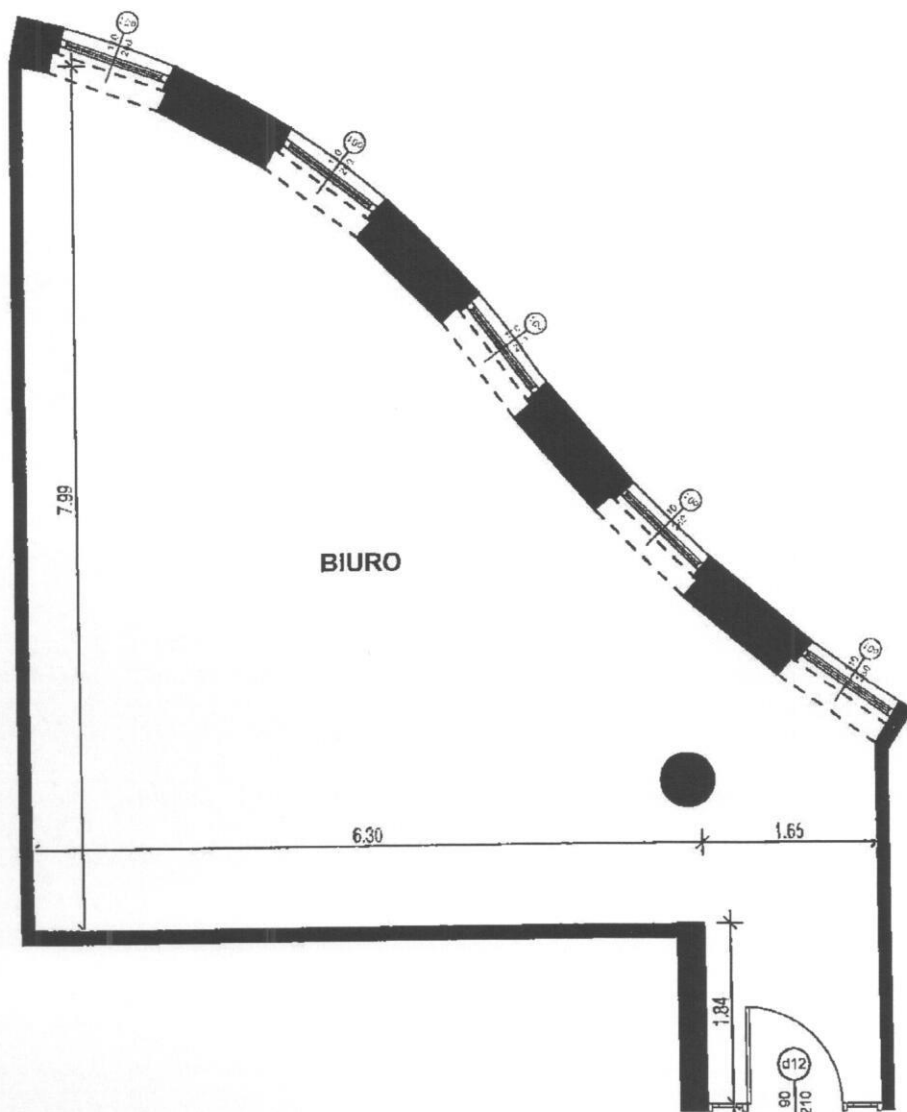
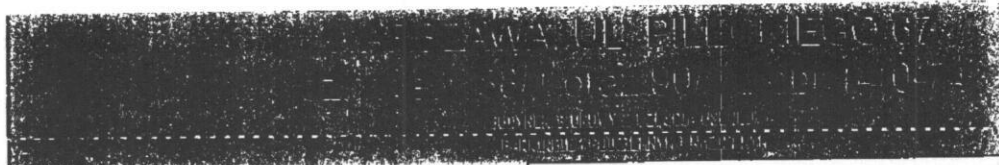
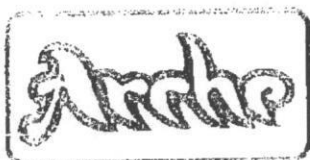
Data pomiaru: czerwiec 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

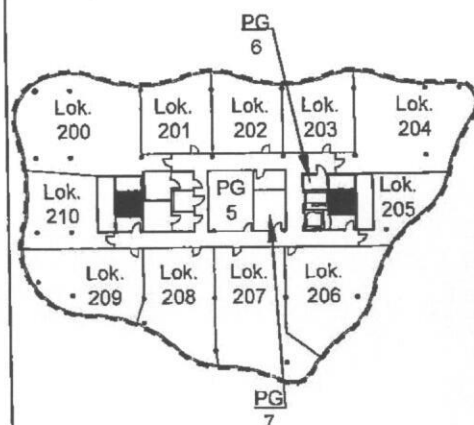
mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM





KONDYGNACJA 4  
KONDYGNACJA 3  
KONDYGNACJA 2  
KONDYGNACJA 1



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa  
-5-

**INWESTOR:** Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	1	niemieszkalny

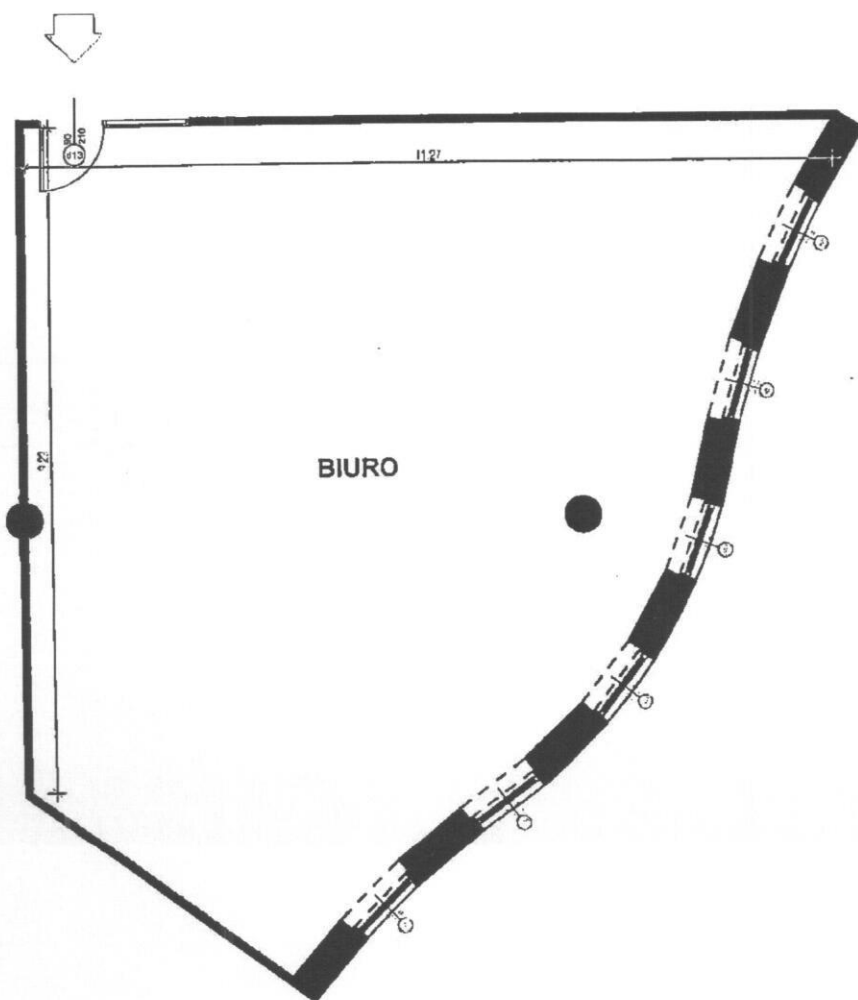
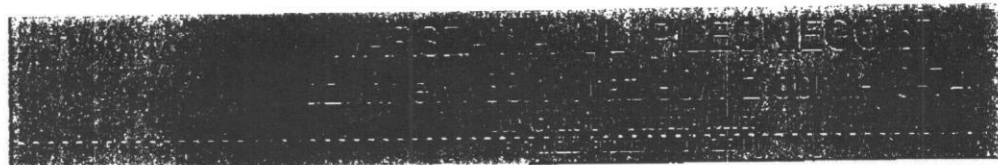
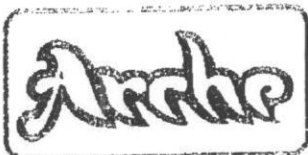
Data pomiaru: czerwiec 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

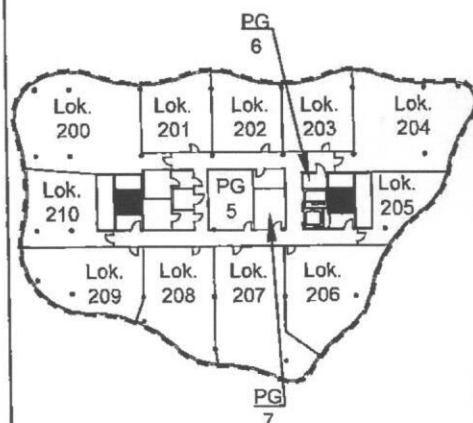
Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:
43,94 m <sup>2</sup>	205

AM



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa

-5-



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	1	niemieszkalny

Data pomiaru: czerwiec 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

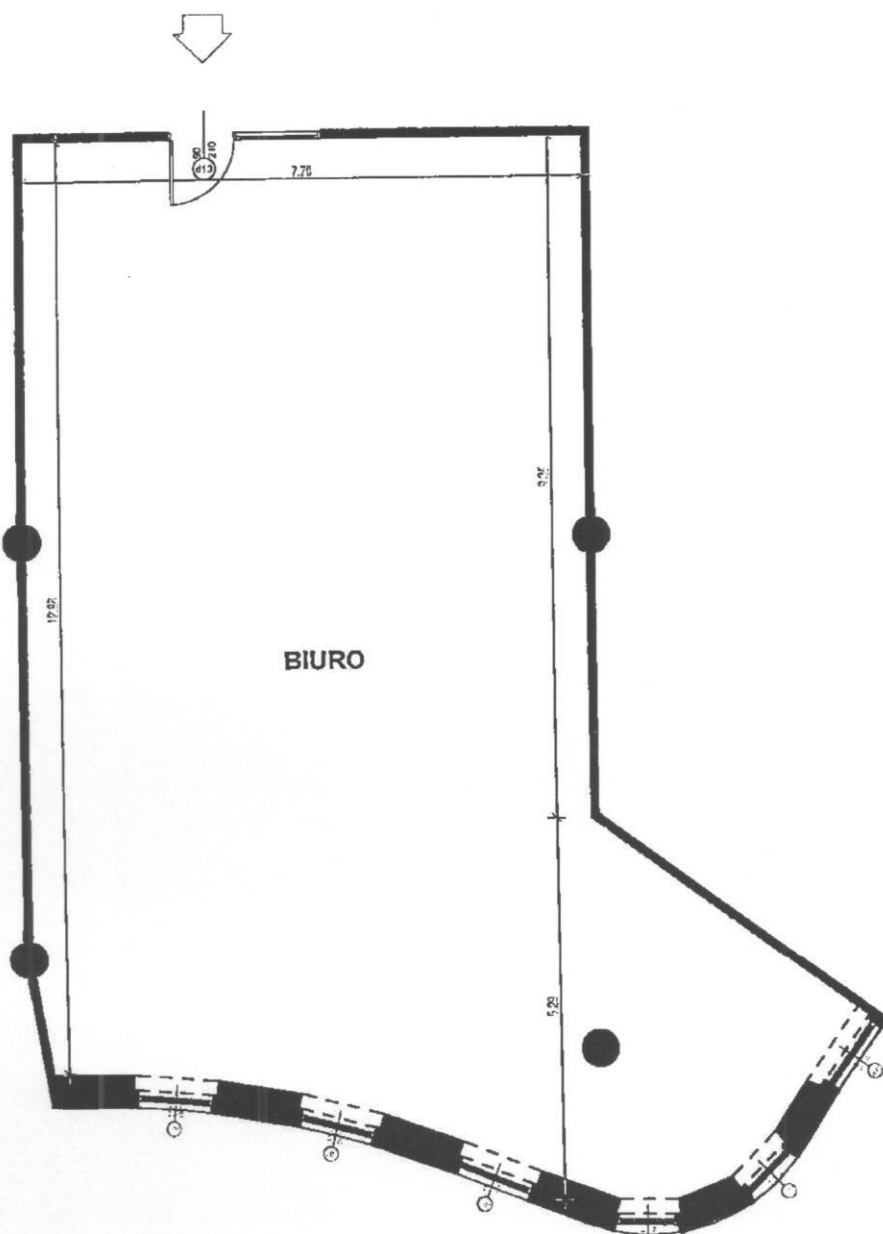
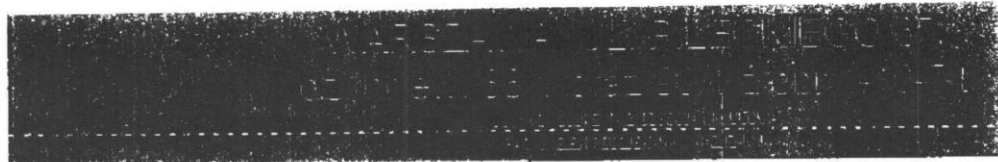
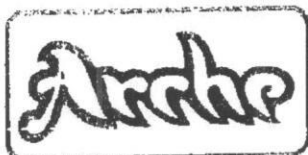
Powierzchnia użytkowa:

93.25m<sup>2</sup>

Lokal nr:

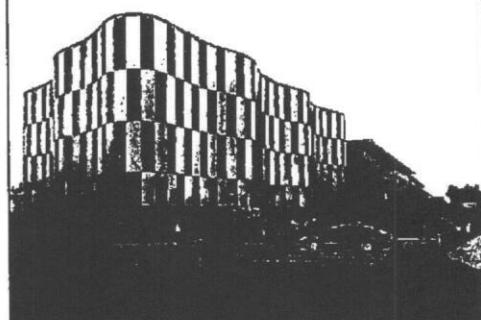
206

AM

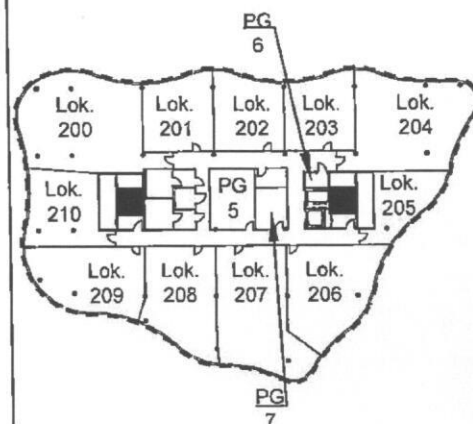


Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa

-5-



KONDYGNACJA 4  
KONDYGNACJA 3  
KONDYGNACJA 2  
KONDYGNACJA 1



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	1	niemieszkalny

Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:
114.11m <sup>2</sup>	207

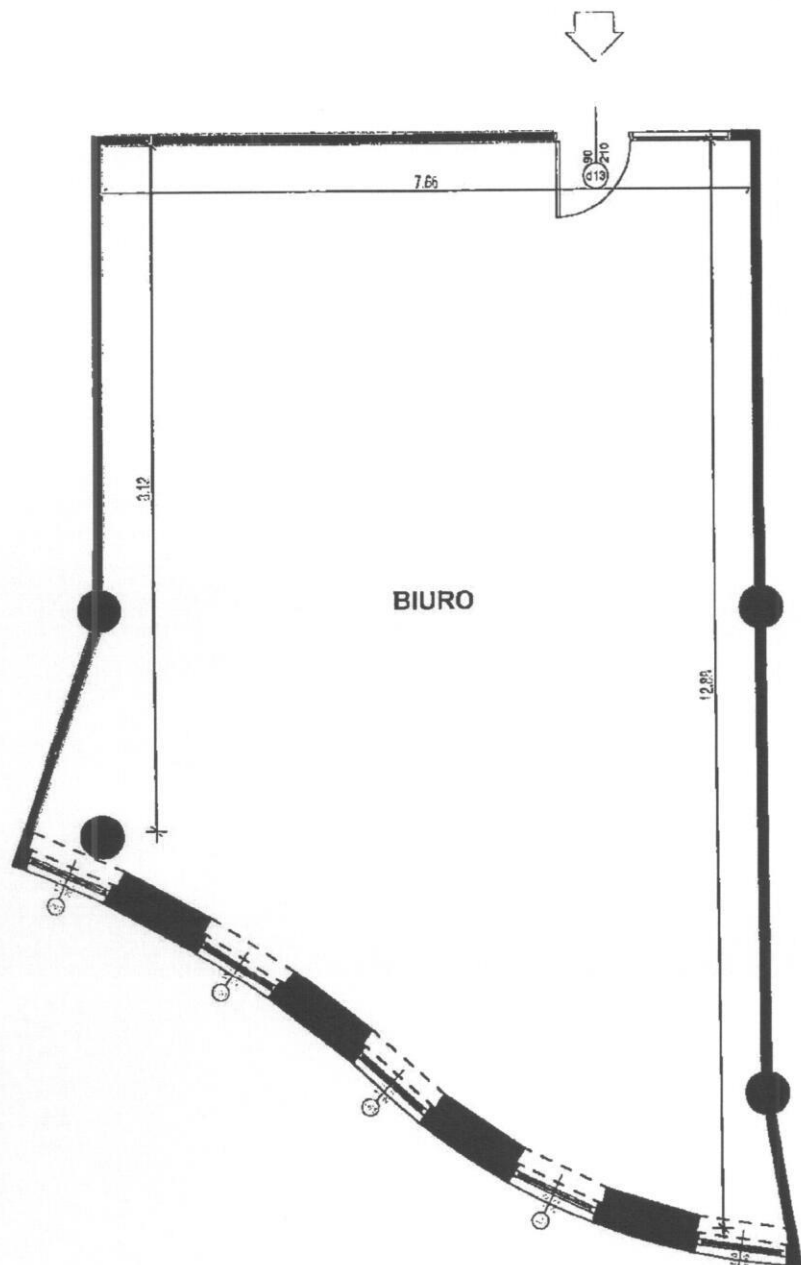
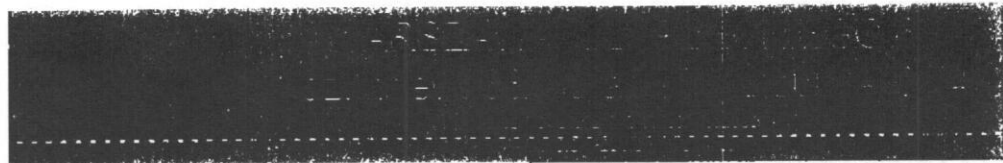
Data pomiaru: czerwiec 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

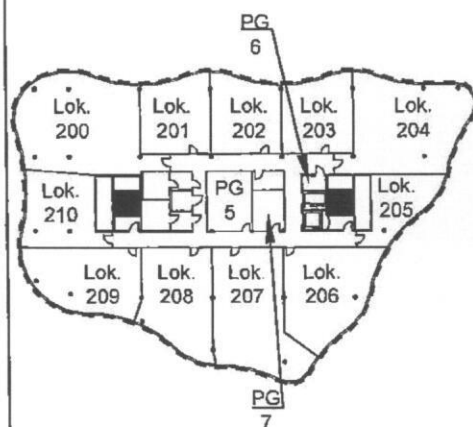
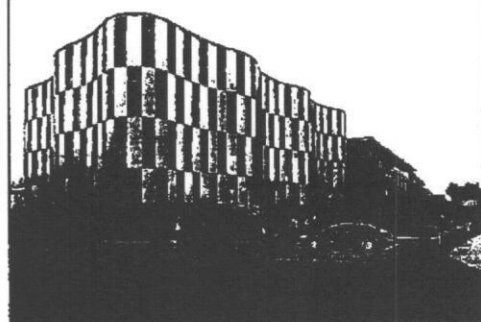
mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM





Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa  
-5-



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	1	niemieszkalny

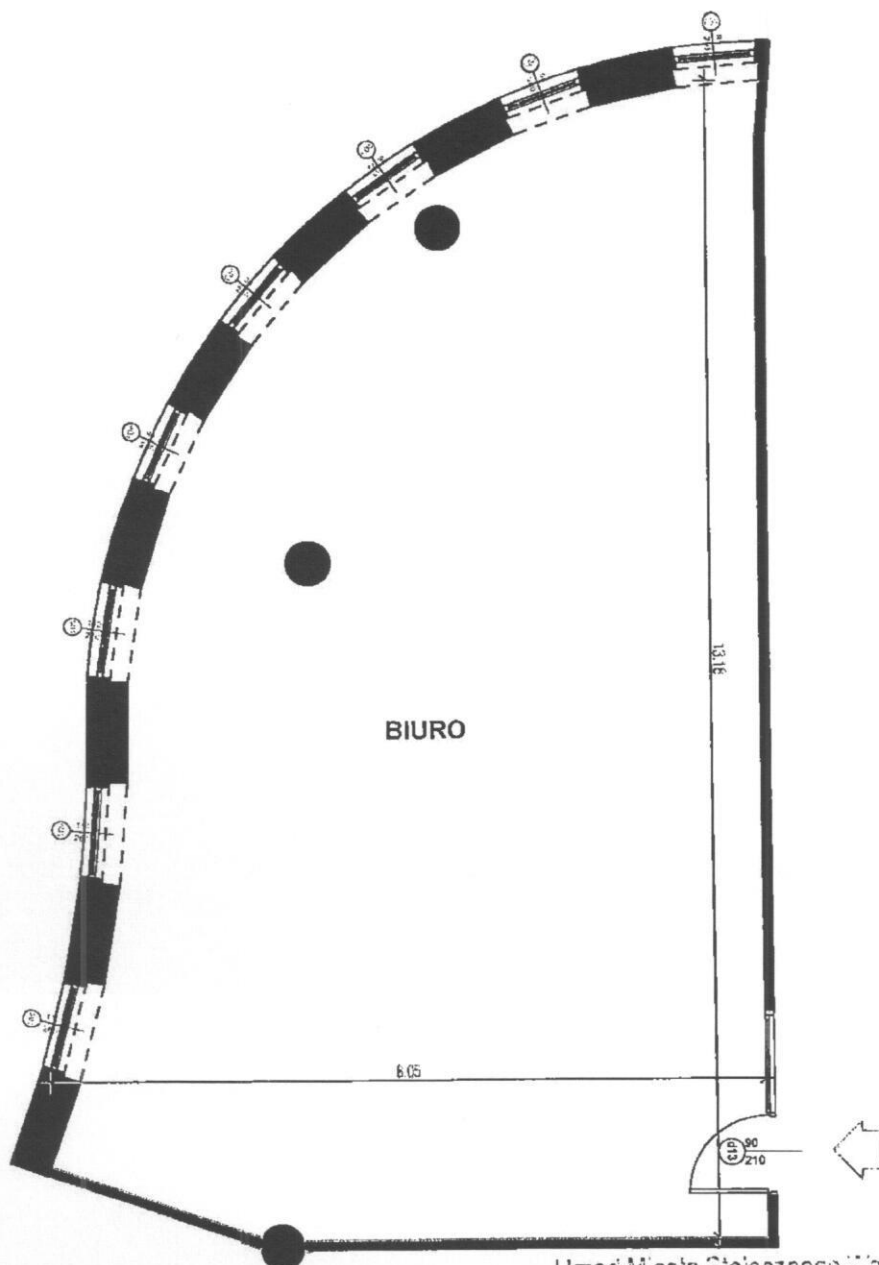
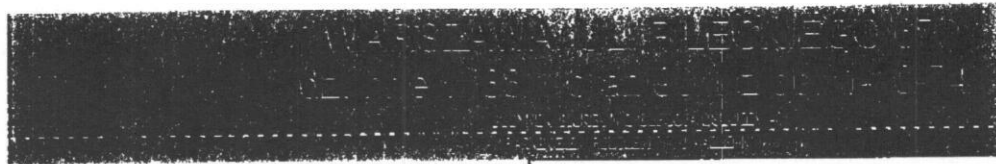
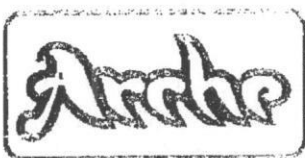
Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:
84.86 m <sup>2</sup>	208

Data pomiaru: czerwiec 2015r

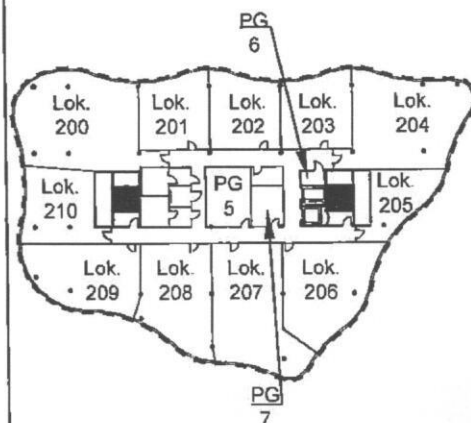
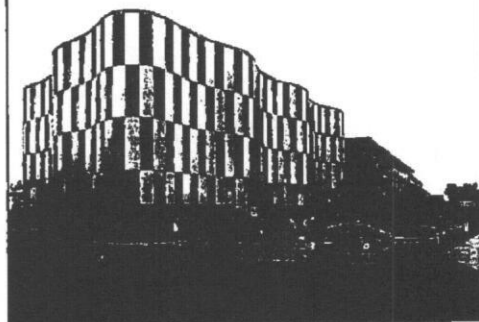
OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 6  
02-777 Warszawa  
-5-



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokalu:
3	1	niemieszkalny

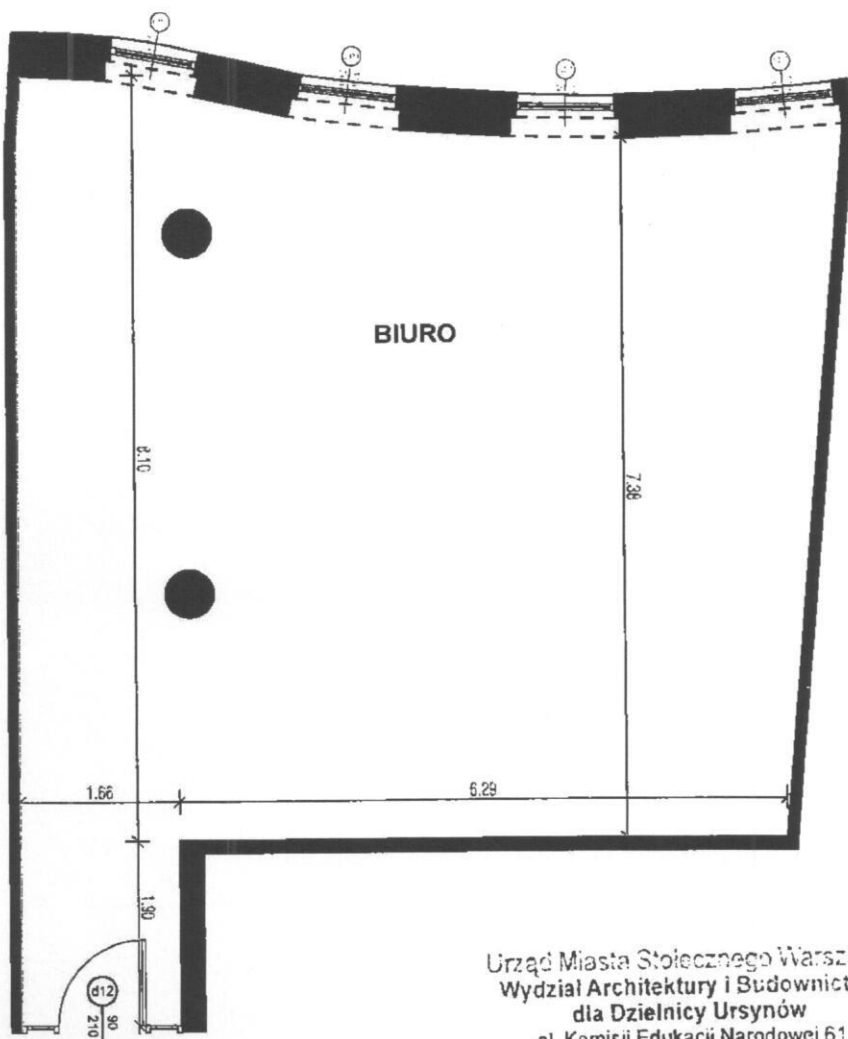
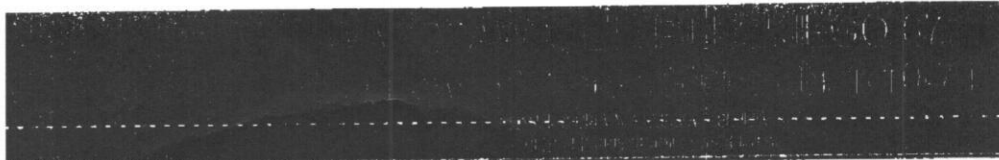
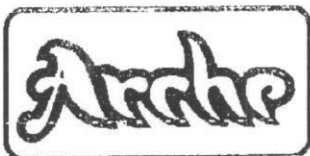
Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:
83,16 m <sup>2</sup>	209

Data pomiaru: czerwiec 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

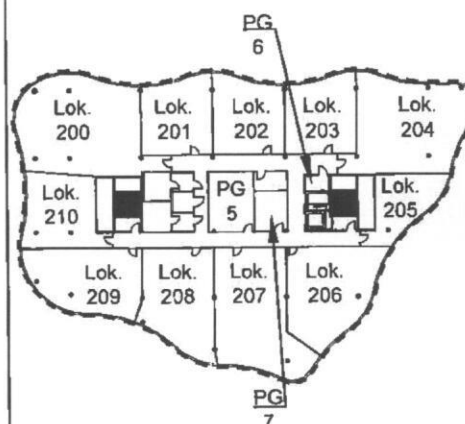
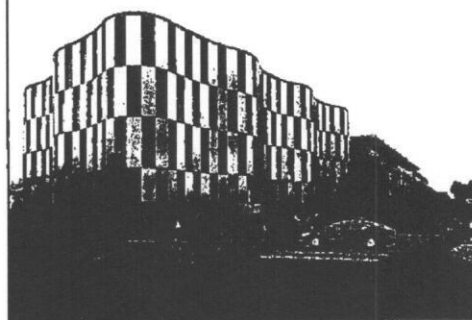
mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Ursynów  
al. Komisji Edukacji Narodowej 61  
02-777 Warszawa

-5-



INWESTOR: Arche Sp. z o.o.  
ul. Puławska 361  
02 - 801 Warszawa

Pomiar i obliczenia powierzchni użytkowej lokali  
wykonano zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997

Kondygnacja:	Liczba izb:	Rodzaj lokali
3	1	niemieszkaln

Powierzchnia użytkowa:	Lokal nr:
65,94 m <sup>2</sup>	210

Data pomiaru: czerwiec 2015r

OPRACOWAŁ: mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13

mgr inż. Kamil Jeleniewicz  
upr bud. MAZ/0184/OWOK/13  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej

AM



WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
I USŁUGI GEODEZYJNE  
**AGNIESZKA MICHAŁAK-PADUCH**  
03-321 WARSZAWA ul. Palestyńska 8 m. 71  
NIP 797-157-58-82 REGON 015836528  
tel. 0-501-286-356, 0-501-662-195

A. Michałak - Paduch  
ul. Rembielińska 20 m. 377  
03-352 Warszawa



# OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych  
nr 1, 2, 3, 4, 155, 356 i 432 położonych  
w Warszawie przy ul. Puławskiej 361  
(woj.: mazowieckie; powiat: m. st. Warszawa; dzielnica: Ursynów)



Warszawa, 25 listopada 2015 roku.

# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:

Nieruchomości lokalowe nr 1, 2, 3, 4, 155, 356 i 432 położone w Warszawie, dzielnica Ursynów w budynku hotelowym o adresie Puławska 361. Nieruchomości stanowią:

- lokal nr 1, kondygnacja 1, p. u. 1065,53 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466855/4;
- lokal nr 2 kondygnacja 1, p. u. 285,21 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466856/1;
- lokal nr 3 kondygnacja 1, p. u. 244,77 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pom. gospodarczego o powierzchni 12,33 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466857/8;
- lokal nr 4 kondygnacja 1, p. u. 627,79 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466858/5;
- lokal nr 155 kondygnacja 2, p. u. 49,90 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pom. gospodarczego o powierzchni 6,24 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466859/2;
- lokal nr 356 kondygnacja 4, p. u. 19,04 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pom. gospodarczego o powierzchni 6,34 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466860/2;
- lokal nr 432 kondygnacja 5, p. u. 177,44 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pom. gospodarczego o powierzchni 34,53 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466861/9.

Nieruchomość gruntowa zabudowana przy ul. Puławskiej 361. Nieruchomość została oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako: dz. ew. nr 24/2, 25/10, 25/23, obręb 1-10-73, o łącznej powierzchni 4879 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00444851/6.

Nieruchomość została zabudowana obiektem hotelowym – Hotel Puławska Residence\*\*\*.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.

Oszacowana wartość rynkowa:

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 1.**

**11 074 000 zł**

(słownie: jedenaście milionów siedemdziesiąt cztery tysiące złotych)

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 2.**

**3 484 000 zł**

(słownie: trzy miliony czterysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych)

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 3.**

**3 140 000 zł**

(słownie: trzy miliony sto czterdzieści tysięcy złotych)

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 4.**

**6 525 000 zł**

(słownie: sześć milionów pięćset dwadzieścia pięć tysięcy złotych)

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 155.**

**583 000 zł**

(słownie: pięćset osiemdziesiąt trzy tysiące złotych)

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 356.**

**264 000 zł**

(słownie: dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące złotych)

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 432.**

**1 844 000 zł**

(słownie: jeden milion osiemset czterdzieści cztery tysiące złotych)

Autor operatu:

Data sporządzenia operatu:

Warszawa, 25 listopada 2015 roku.



## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1 Przedmiot wyceny.....	4
1.2 Zakres wyceny.....	4
1.3 Uwarunkowania wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.....	4
3.1 Podstawy formalne.....	4
3.2 Podstawy prawne.....	4
3.3 Źródła danych merytorycznych.....	5
3.4 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.....	5
4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
4.1 Stan prawny.....	5
4.2 Lokalizacja i otoczenie.....	5
4.3 Stan zagospodarowania.....	10
4.4 Stan techniczno – użytkowy budynku.....	10
4.5 Informacje o nieruchomościach lokalowych (lokale niemieszkalne).....	12
5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	12
6. SPOSÓB WYCENY.....	13
6.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	13
6.2 Wybór podejścia i metody wyceny.....	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	13
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.....	19
8.1 Charakterystyka rynku i szacowanych nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.....	19
8.2 Zestawienie nieruchomości dla potrzeb określenia stawki rynkowej czynszu najmu.....	20
8.3 Określenie wpływu cech rynkowych na stawki czynszu najmu.....	21
8.4 Zestawienie powierzchni usługowych przyjętych do porównań.....	21
8.5 Obliczenie wartości rynkowej czynszu dla powierzchni usługowych.....	21
8.6 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 1.....	22
8.7 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 2.....	22
8.8 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 3.....	22
8.9 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 4.....	23
8.10 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 155.....	23
8.11 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 356.....	24
8.12 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 432.....	24
9. ZESTAWIENIE WYNIKÓW KOŃCOWYCH WYCENY.....	25
9.1 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 1.....	25
9.2 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 2.....	25
9.3 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 3.....	25
9.4 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 4.....	25
9.5 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 155.....	25
9.6 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 356.....	25
9.7 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 432.....	25
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	25
11. ZAŁĄCZNIKI.....	26
1) Szkic lokalizacyjny;.....	27
2) Dokumentacja fotograficzna;.....	28
3) Kopie rzutów poziomych lokali niemieszkalnych nr 1, 2, 3, 4, 155, 356 i 432;.....	35
4) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466855/4 (lokal 1);.....	42
5) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466856/1 (lokal 2);.....	49
6) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466857/8 (lokal 3);.....	56
7) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466858/5 (lokal 4);.....	63
8) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466859/2 (lokal 155);.....	70
9) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466860/2 (lokal 356);.....	77
10) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466861/6 (lokal 432);.....	84
11) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00444851/6 (gruntowa);.....	91
12) Kopia fragmentów uchwały nr XI/316/2007 z dnia 14.06.2007 roku (mpzp);.....	122
13) Załącznik - analiza obszarów ryzyka związanych z nieruchomością.....	124



## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.**

### **1.1 Przedmiot wyceny.**

Przedmiot wyceny stanowią nieruchomości lokalowe. Nieruchomości lokalowe nr 1, 2, 3, 4, 155, 356 i 432 położone w Warszawie, dzielnica Ursynów w budynku hotelowym o adresie Puławska 361. Nieruchomości stanowią:

- lokal nr 1, kondygnacja 1, p. u. 1065,53 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466855/4;
- lokal nr 2 kondygnacja 1, p. u. 285,21 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466856/1;
- lokal nr 3 kondygnacja 1, p. u. 244,77 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 12,33 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466857/8;
- lokal nr 4 kondygnacja 1, p. u. 627,79 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466858/5;
- lokal nr 155 kondygnacja 2, p. u. 49,90 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 6,24 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466859/2;
- lokal nr 356 kondygnacja 4, p. u. 19,04 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 6,34 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466860/2;
- lokal nr 432 kondygnacja 5, p. u. 177,44 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 34,53 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466861/9.

Nieruchomość gruntowa zabudowana przy ul. Puławskiej 361. Nieruchomość została oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako: dz. ew. nr 24/2, 25/10, 25/23, obręb 1-10-73, o łącznej powierzchni 4879 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00444851/6.

Nieruchomość została zabudowana obiektem hotelowym – Hotel Puławska Residence \*\*\*.

### **1.2 Zakres wyceny.**

Oszacowaniu podlegają wymienione wyżej lokale niemieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

### **1.3 Uwarunkowania wyceny.**

Przyjęto założenie, że od dnia wykonania oględzin nieruchomości do dnia sporządzenia niniejszego opracowania stan techniczno – użytkowy tych nieruchomości nie uległ pogorszeniu.

## **2. CEL WYCENY.**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.

## **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.**

### **3.1 Podstawy formalne.**

Zamawiającym wycenę jest Arche Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. Podstawę formalną stanowi zlecenie udzielone Autorowi opracowania.

### **3.2 Podstawy prawne.**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 0, poz. 518 z 2014 roku tekst jednolity);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (Dz. U. Nr 0 poz. 121 z 2014 roku tekst jednolity);
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe (Dz. U. Nr 140, poz. 939 z 1997 roku z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami);
- Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.



### 3.3 Źródła danych merytorycznych.

- Dane uzyskane w Biurze Geodezji i Katastru m. st. Warszawy;
- Informacje zawarte w raportach: REAS; Szybko.pl; Expander; Dom Gratka.pl; Emmerson; Home Broker; Knight Frank; Forbes; WGN; JLL;
- Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2015 roku – opracowanie NBP;
- Informacje udostępnione przez portale internetowe: maps.google.pl; targeo.pl; geoportal.gov;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku

### 3.4 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.

3.4.1 Data sporządzenia wyceny:	25 listopada 2015 roku.
3.4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	24 listopada 2015 roku.
3.4.3 Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	24 listopada 2015 roku.
3.4.4 Data oględzin nieruchomości:	21 września 2012 roku, 24 listopada 2015 roku.

## 4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.

### 4.1 Stan prawny.

Nieruchomości lokalowe (lokale niemieszkalne) położone w Warszawie przy ul. Puławskiej 361 posiadają uregulowany stan prawny. Nieruchomości stanowią:

- lokal nr 1, kondygnacja 1, p. u. 1065,53 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466855/4;
- lokal nr 2 kondygnacja 1, p. u. 285,21 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466856/1;
- lokal nr 3 kondygnacja 1, p. u. 244,77 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 12,33 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466857/8;
- lokal nr 4 kondygnacja 1, p. u. 627,79 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466858/5;
- lokal nr 155 kondygnacja 2, p. u. 49,90 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 6,24 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466859/2;
- lokal nr 356 kondygnacja 4, p. u. 19,04 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 6,34 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466860/2;
- lokal nr 432 kondygnacja 5, p. u. 177,44 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 34,53 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466861/9.

Jako właściciel powyższych nieruchomości lokalowych ujawniona została ARCHE Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (informacje o stanie ujawnionym w poszczególnych księgach wieczystych stanowią załączniki do niniejszego opracowania).

Nieruchomość gruntowa została oznaczona jako dz. ew. nr 24/2, 25/10, 25/23, obręb 1-10-73, o łącznej powierzchni 4879 m<sup>2</sup>. Dla przedmiotowej nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00444851/6. Według stanu zawartego w księdze wieczystej WA5M/00444851/6, nieruchomość stanowi współwłasność Arche Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie oraz właścicieli i współwłaścicieli lokali niemieszkalnych, które zostały wydzielone jako samodzielne nieruchomości.

### 4.2 Lokalizacja i otoczenie.

**Województwo mazowieckie** – jednostka podziału administracyjnego Polski, największe pod względem powierzchni i ludności województwo, znajdujące się w środkowej i wschodniej części Polski. Obejmuje obszar o powierzchni 35 558,47 km<sup>2</sup>. Według danych z 2011 roku miało 5,29 mln mieszkańców. Siedzibą władz województwa jest Warszawa. Województwo zostało utworzone 01 stycznia 1999 roku. Według danych z 01 stycznia 2011 roku powierzchnia województwa wynosiła 35 558,47 km<sup>2</sup>, co stanowi 11,4% powierzchni Polski. Mazowieckie jest największym co do powierzchni województwem w Polsce. Województwo jest położone w środkowo - wschodniej Polsce i graniczy z województwami: kujawsko - pomorskim na północnym - zachodzie, lubelskim na południowym - wschodzie, łódzkim na południowym - zachodzie, podlaskim na północnym - wschodzie, świętokrzyskim na południu oraz warmińsko - mazurskim na północy.



Województwo położone jest w większości na obszarze Nizy Środkowoeuropejskiego, tylko jego niewielkie wschodnie fragmenty leżą na terenie Nizy Wschodniobałtycko - Białoruskiego, a południowe na terenie Wyżyn Polskich. Obszar Województwa zawiera się w 11 makroregionach fizycznogeograficznych i 34 mezoregionach. Mimo że województwo mazowieckie jest często określane jako Mazowsze, nie jest nim w całości. Wschodnia część województwa to region Podlaski (w znacznie mniejszym stopniu niż geograficznie), natomiast południowa część to ziemia sandomierska będąca częścią Małopolski. Różnice historyczno - kulturowe widoczne są w wielu aspektach, między innymi w architekturze wiejskiej. Natomiast część historycznego Mazowsza (większość byłego województwa łomżyńskiego z miastami: Łomża, Zambrów, Grajewo, Kolno i Wysokie Mazowieckie) leży poza obecnym terytorium województwa mazowieckiego. W województwie mazowieckim zamieszkuje około 5 300 000 mieszkańców, co stanowi prawie 14% ludności Polski.

**Miasto Stołeczne Warszawa** (skrót: m. st. Warszawa) – stolica i największe miasto Polski, położone w środkowo - wschodniej części kraju, na Nizinie Środkowomazowieckiej, na Mazowszu, nad rzeką Wisłą. Od 2002 roku miasto stołeczne Warszawa jest gminą miejską mającą status miasta na prawach powiatu. Warszawa jest ośrodkiem naukowym, kulturalnym, politycznym oraz gospodarczym na skalę europejską. Mieszcza się w niej siedziby parlamentu, Prezydenta RP, Rady Ministrów i innych władz centralnych. Warszawa jest także stolicą województwa mazowieckiego. Warszawa jest jedynym miastem w obecnych granicach Polski odznaczonym Krzyżem Srebrnym Orderu Wojennego Virtuti Militari (a drugim w historii Polski miastem po Lwowie). Warszawa jest największym polskim miastem pod względem liczby ludności (1 711 324 mieszkańców w czerwcu 2012 roku i powierzchni (517,24 km<sup>2</sup> łącznie z Wisłą). W skali kraju rzeczywistą liczbę mieszkańców Warszawy i okolic można porównywać jedynie do konurbacji górnośląskiej.



Warszawa leży w środkowym biegu Wisły, na Nizinie Środkowomazowieckiej, w odległości około 350 km od Karpat i Morza Bałtyckiego. Jest jedyną w Europie stolicą leżącą w bezpośrednim sąsiedztwie parku narodowego. Miasto leży po obu stronach rzeki i jest nieznacznie wydłużone wzdłuż jej brzegów (rozciąga się na około 30 km w kierunku północ - południe i około 28 km w kierunku wschód - zachód). Lewobrzeżna część Warszawy jest w większości położona na Równinie Warszawskiej (najwyższy punkt geodezyjny na skrzyżowaniu ul. Norwida i Nakielskiej, rejon zajezdni autobusowej „Redutowa” – 115,7 m n.p.m.). Pozostała część miasta leży w Dolinie Środkowej Wisły oraz na Równinie Wołomińskiej (częściowo dzielnice wschodnie) i w Kotlinie Warszawskiej (częściowo dzielnice północne). Na Bielanach, Białota, w Wawrze i Wesołej występują porośnięte lasem, wysokie na kilka - kilkanaście metrów wydmy śródlądowe, z najwyższym naturalnym punktem wysokościowym – 122,11 m n.p.m. (w rejonie planowanej ul. Stanisława Wigury na osiedlu Groszówka w Wesołej). Stolica stanowi główne miasto monocentrycznej aglomeracji warszawskiej. Liczba jej mieszkańców, zależnie od koncepcji jej zasięgu, wynosi w przybliżeniu od 2,6 do 3 mln. W obszarze tym znajduje się około 20 miast.

W wyniku reform wprowadzonych przez tzw. Ustawę warszawską, od 27 października 2002 roku Warszawa stanowi tylko jedną gminę na prawach powiatu. Od kwietnia 1994 roku stolica była związkiem komunalnym 11 gmin: Warszawa - Bemowo, Warszawa - Białota, Warszawa - Bielany, Warszawa - Centrum (w jej skład wchodziły dzielnice: Mokotów, Ochota, Praga Południe, Praga Północ, Śródmieście, Wola, Żoliborz), Warszawa - Rembertów, Warszawa - Targówek, Warszawa - Ursus, Warszawa - Ursynów, Warszawa - Wawer, Warszawa - Wilanów, Warszawa - Włochy. Dotychczasowe gminy mają status dzielnic. Obecnie Warszawa podzielona jest na 18 dzielnic.

**Ursynów** – wysunięta najdalej na południe dzielnica Warszawy. Zajmuje 8,6% powierzchni miasta, a zamieszkuje ją przeszło 140 tys. mieszkańców. Od północy graniczy z Mokotowem, od zachodu z Włochami i od wschodu z Wilanowem. Od południa graniczy z gminami Piaseczno, Konstancin - Jeziorna



i Lesznowola. Obszar dzisiejszej dzielnicy Ursynów włączono do stolicy w 1951 roku. Dzielnica posiada powierzchnię 48,6 km<sup>2</sup>.

Nazwa dzielnicy pochodzi od drugiego imienia Juliana Ursyna Niemcewicza, który w tych okolicach posiadał swoje dobra. Przed 27 października 2002, kiedy wprowadzono nowy podział administracyjny stolicy, była to gmina Warszawa - Ursynów; wcześniej, do 1994, tereny dzisiejszego Ursynowa były częścią dzielnicy Mokotów.

Ursynów jest największym zespołem osiedlowym stolicy. Do niedawna jedynie "dzielnica - sypialnia", powoli zmienia swój charakter – głównie dzięki centrom handlowym (przede wszystkim hipermarketom), rozrywkowym (Multikino) oraz instytucjom publicznym, takim jak Centrum Onkologii, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, czy wyższym uczelniom prywatnym, takim jak: Szkoła Wyższa Przymierza Rodzin, Wyższa Szkoła Ekonomiczno - Informatyczna czy Wyższa Szkoła Zarządzania Personalem. Na Ursynowie ma także swoją siedzibę rozgłośnia Antyradia oraz Radia Jutrzenka. Od 1980 działają na Ursynowie drużyny harcerskie, obecnie jednostki męskie zrzesza Ursynowski Hufiec Harcerzy "Rawicz". Działa też Hufiec ZHP Warszawa Ursynów.

W skład dzielnicy według Miejskiego Systemu Informacji wchodzi następujące rejony: Dąbrówka, Grabów, Krasnowola, Grabówek, Jeziorki Północne, Ludwinów, Jeziorki Polskie, Dawidy, Jeziorki Południowe, Karczunek, Zgorzała, Dawidy Poduchowne, Jeziorki Nowe, Kabaty, Moczydło, Natolin, Wyżyny, Rezerwat Park Natoliński, Wolica, Pyry, Skarpa Powsińska, Stary Służew, Stary Ursynów, Fort Służew, Gucin Gaj, Zakopane, Rezerwat Skarpa Ursynowska, **Stary Imielin**, Teren Wydzielony Rezerwat "Las Kabacki", Ursynów Centrum, Na Skraju, Ursynów Północny, Jary, Stokłosy, Wyczółki, Nowy Służewiec.



Leżące na terenie dzielnicy stare osady i wsie (Służew, Służewiec, Wolica, Kabaty, Imielin (osiedle w Warszawie), Wyczółki, Moczydło, Dąbrówka, Pyry) mają wielowiekową przeszłość. Jednak dopiero po 1977 roku zaczęły na ich terenie powstawać osiedla mieszkaniowe i bloki z tzw. wielkiej płyty. Wybudowano je na ziemi, która w prehistorii – tak zresztą jak i większa część lewobrzeżnej Warszawy – była pustką osadniczą. Na terenie Moczydła i Lasu Kabackiego znaleziono niedawno krzemienne narzędzia do obróbki skóry sprzed około 6 tys. lat p.n.e. (mezolit). Około 1065 w Służewie benedyktyni z Mogilna koło Kruszwicy ulokowali ośrodek misyjny. Przesiedlił ich książę Konrad I Mazowiecki, który oddał Służew swemu rycerzowi Gotardowi jako villa militari, w zamian za obronę tych ziem przed Prusami, Litwinami i Jaćwingami, a także jako zapłatę. W 1238 w Służewie założono parafię i kościół św. Katarzyny, które istnieją do dziś i są uznawane za najstarsze w całej Warszawie. Służew leżał wtedy u ujścia Potoku Służewieckiego do Wisły, płynącej u samych stóp dzisiejszej Skarpy Warszawskiej. W jego pobliżu znajdował się bród, którym wiódł szlak handlowy z południa Francji do Kijowa. Na początku XVI wieku przy kościele powstała szkoła parafialna, a z czasem także sierociniec, dom starców i niewielki szpital. W XIV wieku do potomków Gotarda – rodziny Służewskich herbu Radwan – należało już 17 miejscowości ulokowanych na terenie dzisiejszego Ursynowa. Dwa stulecia później, w XVII i XVIII wieku ich coraz bardziej rozdrobnioną własność stopniowo wykupywali magnaci, coraz liczniej rezydujący w nowej stolicy Polski – Warszawie. Służew nabyli ówcześni właściciele Wilanowa – Sobiescy. Niedługo później w okolicy powstały także majątki Leszczyńskich, Radziwiłłów i innych rodów. Płody rolne zbierane na tym obszarze żywiły mieszkańców rozwijającej się Warszawy, z lokatorami arystokratycznych rezydencji łącznie. Ich "rekreacyjnym zapleczem" były wykupywane tutejsze wsie.

Po potopie szwedzkim zaczęto tu wytwarzać mocne i bardzo poszukiwane cegły. Rosła liczba cegielni, a tradycja ich wyrobu przetrwała aż do połowy XX wieku. W 1898 roku dla obsługi transportowej lokalnych cegielni założono linię kolejki wąskotorowej biegnącej od warszawskiej Rogatki Mokotowskiej do Piaseczna i Góry Kalwarii.

"Zaplecze rekreacyjne" magnackich rezydencji przybrało tutaj postać letnich i wiejskich siedzib, założonych przez Izabelę z Czartoryskich marszałkową Lubomirską właścicielkę Wilanowa. Zlokalizowaną



na Skarpie bażantarnię Sobieskiego następcy Lubomirskiej – Potoccy – rozbudowali w stylowy, klasycystyczny pałacyk w Natolinie. Autorami projektu byli znani architekci: Szymon Bogumił Zug, Christian Piotr Aigner i Henryk Marconi.

W pobliżu kościoła św. Katarzyny w 1817 roku Stanisław Kostka Potocki wybudował rekreacyjny pałacyk Gucin. Po jego śmierci wdowa po nim założyła Gucin – Gaj, znany i podziwiany ogród – pomnik, w którym drzewom towarzyszyły obeliski i kamienie poświęcone słynnym Polakom. Ogród został zniszczony podczas drugiej wojny światowej.

Ursynów, od którego wzięła miano cała dzisiejsza dzielnica, powstał w latach 1775 – 1780. Początkowo nosił nazwę Rozkosz, nadaną dla upamiętnienia miesiąca miodowego Stanisława Kostki Potockiego i Aleksandry z Lubomirskich. W 1822 Rozkosz kupił Julian Ursyn Niemcewicz, który bardzo chciał nazwę folwarku – przez pamięć swego pobytu w Stanach Zjednoczonych – zmienić na "Amerykę" lub "Waszyngton". Od tego pomysłu odstąpił pod wpływem przyjaciół, którzy ostrzegali go, że "nazwisko wolnego kraju wzięte będzie za bunt i sprzysiężenie" przez zaborcę. Ostatecznie folwarczek został nazwany Ursynowem – od rodzowego przydomku swego właściciela. Kolejny właściciel Ursynowa – wnuk Zygmunta Krasińskiego Adam – ofiarował w 1906 roku 120 hektarowy folwark Ursynów, włącznie z istniejącym do dziś pałacem, Polskiej Macierzy Szkolnej. Pół wieku później teren ten objęła Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego.

W 1934 roku skrajem Ursynowa przeciągnięto linię kolejową Warszawa - Radom, a tuż obok zbudowano międzynarodowe lotnisko Okęcie, obecnie nazywane Lotniskiem Chopina. W 1938 roku do Warszawy włączono wsie Służew i Służewiec, gdzie został zbudowany nowoczesny hipodrom. Z kolei prezydent Warszawy Stefan Starzyński wykupił dla stolicy Las Kabacki, wykorzystując na ten cel fundusze uzyskane z miejskich obligacji. Dziś jest to rezerwat przyrody nazwany imieniem Starzyńskiego.

W latach II wojny światowej, a przede wszystkim w czasie powstania warszawskiego, wielu mieszkańców terenów wchodzących w skład obecnej dzielnicy Ursynów, walczyło w oddziałach pułku AK "Baszta", a mogiły powstańców tworzą oddzielną kwaterę na parafialnym cmentarzu w Pyrach. Pomnik – głaz upamiętniający natarcie batalionu Karpaty pułku "Baszta" na koszarzy SS na Służewcu stanął po wojnie przed bramą główną Torów Wyścigów Konnych. Do ważniejszych obiektów w obrębie dzielnicy należą:

- Rezerwat przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego;
- Fort VIII ("Służew") – jeden z fortów Twierdzy Warszawa;
- Ogród Botaniczny Polskiej Akademii Nauk;
- Aleja Kasztanowa;
- Park Romana Kozłowskiego w Warszawie;
- Tor Wyścigów Konnych Służewiec;
- Centrum Onkologii – Instytut im. Marii Skłodowskiej-Curie w Warszawie;
- Instytut Hematologii i Transfuzjologii;
- Kościół św. Katarzyny;
- Pomnik Męczenników Terroru Komunistycznego 1944-1956;
- Pałac "Ursynów";
- Zespół pałacowo-parkowy w Natolinie;
- Gucin Gaj;
- Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie;
- Arena Ursynów;
- Kościół Wniebowstąpienia Pańskiego;
- Centrum Operacji Powietrznych;
- Stacja Techniczno-Postojowa Kabaty;
- Park Kultury w Powsinie;
- Kościół św. Tomasza Apostoła w Warszawie;
- Jezioro Imielińskie.

Ciekawostki związane z Ursynowem:

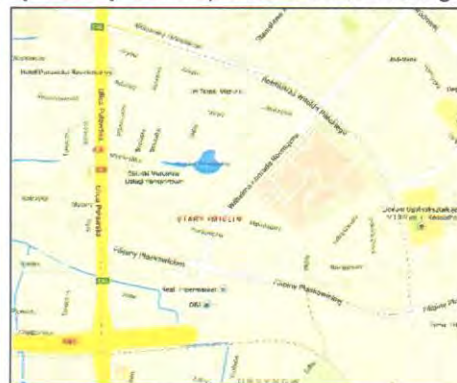
- Ursynów został włączony do Warszawy dopiero w 1951 roku;

AM



- na terenie Ursynowa działa protestancka wspólnota o nazwie Ursynowska Społeczność Ewangeliczna, będąca jednym z nielicznych polskich wyznań, które włączyło nazwę dzielnicy do swojej nazwy;
- na Ursynowie dzieje się większa część filmu Marka Koterskiego pt. „Dzień świra”;
- blok, w którym kręcono kultowy serial "Alternatywy 4", mieści się przy ulicy Grzegorzewskiej3;
- znane ursynowskie wzniesienie Kopa Cwila wzięło swą nazwę od inspektora budowlanego Cwila, który wpadł na pomysł zwożenia ziemi z pobliskich budów i gromadzenia ich w jednym miejscu.

Stanowiące przedmiot wyceny nieruchomości położone są w rejonie określanym, jako **Imielin** - część Ursynowa zlokalizowana obecnie wzdłuż alei KEN niedaleko wybudowanego w 2007 roku urzędu gminy Warszawa - Ursynów. Pierwotnie nazwa Imielin odnosiła się do wsi położonej w pobliżu traktu do Piaseczna, obecnej ulicy Puławskiej. Obecnie Stary Imielin. Imielin to także trzecia ze stacji metra warszawskiego.



Pierwsze wzmianki o wsi pochodzą z 1430 roku, w 1445 roku Imielin otrzymał prawo chełmińskie od księcia Bolesława IV. Do XVI wieku Imielin, stanowił własność rodu Służewskich. W 1951 roku podobnie jak inne podwarszawskie wsie i osady znalazł się w granicach Warszawy. Na początku lat 80 - tych XX wieku na należących do wsi gruntach zaczęto budować pierwsze bloki południowego Ursynowa. Z czasem nazwa wsi przeszła w całości na nowo powstałe osiedle, a ona sama stała się Starym Imielinem.

Główną zabudowę współczesnego Imielina stanowią bloki z tzw. "wielkiej płyty", które powstały w latach 80 - tych XX wieku (jak większość dzielnicy Ursynów). Obecnie obok budownictwa z tego okresu zaczynają się pojawiać osiedla nowoczesne, które są dodatkowo strzeżone. Kilka z takich osiedli, zbudowanych w drugiej połowie lat 90. XX wieku i na początku XXI wieku, znajduje się przy ulicy rtm. Pileckiego w pobliżu Centrum Onkologii. Powstają także nowe bloki przy ulicy K.E.N. w ramach zabudowy okolicy metra. Pod koniec lat 90 - tych XX wieku na terenie obecnego Starego Imielina rozpoczął się boom budowlany. Na dawnych polach gdzie rosła kapusta i cebula, wybudowane zostały osiedla szeregowców i budynków wielorodzinnych. Na terenie Imielina znajdują się: Centrum Onkologii, Instytut Hematologii i Transfuzjologii, Dom Kultury Imielin, Multikino, Arena Ursynów.

Na dzisiejszy Imielin składają się dwa obszary **MSI - Stary Imielin** (w całości) oraz część Ursynów - Centrum. Na terenie osiedla znajduje się pięć szkół: Szkoła Podstawowa numer 310, Szkoła Podstawowa numer 318 im. Jana Christiana Andersena, Szkoła Podstawowa numer 323, Liceum ogólnokształcące imienia Lajosa Kossutha, Gimnazjum numer 94, Gimnazjum numer 93.

Nieruchomość gruntowa o adresie Puławska 361 położona jest w rejonie określanym jako Stary Imielin w bezpośredniej bliskości ul. Puławskiej jednego z ważniejszych ciągów komunikacyjnych tej części Warszawy.

**Ulica Puławska** – druga najdłuższa ulica w Warszawie (po Wale Miedzeszyńskim), liczy 12,2 kilometra (nie biorąc pod uwagę Puławskiej w Mysiadle i Piasecznie), fragment drogi krajowej nr 79, jest położona w dzielnicach Mokotów i Ursynów. Biegnie od placu Unii Lubelskiej na południe do granic miasta i dalej przez Mysiadło do Piaseczna. Wzdłuż niej odbywa się ruch tramwajowy oraz autobusowy (dawniej także trolejbusowy), a pod skrzyżowaniem z al. Wilanowską i al. Niepodległości mieści się stacja metro A-7 Wilanowska.

Ulica Puławska zaistniała na początku XIX wieku w związku z powstaniem tzw. puławskiego traktu rządowego – drogi o znaczeniu strategicznym dla rządu carskiego wiodącej do Puław (wówczas miasto to nazywano Nowa Aleksandria, skąd inna nazwa: "trakt nowoaleksandryjski"). Był to trakt bity z zaledwie dwoma zakrętami, którego budowa skończyła się w 1825 roku. Wjazd do miasta pilnowały wybudowane w latach 1816-1818 roгатki mokotowskie. W 1892 roku przy placu Unii Lubelskiej powstała stacja kolejki wilanowskiej, a w 1898 piaseczyńskiej. Od 1917 roku ulica nazywa się Puławska, ponieważ wiedzie do Puław. W okresie okupacji niemieckiej ulica nosiła nazwę Feldherrnallee, czyli Aleja Dowódców (1941-1945). 6 czerwca 1962 na ulicy Puławskiej 2 (przy placu Unii Lubelskiej) otwarto pierwszy w Warszawie



duży sklep samoobsługowy tzw. Supersam, który został zamknięty 10 kwietnia 2006 z powodu korozji konstrukcji. Później całą konstrukcję rozebrano. Wcześniej znajdował się tam staw, który zasypano w latach 20. XX wieku. Ulica została poszerzona w latach 1971-1975. Do lat 90. XX wieku na rogu z Ursynowską istniał dworzec PKS, a do 1995 roku ulicą kursowały także ostatnie warszawskie trolejbusy. Pod koniec sierpnia 2007 rozpoczął się remont odcinka ulicy Puławskiej pomiędzy Dolną a Domaniewską. Naraz remontowano pas jezdni tylko w jednym kierunku. Obydwie jezdnie uzyskały nowe podbudowy oraz asfalt, a wzdłuż pojawiły się nowe chodniki oraz asfaltowa ścieżka rowerowa. Jednocześnie wymieniona została instalacja wodociągowa.

Lokalizacja nieruchomości o adresie Puławska 361 zapewnia dogodny dojazd do centrum miasta zarówno środkami komunikacji miejskiej jak i transportem indywidualnym. Nieruchomość położona jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w rejonie określanym zwyczajowo jako Stary Imielin. Sąsiedztwo nieruchomości od zachodu stanowią tereny ul. Puławskiej, od północy i południa budynki jednorodzinne adaptowane na funkcję biurową oraz budynki biurowe, a od wschodu budynki wielorodzinne. Nieruchomość położona jest w terenie uzbrojonym, w zasięgu wszystkich miejskich sieci uzbrojenia technicznego.

#### 4.3 Stan zagospodarowania.

Nieruchomość gruntowa posiada kształt nieregularny – umożliwiający racjonalne wykorzystanie. Ukształtowanie terenu płaskie. Nieruchomość znajduje się przy ul. Puławskiej 361. Na nieruchomości wybudowano V kondygnacyjny budynek o charakterze hotelowo – biurowym z garażem podziemnym (Hotel Puławska Residence<sup>\*\*\*</sup>).

Nieruchomość posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej: ul. Puławskiej i ul. Rybitwy. Zachodnia elewacja budynku znajduje się na linii rozgraniczającej ul. Puławskiej, która pokrywa się z linią zabudowy. Od strony wschodniej inwestycja sąsiaduje z zabudową wielorodzinną. Od strony północnej teren inwestycji sąsiaduje z działką, dla której wybudowano budynek biurowo – handlowy. Od strony południowej teren inwestycji przylega do ul. Rybitwy.

#### 4.4 Stan techniczno – użytkowy budynku.

Obiekt został wybudowany w latach 2007 (pozwolenie na budowę) – 2011 (przyjęcie do użytkowania). Budynek został zaszeregowany jako hotel kategorii 3 gwiazdkowej z częścią biurową i garażem podziemnym dla 105 samochodów. Liczba kondygnacji podziemnych: I, liczba kondygnacji nadziemnych V. Wysokość zabudowy została zróżnicowana. Od strony ul. Puławskiej od IV do V kondygnacji – w części północnej (na styku z istniejącym budynkiem biurowym) 17 m, w części południowej (od strony ul. Rybitwy) 14 m. Od strony wschodniej (zabudowa wielorodzinna) I, III i IV kondygnacje opadające uskokowo. Poniżej został przedstawiony program użytkowy budynku:

- piwnice: garaż podziemny na 105 miejsc postojowych, pomieszczenia techniczne, zbiorniki wód opadowych;





- parter: holl hotelowy z recepcją, holl szatniowy, szatnia, sanitariaty ogólnodostępne, sala wielofunkcyjna, sala konsumpcyjna, zaplecze kuchenne, zaplecze hotelu, pomieszczenia techniczne dostępne z zewnątrz, śmietniki wbudowane, część biurowa z oddzielnym wejściem. Główne wejście do hotelu, Sali wielofunkcyjnej oraz gastronomii – od strony ul. Puławskiej. Dostęp do pomieszczeń zaplecza hotelowego, zaplecza gastronomii i pomieszczeń technicznych od strony drogi wewnątrzsiedlowej;
- I, II, III, IV piętro: jednostki mieszkalne, węzły obsługi pięter. Na IV piętrze dodatkowo zespół fitness z sauną.

Komunikacja pionowa w budynku odbywa się dźwigami osobowymi oraz klatkami schodowymi. Klatka główna wyprowadzona z hollu recepcyjnego. Budynek wyposażony w trzy dźwigi osobowe do transportu gości na piętra oraz niezależny dźwig serwisowy dla obsługi pięter. Wszystkie dźwigi obsługują będą kondygnacje od – 1 do 5 i są dostosowane do przewożenia osób niepełnosprawnych. Komunikacja pozioma – układ korytarzy. Obiekt posiada następujące parametry techniczne:

- powierzchnia zabudowy: 3 393,00 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia całkowita: 16 786,95 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia użytkowa: 13 974,44 m<sup>2</sup>.

Technologia wykonania oraz zastosowane rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe: Obiekt wybudowany został w technologii tradycyjnej. Podstawowy układ konstrukcyjny budynku: ściany i słupy nośne żelbetowe wylewane, stropy żelbetowe wylewane. Fundamenty: płyta żelbetowa, wylewana grubości 0,7 m. Ściana zewnętrzna części podziemnej: realizowana w technologii szczelinowej do głębokości 6 m poniżej terenu. Grubość ściany 0,5 m. Płyta stropowa nad garażem: żelbetowe, wylewana o grubości 30 cm. stropy kondygnacji nadziemnej: żelbetowe, wylewane o grubości 25 cm. Ściany konstrukcyjne: żelbetowe, wylewane o grubości 25 cm. Klatki schodowe (opoczniki i biegi): żelbetowe, wylewane o grubości 15 cm. Szyby windowe: żelbetowe, wylewane, niedylatowane (przygotowane do montażu wind hydraulicznych). Ściany zewnętrzne części naziemnej: ściany konstrukcyjne żelbetowe o grubości 25 cm ocieplone 10 cm warstwą wełny mineralnej obłożonej wykończeniem zewnętrznym (tynk akrylowy lub okładzina kamienna). Ściany osłonowe wykonane z pustaków ceramicznych o grubości 25 cm ocieplone 10 cm warstwą wełny mineralnej z wykończeniem zewnętrznym j.w.. Stropodach: niewentylowany, żelbetowy.

Wykończenie wewnętrzne zgodne z wymogami obowiązujących przepisów BHP. Ppoż. Na podłogach i posadzkach kamień lub gres oraz wykładzina dywanowa. Ściany i sufity pomalowane farbą, w pomieszczeniach sanitarnych i socjalnych na ścianach glazura. Drzwi zewnętrzne aluminiowe, drzwi wewnętrzne płytowe i drewniane.

Wykończenie zewnętrzne: okładzina kamienna – piaskowiec w dwóch odcieniach od strony ul. Puławskiej i cokół w pozostałej części budynku, reszta tynk akrylowy. Balustrady ze stali nierdzewnej. Okładziny z blach stalowych – fragmenty.

Okna i drzwi zewnętrzne: aluminiowe w kolorze naturalnym dostosowane do wymogów ochrony akustycznej.

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- centralnego ogrzewania i ciepłej wody z własnej kotłowni gazowej;
- wodociągową i ppoż. z sieci miejskiej;
- kanalizacyjnej (kanalizacja bytowa) do sieci miejskiej;
- elektryczną z sieci miejskiej oraz instalacje elektryczne specjalistyczne wg odrębnych projektów;
- gazową (zasilanie kotłowni);
- wentylacji mechanicznej garażu i wszystkich pomieszczeń części nadziemnej;
- klimatyzacji (pokoje od strony ul. Puławskiej).

Obiekt został zaprojektowany w sposób zapewniający pełen dostęp dla osób niepełnosprawnych do wszystkich pomieszczeń użytkowych. Dźwigi osobowe obsługujące wszystkie kondygnacje dostosowano do potrzeb osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Na I i II piętrze zaprojektowano pokoje przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.



#### 4.5 Informacje o nieruchomościach lokalowych (lokale niemieszkalne).

Objęte niniejszym opracowaniem nieruchomości lokalowe obejmują:

- lokal nr 1, kondygnacja 1, p. u. 1065,53 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466855/4;
- lokal nr 2 kondygnacja 1, p. u. 285,21 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466856/1;
- lokal nr 3 kondygnacja 1, p. u. 244,77 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 12,33 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466857/8;
- lokal nr 4 kondygnacja 1, p. u. 627,79 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466858/5;
- lokal nr 155 kondygnacja 2, p. u. 49,90 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 6,24 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466859/2;
- lokal nr 356 kondygnacja 4, p. u. 19,04 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 6,34 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466860/2;
- lokal nr 432 kondygnacja 5, p. u. 177,44 m<sup>2</sup> wraz z prawem do korzystania z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 34,53 m<sup>2</sup>, księga wieczysta WA5M/00466861/9.

Wykończenie wewnętrzne zgodne z wymogami obowiązujących przepisów BHP. Ppoż. Na podłogach i posadzkach kamień lub gres oraz wykładzina dywanowa. Ściany i sufit pokryte tynkiem gipsowym i pomalowane farbą. W pomieszczeniach sanitarnych i socjalnych na ścianach kamień lub glazura. Drzwi wewnętrzne płytowe i drewniane. Stolarka okienna i drzwi balkonowe stolarka aluminiowa na parterze, PVC na piętrach. Ściany i sufit pokryte tynkiem gipsowym.

Lokale pełnią funkcje biurowe (potrzeby własne Spółki), reprezentacyjne, konferencyjne oraz wykorzystywane są dla potrzeb zaplecza socjalno – bytowego i gospodarczego. Stan techniczno – użytkowy poszczególnych nieruchomości lokalowych został przedstawiony w dokumentacji fotograficznej, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszego opracowania.

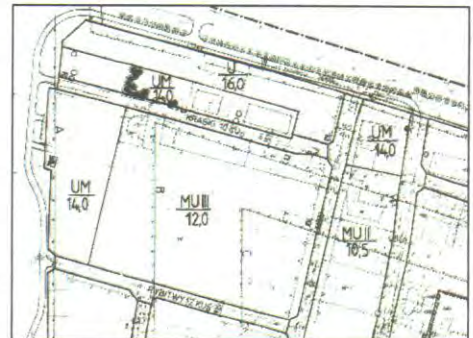
#### 5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Rejon, w którym znajduje się nieruchomość posiada uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W dniu 14.06.2007 roku Rada m. st. Warszawy podjęła uchwałę nr XI/316/2007 w sprawie uchwalenia mpzp Ursynowa Zachodniego w dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy – część zachodnia A.

Zgodnie z załącznikiem do wyżej wymienionej uchwały obszar, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość na mapie oznaczony jest symbolem: **UM/14,0** – tereny o funkcji usługowej z zachowaniem zabudowy mieszkaniowej, dla których:

- ustala się przeznaczenie terenu pod nieuciążliwe funkcje usługowe, w tym obiekty administracyjno – biurowe, hotele oraz inne obiekty usługowe;
- dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów mieszkaniowych z możliwością modernizacji i przebudowy oraz
- zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

Nieruchomość wykorzystywana jest zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Bardziej szczegółowe dane dotyczące funkcji w planie miejscowym zostały zawarte w załączniku do niniejszego opracowania.





## 6. SPOSÓB WYCENY.

### 6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu poniższych warunków:

- ⇒ strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- ⇒ mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- ⇒ są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- ⇒ nie działają w sytuacji przymusowej,
- ⇒ upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

### 6.2 Wybór podejścia i metody wyceny.

Wycenę, po uwzględnieniu celu oraz rodzaju nieruchomości, przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej. Podejście dochodowe stosowane jest przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego i współczynnika kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres czasu, w którym powinien nastąpić zwrot środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości.

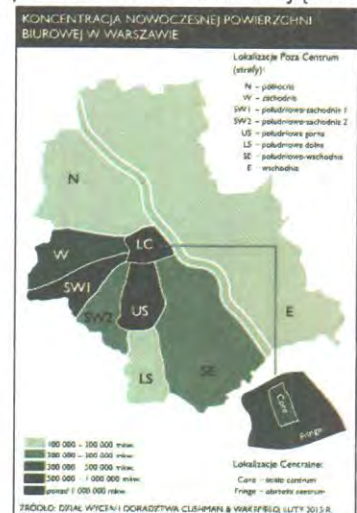
## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Wzrost gospodarczy: W 2014 roku Polska zdołała utrzymać tempo rozwoju gospodarczego na poziomie 3,4 % PKB. W porównaniu do innych państw jest to w miarę dobry wynik.

Rynek inwestycyjny: Ubiegły rok był kolejnym, w którym wartość transakcji na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych wzrosła lecz w porównaniu z latami wcześniejszymi dynamika tego wzrostu była nieco słabsza – prawdopodobnie zmniejsza się podaż atrakcyjnych pod względem inwestycyjnym nieruchomości. Największą aktywność na rynku inwestycyjnym odnotowano w sektorze biurowym. Jak wynika z analiz wykonanych przez C&W (Cushman & Wakefield) w porównaniu z 2013 rokiem wolumen transakcji w 2014 roku wzrósł o ponad 40% (zasługa utrzymującego się silnego popytu na budynki biurowe w Warszawie i największych miastach regionalnych oraz wysoka podaż takich nieruchomości).

Największym zagrożeniem dla utrzymania dotychczasowej aktywności inwestycyjnej jest rosnąca niepewność dotycząca długoterminowej stabilności dochodu czynszowego. Poziom pustostanów w Warszawie stale i systematycznie rośnie, a na koniec 2014 roku osiągnął poziom około 13%. Mając na uwadze fakt, iż w Warszawie w 2015 roku planowane jest oddanie kolejnych obiektów do użytku można spodziewać się, iż inwestorzy będą podchodzić ostrożniej do kwestii nabycia nowych obiektów.

Warszawa: Zeszły rok oraz I kwartał obecnego były tzw. „rokiem najemcy”. Spowodowała to rosnąca ilość pustostanów i wysoka presja ze strony nadmiernej podaży. W konsekwencji deweloperzy oraz właściciele istniejących już obiektów oferowali atrakcyjne warunki biznesowe i skłonni byli do różnych ustępstw na rzecz potencjalnego najemcy. W szczególności trudnej sytuacji znaleźli się właściciele budynków położonych w Centrum, gdzie wskaźnik pustostanów wzrósł o ponad 4,6% (dane C&W), a absorpcja powierzchni utrzymała się na stosunkowo niskim poziomie. Sytuację na szczęście ratuje utrzymujące się na wysokim poziomie zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie pochodzące ze strony sektora publicznego. Mimo braku stanu równowagi na linii podaży i popytu



AM



bazowe stawki czynszowe w większości lokalizacji pozostały bez zmian.

**Podaż:** Według analiz wykonanych przez C&W w minionym roku w całej Warszawie oddano do użytku ponad 279 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego ponad 30% powstało w lokalizacjach centralnych. Mimo nieznacznego spadku, o około 19 000 m<sup>2</sup> w stosunku do poprzedniego roku, widoczna jest kontynuacja trendu wysokiej podaży rozpoczętego w 2012 roku. W konsekwencji zasoby na koniec grudnia wyniosły ponad 4,39 mln m<sup>2</sup>, co stanowiło wzrost o blisko 6,8% w stosunku do 2013 roku. Zdecydowanie najwięcej powierzchni wybudowano w strefach Południowo - Zachodniej (SW1, 77 000 m<sup>2</sup>) i na Obrzeżach Centrum (Fringe, 65 300 m<sup>2</sup>). Znacznie więcej powierzchni niż przed rokiem oddano w strefie Północnej (N, 55 700 m<sup>2</sup>), a zasoby Górnego Mokotowa (US) powiększyły się o niecałe 27 800 m<sup>2</sup> (w 2013 roku było to 153 100 m<sup>2</sup>). Na rynek wkroczyło kilka dużych projektów, wśród których można wymienić: Gdański Business Center 1 A i B (HB Reavis, łącznie 47 200 m<sup>2</sup>), Eurocentrum Office Complex I (Capital Park, 38 700 m<sup>2</sup>) czy Warsaw Spire B (Ghelamco, 20 000 m<sup>2</sup>). W sumie w ubiegłym roku oddano do użytku aż 26 budynków, z czego 16 to obiekty, których wielkość nie przekraczała 10 000 m<sup>2</sup> powierzchni najmu. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów w 2015 roku na rynku warszawskim może przybyć nawet ponad 300 000 m<sup>2</sup>. Z większych projektów w budowie pozostają między innymi: budynek przy ul. Postępu 14 (HB Reavis, 30 550 m<sup>2</sup>), Rogal Wilanów (Capital Park, 27 900 m<sup>2</sup>) i Domaniewska Office Hub (PHN, 26 400 m<sup>2</sup>). Ponadto spodziewane jest między innymi zakończenie modernizacji budynku Spektrum (Europa Capital, 27 300 m<sup>2</sup>) oraz oddanie do użytku budynku Plac Zamkowy – Business with Heritage (Senatorska Investment, 4 100 m<sup>2</sup>). Pomimo utrzymywania się niskiego kosztu pieniądza oraz chęci banków do finansowania kolejnych przedsięwzięć biurowych, hamulcem dla deweloperów może okazać się czasowa nierównowaga podaży i popytu. W nadchodzących latach można się spodziewać zwiększonej aktywności na rynku najmu jako konsekwencji stopniowego wygasania umów podpisanych w latach 2006 - 2008 (umowy 10 - letnie) oraz 2011 - 2013 (umowy 5 - letnie), kiedy popyt był wysoki.

**Pustostany:** Zaburzenie równowagi między popytem a podażą spowodowało znaczny wzrost ilości

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE			
	CAŁA WARSZAWA	LOKALIZACJE CENTRALNE	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Liczba budynków	442	120	322
Zasoby całkowite (mln.)	4 391 902	1 332 209	3 059 693
Pustostany (mln.)	582 472	202 652	379 820
Pustostany (%)	13,26	15,21	12,41

ZRÓDŁO: DZIAŁ WYCIEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LUTY 2015 R.

wolnej powierzchni. Na koniec grudnia 2014 roku w Warszawie wskaźnik pustostanów wyniósł około 13,3%, co stanowi wzrost o ponad 1,5% w stosunku do stanu sprzed roku. Największy wskaźnik pustostanów zanotowano w strefie Północnej (N, 21,1%) i Ścisłym Centrum (Core, 16,5%). Wciąż wysoki wskaźnik pustostanów utrzymuje się w strefie Południowo - Zachodniej 1 (SW1, 15,4%). W najlepszej pod tym względem sytuacji były okolice Ursynowa (LS), Wilanów (SE) i strefa Południowo - Zachodnia 2 (SW2), gdzie wskaźnik pustostanów nie przekroczył 10%. Niski poziom pustostanów w tych strefach to jednak głównie rezultat niewielkiej podaży, która dla tych lokalizacji wyniosła łącznie niewiele ponad 19 100 m<sup>2</sup>.

W porównaniu z 2013 rokiem największy wzrost ilości pustostanów zanotowano na Obrzeżach Centrum (Fringe), gdzie ilość wolnej powierzchni na koniec grudnia wyniosła 121 100 m<sup>2</sup> (74 500 m<sup>2</sup> w roku poprzednim). To między innymi skutek pojawienia się na rynku trzech projektów: Powiśle Business Center, Małachowskiego Square i Moniuszki 1a, gdzie na najemców czeka łącznie ponad 28 300 m<sup>2</sup>. W perspektywie średnioterminowej oddanie do użytku kolejnych projektów spowoduje dalszy wzrost wskaźnika pustostanów, który w zależności od poziomu absorpcji może osiągnąć nawet 15% na koniec 2015 roku.

**Absorpcja:** W 2014 roku poziom absorpcji wyniósł 179 600 m<sup>2</sup> i był to bardzo dobry wynik. O ponad 14 900 m<sup>2</sup> wzrosła ilość powierzchni zajmowanej przez najemców w lokalizacjach centralnych, co zniwelowało skutki negatywnej absorpcji z 2013 roku. Nie jest to jednak wynik zwiększonego zainteresowania najemców, a jedynie znacząco większej niż przed rokiem dostępności nowej powierzchni. Wciąż dużą dynamiką wzrostu cieszą się lokalizacje Poza Centrum, gdzie absorpcja wyniosła około 164 700 m<sup>2</sup> (niewiele ponad 4% mniej niż w roku ubiegłym). Duże znaczenie w kreowaniu chłonności powierzchni biurowej zyskują firmy i instytucje z sektora publicznego, które zmieniają siedziby przenosząc się z budynków pozaklasowych i tym samym umożliwiają złagodzenie szybkiego wzrostu ilości wolnej powierzchni. Dobre prognozy ekonomiczne na kolejne lata, duże zasoby powierzchni pozaklasowych i wysoka podaż powinny sprawić, że w 2015 roku absorpcja utrzyma się na podobnym poziomie.



Czynsze: Sytuacja na rynku sprzyja najemcom, zarówno tym, którym wygasają aktualne umowy, jak i firmom dopiero planującym wynajem w segmencie nowoczesnych powierzchni biurowych. Mimo dużej presji podażowej stawki bazowe w najlepszych budynkach w centrum miasta pozostały bez zmian i utrzymują się na poziomie 25 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Najemcy wciąż podpisują umowy na tym poziomie, lecz jest ich zdecydowanie mniej niż przed rokiem. W rejonach Poza Centrum najlepsze budynki mogą liczyć na stawki w przedziale od 14 do 16,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W najbliższych latach największą presję na stawki czynszowe odczują właściciele i deweloperzy budynków w rejonie Górnego Mokotowa, gdzie stawki bazowe w najlepszych budynkach nie przekraczają już 14,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Powody do zadowolenia mają natomiast wynajmujący w północnej części miasta (N), gdzie notowane są transakcje na poziomie 16,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Tradycyjnie najniższe czynsze bazowe typu prime zanotowano w rejonie Ursynowa (LS) – 13,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Wynajmujący nadal stosują agresywną politykę cenową. Dzięki dodatkowym zachętom, takim jak zwolnienia z czynszu oraz kontrybucje na aranżację powierzchni, stawki efektywne są nawet 25% niższe od nominalnych. Wysokość czynszu efektywnego w nowych budynkach jest w dużym stopniu uzależniona od sposobu finansowania i zaawansowania realizacji projektu oraz wielkości i prestiżu najemcy. Duże doświadczenie kluczowych deweloperów, szczególnie w obszarze minimalizacji kosztów wytworzenia powierzchni, oraz kompresja oczekiwanych stop zwrotu z inwestycji również sprzyjają obniżkom stawek czynszowych. W takich warunkach właściciele istniejących budynków muszą ostrożnie planować swoją politykę utrzymania najemców.

Powierzchnie usługowe (lokale biurowe i handlowe): Dochody z najmu lokalu użytkowego mogą przynieść nawet 10 – 12% zwrotu jego wartości w skali rocznej. Przedsięwzięcie to jest jednak dość ryzykowne ze względu na spadki czynszów i dużą konkurencję. Inwestorzy mogą nabywać pojedyncze lokale użytkowe otrzymując stały dochód przez kilkanaście lat i powierzając zarządzanie obiektem wyspecjalizowanej firmie. Pierwsze tego typu rozwiązanie dla inwestujących na rynku nieruchomości wprowadziła Czerwona Torebka. Spółka gwarantuje roczny dochód na poziomie około 8% przy umowie zawartej na 15 lat. Dla przypadku lokali użytkowych czynsz najmu w okresie trwania umowy jest zazwyczaj indeksowany wskaźnikiem inflacji. Rośnie więc wraz ze wzrostem cen w gospodarce bez konieczności corocznej negocjacji stawek. Inwestowanie w lokale użytkowe wymaga większej wiedzy z zakresu zarządzania tego typu obiektami niż w przypadku standardowych mieszkań przeznaczonych na wynajem. Z drugiej strony, przy dobrze wyeksponowanych lokalizacjach można liczyć na wyższe stopy zwrotu (od 8 do 12%) niż w przypadku mieszkań (obecnie dla rynku warszawskiego od 3 do 4%).

Inwestorów interesują zazwyczaj najlepsze lokalizacje gwarantujące łatwość wynajmu i szerokie przeznaczenie lokalu, dające możliwość łączenia na przykład funkcji biurowej i handlowej. Tu kluczowe znaczenie ma lokalizacja. Powodzeniem cieszą się lokale w ciągach komunikacyjnych, w pobliżu reprezentacyjnych części miasta, a także na nowych osiedlach, gdzie z reguły brakuje jakiegokolwiek infrastruktury handlowej bądź usługowej.

W Warszawie dużym zainteresowaniem cieszą się lokale w centrum lub jak najbliżej centrum, koniecznie z najemcą, który podpisał umowę na co najmniej pięć lat, bez możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia. Największa rentowność dla tego typu inwestycji wyraźnie widoczna była w latach 2006 – 2008, gdy można było kupić lokal użytkowy w nowo powstającej inwestycji deweloperskiej w dobrej lokalizacji za bardzo przyzwoite pieniądze. Lokale te były najczęściej w stanie surowym lub deweloperskim, co dawało potencjalnemu najemcy dodatkowo możliwości zaplanowania i aranżacji wnętrza. Zazwyczaj w takiej inwestycji na parterach było tylko kilka lokali, co było również korzystne ze względu na ograniczoną konkurencję i ewentualnie szybkie zagospodarowanie. Nie wszystkie jednak tego typu lokale były wypuszczane przez deweloperów na rynek. Spora część takich powierzchni oferowana była przez dewelopera bezpośrednio pod wynajem dla zainteresowanych najemców – tendencje takie wyraźnie są widoczne u tych przedsiębiorstw, które bardzo wszechstronnie operują na rynku nieruchomościowym (nie tylko budowa mieszkań na sprzedaż, ale też na wynajem, apart hotele, hotele i tym podobne inwestycje). Kupiony w dobrej lokalizacji lokal bez problemu można było wynajmować na dobrych warunkach na placówkę banku, aptekę, czy sklep z podpisaną umową nawet na 10 lat.

Obecnie takie projekty są ryzykowne ze względu na dużą podaż lokali użytkowych, niewielki popyt ze strony najemców i spadki czynszów. W obecnych warunkach rynkowych i realiach gospodarczych trudno



jest pozyskać najemcę, który będzie regularnie płacił czynsz i równocześnie użytkował lokal przez długi czas. Zazwyczaj firmy poszukujące lokalu na swoją siedzibę zainteresowane są zwykle wynajmem nieruchomości - ogłoszenia tego typu cieszą się o około 10 – 15% większym zainteresowaniem niż alternatywne lokale wystawiane na sprzedaż. Podaż na rynku lokali używanych zdominowana jest również przez oferty wynajmu.

Zakup powierzchni dla potrzeb własnych zdarza się sporadycznie – najczęściej w przypadku hoteli, natomiast pozostałe lokale użytkowe kupowane są głównie przez firmy w celach inwestycyjnych, czyli późniejszego wynajmu ich jako: powierzchni biurowych, gastronomicznych, handlowych i usługowych.

W samej Warszawie znajduje się obecnie kilkaset powierzchni użytkowych oferowanych pod wynajem w cenie od 100 do nawet 500 zł/m<sup>2</sup>. Nieruchomości tego typu usytuowane są najczęściej w dzielnicy Śródmieście. W stolicy lokale oferowane na wynajem w cenie powyżej 100 zł/m<sup>2</sup> stanowią ponad 15% wszystkich ogłoszeń. Natomiast oferty wynajmu w cenie poniżej 30 zł/m<sup>2</sup> stanowiły jedynie 10% oferty.

Wartość pomieszczeń, a co za tym idzie całego lokalu rośnie, jeśli znajdują się na parterze budynku i posiadają wejście bezpośrednio z ulicy. W przypadku powierzchni handlowych i gastronomicznych duże znaczenie ma również obecność witryny. Nie bez znaczenia dla ceny jest obecność w danym budynku innego rodzaju lokali niż biurowe.

Przykładowo lokale handlowe, usługowe i gastronomiczne są droższe niż biurowe między innymi dlatego, że znajdują się w domach handlowych bądź w centralnych punktach miast. Z kolei ceny takich powierzchni spadają, jeśli usytuowane są w budynkach biurowych i służą jedynie pracownikom mieszkającym w nich firm. Cena jest jeszcze bardziej atrakcyjna, gdy lokal nie posiada osobnego wejścia i dostęp do niego jest ograniczony na przykład bramkami kontrolnymi. Widoczna jest tendencja zmniejszania się udziału mieszkań na wynajem w rynku lokali użytkowych (dla nowych inwestycji). Jest to widoczne zwłaszcza w dużych miastach, w których powstaje coraz więcej biurowców stanowiących duże, kompleksowe centra biznesowe z rozbudowaną infrastrukturą handlowo - usługową. Również powstające na nowych osiedlach budynki mieszkaniowe bardzo często posiadają na parterze dedykowane lokale o przeznaczeniu usługowym, handlowym lub biurowym. Udział mieszkań w lokalach użytkowych jest największy w starych dzielnicach. Lokalizacja biura w odrestaurowywanej, zabytkowej kamienicy jest bardzo często uznawana za bardzo prestiżową.

Analizą został objęty rynek lokali usługowych przeznaczonych dla potrzeb najmu i prowadzenia działalności obejmujący dzielnicę Ursynów. Poniżej stawki najmu powierzchni usługowych.

Lp.	lokalizacja	opis lokalu	pow. [m <sup>2</sup> ]	czynsz [zł/1m <sup>2</sup> ]
1	Warszawa, ul. Indyry Gandhi	Powierzchnia biurowo-usługowa do wynajęcia w kameralnym budynku biurowym na Ursynowie. Doskonała lokalizacja 200m od stacji metra Imielin, obok liczne linie autobusowe. Obok budynku ogólnodostępny parking dla mieszkańców i klientów lokali usługowych. Możliwość montażu reklamy na zewnątrz budynku – warunki do negocjacji. Dostępny lokal na III piętrze - składa się z 3 pokoi biurowych w tym pomieszczenie open space ok 45m <sup>2</sup> , 2 WC w tym 1 dla niepełnosprawnych, kuchni. Możliwość zainstalowania klimatyzacji. Lokal do odświeżenia/adaptacji pod najemcę. Miejsca parkingowe na terenie posesji w cenie.	90	50
2	Warszawa, ul. F. Lanceria	Świetna lokalizacja na sklep, gabinet lekarski, dentystyczny, klub, kawiarnię, biuro. Duża witryna na, bezpośrednio przy ulicy, nowy budynek, parking przed budynkiem. Lokal w stanie deweloperskim na parterze.	95	83
3	Warszawa, ul. Stryeńskich	Lokal użytkowy na parterze z witryną na Ursynowie w ciągu innych lokali usługowych. Lokal do wykończenia i własnej aranżacji. W kompleksie mieszkaniowym znajduje się ok 130 lokali mieszkalnych i 16 lokali usługowych. Z możliwością połączenia lokali 51, 81, 88 m, do każdego lokalu w cenie miejsce w garażu. Możliwość wynajęcia dodatkowo miejsc garażowych na poziomie -2. Witryny z dwóch stron, do stacji metra Natolin około 500 m. Dodatkowe przewody wentylacyjne, możliwość prowadzenia działalności medycznej. W sąsiedztwie bazarek, szkoła językowa dla dzieci, przedszkole, szkoła podstawowa. Wejście do lokalu od strony osiedli mieszkaniowych i placu zabaw. Naprzeciwko lokalu znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe. Lokal posiada dużą witrynę. Nadaje się na różnorodną działalność.	88	74
4	Warszawa, Al. KEN	Lokal użytkowy, dwupoziomowy na warszawskim Ursynowie. Lokal wykończony w wysokim standardzie, składa się z parteru ok. 160m podzielonego na kilka pomieszczeń pierwotnie duża otwarta przestrzeń, piwnica 40m do której prowadzi szerokie schody z sali sprzedaży. W piwnicy sala, która może pełnić funkcje konferencyjne oraz 3 małe zamknięte pomieszczenia magazynowe bezpośredni dostęp z lokalu i z garażu (dostawy do piwnicy samochodami o wysokości do 190 cm) Dwa miejsca postojowe w garażu podziemnym. Lokal wyposażony w instalację: telefoniczną, komputerową, alarmową (ochrona i monitoring), klimatyzację, przeciwpożarową. Lokal idealny na siedzibę banku, przychodnię lekarską, salon kosmetyczny, drogerię, sklep odzieżowy	200	65
5	Warszawa, Al. KEN 54,	Lokal usługowo-handlowy, powierzchnia 38 m <sup>2</sup> plus 8 m <sup>2</sup> antresoli. Parter wielorodzinnego budynku mieszkalnego, wygodny dojazd i dużo miejsc parkingowych, 3 min do stacji metra Natolin. Klimatyzacja.	38	113
6	Warszawa, Natolin	Lokal użytkowy, przeznaczenie: handel, usługi, klinika, gastronomia (w lokalu jest siła i klimatyzacja i 2 x wentylacja mechaniczna) Lokal do swobodnej aranżacji i adaptacji. Może być podzielony na dwa lokale. ok. 96 m <sup>2</sup> i 44 m <sup>2</sup> . Cała powierzchnia na parterze z dużymi witrynami. Propozycja idealna na przedstawicielstwo handlowe, sklep firmowy z odzieżą, delikatesy, klinikę, szkolenia. W przypadku działalności gastronomicznej - lokal wymaga przystosowania. Lokal zadbane, posiada media miejskie, wykończony. Powierzchnia bardzo plastyczna. łatwa do	140	75



Lp.	lokalizacja	opis lokalu	pow. [m <sup>2</sup> ]	czynsz [zł/1m <sup>2</sup> ]
		modernizacji, podziału i aranżacji - duże sale sprzedaży, zaplecze socjalno-biurowe i toalety. Wysokość pomieszczeń 4,30 m. Instalacje: komputerowa, przeciwpożarowa, klimatyzacja, wentylacja, alarmowa. Dogodna możliwość zaparkowania samochodów przy lokalu. Dla najemcy zapewnione dodatkowo dwa miejsca w garażu podziemnym pod budynkiem, koszt najmu 150zł/mc/jedno miejsce.		
7	Warszawa, Al. KEN 53,	Budynek mieszkalny z ciągiem lokali handlowo-usługowych. Lokal posiada duże, szerokie witryny. Jest dwukondygnacyjny, posiada powierzchnię na parterze i w przyziemiu, w narożnej części budynku mieszkalnego. Przyziemie oraz powierzchnię na parterze łączą wewnętrzne schody. Każda z części posiada przyłącze wodne i kanalizacyjne. Istnieją dwa niezależne wejścia na każdy z poziomów. Istnieje możliwość podziału instalacji elektrycznej. Powierzchnia może być użytkowana jako dwa niezależne lokale usługowo-handlowe.	130	81
8	Warszawa, ul. Taneczna,	Nowoczesny budynek oferujący powierzchnie biurowe na wynajem. Dogodna lokalizacja przy ul. Puławskiej umożliwia szybki dojazd do centrum miasta jak i do Międzynarodowego Lotniska Okęcie. Komunikacja miejska w bardzo bliskim sąsiedztwie. Niedaleko znajduje się również stacja metra.	689	41
9	Warszawa, ul. Puławska,	Budynek biurowy znajduje się przy ul. Puławskiej, w niedalekiej odległości od Międzynarodowego Lotniska Okęcie. Zapewnia dogodną komunikację z centrum miasta. Pomieszczenia zapewniające swobodną aranżację biura. Do dyspozycji najemców oddano 209 miejsc na parkingu naziemnym. Możliwość łączenia modułów, jeśli znajdują się obok siebie.	201	53
10	Warszawa, ul. Ciszewskiego,	Powierzchnia biurowa w wielofunkcyjnym obiekcie. Nowoczesne wnętrze budynku. Na parterze centrum handlowe. W budynku funkcjonuje również klub fitness. Bardzo dobry standard, idealna lokalizacja ok 200m od metra.	300	64
11	Warszawa, ul. Cynamonowa,	Lokal do użytku biurowego/handlowego/usługowego. Lokal widoczny z ulicy znajduje się na I piętrze budynku przeznaczonego typowo na cele usługowo - handlowe. Składa się z 4 pomieszczeń (25m 10m, 8m, 6m), wc, łazienki. Pomieszczenia po remoncie bardzo widne i słoneczne, w lokalu jest system alarmowy. Wejście przez duży taras. Do dyspozycji parking przy budynku.	70	50
12	Warszawa, ul. Migdałowa,	Lokal użytkowy w stanie deweloperskim z witryną, parter, wejście z chodnika, Ursynów. Lokal ma przyłącze wodne, energetyczne, CO (rozprowadzone), kanalizację, kanały wlotowe do wentylacji i kanał wylotowy do wentylacji do garażu, wentylację sanitarną w pomieszczeniu sanitarnym - wentylator, 4 duże witryny w tym drzwi. Lokal usytuowany w ciągu handlowo - usługowym. Duża witryna, bezpośrednio przy ulicy, nowy budynek, parking przed budynkiem. Lokal z przeznaczeniem na: biuro, handel, usługi, gastronomia, gabinet medyczny.	95	83
13	Warszawa, ul. Taneczna,	Powierzchnia na III piętrze budynku. Budynek z doskonałą komunikacją miejską oraz dojazdem do lotniska i metra. Do budynku zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych. Garaż podziemny oraz duża ilość miejsc naziemnych. Możliwość dowolnej aranżacji powierzchni. Budynek wyposażony w: klimatyzację, wentylację, windy, nowoczesną instalację teletechniczną, kontrolę dostępu, monitoring, ochronę.	178	45
14	Warszawa, Al. KEN 90,	Lokal handlowo-usługowy położony na parterze, z witryną i wejściem od Al. KEN. Idealne miejsce pod działalność handlowo-biurowo-usługową. Miejsce o dużym natężeniu ruchu - widoczne i wygodne dla klientów. Reprezentacyjna okolica oraz nowoczesny budynek to dodatkowe elementy podnoszące atrakcyjność tego miejsca.	53	100
15	Warszawa, ul. Na Uboczu,	Lokal użytkowy, wyremontowany z zapewnioną całą instalacją. Idealny na każdy rodzaj działalności, przede wszystkim: biuro, kawiarnia, restauracja. Lokal znajduje się na parterze w apartamentowcu z cegły posiada dużą witrynę. Lokal składa się z 2 pomieszczeń usługowych, toalety z umywalką oraz pomieszczenia socjalnego. Dodatkowym atutem lokalu jest wydzielone przed lokalem miejsce na ogródek, co jest wskazane dla działalności gastronomicznej. W budynku znajduje się garaż podziemny, co umożliwia wynajęcie miejsca postojowego. Przed budynkiem znajduje się także parking naziemny. Bardzo blisko jest stacja metra oraz przystanek autobusowy.	55	71
16	Warszawa, M. Stokłosy	Lokal użytkowy składa się z 3 pomieszczeń, zaplecza socjalnego i łazienki. Wyposażony w klimatyzację oraz duże, widoczne witryny od strony Pasażu Ursynowskiego. Bardzo dobra lokalizacja. Lokal położony w ciągu handlowym, ok 100 m od wejścia do metra Stokłosy.	63	100
17	Warszawa, ul. E. Romera,	Lokal użytkowy zlokalizowany na parterze. Duże witryny od ulicy Romera. Inwestycja zakończona w marcu 2015. Lokal przystosowany pod gastronomię. Możliwość wystawienia ogródka.	256	65
18	Warszawa, ul. Belgradzka,	Lokal w kompleksie mieszkaniowo-usługowym z 2012 r. z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną lub handlowo-usługową. Duże możliwości adaptacyjne. Wejście od ulicy i duże witryny. Dodatkowo wyposażony jest w klimatyzację, siłę i dwie wentylacje mechaniczne. Lokal otrzymał zezwolenie wydane przez Sanepid i zgodę na handel alkoholem. Możliwość wystawienia "ogródka" przed lokalem w cenie najmu. W okolicy znajdują się lokale usługowe, handlowe, budynki biurowe i kilka tysięcy mieszkań. Bardzo dobra komunikacja miejska (bepośrednio 5 linii autobusowych i metro Natolin w odległości ok. 5min. pieszo). Możliwość wynajęcia miejsc parkingowych w garażu podziemnym cena 150zł/mc.	96	83
19	Warszawa, M. Ursynów	Lokal z przeznaczeniem na działalność handlową, usługową lub biurową w doskonałej lokalizacji na Ursynowie przy głównej arterii dzielnicy: 100 m od stacji Metra Natolin i przystanków autobusowych. Położenie lokalu w galerii handlowej kilkudziesięciu piętrowego budynku zapewnia bezpośrednie sąsiedztwo wielu obiektów użyteczności publicznej, handlowej, usługowej, gastronomicznej oraz kawiarenek. Lokal wykończony w wysokim standardzie tworzy eleganckie, doświetlone i przestronne wnętrze. Przeszkłona witryna na całej wysokości i szerokości wejścia do lokalu.	76	53
20	Warszawa, ul. Poleczki,	Powierzchnie biurowe o dobrym standardzie wykończenia. Do dyspozycji najemców 100 naziemnych miejsc parkingowych. Atrakcyjna lokalizacja w sąsiedztwie ul. Puławskiej, w niewielkiej odległości od Międzynarodowego Lotniska Okęcie. Zapewnia dogodną komunikację z centrum miasta i najważniejszymi arteriami komunikacyjnymi stolicy.	400	45
21	Warszawa, ul. Migdałowa,	Biuro w budynku klasy B. W pobliżu istnieje dostępność stacji metra. Biurowiec posiada nowoczesne udogodnienia, takie jak łączne światłowodowe, podnoszone podłogi czy klimatyzację. Na parterze budynku jest zlokalizowana restauracja i bank.	120	51
22	Warszawa, ul. F. Lanciego,	Lokal usługowy o powierzchni 140m <sup>2</sup> , który znajduje się w kompleksie mieszkaniowo-usługowym. Lokal posiada dwoje drzwi i 4 witryny na ul. Lanciego i Płaskowicką, może być podzielony na dwa lokale ok. 96m <sup>2</sup> i 44m <sup>2</sup> , wysokość lokalu 4,30m. Dwa miejsca w garażu podziemnym pod budynkiem, koszt najmu 150zł/mc/jedno. W lokalu jest zamontowana klimatyzacja i 2 x wentylacja mechaniczna. Lokal idealnie nadaje się na np. placówkę bankową, przychodnię, lok. gastronomiczny itp. Lokal posiada bardzo dobre skomunikowanie - bezpośrednio 5 linii autobusowych oraz ok. 400m do stacji metra Natolin.	140	75
23	Warszawa, ul. Dereniowa	Biuro o w apartamentowcu w części przeznaczonej na cele biurowe, w doskonałej lokalizacji na Ursynowie w pobliżu metra Imielin. 3 przestronne i jasne pokoje biurowe na drugim piętrze, duży hol recepcyjny, kuchnia i łazienka. Biuro wykończone w wysokim standardzie. Winda. Biuro do delikatnego odświeżenia. Dogodne położenie komunikacyjne sprawny dojazd zarówno samochodem jak i środkami komunikacyjnymi. Do biura przynależą 2 miejsca parkingowe na terenie ogrodzonym i 6 przed budynkiem.	77	65
24	Warszawa, Al. KEN,	Lokal handlowy przy Metrze Imielin, w bezpośrednim sąsiedztwie Ratusza. Nowy ładnie wykończony lokal z bezpośrednim wejściem od Al. KEN, drugie dodatkowe wejście z zaplecza, duże witryny na długości 9m, okna także od strony dziedzińca, wysokość 4,5m, stolarka aluminiowa. Super lokalizacja, idealny na placówkę bankową,	195	103



Lp.	lokalizacja	opis lokalu	pow. [m <sup>2</sup> ]	czynsz [zł/1m <sup>2</sup> ]
		drogerię, biuro, turystykę itp. Brak zgody na alkohol.		
25	Warszawa, M. Natolin	Lokal użytkowy atrakcyjnie położony w osiedlu - około 500 m od metra Matolin. Do lokalu przynależą w cenie 3 miejsca w garażu. możliwość wynajęcia dodatkowo miejsc garażowych od spółdzielni na poziomie -2. Lokal położony na parterze, duże witryny, trzy niezależne wejścia. Standard deweloperski. Media miejskie, dodatkowa wentylacja (spełniająca wymogi pod usługi medyczne). Lokal idealny na firmowy salon, przedstawicielstwo handlowe, szkolenia, klinikę, stomatologię, rehabilitację, sklep sieciowy, itp.	220	90
26	Warszawa, ul. E. Romera	Lokal użytkowy w stanie deweloperskim przy zbiegu ulicy Romera i Surowieckiego w ciągu handlowym w sąsiedztwie Centrum Biznesu –Park Ursynów. Lokal posiada 3-duże przeszklone witryny, przeszklone i zadaszone wejście z możliwością instalacji kurtyny powietrznej oraz przepust do jednostki klimatyzacyjnej. W cenie wynajmu lokalu istnieje możliwość instalacji szyldu reklamowego w specjalnie przygotowanych do tego miejscach. Całkowita przeszklona powierzchnia lokalu o wysokości 4m. pozwala na dowolną i swobodną aranżację powierzchni użytkowej.	105	80
27	Warszawa, ul. Dereniowa	Lokal handlowy z witrynami w nowym kilkuletnim budynku przy skrzyżowaniu ulic Dereniowej i Piaskowickiej. Lokal pod wszelki handel, usługi, bez gastronomii. Składa się z dużej powierzchni handlowej oraz zaplecza. Stan lokalu - gres na podłogach, podwieszane sufity, nowy sanitariat.	90	67

Analiza rynku oraz preferencji potencjalnych najemców wykazała, iż dla przedsiębiorców, którzy często goszczą u siebie klientów, posiadanie lub wynajem lokalu to konieczność, a jednocześnie – najlepsza wizytówka. Wybór lokalizacji, jak i wygląd oraz wyposażenie biura to bardzo ważne, wręcz strategiczne kwestie. Liczy się również dobry dojazd, możliwość zaparkowania przed biurem lub w jego pobliżu. Nie bez znaczenia jest także korzystny image zewnętrzny i wewnętrzny – wygląd budynku, standard wyposażenia, gustowny wystrój pomieszczeń. Dobra lokalizacja (w ścisłym centrum lub w śródmieściu) szczególnie ważna jest dla firm kojarzących się z prestiżem, a więc: kancelarii prawnych, biur turystycznych, kancelarii doradztwa i pośrednictwa finansowego, agencji bankowych itp. Natomiast dla firm, które realizują dla klienta różnego rodzaju projekty i spotykają się z nim w swojej siedzibie tylko czasami, lokalizacja ma znaczenie drugorzędne. Dlatego właśnie biura handlowe, biura architektoniczne i projektanckie, agencje reklamowe czy wydawnictwa z powodzeniem mogą usytuować swoją siedzibę poza centrum, a czasem nawet na zupełnych peryferiach.

Ceny lokali użytkowych położonych w budynkach wybudowanych po 1990 roku z miejscami postojowymi w garażach podziemnych są zazwyczaj wyższe od porównywalnych lokali bez miejsc postojowych oferowanych w budynkach wykonanych w technologii wielkiej płyty. Duży wpływ na cenę ma tu lokalizacja, stan techniczny budynku oraz funkcjonalność pomieszczeń.

Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości i które, jak wynika z zachowań najemców mają najistotniejszy wpływ na wysokość pobieranego czynszu z tytułu najmu powierzchni biurowych. Cechy te można uporządkować następująco: położenie, atrakcyjność lokalizacji, sąsiedztwo i otoczenie, stan techniczny budynku, standard, funkcjonalność pomieszczeń i wyposażenie oraz dostępność dla klientów. Poniżej przedstawione zostały transakcje obrotu lokalami użytkowymi w dzielnicy Ursynów.

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. 1m <sup>2</sup> pow. uż. [zł]	Kond.	Uwagi
1	KEN 51	2013-01-14	95,50	8 377	1	1i
2	Nowoursynowska 139	2013-01-25	58,91	6 887	1	
3	Wąwozowa 32	2013-02-02	124,35	8 484	1	3i
4	Stryeńskich 19	2013-02-12	193,95	3 584	1	4i. stan surowy zamknięty, stolarka drzwiowa i okienna do wymiany
5	KEN 96	2013-03-28	40,84	6 611	1	2i
6	Kabacki Dukt 8	2013-04-16	416,82	5 161	1,-1	5i. ogród o pow. 111,87 m <sup>2</sup> , dodatkowo dwa miejsca postojowe w garażu za 18 tys. zł
7	Belgradzka 12	2013-04-26	37,20	3 600	1	1i
8	Stryeńskich 19	2013-05-20	199,08	3 550	1	4i +3 stanowiska parkingowe
9	KEN 55	2013-06-13	144,09	6 504	2	3i +2 loggie o łącznej pow. 22,91 m <sup>2</sup> +taras 17,73 m <sup>2</sup>
10	KEN 36	2013-10-29	47,66	10 491	1	lokal składa się z jednego pomieszczenia
11	Belgradzka 4	2013-11-19	71,22	5 546	1	lokal składa się z dwóch pomieszczeń
12	KEN 92	2013-11-28	53,12	6 212	1	lokal składa się z dwóch pomieszczeń i łazienki
13	Wąwozowa 23	2013-11-28	102,40	6 836	1	lokal składa się z pomieszczenia i przedsiwnia +przynależna piwnica wliczona w pow. lokalu
14	Braci Wagów 20	2013-12-11	49,60	7 056	1	lokal składa się z jednego pomieszczenia, łazienki i wc
15	Kabacki Dukt 8	2013-12-11	40,77	12 632	1	lokal składa się z usługi, wc i korytarza



Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. 1m <sup>2</sup> pow. uż. [zł]	Kond.	Uwagi
16	Batystowa 10A	2014-03-07	54,00	2 759	1	lokal składa się z 3 pomieszczeń biurowych, pomieszczenia socjalnego oraz wc
17	Braci Wagów 2	2014-03-24	152,28	12 017	1	lokal składa się z 2 pomieszczeń, 2 pomieszczeń magazynowych, 2 pomieszczeń socjalnych, korytarza i wc
18	Belgradzka 1	2014-03-26	99,35	8 052	1	lokal składa się z sześciu pomieszczeń i łazienki
19	Lanciego 16	2014-04-01	30,74	8 860	1	lokal składa się z jednego pomieszczenia użytkowego, miejsce postojowe za cenę 20 tys. zł
20	KEN 18	2014-04-17	379,00	10 290	1	lokal składa się z 15 pomieszczeń użytkowych, 4 wc i 1 klatki schodowej oraz pomieszczenia przynależnego śmietnika
21	KEN 57	2014-04-24	110,23	16 121	1	lokal składa się z lokalu, zaplecza, przedsiionka wc i wc, prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego
22	KEN 57	2014-04-24	110,23	16 121	1	lokal składa się z pomieszczenia usługowego, zaplecza, przedsiionka i wc, prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego
23	Poleczki 40A	2014-05-14	39,17	11 700	3	lokal składa się z dwóch pokoi z aneksem kuchennym i dwóch łazienek, lokal wykorzystywany w celach hotelowych lub krótkoterminowego wynajmu
24	KEN 95	2014-06-26	100,31	9 570	-1	lokal składa się z trzech pomieszczeń i dwóch łazienek, użytkowany jako przedszkole, zespół wychowania przedszkolnego, szkoła
25	Poleczki 40A	2014-07-16	20,33	12 400	2	lokal składa się z jednego pokoju z aneksem kuchennym i łazienki, lokal ten będzie wykorzystywany jedynie w celach hotelowych lub krótkoterminowego wynajmu
26	Poleczki 40A	2014-08-04	20,86	15 375	2	lokal składa się z jednego pokoju z aneksem kuchennym i łazienki, lokal ten będzie wykorzystywany jedynie w celach hotelowych lub krótkoterminowego wynajmu
27	Alternatywy 4	2014-08-29	82,27	7 879	1	lokal składa się z pomieszczenia usługowego i wc +sprzedaz pomieszczenia technicznego i schowka o pow. użyt. 20,03 m <sup>2</sup> , za kwotę netto 157 812,12 zł

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.

### 8.1 Charakterystyka rynku i szacowanych nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie	bardzo dobre	Położone w strefie miejskiej centralnej. Przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych.
		dobre	Położone w strefie miejskiej przejściowej. Przy ulicy osiedlowej, w odległości 50 - 100 m od przystanków komunikacji miejskiej.
		peryferyjne	Położone w strefie miejskiej peryferyjnej. Przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej i większych skupisk ludzkich.
2	Śsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	zagospodarowana okolica, poczucie bezpieczeństwa, dobre sąsiedztwo – prestiż (hotele, biura itp.), dobra dostępność, sąsiedztwo zabudowy, mieszkaniowo - usługowej, bliskość obiektów komunikacji zbiorowej (przystanki).
		zadawalające	zagospodarowana okolica, natężenie hałasu ruchu ulicznego, w sąsiedztwie obiekty mieszkaniowo – usługowe i handlowe, przystanki komunikacji zbiorowej w dalszej odległości.
		średnie	hałas uliczny, średnio zadbana okolica, średnie poczucie bezpieczeństwa, obiekty zaniedbane lub pustostany
3	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	Budynek wzniesiony w nowoczesnych technologiach, znajdujący się w eksploatacji nie wcześniej niż od 1996 roku. Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0 – 15 %
		dobry	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym systematycznie przeprowadzane są prace remontowe i konserwatorskie. Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji. Stopień zużycia 16 – 30 %.
		średni	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym nie są przeprowadzane prace konserwatorskie i remontowe. W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 31 – 50 %.
		zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont, kapitalny, względnie wymiana. Stopień zużycia 51 – 70 %.
4	Standard, funkcjonalność pomieszczeń i wyposażenie	wysoki	lokal nowy lub po remoncie (dobry stan techniczny), miejsca postojowe, dobry rozkład funkcjonalny pomieszczeń, zaplecze socjalne (wc, kuchnia, łazienka), pełne wyposażenie w instalacje i urządzenia
		średni	lokal w stanie deweloperskim, lokal w średnim stanie technicznym, wymagający odświeżenia, posiadający zaplecze socjalne, nie pełne wyposażenie w instalacje
		niski	lokal w stanie surowym, lokal wymagający remontu lub adaptacji o niekorzystnym rozkładzie i kształcie pomieszczeń (nieustawny, np.: długie wąskie pomieszczenia), wyposażony w podstawowe instalacje



**8.2 Zestawienie nieruchomości dla potrzeb określenia stawki rynkowej czynszu najmu.**

Lp.	lokalizacja	opis lokalu	pow. [m <sup>2</sup> ]	czynsz [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Warszawa, ul. Indyry Gandhi	Powierzchnia biurowo-usługowa do wynajęcia w kameralnym budynku biurowym na Ursynowie. Doskonała lokalizacja 200m od stacji metra Imielin, obok liczne linie autobusowe. Obok budynku ogólnodostępny parking dla mieszkańców i klientów lokali usługowych. Możliwość montażu reklamy na zewnątrz budynku – warunki do negocjacji. Dostępny lokal na III piętrze - składa się z 3 pokoi biurowych w tym pomieszczenie open space ok 45m <sup>2</sup> , 2 WC w tym 1 dla niepełnosprawnych, kuchni. Możliwość zainstalowania klimatyzacji. Lokal do odświeżenia/adaptacji pod najemcę. Miejsca parkingowe na terenie posesji w cenie.	90	50
2	Warszawa, ul. F. Lanciego	Świetna lokalizacja na sklep, gabinet lekarski, dentystyczny, klub, kawiarnię, biuro. Duża witryna na, bezpośrednio przy ulicy, nowy budynek, parking przed budynkiem. Lokal w stanie deweloperskim na parterze.	95	83
3	Warszawa, ul. Stryjeńskich	Lokal użytkowy na parterze z witryną na Ursynowie w ciągu innych lokali usługowych. Lokal do wykończenia i własnej aranżacji. W kompleksie mieszkalnym znajduje się ok 130 lokali mieszkalnych i 16 lokali usługowych. Z możliwością połączenia lokali 51, 81, 88 m, do każdego lokalu w cenie miejsce w garażu. Możliwość wynajęcia dodatkowo miejsc garażowych na poziomie -2. Witryny z dwóch stron, do stacji metra Natolin około 500 m. Dodatkowe przewody wentylacyjne, możliwość prowadzenia działalności medycznej. W sąsiedztwie bazarek, szkoła językowa dla dzieci, przedszkole, szkoła podstawowa. Wejście do lokalu od strony osiedli mieszkaniowych i placu zabaw. Naprzeciwko lokalu znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe. Lokal posiada dużą witrynę. Nadaje się na różnorodną działalność.	88	74
4	Warszawa, Al. KEN	Lokal użytkowy, dwupoziomowy na warszawskim Ursynowie. Lokal wykończony w wysokim standardzie, składa się z parteru ok. 160m podzielonego na kilka pomieszczeń pierwotnie duża otwarta przestrzeń, piwnica 40m do której prowadzą szerokie schody z sali sprzedaży. W piwnicy sala, która może pełnić funkcje konferencyjne oraz 3 małe zamknięte pomieszczenia magazynowe bezpośredni dostęp z lokalu i z garażu (dostawy do piwnicy samochodami o wysokości do 190 cm) Dwa miejsca postojowe w garażu podziemnym. Lokal wyposażony w instalację: telefoniczną, komputerową, alarmową (ochrona i monitoring), klimatyzację, przeciwpożarową. Lokal idealny na siedzibę banku, przychodnię lekarską, salon kosmetyczny, drogerię, sklep odzieżowy	200	65
5	Warszawa, Al. KEN 53,	Budynek mieszkalny z ciągiem lokali handlowo-usługowych. Lokal posiada duże, szerokie witryny. Jest dwukondygnacyjny, posiada powierzchnię na parterze i w przyziemiu, w narożnej części budynku mieszkalnego. Przyziemie oraz powierzchnię na parterze łączą wewnętrzne schody. Każda z części posiada przyłącze wodne i kanalizacyjne. Istnieją dwa niezależne wejścia na każdy z poziomów. Istnieje możliwość podziału instalacji elektrycznej. Powierzchnia może być użytkowana jako dwa niezależne lokale usługowo-handlowe.	130	81
6	Warszawa, ul. Puławska,	Budynek biurowy znajduje się przy ul. Puławskiej, w niedalekiej odległości od Międzynarodowego Lotniska Okęcie. Zapewnia dogodną komunikację z centrum miasta. Pomieszczenia zapewniające swobodną aranżację biura. Do dyspozycji najemców oddano 209 miejsc na parkingu naziemnym. Możliwość łączenia modułów, jeśli znajdują się obok siebie.	201	53
7	Warszawa, ul. Ciszewskiego,	<b>Powierzchnia biurowa w wielofunkcyjnym obiekcie. Nowoczesne wnętrza budynku. Na parterze centrum handlowe. W budynku funkcjonuje również klub fitness. Bardzo dobry standard, idealna lokalizacja ok 200m od metra.</b>	300	64
8	Warszawa, ul. Cynamonowa,	Lokal do użytku biurowego/handlowego/usługowego. Lokal widoczny z ulicy znajduje się na I piętrze budynku przeznaczonego typowo na cele usługowo - handlowe. Składa się z 4 pomieszczeń (25m 10m, 8m, 6m), wc, łazienki. Pomieszczenia po remoncie bardzo widne i słoneczne, w lokalu jest system alarmowy. Wejście przez duży taras. Do dyspozycji parking przy budynku.	70	50
9	Warszawa, ul. Migdałowa,	Lokal użytkowy w stanie deweloperskim z witryną, parter, wejście z chodnika, Ursynów. Lokal ma przyłącze wodne, energetyczne, CO (rozprowadzone), kanalizację, kanały wlotowe do wentylacji i kanał wylotowy do wentylacji do garażu, wentylację sanitarną w pomieszczeniu sanitarnym - wentylator, 4 duże witryny w tym drzwi. Lokal usytuowany w ciągu handlowo - usługowym. Duża witryna, bezpośrednio przy ulicy, nowy budynek, parking przed budynkiem. Lokal z przeznaczeniem na: biuro, handel, usługi, gastronomia, gabinet medyczny.	95	83
10	Warszawa, ul. Na Uboczu,	Lokal użytkowy, wyremontowany z zapewnioną całą instalacją. Idealny na każdy rodzaj działalności, przede wszystkim: biuro, kawiarnia, restauracja. Lokal znajduje się na parterze w apartamentowcu z cegły posiada dużą witrynę. Lokal składa się z 2 pomieszczeń usługowych, toalety z umywalką oraz pomieszczenia socjalnego. Dodatkowym atutem lokalu jest wydzielone przed lokalem miejsce na ogródek, co jest wskazane dla działalności gastronomicznej. W budynku znajduje się garaż podziemny, co umożliwia wynajęcie miejsca postojowego. Przed budynkiem znajduje się także parking naziemny. Bardzo blisko jest stacja metra oraz przystanek autobusowy.	55	71
11	Warszawa, ul. E. Romera,	Lokal użytkowy zlokalizowany na parterze. Duże witryny od ulicy Romera. Inwestycja zakończona w marcu 2015. Lokal przystosowany pod gastronomię. Możliwość wystawienia ogródka.	256	65
12	Warszawa, ul. Belgradzka,	Lokal w kompleksie mieszkaniowo-usługowym z 2012 r. z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną lub handlowo-usługową. Duże możliwości adaptacyjne. Wejście od ulicy i duże witryny. Dodatkowo wyposażony jest w klimatyzację, siłę i dwie wentylacje mechaniczne. Lokal otrzymał zezwolenie wydane przez Sanepid i zgodę na handel alkoholem. Możliwość wystawienia "ogrodka" przed lokalem w cenie najmu. W okolicy znajdują się lokale usługowe, handlowe, budynki biurowe i kilka tysięcy mieszkań. Bardzo dobra komunikacja miejska (bezpośrednio 5 linii autobusowych i metro Natolin w odległości ok. 5min. pieszo). Możliwość wynajęcia miejsc parkingowych w garażu podziemnym cena 150zł/mc.	96	83
13	Warszawa, M. Ursynów	Lokal z przeznaczeniem na działalność handlową, usługową lub biurową w doskonałej lokalizacji na Ursynowie przy głównej arterii dzielnicy: 100 m od stacji Metra Natolin i przystanków autobusowych. Położenie lokalu w galerii handlowej kilkadziesiąt piętrowego budynku zapewnia bezpośrednie sąsiedztwo wielu obiektów użyteczności publicznej, handlowej, usługowej, gastronomicznej oraz kawiarenek. Lokal wykończony w wysokim standardzie tworzy eleganckie, doświetlone i przestronne wnętrza. Przeszkłona witryna na całej wysokości i szerokości wejścia do lokalu.	76	53
14	Warszawa, ul. Migdałowa,	Biuro w budynku klasy B. W pobliżu istnieje dostępność stacji metra. Biurowiec posiada nowoczesne udogodnienia, takie jak łącze światłowodowe, podnoszone podłogi czy klimatyzację. Na parterze budynku jest zlokalizowana restauracja i bank.	120	51
15	Warszawa, ul. F. Lanciego,	Lokal usługowy o powierzchni 140m <sup>2</sup> , który znajduje się w kompleksie mieszkalno-usługowym. Lokal posiada dwoje drzwi i 4 witryny na ul. Lanciego i Płaskowicką, może być podzielony na dwa lokale ok. 96m <sup>2</sup> i 44m <sup>2</sup> , wysokość lokalu 4,30m. Dwa miejsca w garażu podziemnym pod budynkiem, koszt najmu 150zł/mc/jedno. W lokalu jest zamontowana klimatyzacja i 2 x wentylacja mechaniczna. Lokal idealnie nadaje się na np. placówkę bankową, przychodnię, lok. gastronomiczny itp. Lokal posiada bardzo dobre skomunikowanie - bezpośrednio 5 linii autobusowych oraz ok. 400m do stacji metra Natolin.	140	75
16	Warszawa, ul. Dereniowa	Biuro o w apartamentowcu w części przeznaczonej na cele biurowe, w doskonałej lokalizacji na Ursynowie w pobliżu metra Imielin. 3 przestronne i jasne pokoje biurowe na drugim piętrze, duży hol recepcyjny, kuchnia i łazienka. Biuro wykończone w wysokim standardzie. Winda. Biuro do delikatnego odświeżenia. Dogodne położenie komunikacyjne sprawni dojazd zarówno samochodem jak i środkami komunikacyjnymi. Do biura przynależą 2 miejsca parkingowe na terenie ogrodzonym i 6 przed budynkiem.	77	65
17	Warszawa, ul. E. Romera	Lokal użytkowy w stanie deweloperskim przy zbiegu ulicy Romera i Surowieckiego w ciągu handlowym w sąsiedztwie Centrum Biznesu –Park Ursynów. Lokal posiada 3-duże przeszkłone witryny, przeszkłone i zadaszone wejście z możliwością instalacji kurtyny powietrznej oraz przepust do jednostki klimatyzacyjnej. W cenie wynajmu lokalu istnieje możliwość instalacji szyldu reklamowego w specjalnie przygotowanych do tego miejscach. Całkowita przeszkłona powierzchnia lokalu o wysokości 4m, pozwala na dowolną i swobodną aranżację powierzchni użytkowej.	105	80



Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\max} = 83,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 50,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 33,00 \text{ zł/m}^2$$

### 8.3 Określenie wpływu cech rynkowych na stawki czynszu najmu.

Lp.	Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	kwotowy wpływ na cenę
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30 %	9,90
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15 %	4,95
3	Stan techniczny budynku	30 %	9,90
4	Standard, funkcjonalność pomieszczeń i wyposażenie	25 %	8,25
R A Z E M :		100 %	33,00 zł

### 8.4 Zestawienie powierzchni usługowych przyjętych do porównań.

Lp.	Cechy rynkowe	nieruchomość wyceniana	nieruchomość 7	nieruchomość 16	nieruchomość 17
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	dobre+	dobre	dobre
2	Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	bardzo dobre	zadowalające+	bardzo dobre
3	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry+	bardzo dobry
4	Standard, funkcjonalność pomieszczeń i wyposażenie	wysoki	wysoki	średni	średni

### 8.5 Obliczenie wartości rynkowej czynszu dla powierzchni usługowych.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział kwotowy [zł]	Wartość poprawki		
			nieruchomość 7	nieruchomość 16	nieruchomość 17
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	9,90	+2,48	+4,95	+4,95
2	Sąsiedztwo i otoczenie	4,95	0,00	+1,24	0,00
3	Stan techniczny budynku	9,90	0,00	+1,65	0,00
4	Standard, funkcjonalność pomieszczeń i wyposażenie	8,25	0,00	+4,12	+4,12
SUMA:		33,00 zł	+2,48	+11,96	+9,07
Czynsz dla nier. przyjętych do porównania			64,00	65,00	80,00
Po uwzględnieniu poprawek			66,48	76,96	89,07

Średnia wartość czynszu rynkowego dla pow. usługowych nieruchomości wycenianej wynosi:

$$232,51 / 3 = 77,50 \text{ zł/m}^2$$



### 8.6 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 1.

Stopa kapitalizacji dla rynku warszawskich powierzchni biurowych o standardzie podobnym do wycenianej kształtuje się na poziomie 6,5%.

**Przychody z czynszów:** 899 776,15 zł

- czynsz roczny z powierzchni biurowej:

$1\,065,53\text{ m}^2 \times 77,50\text{ zł/m-c za m}^2 \times 12\text{ m-cy} \times 0,908 =$  899 776,15 zł

0,908 – wskaźnik rynkowy z tytułu nie wynajętych powierzchni (pustostany) dla lokali biurowych w budynkach o podobnym stanie technicznym i standardzie;

**Koszty operacyjne:** 179 955,23 zł

Z analizy dostępnych informacji wynika, że koszt utrzymania tego rodzaju nieruchomości kształtuje się na poziomie około 20 % wysokości czynszu. Na powyższe wydatki operacyjne składają się:

- nakłady na konserwację i naprawy bieżące nieruchomości	-	3,00%
- koszty zarządzania nieruchomością	-	7,00%
- koszty publiczno – prawne (podatki itp.)	-	4,00%
- koszty ochrony (monitoring) nieruchomości	-	2,00%
- koszty dostarczenia mediów	-	2,00%
- koszty ubezpieczenia nieruchomości	-	2,00%
<b>razem</b>	<b>-</b>	<b>20,00%</b>

$Ko = 899\,776,15\text{ zł} \times 0,20 = 179\,955,23\text{ zł}$

**Dochód:** 719 820,92 zł

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 1 wynosi:

**$W_1 = 11\,074\,168\text{ zł}$  (przyjęto 11 074 000 zł)**

### 8.7 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 2.

Stopa kapitalizacji dla rynku warszawskich powierzchni handlowych o standardzie podobnym do wycenianej kształtuje się na poziomie 6,0%.

**Przychody z czynszów:** 261 266,62zł

- czynsz roczny z powierzchni handlowej:

$285,21\text{ m}^2 \times 77,50\text{ zł/m-c za m}^2 \times 12\text{ m-cy} \times 0,985 =$  261 266,62 zł

0,985 – wskaźnik rynkowy z tytułu nie wynajętych powierzchni (pustostany) dla lokali handlowych w budynkach o podobnym stanie technicznym i standardzie;

**Koszty operacyjne:** 52 253,32 zł

Z analizy dostępnych informacji wynika, że koszt utrzymania tego rodzaju nieruchomości kształtuje się na poziomie około 20 % wysokości czynszu. Na powyższe wydatki operacyjne składają się:

- nakłady na konserwację i naprawy bieżące nieruchomości	-	3,00%
- koszty zarządzania nieruchomością	-	7,00%
- koszty publiczno – prawne (podatki itp.)	-	4,00%
- koszty ochrony (monitoring) nieruchomości	-	2,00%
- koszty dostarczenia mediów	-	2,00%
- koszty ubezpieczenia nieruchomości	-	2,00%
<b>razem</b>	<b>-</b>	<b>20,00%</b>

$Ko = 261\,266,62\text{ zł} \times 0,20 = 52\,253,32\text{ zł}$

**Dochód:** 209 013,30 zł

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 2 wynosi:

**$W_2 = 3\,483\,555\text{ zł}$  (przyjęto 3 484 000 zł)**

### 8.8 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 3.

Stopa kapitalizacji dla rynku warszawskich powierzchni handlowych o standardzie podobnym do wycenianej kształtuje się na poziomie 6,0%.

**Przychody z czynszów:** 235 516,46 zł

- czynsz roczny z powierzchni handlowej:

$257,10\text{ m}^2 \times 77,50\text{ zł/m-c za m}^2 \times 12\text{ m-cy} \times 0,985 =$  235 516,46 zł

0,985 – wskaźnik rynkowy z tytułu nie wynajętych powierzchni (pustostany) dla lokali handlowych w budynkach o podobnym stanie technicznym i standardzie;

**Koszty operacyjne:** 47 103,29 zł

Z analizy dostępnych informacji wynika, że koszt utrzymania tego rodzaju nieruchomości kształtuje się na poziomie około 20 % wysokości czynszu. Na powyższe wydatki operacyjne składają się:

- nakłady na konserwację i naprawy bieżące nieruchomości	-	3,00%
- koszty zarządzania nieruchomością	-	7,00%
- koszty publiczno – prawne (podatki itp.)	-	4,00%
- koszty ochrony (monitoring) nieruchomości	-	2,00%
- koszty dostarczenia mediów	-	2,00%
- koszty ubezpieczenia nieruchomości	-	2,00%
<b>razem</b>	<b>-</b>	<b>20,00%</b>

$$Ko = 235\,516,46 \text{ zł} \times 0,20 = 47\,103,29 \text{ zł}$$

**Dochód:**

**188 413,17 zł**

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 3 wynosi:

**W<sub>3</sub> = 3 140 220 zł (przyjęto 3 140 000 zł)**

### 8.9 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 4.

Stopa kapitalizacji dla rynku warszawskich powierzchni biurowych o standardzie podobnym do wycenianej kształtuje się na poziomie 6,5%.

**Przychody z czynszów:** **530 130,99 zł**

- czynsz roczny z powierzchni biurowej:

$$627,79 \text{ m}^2 \times 77,50 \text{ zł/m-c za m}^2 \times 12 \text{ m-cy} \times 0,908 = 530\,130,99 \text{ zł}$$

0,908 – wskaźnik rynkowy z tytułu nie wynajętych powierzchni (pustostany) dla lokali biurowych w budynkach o podobnym stanie technicznym i standardzie;

**Koszty operacyjne:** **106 026,20 zł**

Z analizy dostępnych informacji wynika, że koszt utrzymania tego rodzaju nieruchomości kształtuje się na poziomie około 20 % wysokości czynszu. Na powyższe wydatki operacyjne składają się:

- nakłady na konserwację i naprawy bieżące nieruchomości	-	3,00%
- koszty zarządzania nieruchomością	-	7,00%
- koszty publiczno – prawne (podatki itp.)	-	4,00%
- koszty ochrony (monitoring) nieruchomości	-	2,00%
- koszty dostarczenia mediów	-	2,00%
- koszty ubezpieczenia nieruchomości	-	2,00%
<b>razem</b>	<b>-</b>	<b>20,00%</b>

$$Ko = 530\,130,99 \text{ zł} \times 0,20 = 106\,026,20 \text{ zł}$$

**Dochód:**

**424 104,79 zł**

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 4 wynosi:

**W<sub>4</sub> = 6 524 689 zł (przyjęto 6 525 000 zł)**

### 8.10 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 155.

Stopa kapitalizacji dla rynku warszawskich powierzchni biurowych o standardzie podobnym do wycenianej kształtuje się na poziomie 6,5%.

**Przychody z czynszów:** **47 406,86 zł**

- czynsz roczny z powierzchni biurowej:

$$56,14 \text{ m}^2 \times 77,50 \text{ zł/m-c za m}^2 \times 12 \text{ m-cy} \times 0,908 = 47\,406,86 \text{ zł}$$

0,908 – wskaźnik rynkowy z tytułu nie wynajętych powierzchni (pustostany) dla lokali biurowych w budynkach o podobnym stanie technicznym i standardzie;

**Koszty operacyjne:** **9 481,37 zł**

Z analizy dostępnych informacji wynika, że koszt utrzymania tego rodzaju nieruchomości kształtuje się na poziomie około 20 % wysokości czynszu. Na powyższe wydatki operacyjne składają się:

- nakłady na konserwację i naprawy bieżące nieruchomości	-	3,00%
- koszty zarządzania nieruchomością	-	7,00%
- koszty publiczno – prawne (podatki itp.)	-	4,00%
- koszty ochrony (monitoring) nieruchomości	-	2,00%
- koszty dostarczenia mediów	-	2,00%
- koszty ubezpieczenia nieruchomości	-	2,00%
<b>razem</b>	<b>-</b>	<b>20,00%</b>

$$Ko = 47\,406,86 \text{ zł} \times 0,20 = 9\,481,37 \text{ zł}$$

**Dochód:**

**37 925,49 zł**

AM



Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 155 wynosi:

**$W_{155} = 583\,469\text{ zł}$  (przyjęto 583 000 zł)**

### 8.11 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 356.

Stopa kapitalizacji dla rynku warszawskich powierzchni biurowych o standardzie podobnym do wycenianej kształtuje się na poziomie 6,5%.

**Przychody z czynszów:** 21 415,00 zł

- czynsz roczny z powierzchni biurowej:

$25,36\text{ m}^2 \times 77,50\text{ zł/m-c za m}^2 \times 12\text{ m-cy} \times 0,908 =$  21 415,00 zł

0,908 – wskaźnik rynkowy z tytułu nie wynajętych powierzchni (pustostany) dla lokali biurowych w budynkach o podobnym stanie technicznym i standardzie;

**Koszty operacyjne:** 4 283,00 zł

Z analizy dostępnych informacji wynika, że koszt utrzymania tego rodzaju nieruchomości kształtuje się na poziomie około 20 % wysokości czynszu. Na powyższe wydatki operacyjne składają się:

- nakłady na konserwację i naprawy bieżące nieruchomości	–	3,00%
- koszty zarządzania nieruchomością	–	7,00%
- koszty publiczno – prawne (podatki itp.)	–	4,00%
- koszty ochrony (monitoring) nieruchomości	–	2,00%
- koszty dostarczenia mediów	–	2,00%
- koszty ubezpieczenia nieruchomości	–	2,00%
<b>razem</b>	<b>–</b>	<b>20,00%</b>

$Ko = 21\,415,00\text{ zł} \times 0,20 = 4\,283,00\text{ zł}$

**Dochód:** 17 132,00 zł

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 356 wynosi:

**$W_{356} = 263\,569\text{ zł}$  (przyjęto 264 000 zł)**

### 8.12 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 432.

Stopa kapitalizacji dla rynku warszawskich powierzchni biurowych o standardzie podobnym do wycenianej kształtuje się na poziomie 6,5%.

**Przychody z czynszów:** 149 837,43 zł

- czynsz roczny z powierzchni biurowej:

$177,44\text{ m}^2 \times 77,50\text{ zł/m-c za m}^2 \times 12\text{ m-cy} \times 0,908 =$  149 837,43 zł

0,908 – wskaźnik rynkowy z tytułu nie wynajętych powierzchni (pustostany) dla lokali biurowych w budynkach o podobnym stanie technicznym i standardzie;

**Koszty operacyjne:** 29 967,49 zł

Z analizy dostępnych informacji wynika, że koszt utrzymania tego rodzaju nieruchomości kształtuje się na poziomie około 20 % wysokości czynszu. Na powyższe wydatki operacyjne składają się:

- nakłady na konserwację i naprawy bieżące nieruchomości	–	3,00%
- koszty zarządzania nieruchomością	–	7,00%
- koszty publiczno – prawne (podatki itp.)	–	4,00%
- koszty ochrony (monitoring) nieruchomości	–	2,00%
- koszty dostarczenia mediów	–	2,00%
- koszty ubezpieczenia nieruchomości	–	2,00%
<b>razem</b>	<b>–</b>	<b>20,00%</b>

$Ko = 149\,837,43\text{ zł} \times 0,20 = 29\,967,49\text{ zł}$

**Dochód:** 119 869,94 zł

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 432 wynosi:

**$W_{432} = 1\,844\,153\text{ zł}$  (przyjęto 1 844 000 zł)**



## **9. ZESTAWIENIE WYNIKÓW KOŃCOWYCH WYCENY.**

### **9.1 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 1.**

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 1 wynosi:

**11 074 000 zł**

(słownie: jedenaście milionów siedemdziesiąt cztery tysiące złotych)

### **9.2 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 2.**

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 2 wynosi:

**3 484 000 zł**

(słownie: trzy miliony czterysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych)

### **9.3 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 3.**

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 3 wynosi:

**3 140 000 zł**

(słownie: trzy miliony sto czterdzieści tysięcy złotych)

### **9.4 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 4.**

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 4 wynosi:

**6 525 000 zł**

(słownie: sześć milionów pięćset dwadzieścia pięć tysięcy złotych)

### **9.5 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 155.**

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 155 wynosi:

**583 000 zł**

(słownie: pięćset osiemdziesiąt trzy tysiące złotych)

### **9.6 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 356.**

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 356 wynosi:

**264 000 zł**

(słownie: dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące złotych)

### **9.7 Określenie wartości rynkowej lokalu nr 432.**

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 432 wynosi:

**1 844 000 zł**

(słownie: jeden milion osiemset czterdzieści cztery tysiące złotych)

Określone wartości rynkowe mieszczą się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymane wyniki można uznać za bliskie cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

## **10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.**

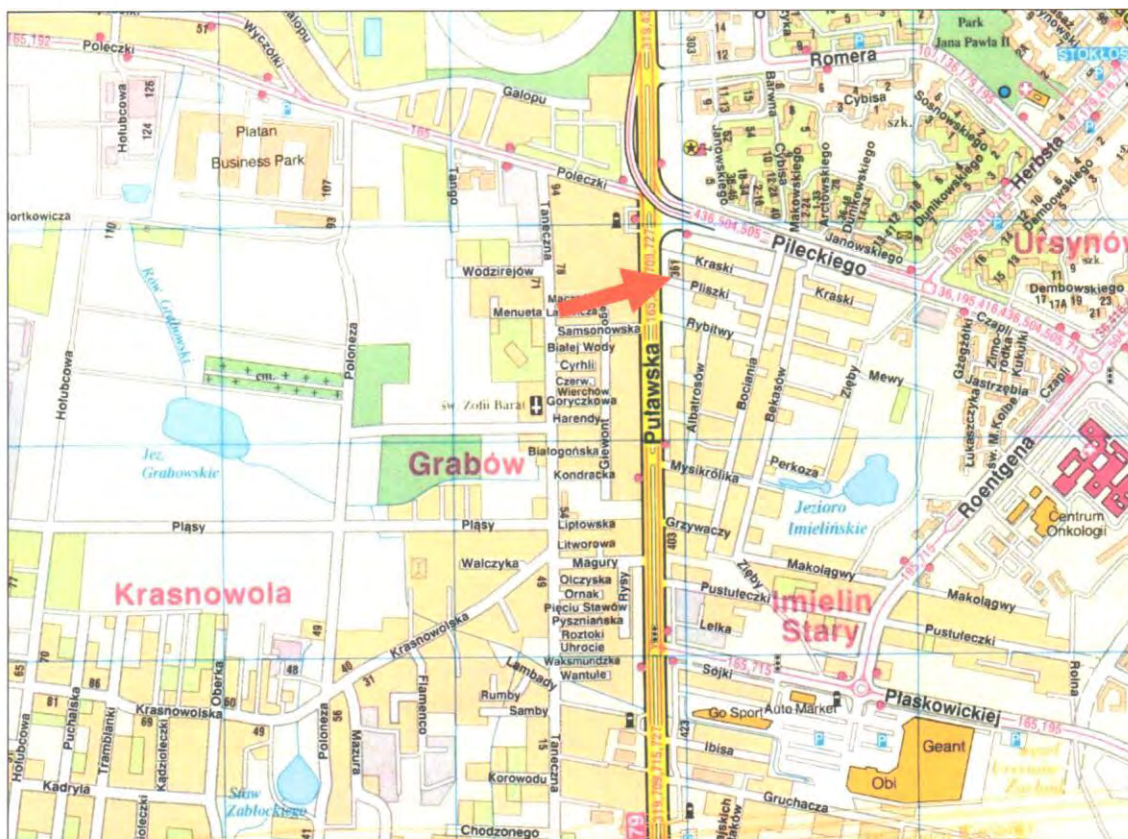
- ♦ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- ♦ Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji;
- ♦ Nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie;
- ♦ Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- ♦ Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

## **11. ZAŁĄCZNIKI.**

- 1) Szkic lokalizacyjny;
- 2) Dokumentacja fotograficzna;
- 3) Kopie rzutów poziomych lokali niemieszkalnych nr 1, 2, 3, 4, 155, 356 i 432;
- 4) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466855/4 (lokal 1);
- 5) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466856/1 (lokal 2);
- 6) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466857/8 (lokal 3);
- 7) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466858/5 (lokal 4);
- 8) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466859/2 (lokal 155);
- 9) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466860/2 (lokal 356);
- 10) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00466861/9 (lokal 432);
- 11) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00444851/6 (gruntowa);
- 12) Kopia fragmentów uchwały nr XI/316/2007 z dnia 14.06.2007 roku (mpzp);
- 13) Załącznik - analiza obszarów ryzyka związanych z nieruchomością.



Szkic lokalizacyjny.







ul. Puławska kierunku Piaseczna.



ul. Puławska w kierunku centrum Warszawy.



Plac manewrowy i parkinki przed budynkiem.



Widok na nieruchomość Puławska 361.



Główne wejście do budynku.



Lokal nr 1.



Wejście do lokalu.



Pomieszczenia biurowe.



Pomieszczenia socjalne i sanitarne.



Sale konferencyjne.



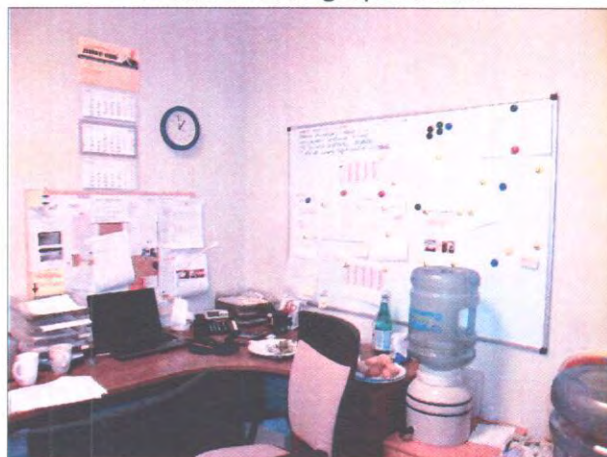
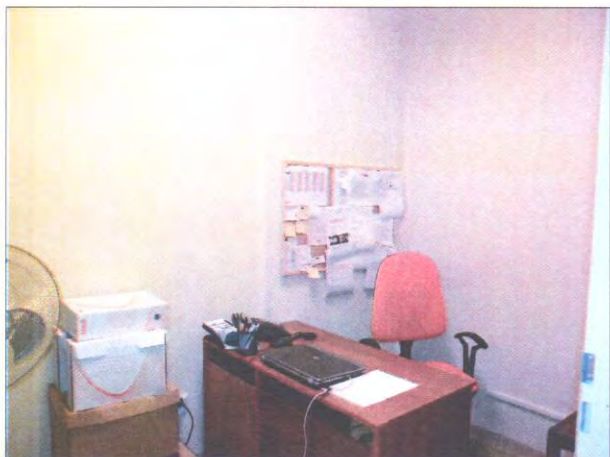
Lokal nr 2.



Holl.



Pomieszczenie gospodarcze.



Pomieszczenia użytkowe i magazynowe.



Pomieszczenia socjalne i sanitarne.



Lokal nr 3.



Wejście do lokalu.



Pomieszczenia restauracyjne.



Lokal nr 4.



Holl i sale konferencyjne.





Lokal nr 155.

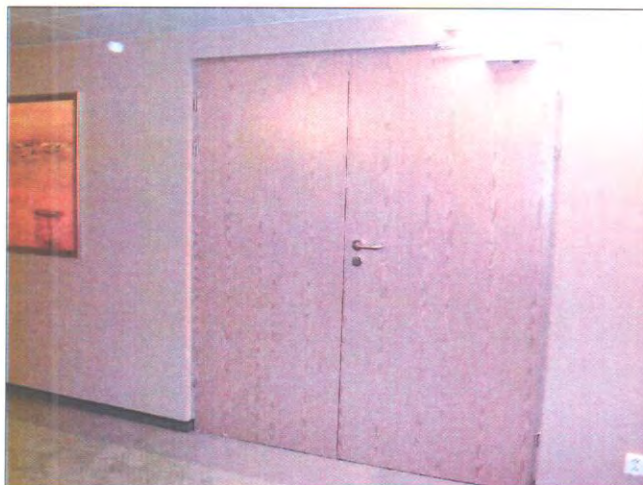


Drzwi wejściowe do lokalu.



Pomieszczenie biurowe.

Lokal nr 356.



Drzwi wejściowe do lokalu.



Pomieszczenie biurowe.





Drzwi wejściowe do lokalu.



Poczekalnia.



Pomieszczenie fitness.



Sauna.



Pomieszczenia sanitarne.



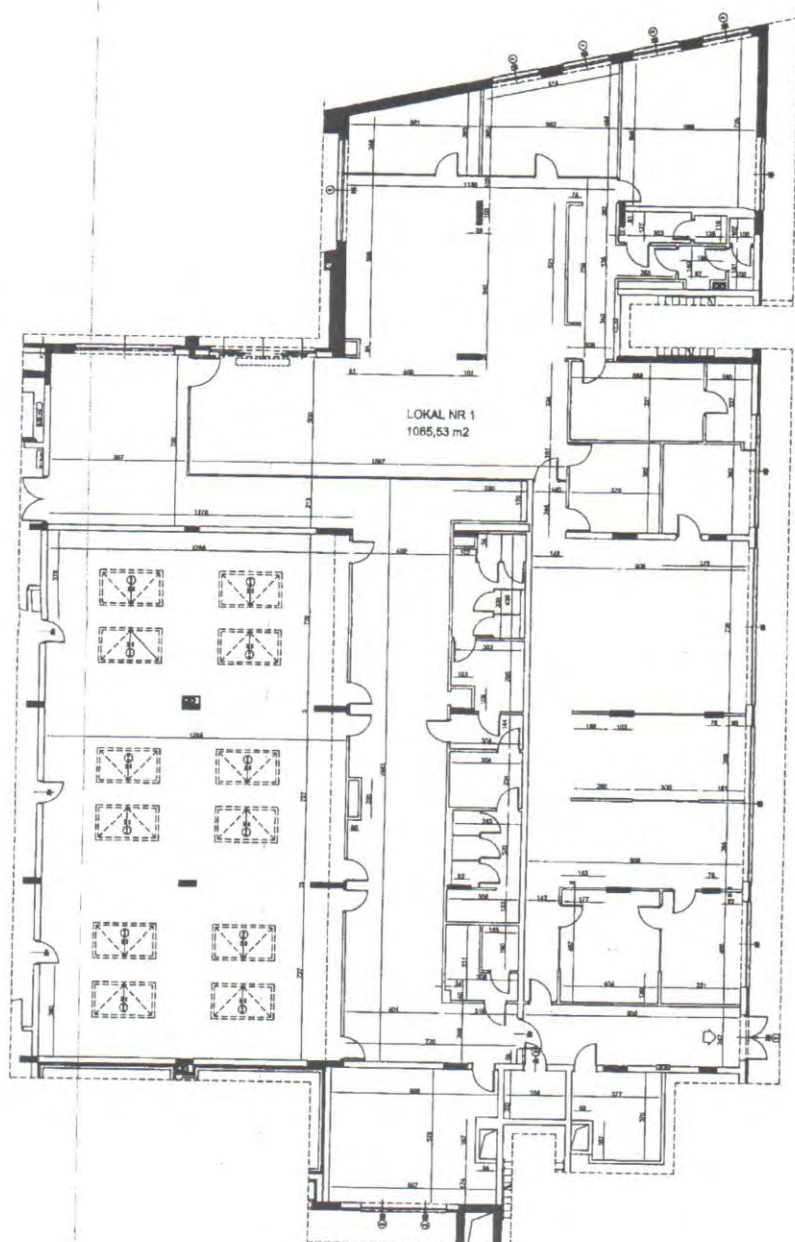


Hotel Puławska Residence

BUDYNEK HOTELOWY  
Z CZĘŚCIĄ BIUROWĄ I GARAŻEM PODZIEMNYM  
WARSZAWA, UL. PUŁAWSKA 361

LOKAL NR:	1
KONDYGNACJA:	1
POWIERZCHNIA LOKALU: (PN-ISO 9836)	1065,53 m2

LOKALIZACJA



LOKAL NR 1  
1065,53 m2

Robert Rosik  
archt.  
upr. St 287/10  
MA 1160

AUTOR PROJEKTU:	arch. Robert Rosik	DATA: Październik 2011
KIEROWNIK BUDOWY:	Robert Gromek	
INWESTOR:	ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa	

AM



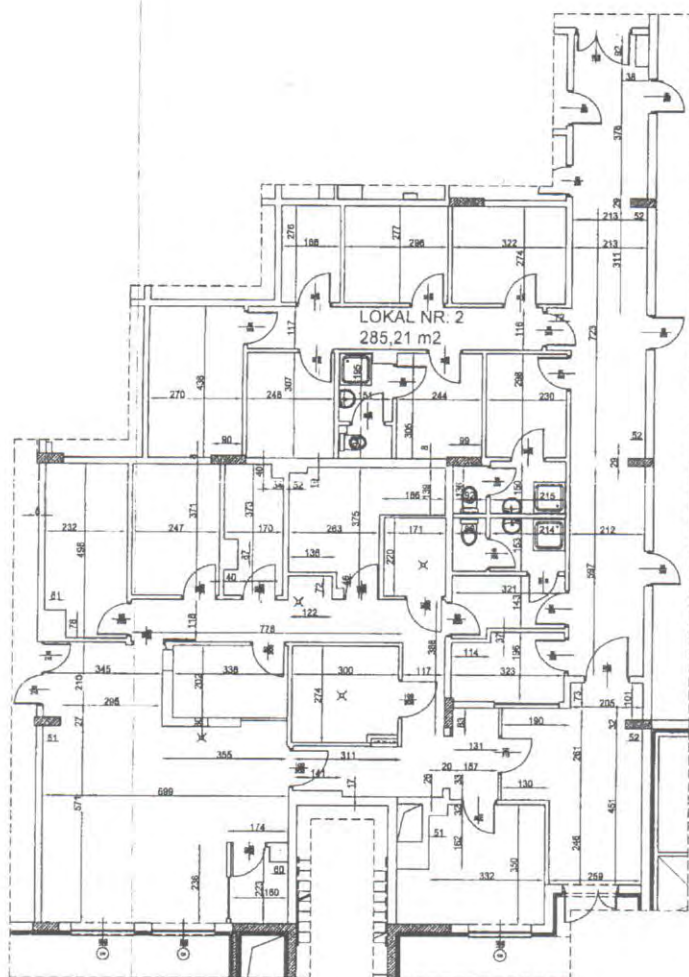
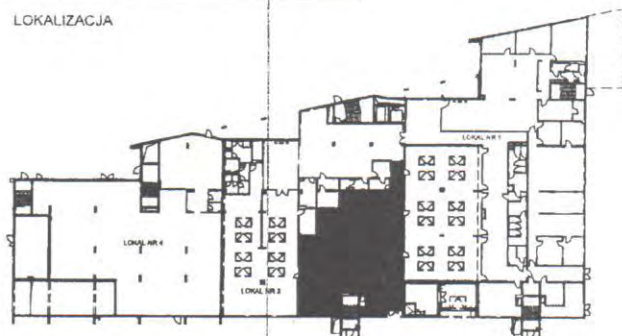


Hotel Puławska Residence

BUDYNEK HOTELOWY  
Z CZĘŚCIĄ BIUROWĄ I GARAŻEM PODZIEMNYM  
WARSZAWA, UL. PUŁAWSKA 361

LOKAL NR:	2
KONDYGNACJA:	1
POWIERZCHNIA LOKALU: (PN-ISO 9836)	285,21 m <sup>2</sup>

LOKALIZACJA



AUTOR PROJEKTU:	arch. Robert Rosik	Robert Rosik architekt upr. St 267/86 MA-1169	DATA:
KIEROWNIK BUDOWY:	Robert Gromek		Październik 2011
INWESTOR:	ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa		

AM





Hotel Puławska Residence

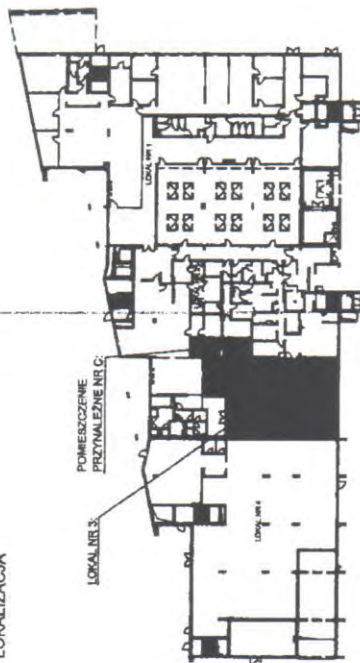
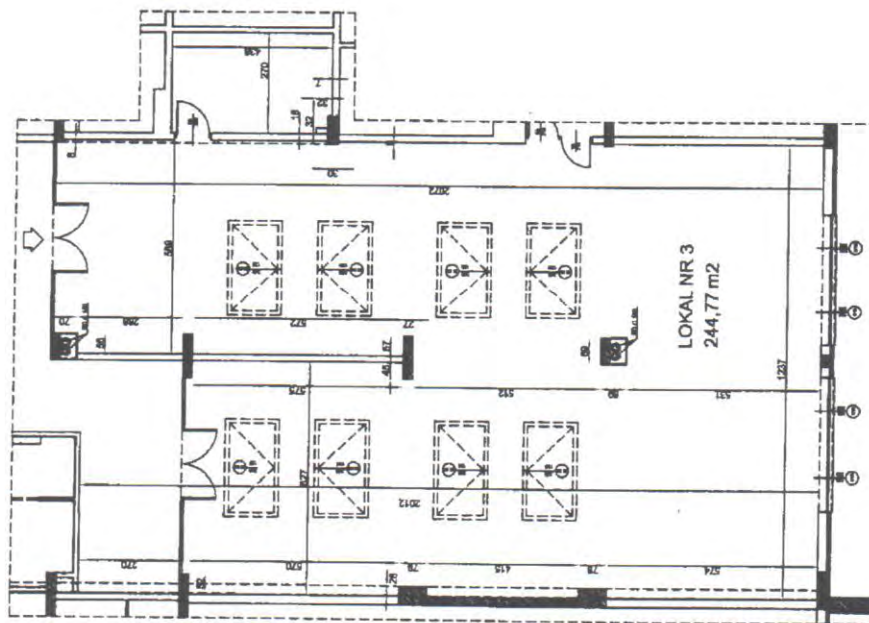
BUDYNEK HOTELOWY

Z CZĘŚCIĄ BIUROWĄ I GARAJEM PODZIEMNYM

WARSZAWA, UL. PUŁAWSKA 361

LOKAL NR:	3
KONDYGNACJA:	1
POWIERZCHNIA LOKALU: (PN-ISO 9836)	244,77 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA LOKALU PRZYNALEŻNEGO: (PN-ISO 9836)	12,33 m <sup>2</sup>
SUMA:	257,10 m <sup>2</sup>

LOKALIZACJA



POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNA NR 3  
DO LOKALU NR 3:



Robert Rosik  
architekt

upr. St 267/86  
MA-1160

arch. Robert Rosik

Robert Gramek

ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

AUTOR  
PROJEKTU:  
KIEROWNIK  
BUDOWY:  
INWESTOR:

DATA:

Październik 2011

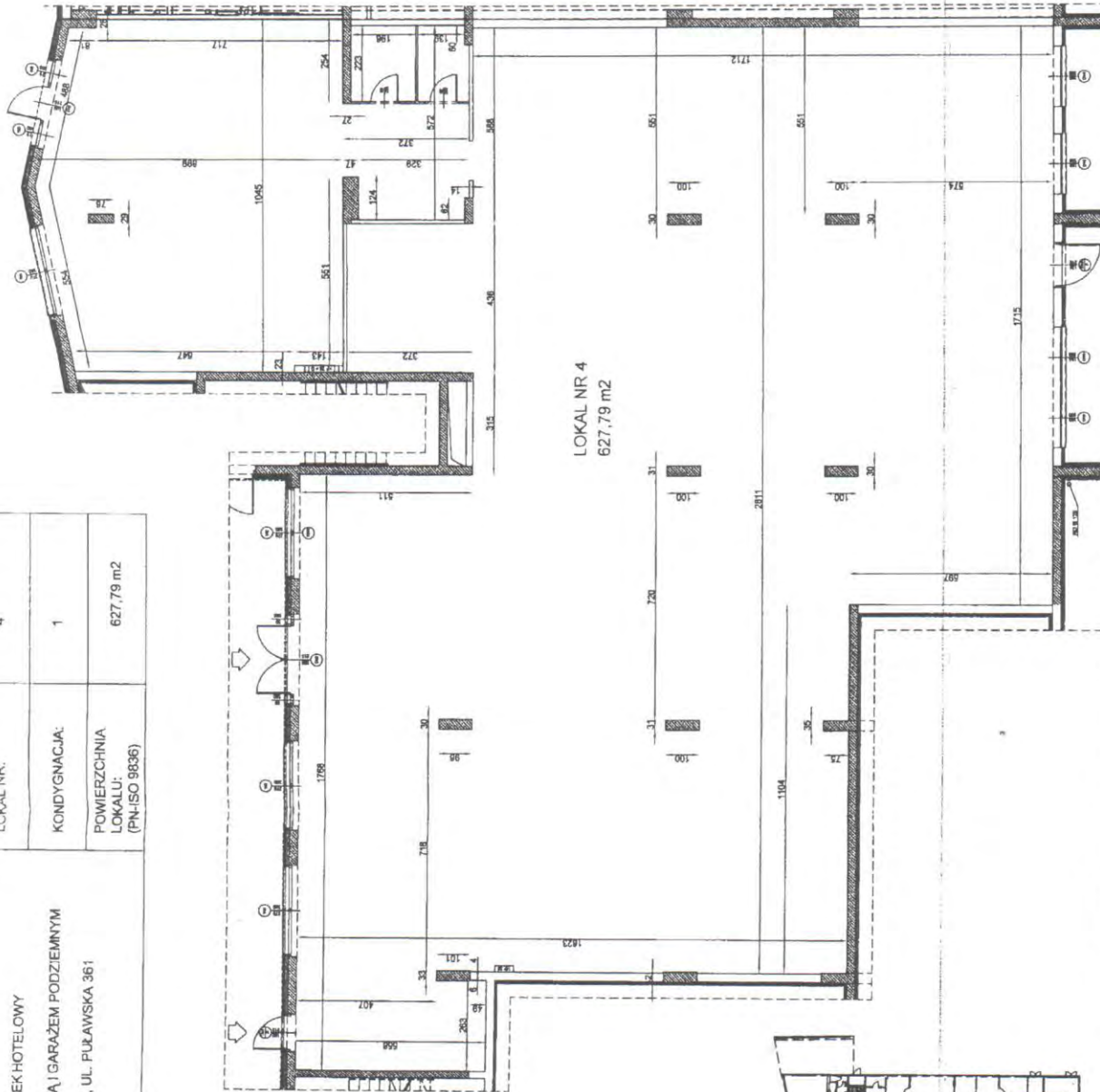
AM



Hotel Puławska Residence

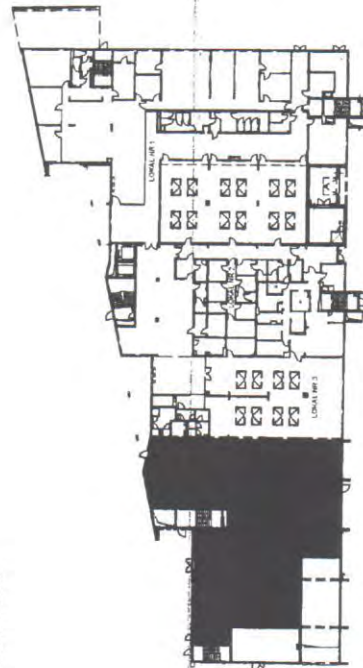
BUDYNEK HOTELOWY  
Z CZĘŚCIĄ BIUROWĄ I GARAŻEM PODZIEMNYM  
WARSZAWA, UL. PUŁAWSKA 361

LOKAL NR:	4
KONDYGNACJA:	1
POWIERZCHNIA LOKALU: (PN-ISO 9836)	627,79 m <sup>2</sup>



LOKAL NR 4  
627,79 m<sup>2</sup>

LOKALIZACJA



AUTOR PROJEKTU:	arch. Robert Rosik	Robert Rosik architekt upr. St 287/86 MA 1160	DATA:
KIEROWNIK BUDOWY:	Robert Gromek		Październik 2011
INWESTOR:	ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa		

AM





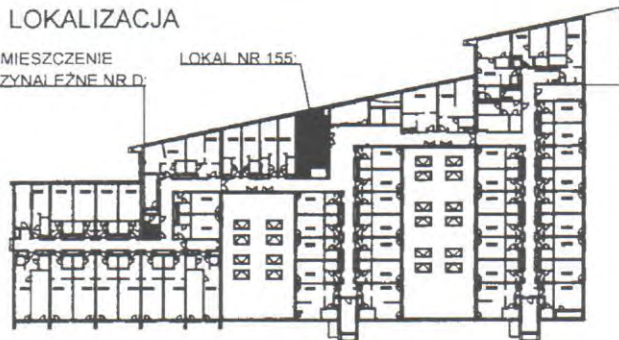
BUDYNEK HOTELOWY  
Z CZĘŚCIĄ BIUROWĄ I GARAZEM PODZIEMNYM  
WARSZAWA, UL. PUŁAWSKA 361

LOKAL NR:	155
KONDYGNACJA:	2
POWIERZCHNIA LOKALU: (PN-ISO 9836)	49,90 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA LOKALU PRZYNALEŻNEGO: (PN-ISO 9836)	6,24 m <sup>2</sup>
SUMA:	56,14 m <sup>2</sup>

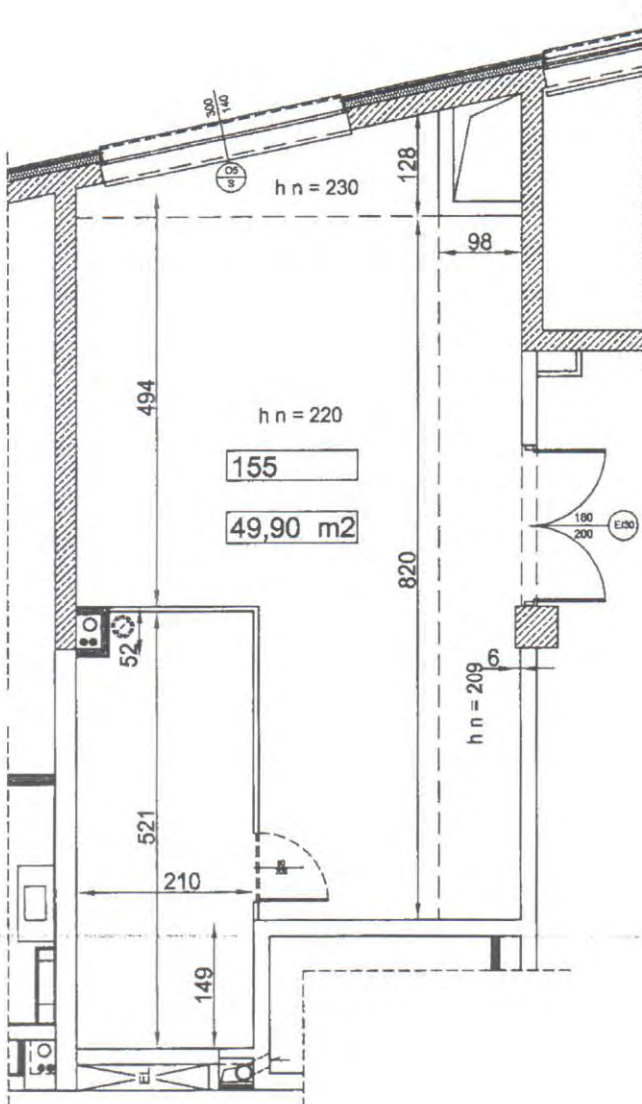
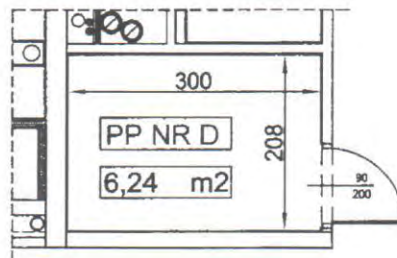
LOKALIZACJA

POMIESZCZENIE  
PRZYNALEŻNE NR D

LOKAL NR 155:



POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE NR D  
DO LOKALU NR 155:



Robert Rosik  
architekt  
upr. St 267/86  
MA 1160

AUTOR PROJEKTU:	arch. Robert Rosik	DATA:  Październik 2011
KIEROWNIK BUDOWY:	Robert Gromek	
INWESTOR:	ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa	

AM





Hotel Puławska Residence

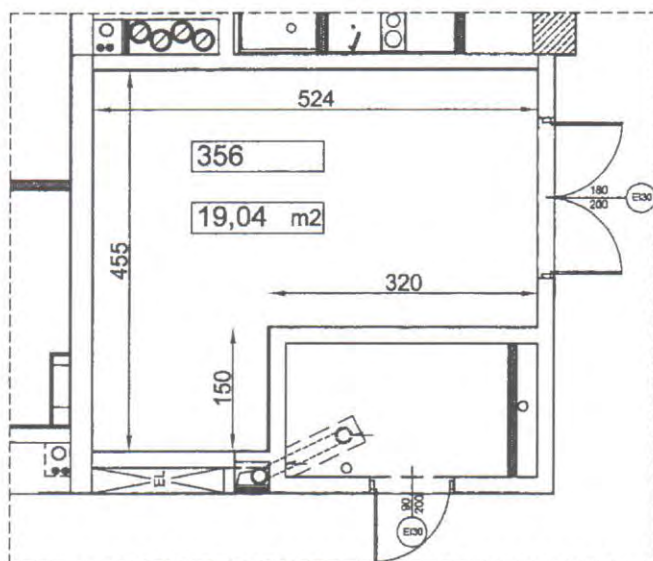
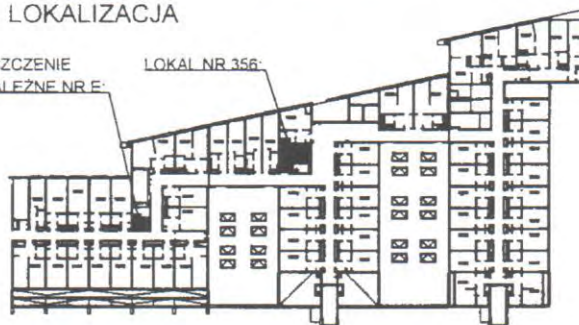
BUDYNEK HOTELOWY  
Z CZĘŚCIĄ BIUROWĄ I GARAZEM PODZIEMNYM  
WARSZAWA, UL. PUŁAWSKA 361

LOKAL NR:	356
KONDYGNACJA:	4
POWIERZCHNIA LOKALU : (PN-ISO 9836)	19,04 m2
POWIERZCHNIA LOKALU PRZYNALEZNEGO: (PN-ISO 9836)	6,32 m2
SUMA:	25,36 m2

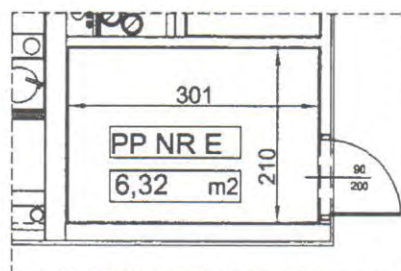
LOKALIZACJA

POMIESZCZENIE  
PRZYNALEŻNE NR E

LOKAL NR 356:



POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE NR E  
DO LOKALU NR 356:



Robert Rosik  
architekt  
upr. St 267/86  
M.A. 1160

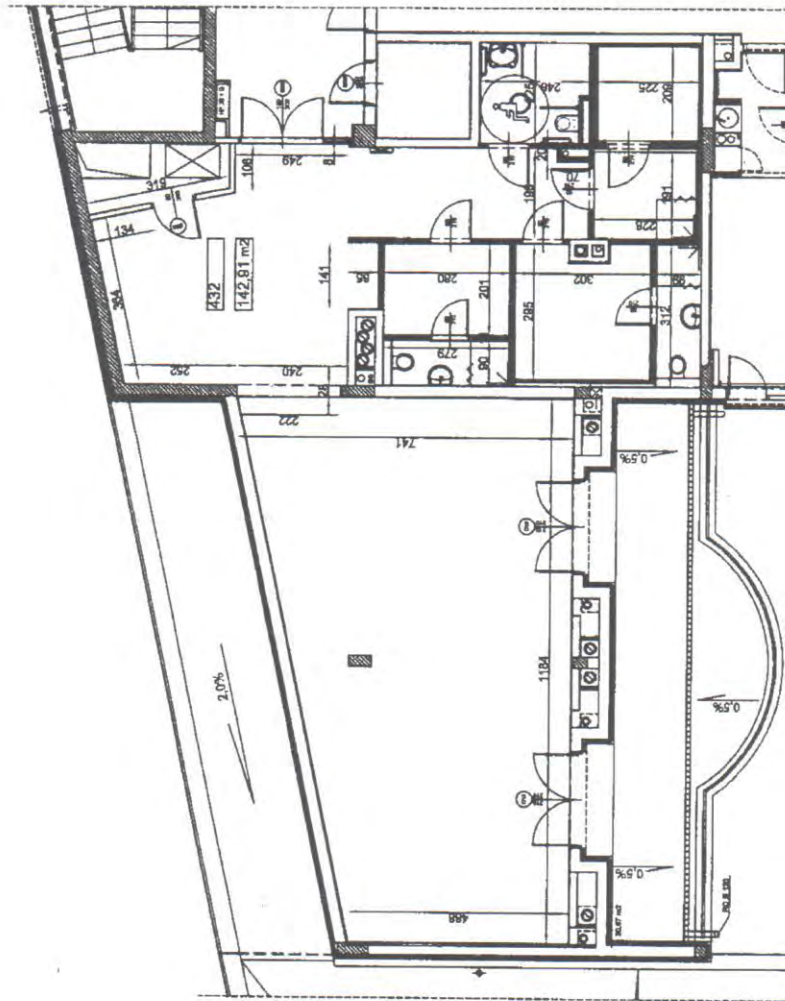
AUTOR PROJEKTU:	arch. Robert Rosik	DATA:  Październik 2011
KIEROWNIK BUDOWY:	Robert Gromek	
INWESTOR:	ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa	

AM

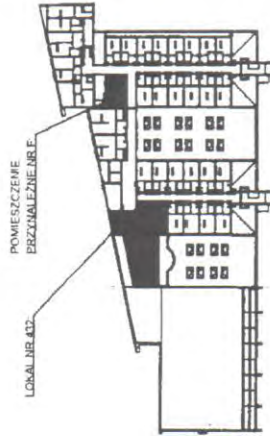


BUDYNEK HOTELOWY  
Z CZĘŚCIĄ BIUROWĄ I GARAZEM  
PODZIEMNYM  
WARSZAWA, UL. PUŁAWSKA 361

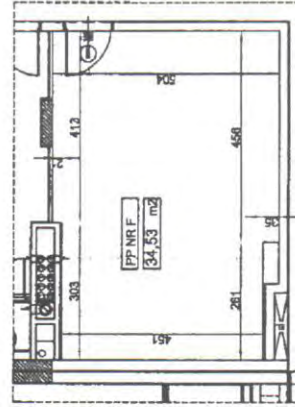
LOKAL	432
KONDYGNACJA	5
POWIERZCHNIA LOKALI (PN-ISO 9819)	142,91m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA BALKONU (PN-ISO 9819)	30,67m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA PRZYNALEŻNEGO (PN-ISO 9819)	34,53m <sup>2</sup>
SUMA	177,44 m <sup>2</sup>



LOKALIZACJA



POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE NR F  
DO LOKALU NR 432:



Robert Rosik  
architekt

upr. St 267/B6

M/A 1160

DATA:

Październik 2011

arch. Robert Rosik

Robert Gromek

Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

AUTOR  
PROJEKTU:

KIEROWNIK  
BUDOWY:

INWESTOR:

AM



## 4062

### UCHWAŁA Nr XI/316/2007

#### RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 14 czerwca 2007 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ursynowa Zachodniego w dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy – część zachodnia A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uchwałą nr 250 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 9 lipca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ursynowa Zachodniego i uchwałą nr 276 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 1 października 1996r. w sprawie zmiany uchwały nr 250 Rady Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 9 lipca 1996r. dotyczącej przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ursynowa Zachodniego oraz uchwałą nr 502 Rady Gminy Warszawa-Ursynów Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 5 czerwca 2001r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 250 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 9 lipca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ursynowa Zachodniego a także uchwałą nr LXXXII/2731/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006r. w sprawie zmiany uchwały nr 502 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 5 czerwca 2001r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 250 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 9 lipca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ursynowa Zachodniego, Rada miasta stołecznego Warszawy uchwala, co następuje:

#### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

##### **§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ursynowa Zachodniego – część zachodnia A, zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- od północy - północna granica obrębu 1-10-73 od zachodniej granicy tego obrębu w ul.

Puławskiej, północna granica obrębu 1-10-74 do przedłużenia wschodniej granicy działki nr 74 z tego obrębu, wschodnia granica działki 74 w kierunku południowym do północnej granicy działki 87, następnie granica tej działki w kierunku wschodnim do przedłużenia zachodniej granicy działki 86, a następnie zachodnia i południowa granica tej działki do północno-wschodniego narożnika działki nr 81/2 z obrębu 1-10-74, wschodnia granica działki nr 81/1, północna granica działki nr 75 w kierunku wschodnim, wschodnia granica działki nr 80, północna i wschodnia granica działki nr 99 do przecięcia z linią biegnącą w odległości 5 metrów od północnej granicy działki nr 152/2, linia biegnąca w odległości 5 metrów od północnej granicy działki nr 152/2 w kierunku wschodnim do przecięcia z wschodnią granicą obrębu 1-10-74,

- od wschodu – wschodnia granica obrębu 1-10-74 w kierunku południowym od przecięcia tego obrębu z linią biegnącą w odległości 5 metrów od północnej granicy działki nr 152/2 do przecięcia z południowo – zachodnią granicą tego obrębu, a następnie oś ul. Roentgena w kierunku południowym do przecięcia z osią ul. Płaskowickiej,
- od południa - oś ul. Płaskowickiej w kierunku zachodnim od przecięcia z osią ul. Roentgena do przecięcia z zachodnią granicą obrębu 1-10-76
- od zachodu – zachodnia granica obrębu 1-10-76 i 1-10-73 od przecięcia z osią ul. Płaskowickiej do przecięcia z północną granicą obrębu 1-10-73.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

##### **§ 2.**

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w sto-

AM



planu), w której położony obszar stanowi otulinę użytku ekologicznego. W obrębie strefy obowiązuje zakaz podejmowania działań pogarszających warunki zasilania basenu jeziora, w szczególności:

- a) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych,
  - b) zakaz wykopów głębszych niż zwierciadło pierwszego poziomu wód podziemnych oraz nakaz realizacji niezbędnego uzbrojenia podziemnego wyłącznie w formie wypłyconej, z maksymalnym uszczelnieniem przewodów,
  - c) zakaz budowy podziemnych przegród wodoszczelnych oraz podpiwniczania budynków,
  - d) nakaz odprowadzania wód opadowych z dachów i ciągów pieszych do gruntu; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów kolektorami bezpośrednio do jeziora,
  - e) nakaz likwidacji, po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wszystkich zrzutów ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych, za wyjątkiem ścieków deszczowych odprowadzanych do gruntu lub bezpośrednio do jeziora, w celu odbudowy zasobów wodnych jeziora,
  - f) zakaz, po doprowadzeniu wody z sieci miejskiej, poboru wód podziemnych za pomocą ujęć, studni lub pompowni odwadniających pierwszy poziom wodonośny oraz obowiązek likwidacji wszystkich ujęć wód podziemnych pierwszego poziomu, po ich uprzednim oczyszczeniu;
- 7) zakaz realizacji dachów mansardowych,
  - 8) maksymalną wysokość zabudowy - 16,0m,
  - 9) na terenach poza strefą zabudowy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu zakaz:
    - a) zmiany ukształtowania terenu,
    - b) wznoszenia obiektów kubaturowych,
    - c) utwardzania terenu utrudniającego wsiąkanie wód opadowych,
    - d) podmurowywania ogrodzeń,
    - e) nasadzeń wysokich drzew,
    - f) budowy i eksploatacji ujęć wód podziemnych pierwszego poziomu (studni).

§ 17.

Dla terenów o funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod nieuciążliwe usługi, w tym obiekty administracyjno – biurowe, hotele oraz inne obiekty usługowe,
- 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 3) szczególnie staranny dobór formy architektonicznej i staranne opracowanie detalu architektonicznego oraz stosowanie materiałów elewacyjnych o podwyższonym standardzie (np. okładzina kamienna, gres w parterach oraz tynki szlachetne) dla obiektów zlokalizowanych w pierzei ul. Puławskiej i Pileckiego, jako eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 4) nakaz realizacji okien wystawowych (witryn) z ekspozycją sprzedaży wzdłuż pierzei dla obiektów o funkcji handlowej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna według § 25 pkt 5,
- 6) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18.

Dla terenów o funkcji usługowej z zachowaniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem UM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod nieuciążliwe funkcje usługowe, w tym obiekty administracyjno – biurowe, hotele oraz inne obiekty usługowe,
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących obiektów mieszkaniowych z możliwością modernizacji i przebudowy,
- 3) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) szczególnie staranny dobór formy architektonicznej i staranne opracowanie detalu architektonicznego oraz stosowanie materiałów elewacyjnych o podwyższonym standardzie (np. okładzina kamienna, gres w parterach oraz tynki szlachetne) dla obiektów zlokalizowanych w pierzei ul. Puławskiej i Pileckiego, jako eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna według § 25 pkt 5,
- 6) nakaz realizacji okien wystawowych (witryn) z ekspozycją sprzedaży wzdłuż pierzei dla obiektów o funkcji handlowej,
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.



## **ZAŁĄCZNIK DO OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCY OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY.**

Zgodnie ze standardem KSW 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

### **1. Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.**

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Prawo do nieruchomości jest bezsporne, nie występują niezgodności. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **2. Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.**

Na podstawie zapisów w dziale III księgi wieczystej oraz udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami, roszczeniami i ograniczeniami, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiałby jej sprzedaż.

### **3. Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / decyzji o warunkach zabudowy.**

Planowany sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami MPZP. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany MPZP dotyczącego przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

### **4. Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości.**

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność jako dobre zabezpieczenie wierzytelności banku.

### **5. Ryzyko związane z brakiem dostępem do drogi publicznej.**

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada dostęp do drogi publicznej. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **6. Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości.**

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **7. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów.**

Nieruchomość położona w rejonie o dobrym nasyceniu elementami infrastruktury miejskiej, z dobrym dostępem do komunikacyjnej miejskiej.

### **8. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości.**

Na tle lokalnego rynku nieruchomości, lokalizacja wycenianej nieruchomości należy do jednych z bardziej atrakcyjnych i poszukiwanych. W związku z powyższym wartość nieruchomości będącą przedmiotem wyceny nie powinna ulec zmniejszeniu w okresie kilku lat.

**DOKŁADNA ANAZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU BARDZO DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU.**



## KLAUZULA O AKTUALNOŚCI OPERATU SZACUNKOWEGO

Na podstawie § 58.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) niniejszym potwierdzam aktualność wykonanego przeze mnie operatu szacunkowego z 25 listopada 2015 roku, w części dotyczącej określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowych nr 1 i 2 położonych w Warszawie przy ul. Puławskiej 361 jako przedmiotu prawa własności (KW WA5M/00466855/4 i WA5M/00466856/1).

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowych nr 1 i 2 położonych w Warszawie przy ul. Puławskiej 361 wynosi:

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 1.**

**11 074 000 zł**

(słownie: jedenaście milionów siedemdziesiąt cztery tysiące złotych)

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 2.**

**3 484 000 zł**

(słownie: trzy miliony czterysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych)





# OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej **nieruchomości lokalowej nr 48**  
położonej w **Konstancinie - Jeziorna** przy **ul. Bielawskiej 36C**  
(WA5M/00426651/2)

(woj.: mazowieckie; powiat: piaseczyński; gmina: Konstancin - Jeziorna)



# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

## Opis nieruchomości:

Nieruchomość lokalowa nr 48 położona w Konstancinie - Jeziorna w budynku o adresie Bielawska 36C. Lokal usługowy usytuowany jest na parterze (I kondygnacji) budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego wynosi 186,30 m<sup>2</sup>. Lokal usługowy składa się z: sali do konsumpcji, pomieszczeń kuchennych, biurowych oraz socjalnych i magazynowych zlokalizowanych w suterenie.

Dla nieruchomości lokalowej nr 48 w Sądzie Rejonowym w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00426651/2.

Z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 1863/91687.

Budynek w którym znajduje się lokal został oddany do użytkowania w 2002 roku

Nieruchomość gruntowa, na której został posadowiony budynek oznaczona jest w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 92/5, 93/5 i 106/6 w obrębie 0116 o łącznej pow. 6 970 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00340883/0.

## Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.

## Oszacowana wartość rynkowa:

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 48 zlokalizowanej w budynku o adresie Bielawska 36C wynosi:

**1 095 000 zł**

(słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

## Autor operatu:



## Data sporządzenia operatu:

03 grudnia 2013 roku.

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1 Przedmiot wyceny.....	4
1.2 Zakres wyceny.....	4
1.3 Uwarunkowania wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.....	4
3.1 Podstawy formalne.....	4
3.2 Podstawy prawne.....	4
3.3 Podstawy metodologiczne.....	4
3.4 Źródła danych merytorycznych.....	5
3.5 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.....	5
4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
4.1 Stan prawny.....	5
4.2 Lokalizacja i otoczenie.....	5
4.3 Stan zagospodarowania i techniczno – użytkowy nieruchomości.....	10
4.4 Informacje o lokalu usługowym.....	10
5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	10
6. SPOSÓB WYCENY.....	11
6.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	11
6.2 Wybór podejścia i metody wyceny.....	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	11
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.....	16
8.1 Charakterystyka rynku i szacowanych lokali w aspekcie cech rynkowych.....	16
8.2 Zestawienie nieruchomości podobnych – stawki czynszów najmu powierzchni.....	16
8.3 Określenie wpływu cech rynkowych na stawkę czynszu.....	17
8.4 Zestawienie cech powierzchni usługowych przyjętych do porównań.....	17
8.5 Obliczenie wartości rynkowej czynszu dla powierzchni usługowych.....	17
8.6 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej.....	18
8.7 Wynik końcowy wyceny.....	18
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	18
10. ZAŁĄCZNIKI.....	18



## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.**

### **1.1 Przedmiot wyceny.**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość lokalowa nr 48 położona w Konstancinie - Jeziorna w budynku o adresie Bielawska 36C. Lokal usługowy usytuowany jest na parterze (I kondygnacji) budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego wynosi 186,30 m<sup>2</sup>. Lokal usługowy składa się z: sali do konsumpcji, pomieszczeń kuchennych, biurowych oraz socjalnych i magazynowych zlokalizowanych w suterenie.

Dla nieruchomości lokalowej nr 48 w Sądzie Rejonowym w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00426651/2.

Z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 1863/91687. Budynek w którym znajduje się lokal został oddany do użytkowania w 2002 roku

Nieruchomość gruntowa, na której został posadowiony budynek oznaczona jest w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 92/5, 93/5 i 106/6 w obrębie 0116 o łącznej pow. 6 970 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00340883/0.

### **1.2 Zakres wyceny.**

Oszacowaniu podlega lokal niemieszkalny, jako przedmiot prawa własności wraz z udziałem w wysokości 1863/91687 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

### **1.3 Uwarunkowania wyceny.**

Przyjęto założenie, że od dnia dokonania oględzin nieruchomości jej stan techniczno - użytkowy nie uległ pogorszeniu.

## **2. CEL WYCENY.**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.

## **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.**

### **3.1 Podstawy formalne.**

Zamawiającym wycenę jest Spółka Arche Sp. z o. o.. Podstawę formalną stanowi zlecenie udzielone Autorowi opracowania.

### **3.2 Podstawy prawne.**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 roku tekst ujednolicony z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe (Dz. U. Nr 140, poz. 939 z 1997 roku z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 70 poz. 717 z 2003 roku z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami);
- Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

### **3.3 Podstawy metodologiczne.**

- Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP);
  - ⇒ KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
  - ⇒ KSWP 3 „Operat szacunkowy”;
- „Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wydanie ósme poszerzone, Warszawa, czerwiec 2004 - pomocniczo.

### 3.4 Źródła danych merytorycznych.

- Informacje uzyskane w Urzędzie Miejskim Konstancin - Jeziorna;
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Piasecznie;
- Informacje oraz dokumentacja otrzymane od Zamawiającego;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku.

### 3.5 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.

3.5.1 Data sporządzenia wyceny:	03 grudnia 2013 roku.
3.5.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	30 października 2013 roku.
3.5.3 Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	30 października 2013 roku.
3.5.4 Data oględzin nieruchomości:	30 października 2013 roku.

## 4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.

### 4.1 Stan prawny.

Nieruchomość lokalowa nr 48 położona w miejscowości Konstancin - Jeziorna przy ul. Bielawskiej 36B posiada uregulowany stan prawny. Dla nieruchomości lokalowej w Sądzie Rejonowym w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00426651/2. Właścicielem nieruchomości lokalowej jest Spółka Arche Sp. z o. o. (szczegółowe informacje zawarte w księdze wieczystej stanowią załącznik nr 5 do niniejszego opracowania).

Budynek Bielawska 36C posadowiony jest na dz. ew. nr 92/5, 93/5 i 106/6 w obrębie 0116 o łącznej pow. 6 970 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA5M/00340883/0. Właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej jest Spółka Arche Sp. z o. o. oraz właściciele wyodrębnionych lokali (szczegółowe informacje zawarte w księdze wieczystej stanowią załącznik nr 6 do niniejszego opracowania).

### 4.2 Lokalizacja i otoczenie.

**Konstancin – Jeziorna** – miasto w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, położone w aglomeracji warszawskiej około 20 km na południe od centrum Warszawy; siedziba gminy miejsko - wiejskiej Konstancin - Jeziorna. Według danych GUS z marca 2011, miasto miało 17 566 mieszkańców. Miasto powstało w 1969 roku w wyniku połączenia miast Skolimów - Konstancin i Jeziorna oraz kilku wsi. Jest siedzibą władz gminy.



Miejscowość położona jest na styku Równiny Warszawskiej i Doliny Środkowej Wisły, nad rzeką Jeziorką oraz jej dopływem, Małą. Od południa i wschodu otoczona jest kompleksem lasów Chojnowsko - Słomczyńskich, a od północy styka się z Lasem Kabackim. Dużą część samej miejscowości również pokrywają tereny leśne. Na południe od Konstancina - Jeziorny rozciągają się tereny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, w których wydzielono kilka rezerwatów przyrody – między innymi Skarpa Oborska (15 ha), Obory (44 ha), Łęgi Oborskie (48 ha), Łyczynskie Olszyny (25 ha).

Konstancin posiada wybitne walory uzdrowiskowe jako jedyne uzdrowisko w województwie mazowieckim w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy ze względu na złoża wód leczniczych i charakterystyczny klimat związany z otaczającymi go kompleksami lasów sosnowych. Jest miejscem wydobywania ciepłych wód mineralnych, wykorzystywanych w uruchomionej w 1979 łożni solankowej. W mieście, w ramach Uzdrowiska Konstancin - Zdrój Sp. z o.o. (sprywatyzowane w 2011 roku) funkcjonują obiekty uzdrowiskowe i sanatoryjne: "Biały Dom", "Przy Źródle", Szpital Rehabilitacji Kardiologicznej, Szpital Rehabilitacji Neurologicznej, a także Centrum Rehabilitacji im. Prof. Mariana Weissa (dawniej STOCER), w którym leczy się schorzenia kręgosłupa i narządów ruchu, Centrum Kompleksowej Rehabilitacji. Pewne obawy i niepokój mieszkańców budzi rozwój przemysłu w strefie uzdrowiskowej i jej pobliżu (np. asfaltownia w Mirkowie).

**Jeziorna** - była wsią istniejącą już od średniowiecza. Od początków XV wieku na terenie Jeziorny (konkretnie tzw. Jeziorna Oborska, leżąca na terenach dóbr Oborskich) funkcjonował młyn. W obecnym miejscu przy grobli nad Jeziorną zlokalizowany był co najmniej od 1730 roku. W 1775 roku baron Jan Kurtz zwrócił się do króla Poniatowskiego z propozycją założenia w Jeziornie papierni. Zakład został wybudowany półtora kilometra w dół rzeki od tego pierwszego młyna. Był to jeden z najstarszych zakładów papierniczych w Polsce i pierwszy na terenie Mazowsza. W powstałej wtedy Królewskiej Fabryce Papieru czerpano między innymi papier na którym spisana została Konstytucja 3 maja. Przy papierni powstała osada. W kolejnych latach zakład przechodził na własność Samuela Brusckego, a następnie Józefa Krzyczkowskiego. W 1830 roku zakład przeszedł na własność Banku Polskiego. Powstawał w nim papier używany do druku papierów wartościowych. W 1836 roku wyposażony on został w nowoczesne maszyny sprowadzone dwa lata wcześniej z Wiednia – była to pierwsza maszyna papiernicza w Polsce, pozwalająca na produkcję "papieru bez końca". Umieszczono ją w wykupionym na te potrzeby "górnym zakładzie" w miejscu pierwotnego młyna, który zaprojektował Jan Jakub Gay. Stworzono wtedy nowoczesny kompleks industrialny, łączący dwa zakłady. Od tamtej pory przyjęło się nazywać nowy kompleks "górną papiernią", stary zaś "dolną papiernią". W 1888 r. zakład w Jeziornie wykupiło Akcyjne Towarzystwo Mirkowskiej Fabryki Papieru. Z inicjatywy Edwarda Natansona w rok później przeniesiono do Jeziorny z Mirkowa większość maszyn i fachowców. Również z jego inicjatywy powstało osiedle Porąbka, przeznaczone dla pracowników nowej fabryki. Dla uczczenia przemysłowca przez szereg lat używano na jego określenie nazwy Edwardów, sama zaś dzielnica nazywana jest obecnie Mirkowem od nazwy macierzystej papierni. Po 1945 papiernia w Jeziornie znana była jako WZP – jeden z głównych producentów papieru w PRL, w latach 90 - tych XX wieku sprywatyzowany. Przez lata górny kompleks zredukowany został do celów szmaciarni (i tym mianem jest nadal czasem określany) oraz magazynów. Spłonął niemal doszczętnie w pożarze w 1984 roku. W odrestaurowanych i rozbudowanych budynkach starej części papierni (oryginalnie proj. Jakub Gay, 1836-1838) stworzono w 2002 roku centrum handlowe "Stara Papiernia" (wg. proj. arch. Bulanda i Mucha (BiM)). Przed II wojną światową w Jeziornie silna była gmina żydowska. Wg spisu powszechnego z roku 1921 Żydzi stanowili połowę mieszkańców osady. Na terenie działała między innymi bożnica i mykwa (budynek zachowany do dziś).

**Skolimów** - pierwsze wzmianki o Skolimowie pojawiają się w zapisach historycznych w 1407 roku. Na terenach leżących na północnym brzegu Jeziory (obecnie Jeziorki) z nadania książąt mazowieckich osiedli rycerze z Prus, uciekający przed wojną między Koroną, a zakonem krzyżackim. W wieku XIX Skolimów był miejscowością letniskową, oferującą podobne walory lecznicze i naturalne jak późniejszy niedaleki Konstancin (z którym został połączony w jeden ośrodek miejski w 1952 roku).

**Konstancin** – jego nazwa pochodzi od imienia hrabiny Konstancji z Potulickich Skórzewskiej. Konstancin powstał z terenu wydzielonego z dóbr oborskich, zapisanego hrabinie w testamencie przez siostrę w roku 1898, rozparcelowanego przez syna Konstancji, hrabiego Witolda Skórzewskiego, folwarku leśnego Konstancja (ok. 100 ha) pod koniec XIX wieku – oficjalna data założenia miasta 1897 rok. Leśne tereny niedaleko Warszawy, położone na przedłużeniu Traktu Królewskiego z dojazdem Kolejką Wilanowską, stały się popularnym miejscem budowy willi letniskowych. Na przełomie XIX i XX wieku powstało tu wiele okazałych rezydencji zaprojektowanych przez czołowych polskich architektów we wszystkich modnych ówczesnie stylach: od stylów historycznych (neogotyku, neoklasycyzm etc.), poprzez architekturę dworską i witkiewiczowski styl zakopiański, ale również wzory willi włoskich czy zameczków nadreńskich, aż po fantazyjną secesję, modernizm, czy oszczędny funkcjonalizm lat 30. Projektantami byli między innymi: Jan Heurich (młodszy), Władysław Marconi, Henryk Gay, Tadeusz Tołwiński, Józef Pius Dziekoński, Władysław Jabłoński, Kazimierz Skórewicz, Franciszek Lilpop, Bronisław Colonna - Czosnowski, Czesław Przybylski i Grupa Praesens. Mieszkańcami Konstancina byli między innymi Stefan Żeromski i Wacław Gąsiorowski (pełnił funkcję sołtysa Konstancina). Konstancin w dwudziestolecie był reklamowany jako miejsce elit kultury. Z kanalizacją i elektryką. Obecnie w Konstancinie swoje domy posiada wielu znanych biznesmenów, artystów i dziennikarzy.

W latach powojennych Konstancin traktowany był przez władze stołeczne jako miejsce "zsyłki". Zabytkowe wille objęto "szczególnym trybem najmu" i zasiedlono lokatorami komunalnymi. Część z nich



nadal mieszka w tych budynkach, powoli popadających w ruinę. Po wojnie, w 1953 roku w uzdrowisku, na bazie istniejącej wcześniej infrastruktury szpitalnej, zostało założone Stołeczne Centrum Rehabilitacji (Stocer) kierowane przez prof. Mariana Weissa. Ideą ośrodka było leczenie kompleksowe, również najcięższych przypadków, które pozbawiają pacjentów samodzielności. Polegała ona nie tylko na wykonaniu niezbędnych zabiegów chirurgicznych, lecz również rehabilitacji, zaopatrzeniu ortopedycznym, nauce nowego zawodu i samodzielności w podstawowych funkcjach życiowych. Istnieje i działa po dziś dzień.

W 1969 doszło do administracyjnego połączenia Jeziorny, Konstancina - Skolimowa oraz kilku okolicznych wsi (Klarysew, Czarnów) i utworzenia nowego tworu miejskiego Konstancina - Jeziorna. Po ponownym utworzeniu powiatu piaseczyńskiego 1 stycznia 1999 roku Konstancin - Jeziorna wszedł w jego skład, a wraz z nim w skład województwa mazowieckiego. W 1979 uruchomiono tężnię solankową.

Wraz z nadejściem boomu budowlanego w pierwszych latach XXI wieku miasto znów stało się modne – zaczęły w nim powstawać nowoczesne osiedla domów wielorodzinnych, osiągające na wolnym rynku wygórowane ceny. Jednocześnie wiele z zabytkowych willi popada w ruinę, a niektóre ulegają zniszczeniu w wyniku samowoli budowlanych lub zaniedbań właścicieli.

Wielu mieszkańców to przedstawiciele tzw. „warszawskiej elity” – artyści, politycy, wysocy urzędnicy państwowi, generalicja, biznesmeni, architekci, prawnicy i lekarze. Wraz ze wzrostem liczby mieszkańców, a także dużym rozwojem motoryzacji cały ośrodek miejski zaczął odczuwać problemy komunikacyjne, spowodowane opóźnieniami we wprowadzaniu nowoczesnych rozwiązań drogowych i transportowych.

**Układ urbanistyczny.** Główne dzielnice miasta to Klarysew – graniczy z Warszawą, Jeziorna – ze względów historycznych czasem nazywana także Jeziorną Królewską – część centralna, tu znajdują się siedziba władz gminy i komisariat policji, Mirków – osiedle bloków mieszkalnych skupione wokół fabryki papieru, Konstancin – główna część uzdrowiskowa o niskiej, willowej zabudowie, Grapa – osiedle bloków mieszkalnych oraz Skolimów. Ponieważ miasto powstało z połączenia kilku ośrodków, jest urbanistycznie niejednorodne i rozrzucone na dużym terenie. Przeważa zabudowa jednorodzinna, częściowo o charakterze rezydencjonalnym, której trzon stanowi zabytkowa zabudowa willowa i koncepcja urbanistyczna z początku XX wieku i okresu dwudziestolecia międzywojennego na terenie Konstancina (koncepcję miasta hr. Skórzewski oparł na koncepcji Gruenewaldu), Skolimowa i Klarysewa, oraz typu miejskiego (Jeziorna) i industrialnego (tereny na wschód od ul. Mirkowskiej, okolice ul. Tysiąclecia) i handlowo - usługowego (tereny wzdłuż drogi z Warszawy, rejon Al. Wojska Polskiego). Po wojnie powstały tu także osiedla bloków wielorodzinnych Mirków i Grapa. W ostatnich latach realizowanych jest wiele nowych inwestycji, zarówno jedno- jak i wielorodzinnych. Do ciekawszych obiektów na terenie miasta można zaliczyć:

- papiernię przy ul. Mirkowskiej 45;
- zabytkowy zespół tzw. Górnej Papierni lub "Szmaciarni" (obecnie CH "Stara Papiernia");
- Kościoły (neogotyckie): pw. Józefa Oblubieńca Najświętszej Maryi Panny przy ul. Jaworskiego 1a (Mirków), pw. Wniebowzięcia N.M.P. przy ul. Piłsudskiego 54, pw. Matki Bożej Anielskiej przy ul. Kościelnej 16/Środkowej 15;
- wille przy ul. Sienkiewicza — "Moja", "Natemi", "Mon Repos", "Świt" – Żeromskich, zabytkowa wieża ciśnień;
- wille przy ul. Batorego — "Słoneczna", "Kaprys", "Eunice", "Pod Łabędziami", "Ukrainka", "Zbyszek", "Helena", "Julia";
- wille w okolicach ul. Jagiellońskiej — "Uroczą", "Eloe", "Anna" (perełka secesji), "Irena";
- wille przy ul. Sobieskiego — "Quo vadis", "Gryf", "Zameczek";
- Park Zdrojowy z tężnią solankową;
- wille w dzielnicy Królewska Góra: ul. Gąsiorowskiego, Czarnieckiego, Potulickich;
- Ambulatorium Osiedla Robotniczego przy ul. Mirkowskiej 56;
- stary młyn w Skolimowie — ul. Chylicka i sąsiadująca z nim willa "Zagłobin" przy ul. Sułkowskiego.

**Tereny zielone.** Na północ od Konstancina - Jeziorny rozciąga się teren Lasu Kabackiego i Parku Kultury w Powsinie. Na prawym brzegu Jeziorki, między terenami przemysłowymi w Mirkowie a wsiami nadwiślańskimi położone są łągi, natomiast po południowej stronie Al. Wojska Polskiego – podmokłe łąki, przechodzące w kompleks lasów Chojnowsko - Słomczyńskich. Tereny Konstancina i Skolimowa są gęsto zadrzewione. W dzielnicy Konstancin znajduje się Park Zdrojowy im. hr. Witolda Skórzewskiego z tężnią solankową i amfiteatrem. Jego funkcjonalnym przedłużeniem jest Trakt Spacerowy im. Henryka Sienkiewicza. Drugi park znajduje się w Mirkowie, między kościołem Św. Józefa a stawem retencyjnym przy papierni. Na terenach między Jeziorką a ul. Mirkowską, oraz wzdłuż ul. Literatów (w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu Skarpa Oborska) usytuowane są ogródki działkowe.

**Transport.** Na terenie miasta krzyżują się dwie drogi wojewódzkie: nr 724 (Warszawa – Góra Kalwaria) oraz nr 721 (Duchnow – Nadarzyn).

Miasto posiada stałe połączenia autobusowe z pobliskim Piasecznem oraz Warszawą obsługiwane przez ZTM: linia 710 (trasa: Skolimów, Konstancin, Grapa, Mirków, Jeziorna, Klarysew) oraz linia 724 (trasa: Chylce, Skolimów C, Jeziorna, Klarysew) łączą Piaseczno z warszawskim metrem przy stacji Wilanowska. Linia 742 (trasa: Grapa, Jeziorna, Klarysew) łączy Górę Kalwarię i Brzeście z Wilanowem, natomiast linia 700, obsługiwana przez autobusy niskopodłogowe i przeznaczona głównie dla osób niepełnosprawnych (na trasie znajduje się większość obiektów medycznych Konstancina) prowadzi od Skolimowa, przez Konstancin, Jeziornę i Klarysew do Centrum (do Dworca Centralnego PKP) w Warszawie. Linia 139 łączy Klarysew (przystanek pod Ogrodem Botanicznym PAN) ze stacją metra Wilanowska. Linia nocna N50 kursująca z piątku na sobotę oraz z soboty na niedzielę trasą Skolimów, Konstancin, Grapa, Mirków, Jeziorna, Klarysew do stacji Metro Wilanowska. Linie L14, L15 i L16 realizują połączenia wewnątrz gminy. Dodatkowo realizowane są połączenia autobusowe, obsługiwane przez PKS oraz przewoźników prywatnych, łączące miasto z Warszawą, Piasecznem oraz Górą Kalwarią.





Przez Jeziornę przebiega także niezelektryfikowana towarowa bocznica kolejowa łącząca Okęcie przez Piaseczno z Elektrociepłownią Siekierki. Właścicielem bocznic jest Vattenfall, operatorem DB Schenker Rail. Tabor na odcinku Okęcie – Jeziorna obsługuje operator oraz PKP Cargo, od nastawni i stacji przeładunkowej Jeziorna do stacji Siekierki kursuje jedynie operator.

**Oświata.** Na terenie miasta znajdują się zarówno szkoły państwowe jak i prywatne. Są to: Zespół Szkół nr 1 – Szkoła Podstawowa i Gimnazjum im. S. Wyszyńskiego, ul. Wojewódzka 12; Zespół Szkół nr 2 – Szkoła Podstawowa i Gimnazjum im. S. Żeromskiego, ul. Żeromskiego 15; Zespół Szkół nr 3 – Szkoła Podstawowa i Gimnazjum im. J. Twardowskiego, ul. Bielawska 57; Zespół Szkół Integracyjnych nr 5 im. Batalionów Armii Krajowej "Krawiec" i NSZ "Mączyński", ul. Szkolna 7; Zespół Szkół im. W. S. Reymonta, ul. Mirkowska 39; Zespół Szkół w Chylicach – Szkoła Podstawowa i Gimnazjum, ul. Dworska 2; Szkoła Podstawowa nr 6 im. Macieja Rataja, Opacz 9; Szkoła Podstawowa nr 295 i Gimnazjum w Centrum Rehabilitacji, ul. Długa 40/42; Prywatna Szkoła Podstawowa SMART, Gimnazjum CUBE i Liceum LONG Montessori, ul. Mirkowska 39; American School of Warsaw, ul. Warszawska 202 oraz szkoły muzyczne: Szkoła Muzyczna I-go Stopnia w Konstancinie, ul. Świetlicowa 7/9 lok A1 i Niepubliczna Szkoła Muzyczna I st. ADAGIO im. S. Rachmaninowa, ul. Żeromskiego 15. Przedszkola na terenie miasta: Przedszkole Gminne nr 1, ul. Oborska 2; Przedszkole Gminne nr 2, ul. Jaworskiego 3; Przedszkole Gminne nr 4, ul. Warecka 6; Przedszkole Gminne nr 5, wieś Obory; Prywatne Przedszkole nr 1 Montessori, ul. Mirkowska 39; Niepubliczne Przedszkole nr 2 Klubik Bączek, ul. Lipowa 12 b; Niepubliczne Przedszkole Skrzatka Oczatka, ul. Fabryczna 14; Ochronka Sióstr Służebniczek im. Św. Edmunda Bojanowskiego, ul. Wilanowska.




**Kultura i rekreacja.** Konstanciński Dom kultury, zajmuje się organizacją imprez, koncertów, przedstawień oraz prowadzi cykliczne zajęcia muzyczne, taneczne, warsztaty fotograficzne i inne. KDK działa w siedzibie głównej w Mirkowie i w filii na Grapie, a także na terenach podmiejskich w świetlicach i domach ludowych. Przedstawienia i koncerty odbywają się także w okresie letnim w amfiteatrze w Parku Zdrojowym. Szkoła Muzyczna w Konstancinie obok działalności edukacyjnej prowadzi ożywioną działalność koncertową. Od roku 2008 jest organizatorem międzynarodowej imprezy muzycznej o nazwie Europejskie Spotkania Muzyczne – Youthfestival.

Na terenie miasta działają również muzea: Muzeum Bajek, Baśni i Opowieści (ul. Diamentowa 8, Czarnów); Muzeum Papiernictwa (ul. Mirkowska 45); Muzeum – Dom Stefana Żeromskiego (ul. Żeromskiego 4) oraz odbywają się imprezy o charakterze cyklicznym takie jak: Festiwal "Tężnia Marzeń"; Dni Konstancina i Piknik Retro; Festiwal Sportów Teatralnych "321Impro"; Festiwal Otwarte Ogrody.

Szlaki turystyczne piesze w rejonie miasta i okolic:

-  – prowadzi przez Królewską Górę i Nowe Wierzbno, a dalej tereny leśne Chojnowskiego Parku Krajobrazowego w kierunku południowym. W okolicach Czarnowa opuszcza obszar Gminy Konstancin - Jeziorna i kieruje się w stronę Zalesia Górnego, przez Lasy Chojnowskie, Ustanówek do Złotokłosu. Długość odcinka Konstancin - Ustanówek 16 km, cały szlak – 34 km;
-  – prowadzi po zamkniętej pętli przez zabytkowy teren Konstancina, Las Oborski, Skolimów, deptak nad rzeką Jezioroką i Park Zdrojowy. Długość pętli 8,8 km;
-  – prowadzi przez zabytkowy teren Konstancina, Las Oborski, Łyczyn i Cieciszew nad Wisłę. We wsi Dębówka opuszcza obszar Gminy Konstancin - Jeziorna i kieruje się dalej na południe do Góry Kalwarii. Długość odcinka Konstancin - Słomczyn – 6,5 km, Słomczyn - Góra Kalwaria (dworzec autobusowy) – 12,5 km. Łącznie 19 km;
-  – prowadzi z Ursynowa, przez Las Kabacki, Konstancin (Park Zdrojowy), Obory (Dwór w Oborach), rezerwat Łyczyńska Olszyna, Łyczyn, Las Oborski. W okolicach Czarnowa opuszcza obszar Gminy Konstancin - Jeziorna i kieruje się w stronę Zalesia Górnego. Długość odcinka Kabaty - Konstancin 9 km, a Konstancin - Zalesie Górne (do stacji PKP) – 20,6. Łącznie 29,6 km;
- ścieżka spacerowa "Śladami Stefana Żeromskiego" – tworzy pętlę długości 10,5 km, zaczyna się na skrzyżowaniu ul. Sienkiewicza i ul. Piłsudskiego, prowadzi aleją główną przez Park Zdrojowy, za tężnią solankową należy przekroczyć Jeziorokę mostem pieszym, następnie wzdłuż rzeki do mostu na ul. Warszawskiej, mijając po drodze jaz Imberfal i zalew Św. Jan do ronda Jana Pawła II przy Starej Papierni. Dalej poniżej skarpy pradoliny Wisły równoległe do ul. Literatów przez rezerwat Łęgi Oborskie, do dworu w Oborach – kolebki miasta, przez rezerwat Skarpa Oborska, cmentarz z I wojny światowej "Marynin", i Łyczyn. Po przejściu przez ul. Wilanowską wchodzi się do rezerwatu Obory w Lesie Oborskim, koło dawnej gajówki i ul. Od Lasu koło Głazów Żeromskiego, wraca się do Konstancina. Ścieżka przechodzi obok willi "Świt" na ul. Żeromskiego, w której mieszkał Stefan Żeromski.

Szlaki turystyczne rowerowe w rejonie miasta i okolic:

-  – prowadzi z Ursynowa do Góry Kalwarii i Czerska terenami nadwiślańskimi. Po drodze przechodzi przez centrum Konstancina. Trasa: Las Kabacki, Ogród Botaniczny PAN, Konstancin, wzdłuż rzeki Jezioroki do ronda Jana Pawła II przy Starej Papierni, Obory, Goździe, Cieciszew. We wsi Dębówka szlak opuszcza obszar Gminy Konstancin – Jeziorna;
-  – wariant szlaku niebieskiego. Przy dworze w Oborach skręca w prawo i prowadzi przez tereny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, najpierw Las Oborski, następnie przez Lasy Chojnowskie w kierunku Zalesia Górnego. W okolicach Czarnowa szlak opuszcza obszar Gminy Konstancin – Jeziorna;
-  – wariant szlaku czarnego. Prowadzi przez Las Oborski inną trasą niż szlak czarny – kieruje dalej na południe w okolice wsi Kawęczynów, a następnie przez Borowinę do Czarnowa, gdzie ponownie łączy się z czarnym szlakiem.

**Sport.** Do obiektów sportowych należą: plac sportowy GOSiR (ul. Południowa), hala sportowa (ul. Żeromskiego), tor wrotkarski (Słomczyn). Na terenie CKR przy ul. Gąsiorowskiego działa ogólnodostępny basen pływacki wraz z sauną i jacuzzi. Na terenie osiedla Mirków dostępna jest siłownia na wolnym powietrzu.

Nieruchomość zlokalizowana jest w rejonie zwyczajowo określanym jako Nowa Jeziorna przy ul. Bielawskiej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się: budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne, a w dalszej odległości: niezabudowane nieruchomości gruntowe, obiekty handlowo – usługowe o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym, obiekty kultu religijnego, obiekty administracyjno – oświatowe (szkoły, przedszkola, urzędy pocztowe) oraz tereny zieleni miejskiej. Obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość należy do rejonu o średnio, rozbudowanej infrastrukturze komunikacyjnej. W odległości około 0,2 km (przy ul. Bielawskiej) znajduje się przystanek autobusowy (komunikacja podmiejska Warszawy), z którego zapewniony jest dojazd do centrum administracyjnego (Urzędu Miasta położonego przy skrzyżowaniu ul. Warszawskiej z ul. Polną) oraz do Warszawy.



### 4.3 Stan zagospodarowania i techniczno – użytkowy nieruchomości.

Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 9 168,70 m<sup>2</sup> został wzniesiony w 2002 roku. Fundamenty betonowe zbrojone na płycie żelbetowej. Budynek posiada pięć kondygnacji nadziemnych i jedną podziemną (garaże wielostanowiskowe). Budynek posiada sześć klatek schodowych (pełniące funkcje dróg ewakuacyjnych) oraz dźwigi osobowo – towarowe w pionach komunikacyjnych. Elewacja budynku ocieplona i otynkowana. Stropy, słupy i klatki schodowe żelbetowe. Ściany konstrukcyjne zewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych, ścianki wewnętrzne z cegły, ścianki działowe z materiałów ceramicznych. Konstrukcja dachu mansardowego drewniana. Schody wewnętrzne oraz korytarze i klatki schodowe - wykończone gresem. Na klatkach schodowych ściany malowane farbą. Ślusarka w klatkach schodowych i na balkonach – stalowa w elementach gotowych. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej malowanej w kolorze pokrycia dachowego.



Budynek posiada instalacje: wodną, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, centralną rozpraszającą ciepłą wodę, elektryczną, domofonową, telewizji kablowej i telefoniczną. Budynek jest w bardzo dobrym stanie technicznym.

### 4.4 Informacje o lokalu usługowym.

Objęty niniejszym opracowaniem lokal usługowy nr 48 położony jest na pierwszej kondygnacji (parterze) w budynku wielorodzinnym przy ul. Bielawskiej 36B. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 186,30 m<sup>2</sup>. Lokal usługowy składa się z: sali do konsumpcji, pomieszczeń kuchennych, biurowych oraz socjalnych i magazynowych zlokalizowanych w suterenie.

Obecny stopień wykończenia lokalu - dobry. Ściany i sufity (częściowo podwieszane z płyt G-K) pokryte tynkiem kategorii III, pomalowane farbą emulsyjną, natomiast w kuchni oraz pomieszczeniach pomocniczych na ścianach glazura. We wszystkich pomieszczeniach: konsumpcyjnych, kuchni oraz pomieszczeniach pomocniczych na podłodze terakota. Stolarka okienna i drzwiowa PVC.

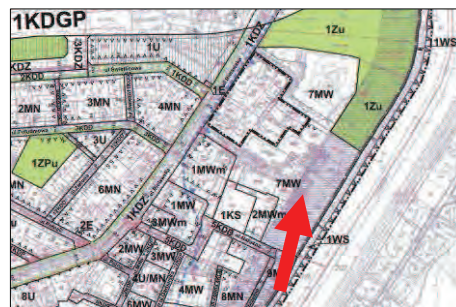
Lokal wyposażono w instalacje: ciepłej i zimnej wody; kanalizacji sanitarnej; centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami; wentylacji mechanicznej wyciągowej; instalację elektryczną oraz instalacje niskoprądowe: telewizyjna, telefoniczna i domofonowa.

## 5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Obszar, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość objęty został w dniu 28 czerwca 2011 roku Uchwałą Nr 99/VI/12/2011 Rady Miasta Konstancin - Jeziorna w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna - ETAP I.

Wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze **7MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7MW ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz
- dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
  - ⇒ ciągi piesze, ciągi pieszo - jezdne, dojazdy, place zabaw dla dzieci, tereny zielone, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych oraz
  - ⇒ lokale usługowe zlokalizowane w parterze budynków mieszkalnych oraz, na innych kondygnacjach, usługi o charakterze świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób.



Stanowiąca przedmiot wyceny nieruchomość wykorzystywana jest zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

## **6. SPOSÓB WYCENY.**

### **6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości.**

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzeczników Majątkowych wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

### **6.2 Wybór podejścia i metody wyceny.**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wycenienie podlega wartość rynkowa nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

Wycenę nieruchomości lokalowej dla potrzeb określenia wartości rynkowej wykonano przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej. Podejście dochodowe stosowane jest przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego i współczynnika kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres czasu, w którym powinien nastąpić zwrot środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości.

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.**

Rok 2012 oraz 2013 w Polsce to okres spowolnienia gospodarczego. Przewiduje się, że wzrost PKB spadnie z 4,3% do ok. 2,7%. Według danych Eurostatu w 2013 r. prognozuje się utrzymanie wskaźnika na tegorocznym poziomie. Pod koniec pierwszego półrocza 2012 r. stopa bezrobocia wyniosła 12,4% (12,5% na koniec 2011 r.). Wynik ten uwzględnia już sezonowy efekt spadku liczby osób niepracujących. Według prognoz bezrobocie zmniejszy się do 12,3% na koniec 2012 r. i utrzyma się na podobnym poziomie w 2013 r.

Mimo mało optymistycznych prognoz ogółouropejskich Polska jest krajem relatywnie dobrze radzącym sobie ze spowolnieniem gospodarczym w regionie. Przewidywane PKB jest jednym z najwyższych w Europie, a oprocentowanie polskich obligacji skarbowych systematycznie maleje. Świadczy to o rosnącym zainteresowaniu Polską inwestorów zagranicznych oraz ich zaufaniu do rządowych instrumentów finansowych.

### **Rynek inwestycyjny.**

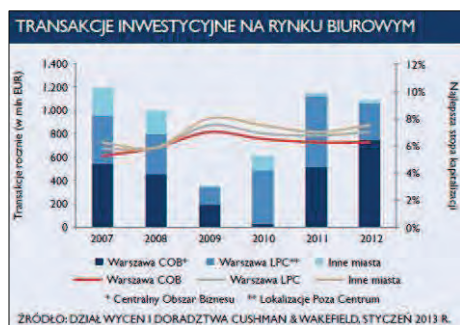
Mimo słabnącego tempa wzrostu gospodarczego w Polsce, kondycja rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych w 2012 r. była bardzo dobra. Wolumen transakcji osiągnął wartość 2,8 mld EUR. To najlepszy wynik od 2007 r. i trzeci rok z rzędu, kiedy wartość transakcji wzrosła. Warto dodać, że w minionym roku wartość transakcji w Polsce stanowiła 75% wartości wszystkich transakcji w Europie Środkowej.

Źródłem siły polskiego rynku nieruchomości komercyjnych są jego stabilność oraz płynność minimalizujące ryzyko wyjścia z inwestycji. Najlepiej widać to w sektorze najlepszych nieruchomości, cieszącym się największym zainteresowaniem inwestorów, ale jest również zauważalne w przypadku nieruchomości drugorzędnych, które stanowiły istotną część ubiegłorocznego wolumenu transakcji.

Wzorem ubiegłych lat największą wartość miały transakcje przeprowadzone w sektorach handlowym i biurowym, odpowiednio 1,15 mld EUR oraz 1,09 mld EUR. Najszybciej rozwijał się sektor magazynowy, którego wartość wzrosła w ostatnim roku o ponad 180% do poziomu 462 mln EUR. To najlepszy wynik w historii. Wartość transakcji w pozostałych sektorach wyniosła ok. 100 mln EUR (4%).

Prognozy na 2013 r. nie przewidują gwałtownych zmian na rynku inwestycyjnym. Zainteresowanie inwestorów polskimi nieruchomościami komercyjnymi powinno utrzymać się na dotychczasowym poziomie, zwłaszcza w odniesieniu do najlepszych obiektów. Ich podaż będzie kluczowym czynnikiem utrzymania się bieżącej dynamiki rynku. Jeśli sprawdzą się zapowiedzi o ożywieniu gospodarczym, w drugiej połowie roku można również liczyć na wzrost zainteresowania inwestorów transakcjami oportunistycznymi.

### Rynek biurowy.



Rok 2012 w sektorze biurowym rynku inwestycyjnego nie przyniósł istotnych zmian w porównaniu z 2011 r. Wartość sprzedanych nieruchomości wyniosła 1,09 mld EUR, o ok. 5,5% mniej niż w 2011 roku.

Tak jak w poprzednich latach inwestycyjny rynek biurowy w Polsce był w zasadzie ograniczony do Warszawy, gdzie zawarto 97,7% wartości wszystkich transakcji w tym sektorze. Tylko jedna z 17 transakcji została zrealizowana poza granicami stolicy – zakup trójmiejskiego parku biurowego Arkońska przez PZU. Nic nie wskazuje na to, żeby w najbliższych miesiącach Warszawa miała stracić pozycję lidera, chociaż koncentracja inwestycji w stolicy może się nieznacznie zmniejszyć na skutek m.in. podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży Green Towers we Wrocławiu za 64 mln EUR.

Największą transakcją w 2012 r. była sprzedaż Warsaw Financial Center za 210 mln EUR przez konsorcjum firm Pramerica i CA Immo na rzecz konsorcjum firm Allianz i Tristan Capital Partners. Do innych dużych transakcji należy zaliczyć: zakup International Business Center przez fundusz Deka za 148 mln EUR, nabycie Platinum Business Park na Mokotowie przez fundusz Allianz za 139 mln EUR oraz przejęcie biurowców Lumen i Skylight stanowiących część kompleksu Złote Tarasy przez Unibail - Rodamco.

Stabilizacja popytu i podaży przełożyła się na utrzymanie dotychczasowych stóp kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w centrum Warszawy na poziomie ok. 6,25%. W bardziej peryferyjnych rejonach stolicy odnotowano wzrost do poziomu ok. 7%, m.in. ze względu na szereg nowych projektów, których ukończenie zaplanowano na lata 2013–2014. W miastach regionalnych, charakteryzujących się mniejszą płynnością rynku biurowego, stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości kształtują się na poziomie ok. 7,5%.

### Rynek powierzchni biurowo-usługowych.

Ubiegłoroczny wolumen transakcji najmu na rynku powierzchni biurowych w Polsce świadczy o intensywnym rozwoju i wzroście znaczenia tego sektora w stosunku do pozostałych segmentów nieruchomości komercyjnych. W 2012 r. wolumen najmu przekroczył 960.000 mkw., z czego ok. 2/3 transakcji miało miejsce na rynku stołecznym. W minionym roku w całej Polsce oddano do użytku ponad 509.000 mkw. nowoczesnej powierzchni – podaż ta przekroczyła przeszło dwukrotnie wartość zanotowaną w 2011 r. (218.000 mkw.). Ponad 50% nowej powierzchni stanowiły projekty zrealizowane w Warszawie. Dużym zainteresowaniem deweloperów cieszyły się również główne miasta regionalne, a w szczególności Wrocław, Kraków i Poznań. W porównaniu z końcem roku 2011 największy spadek pustostanów zanotowano w Katowicach (ok. 4,6 p.p.) i Krakowie (4,4 p.p.). Więcej niewynajętej powierzchni pojawiło się natomiast w Poznaniu (wzrost o ok. 4,1 p.p.) i Wrocławiu (wzrost o ok. 3,4 p.p.). Wskaźnik pustostanów wzrósł również w stolicy i na koniec IV kw. 2012 r. osiągnął 9%. W większości lokalizacji w kraju czynsze bazowe pozostały stabilne, jednak dalszy wzrost konkurencji wśród deweloperów oraz spadek kosztów generalnego wykonawstwa mogą wpłynąć na obniżenie wysokości stawek czynszowych.

Wielkość rocznego wolumenu transakcji w 2012 r. na rynku warszawskim była rekordowa w porównaniu z dwoma poprzednimi latami, dzięki czemu utrzymał się pozytywny trend zapoczątkowany



w 2010 roku. W budowie znajduje się 540.000 mkw. powierzchni biurowej, a kolejne 620.000 mkw. jest w fazie planowania, które według deklaracji deweloperów mają być oddane do końca 2015 r. Prognozowany spadek tempa wzrostu PKB może jednak sprawić, że realizacja części z nich zostanie przesunięta w czasie lub wstrzymana. Mimo to, w porównaniu z rynkami regionalnymi, niekorzystne zmiany koniunktury gospodarczej są w Warszawie najmniej widoczne, o czym świadczą między innymi bardzo dobre wyniki absorpcji nowej powierzchni.

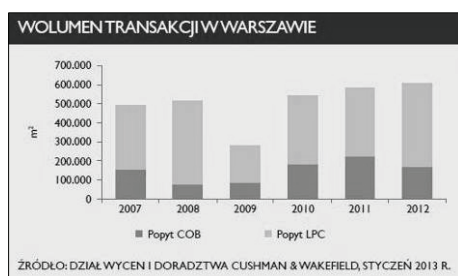
#### WARSZAWA – Podaż.

W ubiegłym roku zanotowano znaczny wzrost zainteresowania deweloperów realizacją projektów biurowych w stolicy. Zasoby nowoczesnej powierzchni wzrosły do 3.859.000 mkw. Dla porównania w Berlinie wynoszą one 17.536.000 mkw., a w Pradze ok. 2.882.000 mkw. Warszawski rynek biurowy powiększył się o 24 budynki, łącznie 268.000 mkw. (w 2011 r. podaż wyniosła tylko 120.000 mkw.). Blisko 71% nowej powierzchni powstało poza obszarem centralnym miasta. Biorąc pod uwagę zróżnicowanie między dzielnicami, najwięcej powierzchni oddano w Śródmieściu (73.000 mkw.), w rejonie Służewca 43.000 mkw., a w Wilanowie 29.500 mkw. W prawobrzeżnej części miasta zrealizowano tylko dwa projekty o łącznej powierzchni biurowej 5.200 mkw. W 2012 r. największymi oddanymi do użytku projektami były Green Corner firmy Skanska (24.500 mkw.) oraz pierwsza faza Business Garden (dwa budynki o łącznej powierzchni biurowej 22.000 mkw.). Z ważniejszych realizacji można również wymienić budynek Senator firmy Ghelamco i drugą fazę projektu Poleczki Business Park – oba o powierzchni około 21.000 mkw. W 2013 r. deweloperzy planują dostarczyć na rynek ponad 300.000 mkw., przy czym wielkość podaży dla projektów zlokalizowanych w centrum miasta może być mniejsza niż dotychczas.



#### WARSZAWA – Wolumen transakcji.

W 2012 r. wolumen najmu w Warszawie osiągnął poziom 607.000 mkw., co stanowi wzrost o ok. 4% w porównaniu z rokiem poprzednim. Najwięcej umów podpisano na Mokotowie (241.000 mkw.) oraz w centrum miasta (171.600 mkw.). Ponad 56% umów dotyczyło powierzchni powyżej 1.000 mkw., natomiast kontrakty na biura większe niż 3.000 mkw. stanowiły ok. 30%. Tak jak w poprzednich latach, wzrosła liczba umów typu pre - let i ich udział w wolumenie transakcji osiągnął 32,6%. Odnowienia



i renegocjacje umów w 2012 roku stanowiły istotną część popytu (29%) i utrzymały się na poziomie zbliżonym do 2011 roku. Największą transakcją odnotowaną w 2012 r. było podpisanie przez T - Mobile umowy najmu na 27.000 mkw. w budowanym kompleksie Marynarska 12 firmy Ghelamco. Ponadto do jednego z biurowców wchodzących w skład Wilanów Office Park wprowadziła się spółka Asseco Poland, obejmując tym samym 20.400 mkw. powierzchni, a Frontex, jedna z agencji Unii

Europejskiej, podpisała umowę przed najmu na 14.600 mkw. w realizowanym przez firmę Ghelamco kompleksie Warsaw Spire. Z kolei Poczta Polska podpisała umowę na wynajem 12.600 mkw. powierzchni biurowej w planowanym projekcie PHN S.A. przy ul. Domaniewskiej.

#### WARSZAWA – Absorpcja.

W minionym roku wielkość absorpcji powierzchni wyniosła ponad 161.000 mkw. Pomimo wzrostu o 25% w stosunku do roku 2011 poziom ten pozostaje jednak poniżej wartości ok. 250.000 mkw. notowanej w latach 2006 – 2008. Zwiększenie absorpcji wskazuje jednak na dalszy rozwój tego segmentu rynku, co jest pozytywnym sygnałem dla deweloperów rozpoczynających realizację nowych projektów.



**WARSZAWA – Pustostany.**

Na koniec 2012 r. w Warszawie było ok. 347.500 mkw. wolnej powierzchni biurowej, co stanowi ok. 9% całkowitych zasobów stolicy. Oznacza to wzrost wskaźnika o ponad 2,3 p.p. w stosunku do wartości zanotowanej na koniec 2011 r. Zmiana ta spowodowana jest przede wszystkim oddaniem do użytku znacznej ilości nowej powierzchni. Najwięcej pustostanów znajduje się na terenie prawobrzeżnej Warszawy (16,3%) i Ursynowie (14,9%), gdzie weszła na rynek druga faza projektu Poleczki Business Park – na koniec roku do wynajęcia pozostawało tam ponad 8.000 mkw. Prognozuje się, że w 2013 r., jeżeli absorpcja nowej powierzchni utrzyma się na niezmienionym poziomie, średni wskaźnik pustostanów w Warszawie przekroczy 10%, ale nadal będzie niższy od średniej europejskiej, która wynosi 12%.

**WARSZAWA – Czynsze**

Rosnąca podaż nowej powierzchni powoduje urealnienie czynszów nominalnych, polegające na zmniejszeniu rozbieżności między nimi a stawkami efektywnymi. Proces ten zauważalny jest szczególnie w lokalizacjach centralnych. Nowoczesne biurowce zlokalizowane w centrum miasta oferują stawki na poziomie 22–25 EUR/mkw./miesiąc, przy czym w najlepszych projektach czynsze osiągają nawet 26,5 EUR/mkw./miesiąc. Natomiast w najlepiej zlokalizowanych budynkach klasy A poza centrum czynsze wynoszą 14–16,5 EUR/mkw./miesiąc. Wyjątek stanowią dzielnice Ursynów i Wilanów oraz prawobrzeżna część Warszawy, gdzie oferty z reguły nie przekraczają 14 EUR/mkw./miesiąc. Rosnące pustostany sygnalizują jednak wzrost konkurencji na rynku, co z kolei przekłada się na coraz lepsze warunki najmu, znajdujące swe odzwierciedlenie między innymi w różnego rodzaju zachętach, do których należą np. kilkumiesięczne zwolnienia z czynszu czy kontrybucja finansowa na aranżację powierzchni. W związku z tym efektywny czynsz płacony przez najemcę w okresie obowiązywania umowy może być niższy nawet o kilkanaście procent od stawki wyjściowej. Zwiększająca się podaż, spadające koszty budowy i dalsza kompresja marż deweloperskich mogą spowodować spadek efektywnych stawek. W szczególności dotyczyć to będzie inwestycji, których uruchomienie będzie uzależnione od osiągnięcia wymaganego przez banki poziomu przed najmu, wynoszącego obecnie 30–35%.

**Rynek lokalny.** Gmina Konstancin - Jeziorna należy do najbardziej dynamicznie rozwijających się gmin podwarszawskich. Korzystne, piękne położenie oraz tradycje podwarszawskiego lotniska sprawiają, że okolica doskonale nadaje się pod zabudowę rezydencjonalną o charakterze willowym. Władze samorządowe przystąpiły do sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy, inwestują znaczne środki w budowę infrastruktury technicznej i dróg oraz przystąpiły do prac planistycznych i projektowych związanych z budową obwodnicy i poszerzeniem głównej drogi dojazdowej do stolicy. Gmina wykonuje także inwestycje kubaturowe - buduje mieszkania komunalne oraz hale i urządzenia sportowe zlokalizowane przy szkołach.

Analiza rynku oraz preferencji potencjalnych najemców wykazała, iż dla przedsiębiorstw, które często goszczą u siebie klientów, posiadanie lub wynajem lokalu to konieczność, a jednocześnie – najlepsza wizytówka. Wybór lokalizacji, jak i wygląd oraz wyposażenie biura to bardzo ważne, wręcz strategiczne, kwestie. Liczy się również dobry dojazd, możliwość zaparkowania przed biurem lub w jego pobliżu. Nie bez znaczenia jest także korzystny image zewnętrzny i wewnętrzny – wygląd budynku, standard wyposażenia, gustowny wystrój pomieszczeń. Dobra lokalizacja (w ścisłym centrum lub w śródmieściu) szczególnie ważna jest dla firm kojarzących się z prestiżem, a więc: kancelarii prawnych, biur turystycznych, kancelarii doradztwa i pośrednictwa finansowego, agencji bankowych itp. Natomiast dla firm, które realizują dla klienta różnego rodzaju projekty i spotykają się z nim w swojej siedzibie tylko czasami, lokalizacja ma znaczenie drugorzędne. Dlatego właśnie biura handlowe, biura architektoniczne i projektanckie, agencje reklamowe czy wydawnictwa z powodzeniem mogą usytuować swoją siedzibę poza centrum, a czasem nawet na zupełnych peryferiach. Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości i które, jak wynika z zachowań najemców mają najistotniejszy wpływ na wysokość

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W WARSZAWIE		
	CENTRALNY OBSZAR BIZNESU	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Czynsze bazowe (mkw./miesiąc)	EUR 18–26,5	EUR 12–16,5
Parking podziemny (miejsce/miesiąc)	EUR 120–180	EUR 70–90
Parking naziemny (miejsce/miesiąc)	EUR 70–120	EUR 45–75
Koszty eksploatacyjne	EUR 5–6,5	EUR 4–5,5
Zachęty dla najemcy	Kontrybucja finansowa Aranżacja powierzchni Zwolnienie z czynszu na: 3–6 miesięcy   4–8 miesięcy	
Okres najmu		5–10 lat
Powierzchnie wspólne	0–10%	0–5%
VAT		23%
Indeksacja	EURO CPI	
Inne	Gwarancja banku lub firmy macierzystej albo depozyt	
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.		

pobieranego czynszu z tytułu najmu powierzchni biurowych. Cechy te można uporządkować następująco: położenie, atrakcyjność lokalizacji, sąsiedztwo i otoczenie, stan techniczny budynku, standard, funkcjonalność pomieszczeń oraz wyposażenie. Dla potrzeb niniejszego opracowania zbadano:

- rynek sprzedaży powierzchni komercyjnych o przeznaczeniu usługowym, w okresie ostatnich dwóch lat przedmiotem obrotu w dniu 26.09.2013 roku była nieruchomość położona ul. Wilanowskiej 13A (lokale: nr 1 o pow. 24,50 m<sup>2</sup>, nr 2 o pow. 24,10 m<sup>2</sup>, nr 3 o pow. 23,70 m<sup>2</sup>) o łącznej cenie 670.000,00 zł;
- rynek wynajmu powierzchni komercyjnych o przeznaczeniu usługowym;
- obszar badania – Konstancin - Jeziorna;
- okres badania – 2013 rok.

Poniżej przedstawiono stawki czynszów dla powierzchni biurowo - usługowych.

Lp.	lokalizacja	opis lokalu	pow. [m <sup>2</sup> ]	czynsz [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Józefosław	Lokal usługowo-handlowy. Sześć witryn od frontu, dwa wejścia z przedsionkami: jedno od frontu, drugie w oficynie. Przed budynkiem podjazd i własny, szeroki parking na 9 samochodów. Na parterze ok. 44 m <sup>2</sup> powierzchnię usługowo-handlowej typu open-space. W podpiwniczeniu z dwoma oknami ok. 50 m <sup>2</sup> open-space, łazienka z wc, prysznicem, umywalką, zaplecze-magazynek 6,6 m <sup>2</sup> . Kondygnację łączą szerokie schody z dużym podestem. Na podłodze wszędzie gres. Wysokość pomieszczeń 3,5 m.	120	41
2	Konstancin-Jeziorna ul. Bielawska	Lokal użytkowy na parterze w nowo wybudowanym czteropiętrowym budynku wielorodzinnym. Lokal z dużymi witrynami.	121	62
3	Konstancin-Jeziorna Marszałka Józefa Piłsudskiego	Pawilon biurowy i handlowo – usługowy. Zlokalizowany jest przy głównej ulicy miasta, w odległości zaledwie 150 metrów od Parku Zdrojowego i niespełna kilometr od lokalnego Ratusza. Budynek posiada cztery kondygnacje o łącznej powierzchni blisko 1000m <sup>2</sup> oraz dodatkowo dwa parkingi: ogólnie otwarty usytuowany frontalnie, przed wejściem głównym zamknięty usytuowany za budynkiem. Powierzchnie biurowe charakteryzuje wysoki standard wykończenia.	195	33
4	Konstancin-Jeziorna Osiedle "Elsam"	Luksusowy umeblowany dom wolnostojący z możliwością wykorzystania na lokal biurowy. Bliskość zielonych enklaw /Chojnicki Park, Kabacki Las, Botaniczny Ogród/ i zdrowotnych walorów uzdrowiskowych. Dogodny dojazd do Warszawy. Działka -1200m <sup>2</sup> - pięknie zagospodarowana i utrzymywana. Parter: hall, kuchnia, gabinet, w.c., salon z jadalnią, taras 90m <sup>2</sup> - na podłogach trawertyn. Piętro: 3 sypialnie z łazienkami, garderoba, hall, balkon - na podłogach panele. Piwnica: garaż na 2,3 samochody, pralnia z w.c., suszarnia, pomieszczenie z sauną, duży pokój z oknami ok.40m <sup>2</sup> , hall. Alarm, monitoring, automatyczne bramy; wjazdowa i garażowa, podgrzewany zjazd do garażu, automatyczne nawadnianie ogrodu z własnej studni, z czujnikiem deszczu, wideofon, pięknie zagospodarowany ogród. W pobliżu: restauracje, korty tenisowe, baseny, masaże, fitness-cluby, las, park, szkoły, przedszkola, punkty usługowe, sklepy, autobusy. Miejsca parkingowe: 2	400	37
5	Warszawa-Wilanów, Królewska	Lokal biurowy lub biurowo - usługowy (nieuciążliwa działalność) położony w willowej części Wilanowa. Stanowi niezależną część domu mieszkalnego. Ma trzy wejścia. Za nieruchomością wybetonowana część działki przeznaczona na parking dla 6 samochodów. Lokal do adaptacji na własne potrzeby. Jedno z pomieszczeń ma 6 m wysokości i pow. pok. 40m <sup>2</sup> . Obecnie ma antresolę dającą ok.25 m <sup>2</sup> dodatkowej pow. biurowej. Wszystkie pomieszczenia mają instalację komputerową. Bardzo dobry dojazd do centrum komunikacją miejską. Powierzchnia działki: 400 m <sup>2</sup> .	190	28
6	Konstancin-Jeziorna	Budynek biurowy położony w centrum Konstancina - Jeziorna. Lokal położony na pierwszym i drugim piętrze. Budynek w pełni przystosowany do prowadzenia biura. Posiada oddzielną klatkę schodową z windą. Liczba pomieszczeń: 18. Rok budowy: 2000. Miejsca parkingowe: 5.	573	45
7	Konstancin-Jeziorna	Dom murowany, położony w cichym i renomowanym miejscu Konstancina. Dobry rozkład parteru, ogromny taras. Parter: 2 pok. z połączeniem przez duże dwuskrzydłowe drzwi, z jednego wyjście na taras. Na podłodze piękny parkiet. Łazienka z natryskiem, garderoba przy wejściu, duża kuchnia z oddzielną spiżarnią, hall. Piętro: 3 duże pokoje, łazienka z wanną, łazienka z natryskiem, garderoba. Na podłodze parkiet. Poddasze: jeden duży pokój, możliwość dorobienia łazienki. Piwnice: pełne podpiwniczenie - pomieszczenia gospodarcze i jeden pokój z możliwością zaadaptowania na słuźbówkę. Wszystkie lokale miejskie. Ogrzewanie własne gazowe (De Dietrich), grzanie wody 2 obiegi. Dom częściowo umeblowany. Nadaje się także na biuro. Powierzchnia działki: 3 330 m <sup>2</sup> . Forma własności: hipoteczne.	260	30
8	Konstancin-Jeziorna	Dwa budynki: jeden mieszkalny lub biurowy, drugi biurowo-magazynowy na jednej dużej ogrodzonej działce w cichym i zielonym miejscu w Konstancinie Jeziorny, blisko trasy do Warszawy. Pierwszy budynek ok.250 m <sup>2</sup> składa się z 3 kondygnacji: na parterze przedpokój, salon, łazienka z prysznicem, jadalnia osobna i kuchnia, na piętrze są 3 sypialnie i łazienka, w piwnicy pralnia, kotłownia, salka rekreacyjna. Dom jest idealny na cele biurowe lub przedszkole. Piec gazowy w piwnicy, system alarmowy, parkiet dębowy, okna solidne drewniane, taras z grillem i wyjściem do ładnego zadbanego ogrodu. Możliwość wynajmu łącznie z meblami biurowymi i sprzętem. Na terenie działki znajduje się ładny zadbany ogród oraz parking obłożony kostką na 6 samochodów. Idealna komunikacja, m w pobliżu autobusy, szkoła, wille, blisko do drogi na Warszawę. Nieruchomość polecamy szczególnie na cele mieszkalno-biurowe dla firm, na hurtownię lub przedszkole/klub malucha.	250	52
9	Konstancin-Jeziorna	Lokale użytkowe znajdują się w nowo wybudowanym budynku zlokalizowanym przy ruchliwej ulicy w Konstancinie-Jeziorna. Budynek jest dwupiętrowy z użytkowym poddaszem. Budynek o wysokim standardzie wykończenia i wyposażenia. Składa się z 5 części, każda po 675 m <sup>2</sup> : parter: 220m <sup>2</sup> , piętro: 220m <sup>2</sup> poddasze użytkowe. Zaplecze socjalne, łazienki, ogrzewanie podłogowe, piece kondensacyjne na każdym poziomie. Istnieje możliwość własnej aranżacji lokalu, bądź podzielenia na mniejsze moduły na 1 piętrze. Poddasze w każdej części przeznaczone są na cele mieszkaniowe. Przed i za budynkiem parking dla klientów na ok. 40 samochodów. Monitoring z ochroną. Budynek z 2011 r.	675	50
10	Konstancin-Jeziorna	Nowa elegancka rezydencja zlokalizowana na działce o pow. 1300 m <sup>2</sup> . Na parterze gabinet, spiżarnia, garderoba, łazienka. Garaż na dwa samochody, pralnia. Nad garażem schowek na opony, walizki, sprzęt sportowy. Na I piętrze znajdują się cztery sypialnie od 18m <sup>2</sup> do 27m <sup>2</sup> . Nad łazienki w tym jeden pokój kąpielowy o powierzchni ponad 15m <sup>2</sup> . Na piętrze znajduje się poddasze o pow. ok. 130m (nie wliczone do powierzchni). Dom w bardzo wysokim standardzie. Indywidualny projekt. Okna mahoniowe, antywłamaniowe z szybą P-4. Wysoki poziom ochrony elektronicznej: alarm, kamery, czujniki zewnętrzne i wewnętrzne. System przeciwpożarowy. Instalacja klimatyzacji. Automatyka bramy garażowej i wjazdowej. W ogrodzie grill murowany granitowy, piwniczka. Ogród zagospodarowany z systemem nawadniania. Chodniki i pojazdy z kostki granitowej. Nieruchomość znajduje się w bardzo cichym i uroczym miejscu na skarpie nad rzeczką Jeziorką. Budynek może być wykorzystany na przedszkole, żłobek, klinikę itp.	335	30
11	Piaseczno	Lokal na pierwszym piętrze i drugim piętrze w budynku dwupiętrowym o powierzchni 760m na działce 1 000 m <sup>2</sup> . Budynek przystosowany do prowadzenia zajęci edukacyjnych. Pierwsze piętro o powierzchni 400m składający się z sześciu pomieszczeń lekcyjnych, z pomieszczenia kuchennego i pomieszczeń socjalnych plus trzy łazienki. Drugie piętro o powierzchni 360m do dowolnej aranżacji. Możliwość wynajęcia dowolnego piętra (niezależne wejście).	760	35
12	Warszawa, Wilanów, Przyczółkowa	Kameralny budynek biurowo-usługowy w Wilanowie-Królewskim. Obiekt doskonały na siedzibę firmy, usługi w tym gastronomiczne. Powierzchnia na pierwszej kondygnacji w stanie deweloperskim , open space - wykafelowana przez właściciela wg potrzeb przyszłego najemcy. Standard powierzchni: klimatyzacja (na życzenie), okablowanie elektryczne i komputerowe, serwerownia, otwierane okna, ochrona całodobowa, kontrola dostępu, miejsca parkingowe. Doskonała na usługi, biuro łatwo dostępne dla klientów i kontrahentów. Możliwość zmiany aranżacji.	1919	50
13	Warszawa, Wilanów, Powsin, Przyczółkowa Wiernicza	Nowy biurowiec z 1999 r. przy - głównej trasie Wilanowa. Doskonała lokalizacja na siedzibę firmy, eleganckie wejście prestiżowe sąsiedztwo. Budynek z klimatyzacją i parkingiem podziemnym, magazynek (15m <sup>2</sup> ), wyposażone archiwum (50m <sup>2</sup> ). Na parterze eleganckie, przeszklone wejście od strony ulicy - doskonałe na recepcję, open space (56m <sup>2</sup> ) z małym aneksem kuchennym, wc dla niepełnosprawnych, serwerownia i przestronny hall oraz gabinety (19m <sup>2</sup> i 24 m <sup>2</sup> ). I piętro: open space (56m <sup>2</sup> ), gabinety: (19, 24, 7, 45 m <sup>2</sup> ), 3 łazienki. II piętro z antresolą: sala konferencyjna z drzwiami przesuwymi, pokój na antresoli, łazienka, gabinety (19, 24 i 7 m <sup>2</sup> ), łazienka, aneks kuchenny, na antresoli dwa duże pomieszczenia z łazienkami. Pomieszczenia dobrze wyciszone, duże możliwości aranżacyjne. Gabinety i open-space w pełni wykończone, wyposażone małe kuchnie, w pełni urządzone łazienki. Biurowiec gotowy do użytkowania. Wykończenie w wysokim standardzie.	400	40



**8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.****8.1 Charakterystyka rynku i szacowanych lokali w aspekcie cech rynkowych.**

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	Położone w strefie miejskiej centralnej. Przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych.
		dobre	Położone w strefie miejskiej przejściowej. Przy ulicy osiedlowej, w odległości 50 - 100 m od przystanków komunikacji miejskiej.
		peryferyjne	Położone w strefie miejskiej peryferyjnej. Przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej i większych skupisk ludzkich.
2	Śsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	zagospodarowana okolica, poczucie bezpieczeństwa, dobre sąsiedztwo – prestiż (hotele, biura itp.), dobra dostępność, sąsiedztwo zabudowy, mieszkaniowo - usługowej, bliskość obiektów komunikacji zbiorowej (przystanki).
		zadawalające	zagospodarowana okolica, natężenie hałasu ruchu ulicznego, w sąsiedztwie obiekty mieszkaniowo – usługowe i handlowe, przystanki komunikacji zbiorowej w dalszej odległości.
		średnie	hałas uliczny, średnio zadbane okolice, średnie poczucie bezpieczeństwa, obiekty zaniedbane lub pustostany
3	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	Budynek wzniesiony w nowoczesnych technologiach, znajdujący się w eksploatacji nie wcześniej niż od 1996 roku. Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0 – 15 %
		zadawalający	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym systematycznie przeprowadzane są prace remontowe i konserwatorskie. Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji. Stopień zużycia 16 – 30 %.
		średni	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w którym nie są przeprowadzane prace konserwatorskie i remontowe. W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 31 – 50 %.
		zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont, kapitalny, względnie wymiana. Stopień zużycia 51 – 70 %.
4	Standard, funkcjonalność pomieszczeń i wyposażenie	wysoki	lokal nowy lub po remoncie (dobry stan techniczny), miejsca postojowe, dobry rozkład funkcjonalny pomieszczeń, zaplecze socjalne (wc, kuchnia, łazienka), pełne wyposażenie w instalacje i urządzenia
		dobry	lokal w średnim stanie technicznym, wymagający wykończenia lub odświeżenia, posiadający zaplecze socjalne, wyposażony w instalacje
		średni	lokal wymagający remontu lub adaptacji o niekorzystnym rozkładzie i kształcie pomieszczeń (nieustawny, np.: długie wąskie pomieszczenia), wyposażony w podstawowe instalacje
		niski	lokal wymagający wykończenia bez wyprawek ścian i posadzek i rozproszonych instalacji w stanie surowym
5	Dostępność dla klientów	bardzo dobra	udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, lokal położony na parterze, w bliskim sąsiedztwie bezpłatny parking, zaopatrzenie od strony zaplecza
		dobra	udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, parking w dalszej odległości, zaopatrzenie od strony zaplecza
		średnia	udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, brak parkingu, zaopatrzenie od strony głównego wejścia
		zła	bez udogodnień, brak parkingu, zaopatrzenie od strony głównego wejścia

**8.2 Zestawienie nieruchomości podobnych – stawki czynszów najmu powierzchni.**

Lp.	lokalizacja	opis lokalu	pow. [m <sup>2</sup> ]	czynsz [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Konstancin-Jeziorna ul. Bielawska	Lokal użytkowy na parterze w nowo wybudowanym czteropiętrowym budynku wielorodzinnym. Lokal z dużymi witrynami.	121	62
2	Konstancin-Jeziorna Marszałka Józefa Piłsudskiego	Pawilon biurowy i handlowo – usługowy. Zlokalizowany jest przy głównej ulicy miasta, w odległości zaledwie 150 metrów od Parku Zdrojowego i niespełna kilometra od lokalnego Ratusza. Budynek posiada cztery kondygnacje o łącznej powierzchni blisko 1000m <sup>2</sup> oraz dodatkowo dwa parkingi: ogólnie otwarte usytuowane frontalnie, przed wejściem głównym zamknięte usytuowane za budynkiem. Powierzchnie biurowe charakteryzuje wysoki standard wykończenia.	195	33
3	Konstancin-Jeziorna Osiedle "Elsam"	Luksusowy umeblowany dom wolnostojący z możliwością wykorzystania na lokal biurowy. Bliskość zielonych enklaw /Chojnicki Park, Kabacki Las, Botaniczny Ogród/ i zdrowotnych walorów uzdrowiskowych. Dogodny dojazd do Warszawy. Działka -1200m <sup>2</sup> - pięknie zagospodarowana i utrzymana. Parter: hall, kuchnia, gabinet, w.c., salon z jadalnią, taras 90m <sup>2</sup> - na podłogach trawertyn. Piętro: 3 sypialnie z łazienkami, garderoba, hall, balkon - na podłogach panele. Piwnica: garaż na 2,3 samochody, pralnia z w.c., suszarnia, pomieszczenie z sauną, duży pokój z oknami ok.40m <sup>2</sup> , hall. Alarm, monitoring, automatyczne bramy; wjazdowa i garażowa, podgrzewany jazd do garażu, automatyczne nawadnianie ogrodu z własnej studni, z czujnikiem deszczu, wideofon, pięknie zagospodarowany ogród. W pobliżu: restauracje, korty tenisowe, baseny, masaże, fitness-cluby, las, park, szkoły, przedszkola, punkty usługowe, sklepy, autobusy. Miejsca parkingowe: 2	400	37
4	Konstancin-Jeziorna	Budynek biurowy położony w centrum Konstancina - Jeziorna. Lokal położony na pierwszym i drugim piętrze. Budynek w pełni przystosowany do prowadzenia biura. Posiada oddzielną klatkę schodową z winną. Liczba pomieszczeń: 18. Rok budowy: 2000. Miejsca parkingowe: 5.	573	45
5	Konstancin-Jeziorna	Dwa budynki: jeden mieszkalny lub biurowy, drugi biurowo-magazynowy na jednej dużej ogrodzonej działce w cichym i zielonym miejscu w Konstancinie Jeziorny, blisko trasy do Warszawy. Pierwszy budynek ok.250 m <sup>2</sup> składa się z 3 kondygnacji: na parterze przedpokój, salon, łazienka z prysznicem, jadalnia osobna i kuchnia, na piętrze są 3 sypialnie i łazienka, w piwnicy pralnia, kotłownia, salka rekreacyjna. Dom jest idealny na cele biurowe lub przedszkole. Piec gazowy w piwnicy, system alarmowy, parkiet dębowy, okna solidne drewniane, taras z grillem i wyjściem do ładnego zadbanego ogrodu. Możliwość wynajmu łącznie z meblami biurowymi i sprzętem. Na terenie działki znajduje się ładny zadbane ogród oraz parking obłożony kostką na 6 samochodów. Idealna komunikacja, m w pobliżu autobusy, szkoła, wille, blisko do drogi na Warszawę. Nieruchomość polecamy szczególnie na cele mieszkalno-biurowe dla firm, na hurtownię lub przedszkole/klub malucha.	250	52
6	Konstancin-Jeziorna	Lokale użytkowe znajdują się w nowo wybudowanym budynku zlokalizowanym przy ruchliwej ulicy w Konstancinie-Jeziorna. Budynek jest dwupiętrowy z użytkowym poddaszem. Budynek o wysokim standardzie wykończenia i wyposażenia. Składa się z 5 części, każda po 675 m <sup>2</sup> : parter: 220m <sup>2</sup> , piętro: 220m <sup>2</sup> poddasze użytkowe. Zaplecze socjalne, łazienki, ogrzewanie podłogowe, piece kondensacyjne na każdym poziomie. Istnieje możliwość własnej aranżacji lokalu, bądź podzielenia na mniejsze moduły na 1 piętrze. Poddasze w każdej części przeznaczone są na cele mieszkaniowe. Przed i za budynkiem parking dla klientów na ok. 40 samochodów. Monitoring z ochroną. Budynek z 2011 r.	675	50
7	Konstancin-Jeziorna	Nowa elegancka rezydencja zlokalizowana na działce o pow. 1300 m <sup>2</sup> . Na parterze gabinet, spiżarnia, garderoba, łazienka. Garaż na dwa samochody, pralnia. Nad garażem schowek na opony, walizki, sprzęt sportowy. Na I piętrze znajdują się cztery sypialnie od 18m <sup>2</sup> do 27m <sup>2</sup> . Dwie łazienki w tym jeden pokój kąpielowy o powierzchni ponad 15m <sup>2</sup> . Na piętrze znajduje się poddasze o pow. ok. 130m (nie wliczone do powierzchni). Dom w bardzo wysokim standardzie. Indywidualny projekt. Okna mahoniowe, antywłamaniowe z szybą P-4. Wysoki poziom ochrony elektronicznej: alarm, kamery, czujniki zewnętrzne i wewnętrzne. System przeciwpożarowy. Instalacja klimatyzacji. Automatyka bramy garażowej i wjazdowej. W ogrodzie grill murewany granitowy, piwniczka. Ogród zagospodarowany z systemem nawodnienia. Chodniki i pojazdy z kostki granitowej. Nieruchomość znajduje się w bardzo cichym i uroczym miejscu na skarpie nad rzeczką Jeziorką. Budynek może być wykorzystany na przedszkole, żłobek, klinikę itp.	335	30
8	Warszawa, Wilanów, Powsin, Przyczółkowa Wiertnicza	Nowy biurowiec z 1999 r. przy - głównej trasie Wilanowa. Doskonała lokalizacja na siedzibę firmy, eleganckie wejście prestiżowe sąsiedztwo. Budynek z klimatyzacją i parkingiem podziemnym, magazynek (15m <sup>2</sup> ), wyposażone archiwum (50m <sup>2</sup> ). Na parterze eleganckie, przeszklone wejście od strony ulicy - doskonałe na recepcję, open space (56m <sup>2</sup> ) z małym aneksem kuchennym, wc dla niepełnosprawnych, serwerownia i przestronny hall oraz gabinety (19m <sup>2</sup> i 24 m <sup>2</sup> ). I piętro: open space (56m <sup>2</sup> ), gabinety: (19, 24, 7, 45 m <sup>2</sup> ), 3 łazienki. II piętro z antresolą: sala konferencyjna, pokój na antresoli, łazienka, gabinety (19, 24 i 7 m <sup>2</sup> ), łazienka, aneks kuchenny, na antresoli dwa duże pomieszczenia z łazienkami. Pomieszczenia dobrze wyciszone, duże możliwości aranżacyjne. Gabinety i open-space w pełni wykończone, wyposażone małe kuchnie, w pełni urządzone łazienki. Biurowiec gotowy do użytkowania. Wykończenie w wysokim standardzie.	400	40

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\max} = 62,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 30,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 32,00 \text{ zł/m}^2$$

**8.3 Określenie wpływu cech rynkowych na stawkę czynszu.**

Lp.	Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	kwotowy wpływ na cenę
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30 %	9,60
2	Sąsiedztwo i otoczenie	25 %	8,00
3	Stan techniczny budynku	15 %	4,80
4	Standard, funkcjonalność pomieszczeń i wyposażenie	20 %	6,40
5	Dostępność dla klientów	10 %	3,20
R A Z E M :		100 %	32,00 zł

**8.4 Zestawienie cech powierzchni usługowych przyjętych do porównań.**

Lp.	Cechy rynkowe	nieruchomość wyceniana	nieruchomość 1	nieruchomość 4	nieruchomość 6
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	dobre	bardzo dobre	dobre	bardzo dobre
2	Sąsiedztwo i otoczenie	zadawalające	bardzo dobre	zadawalające	zadawalające
3	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
4	Standard, funkcjonalność pomieszczeń i wyposażenie	dobry+	wysoki	dobry	wysoki
5	Dostępność dla klientów	dobra	dobra	dobra	bardzo dobra

**8.5 Obliczenie wartości rynkowej czynszu dla powierzchni usługowych.**

Lp.	Cechy rynkowe	Udział kwotowy [zł]	Wartość poprawki		
			nieruchomość 1	nieruchomość 4	nieruchomość 6
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	9,60	-4,80	0,00	-4,80
2	Sąsiedztwo i otoczenie	8,00	-4,00	0,00	0,00
3	Stan techniczny budynku	4,80	0,00	0,00	0,00
4	Standard, funkcjonalność pomieszczeń i wyposażenie	6,40	-1,07	+1,07	-1,07
5	Dostępność dla klientów	3,20	0,00	0,00	-1,07
SUMA:		32,00 zł	-9,87	1,07	-6,94
Czynsz dla nier. przyjętych do porównania			62,00	45,00	50,00
Po uwzględnieniu poprawek			52,13	46,07	43,06

Średnia wartość czynszu rynkowego dla pow. usługowych nieruchomości wycenianej wynosi:

$$141,26 / 3 = 47,09 \text{ zł/m}^2$$

**8.6 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej.**

Stopa kapitalizacji dla rynku podwarszawskich powierzchni usługowych o standardzie i lokalizacji podobnym do wycenianej kształtuje się na poziomie 7%.

**Przychody z czynszów:****95 799,71 zł**

- czynsz roczny z powierzchni usługowej przeznaczonej na wynajem:

$$186,30 \text{ m}^2 \times 47,09 \text{ zł/m-c za m}^2 \times 12 \text{ m-cy} \times 0,91 = 95 799,71 \text{ zł}$$

0,91 – wskaźnik rynkowy z tytułu nie wynajętych powierzchni (pustostany) dla lokali usługowych;

**Koszty operacyjne:****19 159,94 zł**

Z analizy dostępnych informacji wynika, że koszt utrzymania tego rodzaju nieruchomości kształtuje się na poziomie około 20 % wysokości czynszu. Na powyższe wydatki operacyjne składają się:

- nakłady na konserwację i naprawy bieżące nieruchomości	–	4,00%
- koszty zarządzania nieruchomością	–	6,00%
- koszty publiczno – prawne (podatki itp.)	–	2,00%
- koszty ochrony (monitoring) nieruchomości	–	1,00%
- koszty ubezpieczenia nieruchomości	–	2,00%
- koszty poniesione na konserwację i generalny remont obiektu (po 10 latach)	–	5,00%
<b>Razem:</b>	–	<b>20,00%</b>

$$K_o = 95 799,71 \text{ zł} \times 0,20 = 19 159,94 \text{ zł}$$

**Dochód:****76 639,77 zł**

Wartość rynkowa nieruchomości – lokalu usługowego w podejściu dochodowym wynosi:

$$W_m = 1 094 853,86 \text{ zł (przyjęto 1 095 000 zł)}$$

**8.7 Wynik końcowy wyceny.**

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 48 zlokalizowanej w budynku o adresie Bielawska 36C wynosi:

**1 095 000 zł**

(słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

Określona wartość rynkowa mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

**9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.**

- ♦ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- ♦ Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji;
- ♦ Nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie;
- ♦ Wycena opiera się na oględzinach lokalu usługowego oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- ♦ Podane w opracowaniu wartości są wartościami netto – nie zawierają podatku VAT.

**10. ZAŁĄCZNIKI.**

1. Analiza obszarów ryzyka.
2. Szkic lokalizacyjny.
3. Dokumentacja fotograficzna.
4. Kopia rzutu poziomego lokalu nr 48.
5. Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00426651/2.
6. Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej WA5M/00340883/0.





## **ZAŁĄCZNIK DO OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCY OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY.**

Zgodnie ze standardem KSW 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

### **1. Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.**

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Prawo do nieruchomości jest bezsporne, nie występują niezgodności. Właścicielem nieruchomości lokalowej jest Spółka Arche Sp. z o. o.. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **2. Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.**

Na podstawie zapisów w dziale III księgi wieczystej oraz udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami, roszczeniami i ograniczeniami, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiałby jej sprzedaż. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **3. Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / decyzji o warunkach zabudowy.**

Sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin – Jeziorna - ETAP I zatwierdzonym w dniu 28 czerwca 2011 r. Uchwałą Nr 99/VI/12/2011 Rady Miasta Konstancin – Jeziorna. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **4. Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości.**

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej funkcjonowanie oraz miał negatywny wpływ na przydatność jako zabezpieczenie wierzytelności banku.

### **5. Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej.**

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada dostęp do drogi publicznej. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **6. Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości.**

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **7. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów.**

Nieruchomość położona w rejonie o bardzo dobrym nasyceniu elementami infrastruktury miejskiej.

### **8. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości.**

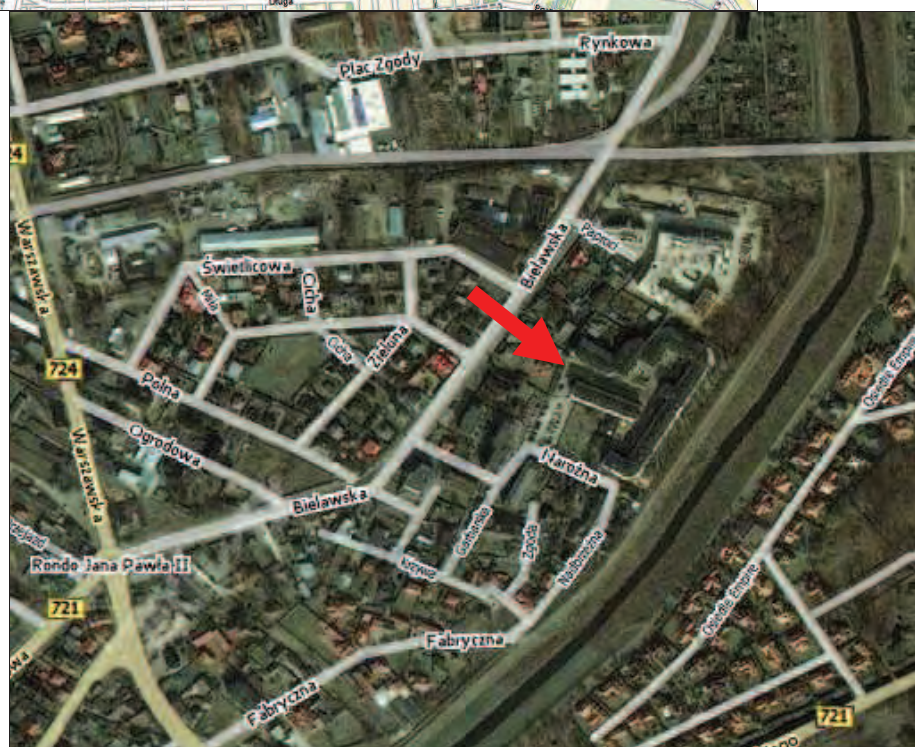
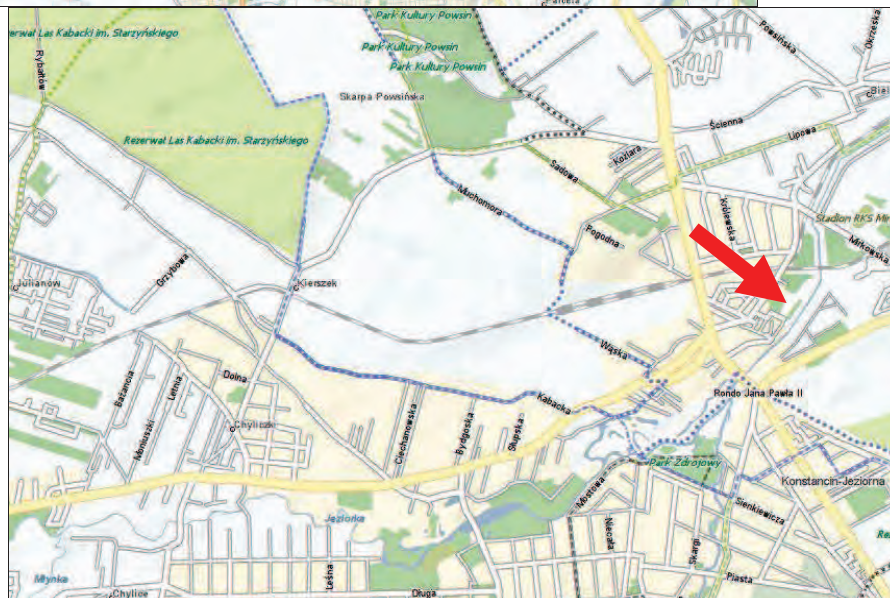
Na tle rynku nieruchomości, lokalizacja nieruchomości należy do jednych z atrakcyjnych i poszukiwanych, położona jest w rejonie z perspektywami na rozwój.

W związku z powyższym wartość nieruchomości będącą przedmiotem wyceny nie powinna ulec zmniejszeniu w okresie kilku lat.

**ANAZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU.**



## Szkic lokalizacyjny.





Dokumentacja fotograficzna.



ul. Bielawska w kierunku ul. Warszawskiej.



ul. Bielawska w kierunku ul. Rynkowej.



Wjazd na osiedle.



Osiedle przy ul. Bielawskiej 36.



Budynek Bielawska 36C.

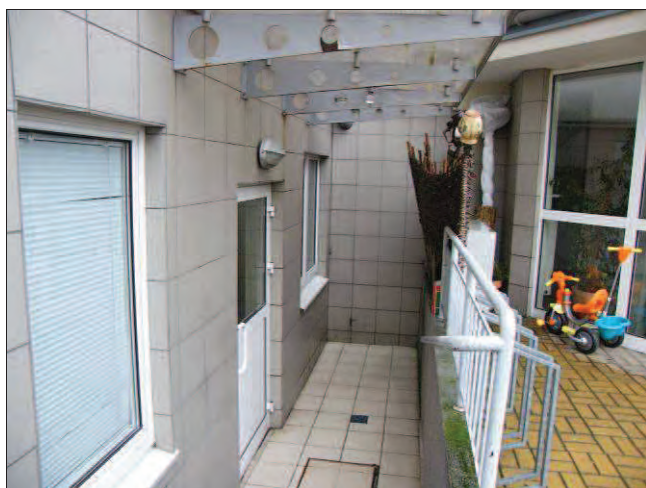




Miejsce postojowe dla zaopatrzenia restauracji.



Zaplecze restauracji.



Zejście do zaplecza restauracji.



Okna restauracji od strony południowej.

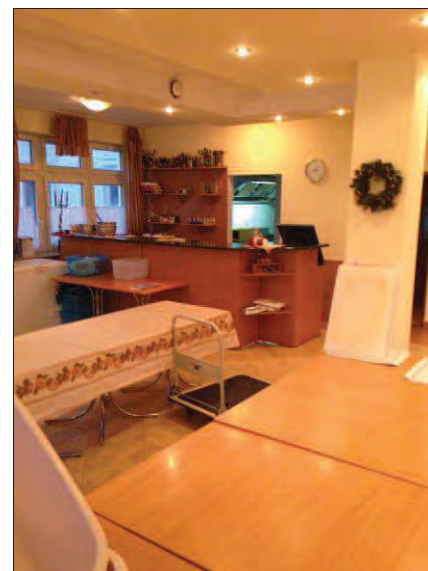
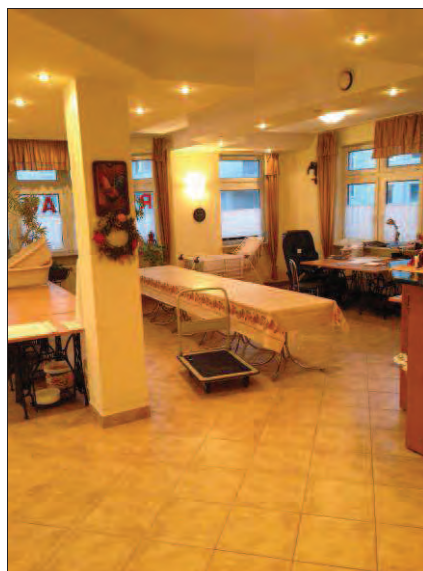


Okna restauracji od strony północnej.

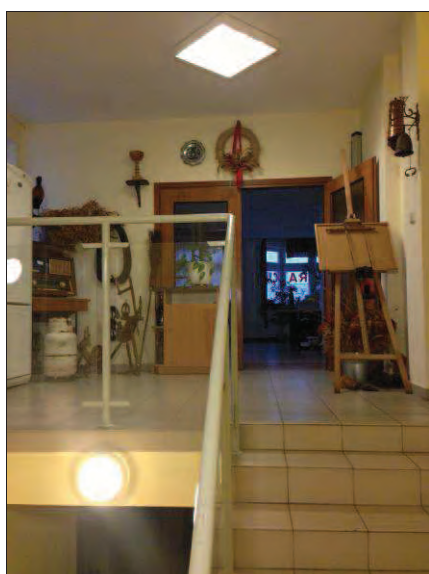


Okna restauracji od strony zachodniej.





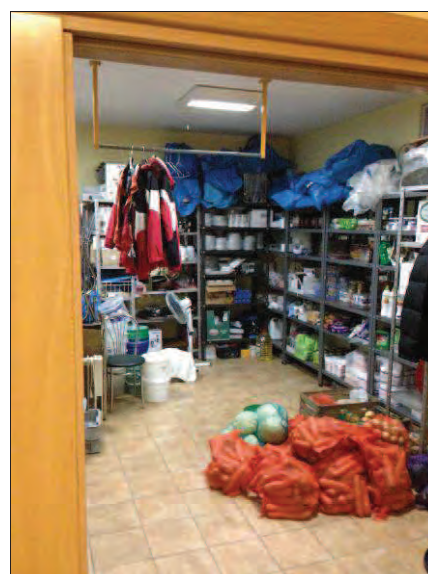
Główna sala restauracyjna na piętrze.



Wejście do restauracji.



Pomieszczenia socjalne.



Magazyn.



Pomieszczenia kuchenne.









## KLAUZULA O AKTUALNOŚCI OPERATU SZACUNKOWEGO

Na podstawie § 58.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) niniejszym potwierdzam aktualność wykonanego przeze mnie operatu szacunkowego z 15 lutego 2014 r. oraz Aneksu nr 1 z dnia 17 lutego 2014 roku, dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 17 położonej w Łodzi przy ul. Kopernika 62 jako przedmiotu prawa własności (KW LD1M/00290961/7).

Wartość rynkowa lokalu nr 17 położonego w Łodzi przy ul. Kopernika 62 wynosi:

**850 000 zł**

(słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych)



WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
I USŁUGI GEODEZYJNE  
AGNIESZKA MICHALAK-PADUCH  
03-321 WARSZAWA, ul. Palestyńska 8 m. 71  
NIP 797-167-52-82 REGON 015830528  
tel. 0-501-266-356, 0-501-662-195

# OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej  
nieruchomości lokalowej nr 17 położonej  
przy ul. Mikołaja Kopernika 62,  
Dzielnica Polesie w Łodzi  
(KW LD1M/00290961/7)



Warszawa, 15 luty 2014 roku.

A. Michalak - Paduch  
ul. Rydyłowska 20 m. 377  
03-352 Warszawa





# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

*Opis nieruchomości:*

Nieruchomość lokalowa nr 17 położona w Łodzi, Dzielnica Polesie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o adresie porządkowym Mikołaja Kopernika 62. Lokal mieszkalny usytuowany jest na III piętrze (IV kondygnacji) budynku. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 163,85 m<sup>2</sup>. Lokal składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, oraz holu wejściowego. Lokal mieszkalny znajduje się w stanie częściowo wykończonym, wymagający urządzenia kuchni i natrysku lub wanny w łazience. Z lokalem związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz częściach wspólnych, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 16385/381029.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00290961/7.

Zabudowana nieruchomość gruntowa położona w Łodzi, dzielnica Polesie przy ul. Mikołaja Kopernika 62, została oznaczona jako dz. ew. nr 79/10, obręb P-18, o powierzchni 2 171 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00270843/8.

*Cel wyceny:*

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.

*Oszacowana wartość rynkowa:*

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 17.**

**634 000 zł**

(słownie: sześćset trzydzieści cztery tysiące złotych)

*Autor operatu:*



*Data sporządzenia operatu:*

Warszawa, 15 luty 2014 roku.



## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
1.1 Przedmiot wyceny .....	4
1.2 Zakres wyceny .....	4
1.3 Uwarunkowania wyceny .....	4
2. CEL WYCENY .....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY .....	4
3.1 Podstawy formalne .....	4
3.2 Podstawy prawne .....	4
3.3 Podstawy metodologiczne .....	4
3.4 Źródła danych merytorycznych .....	4
3.5 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego .....	5
4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
4.1 Stan prawny .....	5
4.2 Lokalizacja i otoczenie .....	5
4.3 Stan zagospodarowania .....	7
4.4 Stan techniczno – użytkowy budynku .....	7
4.5 Informacje o lokalu mieszkalnym .....	8
5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	9
6. SPOSÓB WYCENY .....	10
6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości .....	10
6.2 Wybór podejścia i metody wyceny .....	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	10
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY .....	16
8.1 Charakterystyka rynku i szacowanego lokalu w aspekcie cech rynkowych .....	16
8.2 Zestawienie transakcji w próbie reprezentacyjnej dla lokali mieszkalnych .....	17
8.3 Obliczenie wartości rynkowej 1 m <sup>2</sup> wycenianej nieruchomości lokalowej .....	17
8.4 Obliczenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego .....	18
9. ZESTAWIENIE WYNIKÓW KOŃCOWYCH WYCENY .....	18
9.1 Określenie wartości nieruchomości lokalowej nr 17 .....	18
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	18
11. ZAŁĄCZNIKI .....	18

AM

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.**

### **1.1 Przedmiot wyceny.**

Nieruchomość lokalowa nr 17 położona w Łodzi, Dzielnica Polesie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o adresie porządkowym Mikołaja Kopernika 62. Lokal mieszkalny usytuowany jest na III piętrze (IV kondygnacji) budynku. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 163,85 m<sup>2</sup>. Lokal składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, oraz holu wejściowego. Lokal mieszkalny znajduje się w stanie częściowo wykończonym, wymagający urządzenia kuchni i natrysku lub wanny w łazience. Z lokalem związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz częściach wspólnych, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 16385/381029.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00290961/7.

Zabudowana nieruchomość gruntowa położona w Łodzi, dzielnica Polesie przy ul. Mikołaja Kopernika 62, została oznaczona jako dz. ew. nr 79/10, obręb P-18, o powierzchni 2 171 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00270843/8.

### **1.2 Zakres wyceny.**

Oszacowaniu podlega lokal mieszkalny, jako przedmiot prawa własności wraz z udziałem w wysokości 16385/381029 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

### **1.3 Uwarunkowania wyceny.**

Przyjęto założenie, że od dnia dokonania oględzin nieruchomości jej stan techniczno - użytkowy nie uległ pogorszeniu.

## **2. CEL WYCENY.**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.

## **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.**

### **3.1 Podstawy formalne.**

Zamawiającym wycenę jest Arche Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. Podstawę formalną stanowi zlecenie udzielone Autorowi opracowania.

### **3.2 Podstawy prawne.**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 roku tekst ujednolicony z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe (Dz. U. Nr 140, poz. 939 z 1997 roku z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 70 poz. 717 z 2003 roku z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami);
- Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

### **3.3 Podstawy metodologiczne.**

- Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP);
  - ⇒ KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
  - ⇒ KSWP 3 „Operat szacunkowy”;
- „Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wydanie ósme poszerzone, Warszawa, czerwiec 2004 - pomocniczo.

### **3.4 Źródła danych merytorycznych.**

- Informacje uzyskane w MODGiK w Łodzi;



- Informacje oraz dokumentacja otrzymane od Zamawiającego;
- Informacje zawarte w raportach: REAS; Szybko.pl; Expander; Dom Gratka.pl; Emmerson; Home Broker; Knight Frank; Forbes;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku;

### 3.5 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.

3.5.1 Data sporządzenia wyceny:	15 luty 2014 roku.
3.5.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	28 stycznia 2014 roku.
3.5.3 Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	28 stycznia 2014 roku.
3.5.4 Data oględzin nieruchomości:	28 stycznia 2014 roku.

## 4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.

### 4.1 Stan prawny.

Nieruchomość lokalowa nr 17 położona w Łodzi, Dzielnica Polesie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o adresie porządkowym Mikołaja Kopernika 62. Lokal mieszkalny usytuowany jest na 4 kondygnacji budynku. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 163,85 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00290961/7. Według stanu zawartego w księdze wieczystej LD1M/00290961/7, nieruchomość stanowi własność Arche Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (szczegółowe informacje o nieruchomości zawiera Załącznik nr 7 do niniejszego opracowania).

Zabudowana nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Łodzi, dzielnica Polesie przy ul. Mikołaja Kopernika 62, została oznaczona jako dz. ew. nr 79/10, obręb P-18, o powierzchni 2 171 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00270843/8. Według stanu zawartego w księdze wieczystej LD1M/00270843/8, nieruchomość stanowi własność Gminy Miejskiej Łódź w użytkowaniu wieczystym Arche Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie w udziale 88856/381029 oraz w pozostałym udziale właścicieli wyodrębnionych lokali (szczegółowe informacje o nieruchomości zawiera Załącznik nr 8 do niniejszego opracowania).

### 4.2 Lokalizacja i otoczenie.

Łódź znajduje się w środkowej części województwa łódzkiego. Miasto jest położone na Wzniesieniach Łódzkich. Według danych z 1 stycznia 2011 powierzchnia miasta wynosi 293,25 km<sup>2</sup>. Łódź graniczy z miastami: Aleksandrów Łódzki, Konstantynów Łódzki, Zgierz, Pabianice, oraz z gminami: Aleksandrów Łódzki, Andrespol, Brójce, Nowosolna, Pabianice, Rzgów, Stryków, Zgierz. Aglomeracja łódzka liczy około 1 100 000 mieszkańców. Krzyżują się tu linie kolejowe z Warszawy i Koluszek, Torunia i Kutna, Poznania i Ostrowa Wielkopolskiego, oraz drogi krajowe z Gdańska i Torunia, z Konina, Wrocławia, Piotrkowa Trybunalskiego i Częstochowy oraz z Warszawy. W najbliższym czasie ok. 10 km od miasta powstanie też skrzyżowanie transeuropejskich autostrad A1 i A2.

W przeszłości znana jako centrum przemysłu tekstylnego, dziś słynie z pałaców, rezydencji i willi pofabrykanckich, ulicy Piotrkowskiej i pubów. Przykłady architektury secesyjnej, zamienione w muzea rezydencje rodzin fabrykanckich i same fabryki, przemienione na centrum rozrywki (Manufaktura) czy kompleksy mieszkalne (lofty) stały się atrakcją turystyczną. Niewielka osada, której w 1423 roku nadano prawa miejskie, rozkwitła na początku XIX wieku. Łódź stała się wtedy największym ośrodkiem przemysłowym w kraju i jednym z największych w Europie. To tu przyjeżdżali ci, których zwabiła wizja "ziemi obiecanej". Byli wśród nich ludzie różnych narodowości, kultur i wyznań. Mimo dzielących ich różnic potrafili wspólnie budować miasto, które stało się prawdziwą przemysłową metropolią.





Dzisiaj miasto nie przestaje jednak przyciągać przemysłowców. Doskonałe położenie geograficzne, niewielka odległość od stolicy, przyjazna inwestorom polityka władz miasta oraz zaplecze naukowe sprawiły, że Łódź znajduje się w czołówce rankingów atrakcyjności. Zainwestowały tu już takie potęgi jak: Dell, Philips, BSH, Hilton czy Gillette.

Urok miasta zachwylił artystów. David Lynch chce otworzyć tu studio postprodukcji, a światowej sławy architekt Rob Krier, projektuje nowe centrum miasta. Już za 3 lata, wokół rynku Kobro skupi się Festiwalowe Centrum Miasta, z najważniejszymi instytucjami. Łódź jest miastem ludzi młodych i aktywnych. W dzień spotkać ich można na dwudziestu uczelniach wyższych, które kształcą przeszło 120 tysięcy studentów. W nocy oblegają łódzkie puby, których przy samej "Pietrynie" jest koło setki. Ci zaś, którzy lubią zieleń wypocząć mogą w jednym z ponad 30 łódzkich parków lub wybrać się do Łagiewnik – największego w Europie lasu miejskiego.

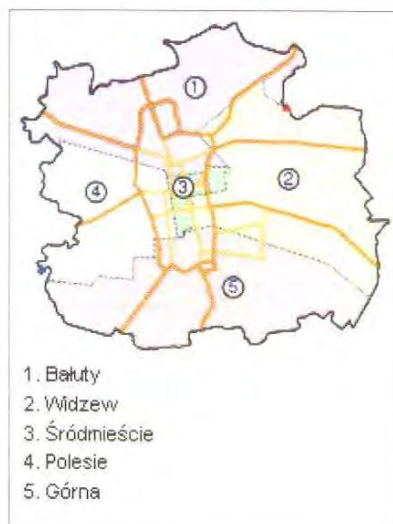
Od lat Łódź kojarzona jest z filmem. Wizytówką miasta jest słynna "Filmówka". Turyści mogą przejść się po Piotrowskiej śladem łódzkiej galerii gwiazd. To tutaj operatorzy z całego świata walczą o Złote Żaby na Międzynarodowym Festiwalu Sztuki Autorów Zdjęć Filmowych "Camerimage". W sumie w mieście odbywa się kilkadziesiąt festiwali, od poważnych, takich jak spotkania baletowe poprzez Festiwal Sztuk Przyjemnych i Nieprzyjemnych, aż po zupełnie nowoczesny Festiwal Fotografii czy festiwal graffiti - "Meeting of Styles". Od początku 2007 roku Łódź całą swą artystyczną duszę wkłada w starania o uzyskanie tytułu Europejskiej Stolicy Kultury 2016.

Łódź ze względu na korzystne położenie geograficzne w środku Polski i Europy oraz kształtujące się trzy węzły transportu: autostradowy, kolejowy i lotniczy ma szansę stać się jednym z bardziej znaczących europejskich centrów logistyki transportowej. Te atuty miasta i regionu zostały już dostrzeżone zarówno przez firmy polskie jak i firmy o światowej renomie. W Łodzi zrealizowały swoje centra dystrybucyjne: AIG Lincoln, Spedimex, Meyer & Meyer, Polska Grupa Farmaceutyczna, Rossmann, Raben, Clement, C.Hartwig i inne. W rejonie Piotrkowa Trybunalskiego swoje centra logistyczne umieściły: Ikea, Ahold, Auchan, Unilever, Ansbacher. Również Geant i Graveleau ulokowały swoje centra zaopatrzeniowo-magazynowe w Sosnowcu pod Strykowem a Masterlink Express realizuje w Łuźmierzu pod Zgierzem centrum magazynowe. Łódź jest też wielkim ośrodkiem handlowym, zarówno handlu wewnętrznego jak i zagranicznego. Od kilku lat jest organizatorem targów międzynarodowych. Doskonałe warunki organizacji imprez targowych i wystawienniczych zapewnia nowoczesne centrum wystawienniczo-targowe "Łódź EXPO". Najważniejsze imprezy targowe odbywające się w mieście to: INTERTELEKOM, FILM VIDEO FOTO.

Dalsza modernizacja oraz restrukturyzacja zaplecza badawczo-rozwojowego stwarzają przesłanki uczynienia z Łodzi silnego ośrodka naukowo-technicznego, konkurencyjnego w sensie innowacyjnym. Pomimo przemysłowego charakteru Łódź jest miastem z dobrze zachowanymi historycznymi zespołami urbanistycznymi nadającymi miastu jego własny niepowtarzalny charakter i klimat. Zespoły te decydują o tożsamości miasta i mogą pełnić główną atrakcję turystyki i archeologii przemysłowej.

Łódź jest także miastem zieleni, która służy Łodzianom jako miejsce wypoczynku i spacerów. Łącznie znajduje się tu 30 parków, zajmujących przestrzeń 650 ha.

Szacowana nieruchomości znajduje się w części Łodzi o nazwie Polesie - niegdyś dzielnica Łodzi (do 31 grudnia 1992 r.), obecnie obszar podległy delegaturze Urzędu Miasta Łodzi Łódź-Polesie,





licząca 46,0 km<sup>2</sup>, zamieszкана przez ok. 150 tys. osób na 775,2 tys. w całej Łodzi.

Prawdziwa kariera określenia "Polesie" rozpoczęła się w roku 1953, kiedy zdecydowano o podziale Łodzi na 7 dzielnic administracyjnych. Dla dzielnicy "środkowy zachód" wybrano wówczas nazwę "Polesie". Ówczesna dzielnica o tej nazwie (gdyby uprościć zarys miasta do okręgu) zajmowała "kąt" pomiędzy ul. Rąbieńską na północy a torem kolei kaliskiej na południu. Granica Polesia z dzielnicą Śródmieście biegła wówczas wzdłuż ulic Nowomiejskiej i Piotrkowskiej, na odcinku od Północnej do Żwirki. Wzdłuż ul. Żwirki biegła granica z dzielnicą "Ruda". Granica ta przecinała na pół Park Poniańskiego i docierała do torów kolejowych w rejonie stacji towarowej Łódź-Karolew. Od 1 stycznia 1960 wprowadzono zmianę podziału administracyjnego Łodzi na 5 dzielnic. Dzielnica Polesie została zachowana, po dokonaniu korekty części jej granic. M. in. linię podziału między Polesiem a Śródmieściem przesunięto na ulicę Wólcząską.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centrum Łodzi u zbiegu ul. Kopernika, Al. Mickiewicza i Al. Włókniarzy. Budynek Kopernika 62 położony jest w bliskim sąsiedztwie Dworca Kaliskiego i prestiżowej ulicy Piotrkowskiej. Niedaleko mieści się również Ogród Botaniczny, Lunapark oraz największy w Polsce Aquapark Fala. Po przeciwnej stronie Al. Mickiewicza znajduje się jeden z największych i najpiękniejszych parków Łodzi im. Ks. J. Poniańskiego.

Najbliższe sąsiedztwo stanowią: obszary zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej oraz niezabudowane nieruchomości gruntowe. Dojazd do nieruchomości – transportem własnym oraz komunikacją miejską. Przystanki autobusowe i tramwajowe znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości. Nieruchomość położona jest w odległości około 2 km od centrum administracyjnego dzielnicy oraz około 3 km od centrum Łodzi. Połączenia komunikacyjne zapewniają bardzo dobry dostęp do strefy śródmiejskiej.

#### **4.3 Stan zagospodarowania.**

Nieruchomość posiada kształt regularny wydłużonego prostokąta - umożliwiający racjonalne wykorzystanie. Nieruchomość posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej: ul. Mikołaja Kopernika. Ukształtowanie terenu płaskie. Na nieruchomości znajduje się czterokondygnacyjny budynek mieszkalny, przy ul. Mikołaja Kopernika 62. Budynek zlokalizowany jest w północno-wschodnim narożniku działki; od strony ul. Kopernika wzdłuż północno - zachodniej granicy działki i w ostrej granicy od strony północno-wschodniej. Elewacja wzdłuż ulicy Kopernika zamyka kompozycyjnie elewację budynku hotelowego i całego terenu dawnej Łódzkiej



Wytwórni Papierosów. Od strony południowo-zachodniej budynek zamyka kompozycję głównego dziedzińca wewnętrznego. Od strony południowo-zachodniej sąsiaduje również z budynkiem mieszkalnym i jest z nim skomunikowany dwoma łącznikami na poziomie pięter 1-3.

#### **4.4 Stan techniczny – użytkowy budynku.**

Budynek mieszkalny został wybudowany w 1875 r. oraz przebudowany w 2011 r. na cele mieszkalne. Projekt Koncepcyjny budynku "E" był konsultowany z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, stanowił podstawę do opracowania Projektu Budowlanego służącego do celów uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Budynek powstał w 1926r. W czasach funkcjonowania Fabryki WYROBÓW WEŁNIANYCH Karola Kretschmera a następnie Łódzkiej Wytwórni Papierosów pełnił rolę magazynu głównego, obecnie w części wynajmowany pod lokale usługowe, w części wyłączony z użytkowania. Budynek czteropiętrowy częściowo podpiwniczony w rzucie w kształcie litery L. Ostatnia kondygnacja poddaszowa..

Budynek -E- znajduje się w rejestrze zabytków, nr rejestru A/111 z dn. 20.01.1971.

**Konstrukcja:** Budynek o konstrukcji murowo-słupowej. Ściany zewnętrzne murowane, w połowie rozpiętości, wzdłuż całego budynku rząd słupów żelbetowych połączonych ze sobą podciągami. Między ścianami zewnętrznymi a podciągami słupów rozpięty jest strop żelbetowy, płytowo-żebrowy, rozpiętość



4,7-7,0m. Dach w konstrukcji jak stropy o spadku 14%. Parter budynku wyniesiony jest ponad teren około 1,1m i od strony dziedzińca otoczony rampą. Ponadto budynek wyposażony jest w trzy klatki schodowe i szyby windowe.

*Fundamenty;* Ściany zewnętrzne posadowione są na ceglanych ławach fundamentowych na głębokości 1,4-1,7m poniżej poziomu terenu. Słupy żelbetowe posadowione na stopach.

*Ściany/słupy;* Ściany nośne murowane z cegły ceramicznej grubości 73-38cm. Słupy wewnętrzne nośne żelbetowe o przekroju ~56/56cm. Podciąg między słupami ~41/56cm.

*Stropy/stropodach;* Stropy żelbetowe płytowo-żebrowe rozpięte między ścianami zewnętrznymi a podciągami, grubość płyty około 14-16cm, żebra w rozstawie około 170 cm o wymiarach 21/26cm. Dach w konstrukcji jak stropy, ze spadkiem 14% jednospadowy w kierunku dziedzińca. Pokrycie papą asfaltową.

*Ścianki działowe;* Ścianki działowe murowane z cegły ceramicznej, z płyt g-k na ruszcie stalowym oraz drewniane.

*Schody/windy;* Schody wewnętrzne żelbetowe. Szyby windowe murowane, dźwigi przemysłowe. Schody zewnętrzne betonowe i w konstrukcji stalowej.

*Wykończenie wewnątrz budynku:*

*Posadzki;* Betonowe, lastriko, płyty stalowe ryflowane na kanałach instalacyjnych.

*Tynki wewnętrzne;* Tynki wewnętrzne cem.-wap. wykonywane na mokro, malowane. Ścianki działowe z płyt g-k i drewniane malowane. W pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych, oraz przy przyborach sanitarnych wykonano okładziny z płytek ceramicznych szklonych.

*Sufity;* Stropy tynkowane tynkiem cem.-wap., malowane.

*Stolarka drzwiowa;* Drzwi wejściowe - stalowe. Drzwi wewnętrzne - stalowe.

*Stolarka okienna;* Okna w konstrukcji drewnianej, skrzyniowe i pojedyncze z charakterystycznym podziałem na małe kwatery. Częściowo wymienione na okna z PCV z jednym podziałem poziomym.

*Balustrady;* Balustrady przy schodach drewniane i stalowe z pochwytem drewnianym.

*Wykończenie zewnętrzne budynku:*

*Ściany;* Ściany budynków od strony ulicy Kopernika tynkowane (również tynk strukturalny) i malowane, ściana w ostrej granicy (od strony północno-wschodniej tynkowana i malowana, natomiast od strony wewnętrznego dziedzińca częściowo tynkowana w części cokołowej i rampa oraz pasy nadproży okiennych, pozostałe ceramiczne - cegła. Ściany łączników tynkowane i malowane. Brak izolacji termicznej ścian zewnętrznych.

*Wykończenie dachu;* Pokrycie papą asfaltową. Obróbki blacharskie - blacha stalowa ocynkowana. Rynny i rury spustowe stalowe, z blachy ocynkowanej, pozostawione bez malowania.

*Instalacje wewnętrzne;* Instalacja elektryczna, odgromowa, wodno-kanalizacyjna z miejskiej sieci, hydrantowa, ogrzewanie za pomocą kotłowni parowej zlokalizowanej w innym budynku, wentylacja grawitacyjna:

#### **4.5 Informacje o lokalu mieszkalnym.**

Nieruchomość lokalowa nr 17 położona w Łodzi, Dzielnica Polesie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o adresie porządkowym Mikołaja Kopernika 62. Lokal mieszkalny usytuowany jest na III piętrze (IV kondygnacji) budynku. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 163,85 m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1M/00290961/7.

Lokal składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, oraz holu wejściowego. Wykończenie wewnętrzne, na podłogach i posadzkach kamień lub gres oraz wykładzina dywanowa lub panele podłogowe. Ściany i sufity pokryte tynkiem gipsowym i pomalowane farbą. W pomieszczeniach łazienki na ścianach glazura. Stolarka okienna drewniana, drzwiowa aluminiowa, drzwi wejściowe antywłamaniowe.

Lokal wyposażony została w instalacje: wodno-kanalizacyjną z miejskiej sieci, centralnego ogrzewania, wentylacji grawitacyjnej, elektryczną, domofonową, alarmową oraz klimatyzację.

Lokal mieszkalny znajduje się w stanie częściowo wykończonym, wymagający urządzenia kuchni i natrysku lub wanny w łazience.

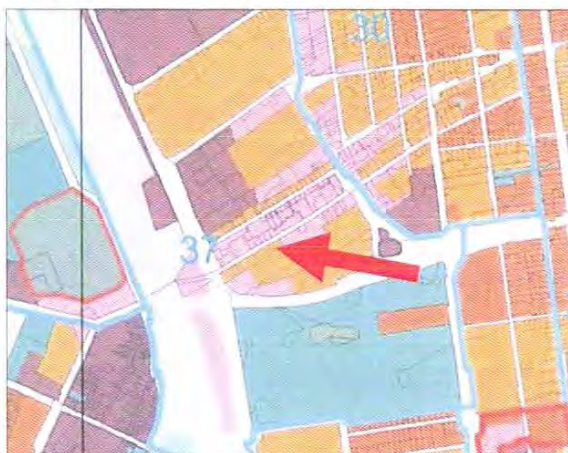


## 5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Obecnie rejon, w którym zlokalizowana jest nieruchomość nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 3 kwietnia 2002 roku Rada Miasta Łodzi podjęła uchwałę Nr LXXVII/1793/02 w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. uchwały wyceniana nieruchomość położona jest w obszarze nr 37-Łódź Kaliska, na terenie strefy zurbanizowanej oznaczonej symbolem (U).



Tereny wewnętrzne strefy zurbanizowanej (U) wyposażone w zakresie infrastruktury technicznej z zabudową historyczną o cechach miejskich oraz współczesną (mieszkaniową wielorodzinną i inną), zespołem terenów dworca kolejowego Łódź-Kaliska oraz parkiem miejskim. Pozytywnymi formami użytkowania i zagospodarowania charakteryzują się tereny zabudowy o cechach miejskich, a także cechach miejskich nie w pełni wykształconych i wysokim stopniu uformowania granic przestrzeni publicznych (2 ha), tereny historycznej zabudowy przemysłowej, usługowej i rezydencji w otoczeniu zieleni (16 ha), parki i inne zespoły zieleni (43 ha), tereny współczesnej zabudowy osiedlowej (14 ha) oraz usługowej, przemysłowej itp. (razem 52 ha) z zabudową luźną i bez uformowanych granic terenów przestrzeni publicznych. Negatywnie na walory krajobrazu miejskiego oddziałują tereny źle zagospodarowane, lub zdegradowane (29 ha). Głównymi problemami obszaru są: znaczna dezintegracja przestrzenna, niska dostępność komunikacyjna (w tym wnętrz kwartałów) i inwestycyjna, brak zorganizowanego systemu parkowania, słabo rozwinięty system i braki w ukształtowaniu granic terenów przestrzeni publicznej, niedostatki w wyposażeniu oraz udział terenów nie zagospodarowanych lub zagospodarowanych w sposób nieodpowiedni. Podstawowymi celami polityki przestrzennej powinny stać się: ochrona walorów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego oraz reintegracja i restrukturyzacja obszaru, w tym wykreowanie cech miejskości w kontekście dużej skali przestrzennej otwartego otoczenia. Podstawowymi zadaniami polityki przestrzennej powinny być: ustanowienie strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych, zapewnienie warunków dla podjęcia działań zmierzających do restrukturyzacji obszaru jego rewaloryzacji, rehabilitacji, rewitalizacji i renowacji (przebudowy) zagospodarowania terenów źle wykorzystanych; także wykorzystanie możliwości rozwoju funkcji centrum w rejonie dworca kolejowego Łódź Kaliska. Zadaniami i programami służącymi realizacji celów publicznych w granicach jednostki powinny zostać objęte: ochrona zachowanych elementów dziedzictwa przyrodniczego (pomników przyrody, parków) i kulturowego (obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków), realizacja elementów infrastruktury technicznej (modernizacja odcinka Al. Politechniki do parametrów ulicy głównej, modernizacja i przedłużenie jako ulicy głównej ulic Łąkowej, Żeligowskiego do ul. Julianowskiej), zorganizowane działania na terenach wymagających rehabilitacji i rewitalizacji. Dla zapewnienia realizacji celów polityki przestrzennej w tym zwłaszcza dla ochrony integralności zespołów zabudowy historycznej oraz dla zapewnienia warunków i umożliwienia procesów restrukturyzacji i przebudowy obszar jednostki powinien stać się przedmiotem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w okolicy, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowo - usługowa. Nieruchomość wykorzystywana, jak nieruchomości sąsiednie oraz zgodnie z funkcją przewidzianą w studium.



## 6. SPOSÓB WYCENY.

### 6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

### 6.2 Wybór podejścia i metody wyceny.

Wycenę nieruchomości lokalowej dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowanej ceny średniej. W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

W metodzie tej przyjmuje się do porównań nieruchomości podobne, które zostały wyodrębnione jako próbka reprezentatywna na lokalnym rynku nieruchomości. Wybór metody wyceny uzasadnia wystarczająca ilość transakcji sprzedaży na rynku lokalnym nieruchomości należących do tej samej grupy, co wyceniana.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

**Prognozy i trendy.** Najbardziej oczekiwanym wydarzeniem na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych jest zaplanowane na styczeń 2014 roku uruchomienie nowego programu dopłat Mieszkanie dla Młodych. Z kolei osobną kwestią pozostanie wpływ MDM - u na warunki transakcyjne pominiętego w treści ustawy mieszkaniowego rynku wtórnego. O ile negatywny wpływ nowego programu na obrót mieszkaniami z drugiej ręki wydaje się przesądzony, zwłaszcza w mniej eksponowanych lokalizacjach, to pewną niewiadomą jest tylko skala szkód jakich w najbliższych latach doświadczą właściciele mieszkań wystawianych na sprzedaż. Państwowa dotacja w ramach programu Mieszkanie dla Młodych będzie stanowiła substytut wkładu własnego na zakup mieszkania finansowanego kredytem hipotecznym.

W nowym roku, jak przewiduje rekomendacja S, nie będą już dostępne kredyty mieszkaniowe na 100% wartości nieruchomości. Obowiązek 5% wkładu własnego w 2014 roku będzie, przynajmniej teoretycznie – w przeciwieństwie do MDM – czynnikiem w jakimś stopniu ograniczającym popyt w tej jego części, która nie będzie uprawniona do uczestnictwa w rządowym programie subsydiującym zakupy mieszkań. Z drugiej strony perspektywa stopniowego podnoszenia udziału własnego w kredycie hipotecznym w kolejnych latach, aż do 20% za 3 lata, może stać się w roku 2014 czynnikiem mobilizującym popyt na mieszkania nabywane zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym.

Elementem pozytywnie stymulującym popyt mieszkaniowy w przyszłym roku będzie, podobnie jak w roku bieżącym, polityka NBP, która przewiduje utrzymanie stóp procentowych na obecnym, rekordowo niskim poziomie nawet do jesieni 2014 roku. Nie mniej ważna wydaje się realizacja prognoz ożywienia gospodarczego, przewidująca wzrost krajowego PKB, ale co najbardziej istotne dla rynku mieszkaniowego – spadek wskaźników bezrobocia.

Początek drugiego kwartału 2014 roku zbiegnie się z drugą rocznicą wejścia w życie ustawy deweloperskiej. Wg danych firmy REAS na dzień dzisiejszy tylko 12% inwestycji deweloperskich posiada wymagany przez ustawę rachunek powierniczy. To oznacza, że nie więcej niż 12% bieżących inwestycji

AM



deweloperskich zostało rozpoczętych po dacie wejścia w życie nowych przepisów. To mało jak na okres czasu, który upłynął od początku działania ustawy. W 2014 roku okaże się, czy ustawa deweloperska nie jest czynnikiem wpływającym destrukcyjnie na aktywność inwestycyjną deweloperów w stopniu zdecydowanie wyższym od dotąd przewidywanego, który może doprowadzić do utrwalenia tendencji spadkowej nowych inwestycji, a w średniej perspektywie do zakłócenia relacji podaży - popytowych na pierwotnym rynku mieszkaniowym.

**Rynek najmu.** Spore znaczenie dla rynku nieruchomości w 2014 roku będą miały też rządowe pomysły: Fundusz Mieszkań na Wynajem oraz program dopłat do kredytów hipotecznych Mieszkanie dla Młodych. Zarząd Banku Gospodarstwa Krajowego powołał już spółkę BGK Nieruchomości do zarządzania funduszem, który ma ruszyć w pierwszym kwartale 2014 roku. Z zapowiedzi BGK wynika, że pierwszymi mieszkaniami na wynajem będzie on dysponował jeszcze w 2014 lub w 2015 roku. Zgodnie z założeniami, fundusz nie ma kupować pojedynczych mieszkań, a całe budynki odpowiadające jego potrzebom (mieszkania dostosowane do rynku najmu). BGK planuje zainwestować w mieszkania na wynajem około 5 mld zł w ciągu najbliższych kilku lat. Z jednej strony działania funduszu powinny zwiększyć konkurencję na rynku najmu i doprowadzić do obniżki stawek czynszów, a z drugiej mogą podnieść ceny mieszkań z segmentu popularnego w największych miastach (bo to w nich ma fundusz działać).

**MdM.** Bardziej skomplikowane będzie oddziaływanie na rynek programu Mieszkania dla Młodych, bo wygląda na to, że w różnych miastach efekty wprowadzenia programu będą inne – mniej lub bardziej przewidywalne. Przede wszystkim, mimo że program obowiązuje tylko na rynku pierwotnym, to dość znacząco zacznie oddziaływać na rynek wtórny. Podmioty sprzedające mieszkania będą musiały konkurować z ofertą deweloperów subsydiowaną przez skarb państwa i obniżać ceny. Takie zjawisko będziemy obserwować w miastach, gdzie dostępność MdM będzie duża (np.: Bydgoszcz, Gdańsk, Łódź). W tych lokalizacjach może dojść do sytuacji, w której ceny na rynku wtórnym spadną, a na pierwotnym wzrosną, gdyż relatywnie wysokie limity MdM stymulują najtaniej sprzedających deweloperów do podnoszenia cen. Kilka takich tendencji wystąpiło już w Poznaniu.

W Krakowie i Warszawie o mieszkania spełniające warunek cenowy będzie znacznie trudniej, więc należy się spodziewać, iż rynek wtórny obroni się przed tym zjawiskiem bez znaczących obniżek. Są za to szanse na to, że w tych miastach choć trochę spadną ceny u deweloperów, którzy będą chcieli dostosować się do limitów MdM. W efekcie program MdM w skali kraju nie powinien raczej znacząco zmienić cen, ale na niektórych rynkach jego wpływ może być większy niż na innych.

2014 rok powinien być okresem stabilizacji cen na rynku mieszkaniowym. Ubytki popytu spowodowane rekomendacją S powinny zostać w dużej mierze uzupełnione przez osoby z zapasem gotówki w portfelu, którym wystarczy skromna pomoc finansowania bankowego lub wręcz jej brak. O popyt ze strony inwestorów raczej nie powinniśmy się obawiać, gdyż nieruchomości jako materialne aktywa nie powinny tracić na popularności, a relatywnie wysoka rentowność najmu będzie zapewne dodatkowym czynnikiem wpływającym na decyzje inwestycyjne. Nie bez znaczenia będzie też poprawa koniunktury gospodarczej – Bank Światowy i HSBC podniosły ostatnio prognozy dotyczące PKB Polski.

Istnieje duże prawdopodobieństwo, że rok 2014 będzie pierwszym pełnym rokiem cyklicznego ożywienia na polskim rynku mieszkaniowym po sześciu latach hamowania koniunktury, w związku z czym jej stan na koniec przyszłego roku powinien prezentować się znacznie korzystniej niż obecnie. Zagrożeniem spełnienia tej optymistycznej prognozy mogą być przede wszystkim czynniki zewnętrzne, np. kolejne załamanie globalnej koniunktury gospodarczej w wyniku zdarzeń nadzwyczajnych.

**Popyt i ceny.** Jak wynika z najnowszego raportu Szybko.pl, Metrohouse i Expandera, w porównaniu do ubiegłego roku, ceny transakcyjne mieszkań w Warszawie utrzymują się na zbliżonym poziomie. Nieznacznie podrożały jedynie lokale o mniejszym metrażu, za które kupujący płacą nawet do 10 600 PLN za metr kwadratowy. Porównując obecne ceny ofertowe z tymi, jakie obserwowaliśmy w Warszawie rok temu, widoczny jest nieznaczny spadek (0,8%) – Najwięcej na wartości straciły mieszkania cztero – i pięciopokojowe. Ich ceny obniżyły się bowiem średnio o 5% – podaje Marta Kosińska, ekspert Szybko.pl. – Jednocześnie wzrosły ceny kawalerek. Aktualnie za metr kwadratowy takiego mieszkania trzeba zapłacić 8 090 PLN, a więc o 2% więcej niż rok temu. W wypadku małych mieszkań duże znaczenie ma lokalizacja. Za niewielkie lokum na Targówku lub Bielanych trzeba zapłacić średnio 6 700 PLN za mkw., podczas gdy



na Ursynowie czy Mokotowie już około 9 000 PLN za mkw. Najdrożej jest w Śródmieściu, gdzie ceny kształtują się na poziomie 10 600 PLN za mkw.

2013 rok przyniósł także stabilizację cen transakcyjnych. Obecnie kupujący w stolicy płacą średnio 7 182 PLN za mkw., czyli jedynie o 2% więcej niż przed rokiem. – W końcówce roku dobrze sprzedawały się niewielkie mieszkania jednopokojowe, które były nabywane za kwoty 200 000 – 220 000 PLN. Kupujących nie zniechęciły nawet wysokie ceny takich lokali (przekraczające 9 000 PLN za mkw.) – komentuje Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse. Największym zainteresowaniem w stolicy, podobnie jak w ostatnich miesiącach, cieszyły się jednak mieszkania dwu - i trzypokojowe. Do najpopularniejszych lokalizacji należy Białoleka, gdzie koszty zakupu są najniższe, oraz Ursynów i Mokotów, gdzie powierzchnie kosztują już dużo więcej.

Największe miasta i aglomeracje. Ponad 42% klientów, którzy w ciągu ostatnich 3 miesięcy szukali ofert sprzedaży mieszkań w „ziemi obiecanej” zainteresowanych było lokalami w cenie do 150 000 zł. Podobnych cenowo ofert szukał także co czwarty klient we Wrocławiu i co piąty w Poznaniu. Jednocześnie lokalami ponad czterokrotnie droższymi – w cenach powyżej 600 000 zł – zainteresowany był co szósty klient w Warszawie i tylko co setny w Szczecinie – wynika z najnowszego badania popytu na wtórnym rynku mieszkaniowym przeprowadzonego przez portal nieruchomości Domy.pl.

Sytuacja na rynkach mieszkaniowych w 9 największych miastach Polski oraz w aglomeracji trójmiejskiej jest bardzo zróżnicowana. O strukturze popytu na lokale w każdej z lokalizacji decydują przede



wszystkim dwa główne czynniki – wysokość zarobków i będący jego pochodną poziom cen mieszkań. Widać to najlepiej porównując dane z Łodzi i Warszawy – różnią się one diametralnie. W drogiej i stosunkowo zamożnej stolicy ofert w cenie do 150 000 zł jest jak na lekarstwo; te nieliczne, które można znaleźć to lokale z najniższej półki – bardzo małe, o niskim standardzie, położone z dala od centrum. Dlatego zainteresowanych nimi było zaledwie 3,6% klientów. Tymczasem

w oddalonej o 120 km Łodzi za kwotę do 150 000 zł z powodzeniem znaleźć można spore mieszkania, w średnim standardzie w dobrej lokalizacji. Nie dziwi więc fakt, że klienci zainteresowani takimi lokalami mają tam prawie 12 razy większy udział w popycie (42,6%). Z analizy portalu Domy.pl wynika, że w Bydgoszczy, Katowicach, Olsztynie, Szczecinie i Trójmieście największym zainteresowaniem klientów (od 30,7% do 40,8%) cieszyły się w ostatnich miesiącach lokale w cenie od 150 000 do 200 000 zł. Olbrzymie dysproporcje między miastami rzucają się w oczy także wówczas, gdy porównany występujący w nich popyt na najdroższe lokale. W Olsztynie skorych do zakupu mieszkań za ponad pół miliona złotych praktycznie nie ma; w Bydgoszczy tacy klienci odpowiadają za 1,3% popytu, w Katowicach - 2,1%, a w Krakowie już 11,5%. Wszystkie miasta na głowę bije jednak Warszawa. Na przestrzeni ostatnich 3 miesięcy w stolicy przeszło 26% klientów było zainteresowanych mieszkaniami oferowanymi do sprzedaży za ponad 500 000 zł. Z analizy zapytań kierowanych do właścicieli mieszkań wystawionych w portalu Domy.pl wynika, że najdroższymi lokalami – wycenianymi na ponad 700 000 zł – zainteresowany był blisko co dziesiąty warszawski klient.

W większości analizowanych przez portal Domy.pl miast za średnio 1/3 popytu odpowiadali klienci zainteresowani mieszkaniami droższymi - w cenach mieszczących się w przedziale od 200 000 do 300 000 zł. W Szczecinie ich odsetek był wyraźnie większy – wyniósł 41,3%. Mniejszy był natomiast w Warszawie – 23,1% i w Łodzi – 19,3%. Cechą charakterystyczną „ziemi obiecanej” jest to, że mieszkania w cenie powyżej 300 000 zł szuka tam tylko 1 na 10 klientów.

#### Rynek mieszkaniowy – Łódź.

W 2012 roku w Łodzi oddano do użytkowania 2 595 mieszkań, 41% więcej niż w 2011. Najwięcej nowych projektów mieszkaniowych powstało w dzielnicy Bałuty i Górna. Aktywnie działające na rynku łódzkim firmy deweloperskie to: JW Construction, Emerald Development, SGI Baltis, LC Corp i Profit Development.

W 2012 roku ceny mieszkań na łódzkim rynku pierwotnym spadły o 4,1 % do poziomu ceny średniej 4 700 PLN/m<sup>2</sup>, podczas gdy ceny mieszkań na rynku wtórnym obniżyły się o 4,4% do średniego poziomu



3 850 PLN/m<sup>2</sup>. Na początku 2013 roku ceny mieszkań do remontu na przedmieściach Łodzi kształtowały się od 2 400 – 3 000 PLN/m<sup>2</sup>, co oznacza spadek o 18,5% w porównaniu do 2011. Najwięcej nowych mieszkań oferowanych było w przedziale cenowym 4 500 – 5 200 PLN/m<sup>2</sup>.

Ostatnio oddane inwestycje:

Tylina 3 – JW Construction – inwestycja zlokalizowana w centrum przy ul. Tylnej, 255 mieszkań o metrażach od 30 do 67 m<sup>2</sup>. Ceny kształtują się od 4 900 do 5 600 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie inwestycji w 2012 r.

Solaris Park – Studio 3 – zlokalizowana jest w ścisłym centrum przy ul. Tuwima 15, w bezpośrednim sąsiedztwie parku im. Sienkiewicza – 96 wysokiej klasy mieszkań o powierzchni od 33 do 156 m<sup>2</sup> oraz 10 lokali handlowo-usługowych. Ceny od 6 900 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie II kwartał 2013.

Nowe Projekty:

Nowe Złotno – Profit Development – inwestycja przy ul. Traktorowej – 131 mieszkań o metrażach od 40 do 75 m<sup>2</sup>. Ceny kształtują się od 3 900 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie inwestycji planowane na II kwartał 2014 r.

Willa Park – SGI Baltis – inwestycja przy ul. Rudzkiej. Oferuje 60 mieszkań o powierzchni od 49 – 106 m<sup>2</sup>, ceny wahają się od 5 300 PLN/m<sup>2</sup>. Zakończenie inwestycji planowane na czerwiec 2014.

Popyt. Największą popularnością w 2012 roku cieszyły się mieszkania na rynku wtórnym o powierzchni 42 – 60 m<sup>2</sup>. Natomiast na rynku pierwotnym mieszkania trzypokojowe o powierzchni nie większej niż 60 m<sup>2</sup>. Duży wpływ na zwiększenie popytu w końcu 2012 roku miał wygasający rządowy program „Rodzina Na Swoim”.

Czynsze. Czynsze wynajmu w 2012 spadły o 7%. Czynsz za jednopokojowe mieszkanie o powierzchni 25 – 35 m<sup>2</sup> wynosił od 400 do 900 PLN/m-c. Mieszkania dwupokojowe o powierzchni 36 – 50 m<sup>2</sup> to koszt od 600 do 1 500 PLN. Najwyższą podaż obserwujemy w dzielnicy Śródmieście i Widzew. Za mieszkania w centrum miasta o powierzchni 50 – 60 m<sup>2</sup> trzeba było zapłacić od 1 200 do 1 800 PLN. Natomiast apartamenty w ścisłym centrum w wysokim standardzie wykończenia o powierzchni powyżej 70 m<sup>2</sup> to koszt z przedziału od 2 800 do 4 000 PLN. Średnia stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowej to 5,5%.

Dla potrzeb niniejszego opracowania zbadano:

- rynek sprzedaży nieruchomości lokalowych w okresie ostatnich dwóch lat;
- obszar badania – Łódź, dzielnica Polesie i Śródmieście;

Do analizy przyjęto nieruchomości lokalowe położone w budynkach wybudowanych w ciągu ostatnich kilku lat na najbliższym terenie dzielnicy Polesie i Śródmieście w Łodzi. Do obliczeń przyjęto lokale w najbliższym sąsiedztwie wycenianej nieruchomości. Jak wynika z przeprowadzonej analizy dostępnych informacji ceny lokali usługowych położonych w nowych budynkach kształtują się na poziomie od 2 000 do 15 000 zł/m<sup>2</sup> p.u., zarejestrowano sprzedaż lokalu o powierzchni 216,02 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. Piotrkowskiej 183/187, którego cena wyniosła 14 951 zł/m<sup>2</sup> p.u.. W cenę często są wliczane są prawa do korzystania z miejsc postojowych, ogródków, komórek lokatorskich itp.

Na warszawskim rynku wtórnym liczną grupę stanowią mieszkania zbudowane w technologii wielkopłytowej, "blok żerański", rama H lub technologią tradycyjną. Tutaj dużym zainteresowaniem cieszą się małe mieszkania położone w rejonie o dobrze rozwiniętej infrastrukturze komunikacyjnej znajdujące się w budynkach, na które zostały poniesione nakłady remontowe. Ceny takich mieszkań kształtują się w granicach od 5 000 zł/m<sup>2</sup> (w peryferyjnych rejonach Warszawy) do 11 000 zł/m<sup>2</sup> (dzielnica Śródmieście). Obserwuje się popyt na lokale o stosunkowo małej powierzchni – około 35 m<sup>2</sup>, przy większych powierzchniach cena spada, a na zawarcie transakcji czeka się dłużej. Większe zapotrzebowanie na lokale o mniejszej powierzchni powoduje, że 1 m<sup>2</sup> jest stosunkowo drogi. Ceny transakcyjne mieszkań nabytych na rynku wtórnym są zazwyczaj niższe od cen mieszkań nabywanych na rynku pierwotnym. Różnica cen wynika najczęściej z faktu, iż mieszkania nabyte w obrocie wtórnym kwalifikują się od razu do remontu, gdyż rzadko się zdarza, aby styl urządzenia mieszkania poprzedniego właściciela przypadł do gustu nabywcy. Ceny lokali mieszkalnych położonych w budynkach wybudowanych po 1990 roku z miejscami postojowymi w garażach podziemnych są zazwyczaj wyższe od porównywalnych lokali bez miejsc postojowych oferowanych w budynkach powojennych. Duży wpływ na cenę ma tu lokalizacja, stan techniczny budynku (technologia wykonania) oraz funkcjonalność pomieszczeń.



Transakcje nieruchomości przyjętych do porównań miały miejsce w latach 2012 - 2013. Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości i które, jak wynika z zachowań nabywców mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Średnie ceny za nieruchomości podobne kształtują się na poziomie od około 1 200 do około 5 700 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zależności od jego standardu, lokalizacji itp. czynników.

Nie stwierdzono również istotnych zmian cen związanych z upływem czasu. Poniżej przedstawione zostały transakcje obrotu lokalami mieszkalnymi o parametrach podobnych do wycenianego.

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> pow. uż. [zł]	Kondygnacja	Uwagi
1.	Mikołaja Kopernika 18	2012-11-23	122,92	1 220	3	Ilość izb: 5
2.	6 Sierpnia 30	2012-07-19	98,01	1 224	2	Ilość izb: 3
3.	Andrzeja Struga 52	2012-04-25	73,62	1 494	2	Ilość izb: 4
4.	Stefana Żeromskiego 85	2013-04-15	88,55	1 581	4	Ilość izb: 3
5.	Lipowa 53	2012-12-19	108,00	1 796	4	Ilość izb: 4
6.	6 Sierpnia 30	2013-04-17	98,01	1 893	2	Ilość izb: 3
7.	Stefana Żeromskiego 46	2013-09-26	74,70	2 000	4	Ilość izb: 4
8.	Ludwika Zamenhofa 25	2013-04-22	70,96	2 028	1	Ilość izb: 4
9.	6 Sierpnia 50	2012-06-19	72,19	2 078	1	Ilość izb: 3
10.	Wółczańska 37	2013-04-25	105,58	2 084	2	Ilość izb: 3
11.	Stefana Żeromskiego 46	2013-09-27	88,73	2 101	3	Ilość izb: 5
12.	Lipowa 26	2013-07-24	91,73	2 126	2	Ilość izb: 4
13.	6 Sierpnia 50	2013-02-28	75,68	2 246	3	Ilość izb: 3
14.	Mikołaja Kopernika 39	2013-10-07	88,10	2 369	3	Ilość izb: 4
15.	Wółczańska 41	2013-07-01	107,80	2 449	3	Ilość izb: 5
16.	Mikołaja Kopernika 10	2013-06-25	70,97	2 466	1	Ilość izb: 3
17.	Stefana Żeromskiego 37	2013-06-24	72,78	2 469	1	Ilość izb: 5
18.	Lipowa 26	2012-07-10	90,76	2 479	3	Ilość izb: 4
19.	Andrzeja Struga 35	2013-07-19	145,84	2 480	2	Ilość izb: 6
20.	6 Sierpnia 30	2013-10-18	132,05	2 485	3	Ilość izb: 4
21.	Karolewska 3	2013-03-27	91,60	2 511	7	Ilość izb: 4
22.	Andrzeja Struga 31	2013-05-16	81,49	2 565	2	Ilość izb: -
23.	6 Sierpnia 32	2013-05-20	111,49	2 583	3	Ilość izb: 5
24.	Gdańska 106	2013-08-14	124,31	2 591	5	Ilość izb: 6
25.	Andrzeja Struga 58	2013-01-25	75,39	2 609	4	Ilość izb: 4
26.	Andrzeja Struga 58	2012-12-10	76,60	2 610	1	Ilość izb: 4
27.	Gdańska 76	2013-06-19	72,00	2 624	4	Ilość izb: 4
28.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 40	2013-06-27	72,11	2 653	3	Ilość izb: 4
29.	Gdańska 61	2012-12-14	107,33	2 663	2	Ilość izb: 5
30.	Andrzeja Struga 24	2013-05-24	108,64	2 761	4	Ilość izb: 4
31.	Gdańska 61	2013-02-08	110,81	2 768	3	Ilość izb: 5
32.	Stefana Żeromskiego 63	2013-08-28	79,38	2 771	4	Ilość izb: 4
33.	Gdańska 68	2012-10-25	86,30	2 897	3	Ilość izb: 4
34.	Łąkowa 10	2012-12-17	121,72	2 956	5	Ilość izb: 5
35.	28 Pułku Strzelców Kaniowskich 58	2012-08-06	81,39	2 964	1	Ilość izb: 4
36.	Wółczańska 37	2012-11-06	80,82	2 970	3	Ilość izb: 4
37.	Andrzeja Struga 31	2012-03-19	98,59	3 001	1	Ilość izb: -
38.	Karolewska 7	2012-03-26	135,99	3 015	2	Ilość izb: 6i
39.	28 Pułku Strzelców Kaniowskich 58	2013-01-15	81,25	3 134	2	Ilość izb: 4
40.	Andrzeja Struga 46	2012-07-16	73,59	3 211	1	Ilość izb: 3
41.	Lipowa 64	2012-10-19	72,14	3 252	2	Ilość izb: 4
42.	Mikołaja Kopernika 37	2012-11-16	85,24	3 495	2	Ilość izb: 4
43.	Mikołaja Kopernika 62	2013-07-09	166,82	3 541	4	Ilość izb: 5i
44.	Gdańska 74	2013-02-07	70,87	3 654	1	Ilość izb: 3
45.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2013-07-01	85,27	3 700	7	Ilość izb: 5
46.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-02-20	80,85	3 825	5	Ilość izb: 4i
47.	Karolewska 13B	2013-02-08	78,00	3 846	1	Ilość izb: 4
48.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2013-06-11	83,48	3 879	3	Ilość izb: 4
49.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2012-09-21	75,50	3 880	3	Ilość izb: 4
50.	Gdańska 98	2013-01-21	75,12	3 991	1	Ilość izb: 3
51.	Kpt. Stefana Pogonowskiego 54	2012-12-06	104,00	3 998	1	Ilość izb: 4
52.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-03-01	92,92	4 050	2	Ilość izb: 5i
53.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43C	2013-04-15	72,59	4 055	6	Ilość izb: 3
54.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2013-07-26	75,86	4 064	5	Ilość izb: 4
55.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-08-27	78,90	4 071	4	Ilość izb: 4i
56.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2013-06-24	75,68	4 084	3	Ilość izb: 4
57.	Mikołaja Kopernika 64B	2012-12-18	92,30	4 100	6	Ilość izb: 5i
58.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43A	2012-05-29	99,18	4 101	3	Ilość izb: 4
59.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2012-12-12	85,15	4 103	6	Ilość izb: 5
60.	Gdańska 116	2013-03-12	110,12	4 132	3	Ilość izb: 4
61.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2013-02-04	75,94	4 178	2	Ilość izb: 4



62.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2012-11-12	76,34	4 194	4	Ilość izb: 4
63.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-02-20	78,35	4 200	3	Ilość izb: 4i
64.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-06-05	92,34	4 200	3	Ilość izb: 5i
65.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43C	2013-08-22	72,84	4 225	5	Ilość izb: 3
66.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2013-03-22	75,63	4 277	4	Ilość izb: 4
67.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-07-31	76,96	4 288	2	Ilość izb: 4i
68.	Mikołaja Kopernika 62	2013-02-26	89,13	4 300	3	Ilość izb: 2i
69.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43C	2013-04-30	73,15	4 301	6	Ilość izb: 3
70.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43C	2012-11-27	75,93	4 384	2	Ilość izb: 4
71.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43C	2013-02-08	73,10	4 401	8	Ilość izb: 3
72.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43C	2012-11-27	72,95	4 402	1	Ilość izb: 3
73.	Mikołaja Kopernika 62	2013-04-12	101,51	4 450	3	Ilość izb: 4i
74.	Mikołaja Kopernika 64B	2012-11-29	76,99	4 489	5	Ilość izb: 5i
75.	Mikołaja Kopernika 64B	2012-11-29	92,18	4 500	5	Ilość izb: 5i
76.	Ludwika Zamenhofs 18	2012-12-17	133,00	4 511	4	Ilość izb: 3
77.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-01-29	76,96	4 515	4	Ilość izb: 5i
78.	Mikołaja Kopernika 62	2012-06-29	88,31	4 529	2	Ilość izb: 3i
79.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43C	2012-09-07	73,46	4 620	4	Ilość izb: 3
80.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-01-21	78,80	4 663	6	Ilość izb: 4i
81.	Mikołaja Kopernika 64B	2012-11-30	77,17	4 700	2	Ilość izb: 4i
82.	Karolewska 13A	2012-12-07	78,40	4 722	5	Ilość izb: 4
83.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-09-06	81,01	4 734	6	Ilość izb: 4i
84.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-04-19	92,40	4 808	4	Ilość izb: 5i
85.	Gdańska 96	2012-07-19	153,41	4 824	-	Ilość izb: 5
86.	Mikołaja Kopernika 62	2013-09-27	98,80	4 960	4	Ilość izb: 2i
87.	Mikołaja Kopernika 62	2012-05-07	109,29	4 978	1	Ilość izb: 2i
88.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2012-03-19	83,89	5 004	4	Ilość izb: 4
89.	Mikołaja Kopernika 64B	2012-12-11	77,04	5 051	6	Ilość izb: 5i
90.	Karolewska 13B	2012-05-15	79,40	5 724	3	Ilość izb: 3i

**8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.****8.1 Charakterystyka rynku i szacowanego lokalu w aspekcie cech rynkowych.**

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie	centralne	Przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych. Ewentualnie w budynku frontowym nieruchomości.
		pośrednie	Przy ulicy wewnętrznej, w odległości 100 - 250 m od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświaty itp. Ewentualnie w oficynie nieruchomości.
		peryferyjne	Przy ulicy wewnętrznej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej, handlu, usług, obiektów oświaty itp. Ewentualnie w oficynie nieruchomości.
2	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stopień zużycia 0 -10 %
		dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia 11 - 25 %
		średni	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 26 - 50 %
		zadawalający	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 51 - 60 %
		zły	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont, kapitalny. Stopień zużycia 61 - 70 %
3	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	bardzo dobry	Nowa stolarka okienna, mieszkanie po remoncie, na podłodze parkiet lub panele podłogowe, w kuchni i w łazience glazura, terakota; nowoczesny wystrój, mieszkanie ustawne.
		średni	Odnowiona stolarka okienna, mieszkanie wymaga odświeżenia, na podłodze parkiet lub panele, w kuchni i w łazience glazura i terakota w średnim stanie. Mieszkanie w stanie deweloperskim do wykończenia.
		niski	Stolarka okienna wymaga wymiany, wykładzina podłogowa, w kuchni i w łazience brak glazury i terakoty lub konieczność jej wymiany, mieszkanie do gruntownego remontu. Rozkład pomieszczeń w mieszkaniu utrudnia jego racjonalne wykorzystanie.
4	Śsiedztwo i otoczenie	bardzo korzystne	Bliskość terenów zielonych, obiektów sportowo-rekreacyjnych.
		korzystne	Ruchliwe ulice w odległości około 200 m dobry dostęp do obiektów sportowych, występowanie terenów zielonych.
		niekorzystne	Bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, brak terenów zielonych, niskie poczucie bezpieczeństwa w okolicy.
5	Usytuowanie lokalu w budynku	bardzo dobre	ostatnie piętro z windą
		dobrze	pozostałe piętra z wyjątkiem: parteru, I i II piętra, ostatniego z windą
		średnie	I-II piętro z windą
		złe	parter z windą
6	Powierzchnia lokalu	najkorzystniejsza	lokale o pow. użytkowej do 50 m <sup>2</sup> – najczęściej poszukiwane na rynku
		korzystna	lokale o pow. powyżej 50 m <sup>2</sup> , ale mniejsze od 100 m <sup>2</sup>
		średnio korzystna	lokale o pow. powyżej 100 m <sup>2</sup> , ale mniejsze od 200 m <sup>2</sup>
		niekorzystna	powyżej 200 m <sup>2</sup>



**8.2 Zestawienie transakcji w próbie reprezentacyjnej dla lokali mieszkalnych.**

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> pow. uż. [zł]	Kondygnacja	Uwagi
1.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2012-03-19	83,89	5 004	4	Ilość izb: 4
2.	Mikołaja Kopernika 62	2012-05-07	109,29	4 978	1	Ilość izb: 2i
3.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43A	2012-05-29	99,18	4 101	3	Ilość izb: 4
4.	Mikołaja Kopernika 62	2012-06-29	88,31	4 529	2	Ilość izb: 3i
5.	Mikołaja Kopernika 64B	2012-11-29	92,18	4 500	5	Ilość izb: 5i
6.	Kpt. Stefana Pogonowskiego 54	2012-12-06	104,00	3 998	1	Ilość izb: 4
7.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2012-12-12	85,15	4 103	6	Ilość izb: 5
8.	Ludwika Zamenhofs 18	2012-12-17	133,00	4 511	4	Ilość izb: 3
9.	Mikołaja Kopernika 64B	2012-12-18	92,30	4 100	6	Ilość izb: 5i
10.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-02-20	80,85	3 825	5	Ilość izb: 4i
11.	Mikołaja Kopernika 62	2013-02-26	89,13	4 300	3	Ilość izb: 2i
12.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-03-01	92,92	4 050	2	Ilość izb: 5i
13.	Mikołaja Kopernika 62	2013-04-12	101,51	4 450	3	Ilość izb: 4i
14.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-04-19	92,40	4 808	4	Ilość izb: 5i
15.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-06-05	92,34	4 200	3	Ilość izb: 5i
16.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2013-06-11	83,48	3 879	3	Ilość izb: 4
17.	Gen. Lucjana Żeligowskiego 43	2013-07-01	85,27	3 700	7	Ilość izb: 5
18.	Mikołaja Kopernika 62	2013-07-09	166,82	3 541	4	Ilość izb: 5i
19.	Mikołaja Kopernika 64B	2013-09-06	81,01	4 734	6	Ilość izb: 4i
20.	Mikołaja Kopernika 62	2013-09-27	98,80	4 960	4	Ilość izb: 2i

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:  $C_{sr} = 4\,313,55 \text{ zł/m}^2$

$C_{min} = 3\,541,00 \text{ zł/m}^2$

$C_{max} = 5\,004,00 \text{ zł/m}^2$

Granice współczynników korygujących wynoszą:  $C_{min}/C_{sr} = 0,821$   $C_{max}/C_{sr} = 1,160$

**Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej.**

Lokal o powierzchni 166,82 m<sup>2</sup> składający się z pięciu izb. Lokal położony jest na czwartej kondygnacji (III piętrze). Standard lokalu średni. Budynek położony przy ulicy Mikołaja Kopernika 62 znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym.

**Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej.**

Lokal o powierzchni 83,89 m<sup>2</sup> składający się z czterech izb. Lokal położony jest na czwartej kondygnacji (III piętrze). Mieszkanie w bardzo dobrym stanie. Budynek położony przy ulicy Gen. Lucjana Żeligowskiego 43 znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym.

**8.3 Obliczenie wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> wycenianej nieruchomości lokalowej.**

Dla nieruchomości przyjęto następującą charakterystykę:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		nieruchomość wyceniana Mikołaja Kopernika 62	nieruchomość Mikołaja Kopernika 62	nieruchomość Gen. Lucjana Żeligowskiego 43
1	Położenie	pośrednie	pośrednie	pośrednie
2	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	niski	średni	bardzo dobry
4	Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne	korzystne	korzystne
5	Usytuowanie lokalu w budynku	dobrze	dobrze	dobrze
6	Powierzchnia lokalu	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna



Procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości i określenie wartości współczynników korygujących.

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na cenę (waga) [%]	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika dla wycenianego lokalu
			Dolny	Górny	
1	Położenie	25	0,206	0,290	0,248
2	Stan techniczny budynku	20	0,164	0,232	0,198
3	Standard i funkcjonalność pomieszczeń	15	0,123	0,174	0,072
4	Sąsiedztwo i otoczenie	20	0,164	0,232	0,198
5	Usytuowanie lokalu w budynku	10	0,082	0,116	0,099
6	Powierzchnia lokalu	10	0,082	0,116	0,082
		100%	0,801	1,160	<b>0,897</b>

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni wycenianego lokalu wynosi:

$$W_{1mnl} = C_{sr} \times w = 4\,313,55 \text{ zł/m}^2 \times 0,897 = \mathbf{3\,869,25 \text{ zł/m}^2}$$

#### 8.4 Obliczenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.

Wartość rynkowa wycenianego lokalu mieszkalnego nr 17 wynosi:

$$W_{nl} = 163,85 \text{ m}^2 \times 3\,869,25 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{633\,976,61 \text{ zł (przyjęto 634\,000 zł)}}$$

### 9. ZESTAWIENIE WYNIKÓW KOŃCOWYCH WYCENY.

#### 9.1 Określenie wartości nieruchomości lokalowej nr 17.

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 17 przy ul. Mikołaja Kopernika 62 wynosi:

**634 000 zł**

(słownie: sześćset trzydzieści cztery tysiące złotych)

Określona wartość rynkowa mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

### 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- ♦ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- ♦ Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji;
- ♦ Nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie;
- ♦ Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- ♦ Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

### 11. ZAŁĄCZNIKI.

1. Analiza obszarów ryzyka.
2. Szkic lokalizacyjny.
3. Dokumentacja fotograficzna.
4. Kopia rzutu lokalu nr 17.
5. Kopia wypisu z rejestru gruntów i budynków.
6. Kopia aktu notarialnego Rep A Nr 277/2014 z dnia 21.01.2014 r.
7. Odpis z KW LD1M/00290961/7.
8. Odpis z KW LD1M/00270843/8.





## **ZAŁĄCZNIK DO OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCY OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY.**

Zgodnie ze standardem KSW 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

### **1. Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.**

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Prawo do nieruchomości jest bezsporne, nie występują niezgodności. Właścicielem nieruchomości lokalowej jest Spółka Arche Sp. z o. o.. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **2. Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.**

Na podstawie zapisów w dziale III księgi wieczystej oraz udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami, roszczeniami i ograniczeniami, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiałby jej sprzedaż. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **3. Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / decyzji o warunkach zabudowy.**

Sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z dnia 3 kwietnia 2002 roku zatwierdzonym przez Radę Miasta Łodzi uchwałą Nr LXXVII/1793/02. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **4. Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości.**

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał ich funkcjonowanie oraz miał negatywny wpływ na przydatność jako zabezpieczenie wierzytelności banku.

### **5. Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej.**

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada dostęp do drogi publicznej. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

### **6. Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości.**

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **7. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów.**

Nieruchomość położona w rejonie o bardzo dobrym nasyceniu elementami infrastruktury miejskiej.

### **8. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości.**

Na tle rynku nieruchomości, lokalizacja nieruchomości należy do jednych z atrakcyjnych i poszukiwanych, położona jest w rejonie z perspektywami na rozwój.

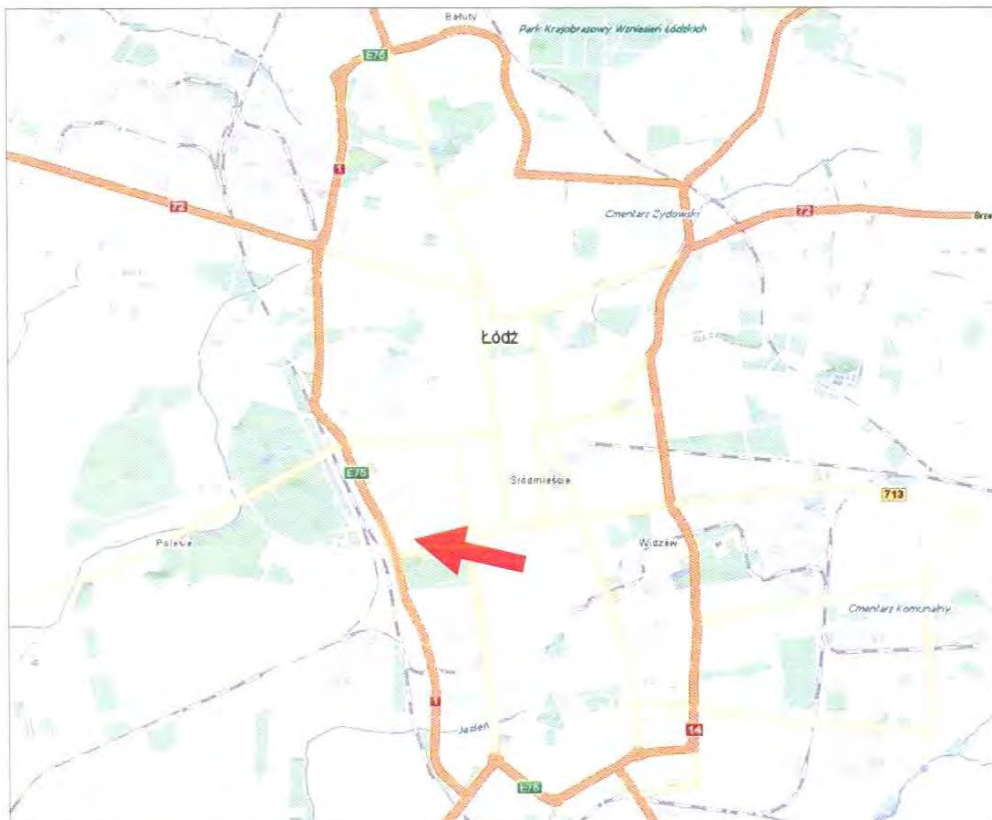
W związku z powyższym wartość nieruchomości będącą przedmiotem wyceny nie powinna ulec zmniejszeniu w okresie kilku lat.

**ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ,  
IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU  
DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU.**





Szkic lokalizacyjny.



AM



Dokumentacja fotograficzna.



ul. Kopernika w kierunku Centrum.

ul. Kopernika w kierunku Al. Włókniarzy.



Brama wjazdowa na nieruchomość  
i budynek Kopernika 62 od ulicy.



Holl.

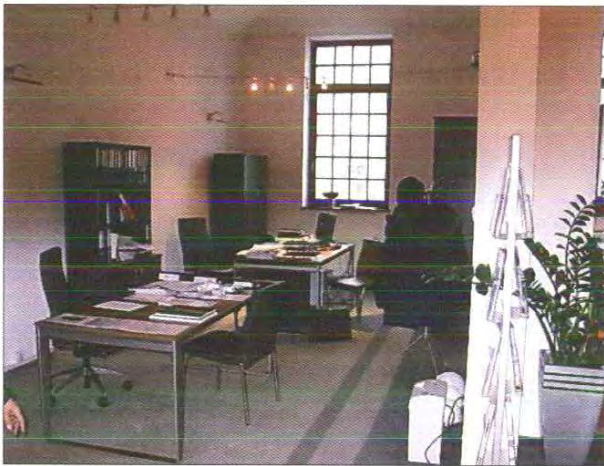


AM





Pomieszczenia biurowe.

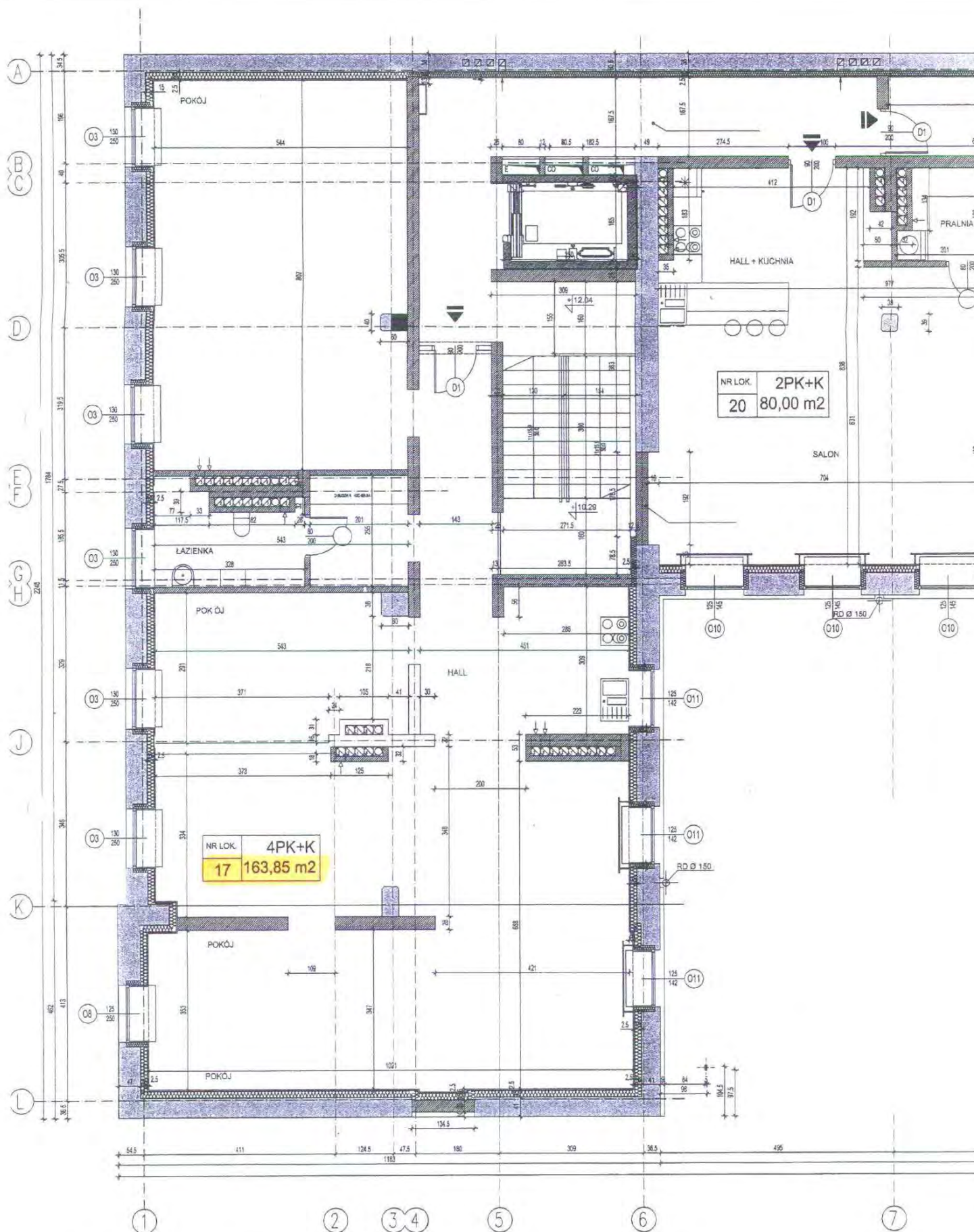


Pomieszczenie socjalne.



Pomieszczenie sanitarne.





AM



ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZYJNY  
90-113 145 00 00, 42 637 54 23  
tel. 42 637 54 48, 42 637 55 46  
fax 42 637 48 77

## Wypis z rejestru gruntów

Łódź dn. 15-01-2014 r.

Nr kancelaryjny: EGB.4010.923.3.2014

Jednostka Ewidencyjna ŁÓDŹ-POLESIE  
Powiat ŁÓDŹ  
Województwo ŁÓDZKIE  
Identyfikator obrębu 106104\_9.0018 Obręb P-18  
Jednostka rejestrowa gruntów 106104\_9.0018.G90 Pow. jednostki rejestrowej 0,2171 ha

Własność	Udział	Nazwisko i imię (Nazwa) / Adres
właściciel		GMINA MIASTO ŁÓDŹ
wieczysty współużytkownik	115411/381029	"ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ NIP 821-16-39-335 REGON 710021277 woj. mazowieckie UL. PUŁAWSKA 361 02-801 WARSZAWA (adres siedziby)
oraz inni właściciele lub władający		
Nr działki: 79/10 Identyfikator: 106104_9.0018.79/10		
Adres: UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 62		
Użytek / klasa gruntu	Powierzchnia [ha]	Dokumenty własności:
Bi	0,2171	KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1M/00270843/8
Numer w rejestrze zabytków: Data wpisu do rejestru zabytków: Wartość: Data określenia wartości:		
Oznaczenia jednostek rejestrowych budynków stanowiących odrębne nieruchomości: 106104_9.0018.B52		
Wypis sporządził: Tomczak Małgorzata, dnia 15-01-2014 godz. 09:37, (dok. 1061/2014)		



Dokument niniejszy  
jest przeznaczony  
do dokonania wpisu  
w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁÓDZI

mgr/inż. Leszek Rogulski  
STARSZY GEODETA

AM

# Wypis z rejestru budynków

Łódź dn. 15-01-2014 r.

Nr kancelaryjny: EGB.4010.923.2.2014

Jednostka Ewidencyjna ŁÓDŹ-POLESIE  
Powiat ŁÓDŹ  
Województwo ŁÓDZKIE  
Identyfikator obrębu 106104\_9.0018 Obręb P-18

Jednostka rejestrowa budynków 106104\_9.0018.B52 Pow. jedn. rejestr. \* 1.340 m<sup>2</sup>

Własność	Udział	Nazwisko i imię (Nazwa) / Adres
współwłaściciel	115411/381029	"ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ NIP 821-16-39-335 REGON 710021277 woj. mazowieckie UL. PUŁAWSKA 361 02-801 WARSZAWA (adres siedziby)
oraz inni właściciele lub władający		
Budynek nr 289 w obrębie P-18 Identyfikator: 106104_9.0018.289_BUD		
Pozycja kartoteki budynku: 106104_9.0018.G90		
Adres: UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 62 budynek "E"	Dokumenty własności: KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1M/00270843/8	
Działki pod budynkiem : dz. 79/10, w obr. P-18, jr.106104_9.0018.G90 *	Pow. zabudowy na działkach * [m <sup>2</sup> ]	1.340
Funkcja budynku:	Mieszkalne	
Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali:	1340 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych:	4	
Powierzchnia zabudowy:	0	
Liczba kondygnacji nad poziomem 0:	1875 r.	
Liczba kondygnacji pod poziomem 0:	Mur	
Rok budowy:		
Rodzaj materiału ścian:		
Numer w rejestrze zabytków:		
Data wpisu do rejestru zabytków:		
Wartość:		
Data określenia wartości:		
Numerы lokali niestanowiących odrębnych nieruchomości:	3_U, 4_U, 10, 17, 19, 20, 24, 31, 40, 41, 49, 50, 53, 57	
Liczba lokali niestanowiących odrębnych nieruchomości:	14	
Numerы i jednostki rejestrowe lokali stanowiących odrębne nieruchomości:	Lokal nr 59 -106104_9.0018.L751 Lokal nr 7 -106104_9.0018.L621 Lokal nr 1_U-106104_9.0018.L638 Lokal nr 34 -106104_9.0018.L636 Lokal nr 25 -106104_9.0018.L801 Lokal nr 46 -106104_9.0018.L604 Lokal nr 30 -106104_9.0018.L619 Lokal nr 35 -106104_9.0018.L690 Lokal nr 23 -106104_9.0018.L599 Lokal nr 52 -106104_9.0018.L664 Lokal nr 44 -106104_9.0018.L803 Lokal nr 36 -106104_9.0018.L626 Lokal nr 12 -106104_9.0018.L598 11 -106104_9.0018.L615	

AM



Lokal nr  
Lokal nr 5 -106104\_9.0018.L610  
Lokal nr 6 -106104\_9.0018.L617  
Lokal nr 37 -106104\_9.0018.L773  
Lokal nr 33 -106104\_9.0018.L597  
Lokal nr 26 -106104\_9.0018.L780  
Lokal nr 29 -106104\_9.0018.L667  
Lokal nr 38 -106104\_9.0018.L765  
Lokal nr 32 -106104\_9.0018.L671  
Lokal nr 45 -106104\_9.0018.L667  
Lokal nr 47 -106104\_9.0018.L618  
Lokal nr 56 -106104\_9.0018.L600  
Lokal nr 9 -106104\_9.0018.L613  
Lokal nr 14 -106104\_9.0018.L625  
Lokal nr 16 -106104\_9.0018.L611  
Lokal nr 2\_U-106104\_9.0018.L638  
Lokal nr 8 -106104\_9.0018.L620  
Lokal nr 58 -106104\_9.0018.L628  
Lokal nr 13 -106104\_9.0018.L637  
Lokal nr 22 -106104\_9.0018.L616  
Lokal nr 51 -106104\_9.0018.L602  
Lokal nr 39 -106104\_9.0018.L612  
Lokal nr 43 -106104\_9.0018.L669  
Lokal nr 54 -106104\_9.0018.L601  
Lokal nr 55 -106104\_9.0018.L633  
Lokal nr 21 -106104\_9.0018.L614  
Lokal nr 27 -106104\_9.0018.L666  
Lokal nr 28 -106104\_9.0018.L627  
Lokal nr 42 -106104\_9.0018.L791  
Lokal nr 48 -106104\_9.0018.L623  
Lokal nr 15 -106104\_9.0018.L624

Liczba lokali stanowiących odrębne nieruchomości: 44

Wypis sporządził: Tomczak Małgorzata, dnia 15-01-2014 godz. 09:36 (dok. 19/2014)

**Oznaczenia:**

\* dane ewidencyjne, które nie spełniają wymagań Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 w sprawie ewidencji gruntów i budynków. (Dz.U. Nr 38, poz. 454) oraz obowiązujących standardów technicznych



Dokument niniejszy  
jest przeznaczony  
do dokonania wpisu  
w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁÓDZI

mgr inż. Leszek Rogulski  
STARSZY GEODETA



# Wypis z rejestru lokali

Łódź dn. 15-01-2014 r.

(Nagłówek nie jest podłużny)  
90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23  
tel. 42 637 54 48, 42 637 55 46  
fax 42 637 48 77

Nr kancelaryjny: EGB.4010.923.1.2014

Jednostka Ewidencyjna ŁÓDŹ-POLESIE  
Powiat ŁÓDŹ  
Województwo ŁÓDZKIE  
Identyfikator obrębu 106104\_9.0018  
Jednostka rejestrowa lokali 106104\_9.0018.L590

Obręb P-18  
Pow. jedn. rejestr. 2.214,12 m<sup>2</sup>

Własność	Udział	Nazwisko i imię (Nazwa) / Adres
właściciel		"ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ NIP 821-16-39-335 REGON 710021277 woj. mazowieckie UL. PUŁAWSKA 361 02-801 WARSZAWA (adres siedziby)
Nr lokalu: 17 Identyfikator: 106104_9.0018.289_BUD.17_LOK		
Nr budynku: 289 w obrębie: P-18 na działce: 79/10		
Jednostka rejestrowa budynku: 106104_9.0018.B52		
Pozycja kartoteki lokali: 106104_9.0018.289_BUD		
Jednostka rejestrowa gruntu: 106104_9.0018.G90		
Pozycja kartoteki budynków: 106104_9.0018.G90		
Adres: UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 62 m. 17 Dokumenty własności:		
Powierzchnia użytkowa lokalu: 163,85 m <sup>2</sup>		
Funkcja lokalu	Lokale mieszkalne	
Kondygnacja: *	4	
Ilość izb:	4	
Pomieszczenia przynależne lokalu:		
Wartość:		
Data określenia wartości:		

oraz inne lokale (wydrukowano 1 z 30 lokali)

Wypis sporządził: Tomczak Małgorzata, dnia 15-01-2014 godz. 09:35, (dok. 273/2014)

## Oznaczenia :

\* dane ewidencyjne, które nie spełniają wymagań Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454) oraz obowiązujących standardów technicznych



Dokument niniejszy  
jest przeznaczony  
do dokonania wpisu  
w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁÓDZI

mgr inż. Leszek Rogulski  
STARSZY GEODETA

AM

**WYPIS**

**PIOTR CZARNECKI**  
**NOTARIUSZ**  
**KANCELARIA NOTARIALNA**  
90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 122  
tel.(42)636 97 49  
tel./fax(42) 636 97 47  
NIP 828-000-08-08  
e-mail: notariusz.czarnecki@wp.pl

REPERTORIUM A Nr 277/2014

**AKT NOTARIALNY**

Dnia dwudziestego pierwszego stycznia roku dwa tysiące czternastego (21-01-2014), przede mną - Piotrem Czarneckim - notariuszem w Łodzi, w mojej Kancelarii mieszczącej się przy ulicy Piotrkowskiej 122, stawiała się:-----

Małgorzata Grażyna Podobińska, córka Jana-----  
i Julity (AKF648760), PESEL: 53050300422,-----  
zamieszkała: 94-024 Łódź, ul. Wygodna 26 m. 43,  
działająca w imieniu i na rzecz - zwanej-----  
dalej SPRZEDAJĄCYM - spółki „ARCHE” Spółka--  
z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą--  
w Warszawie, adres do doręczeń: 02-801-----  
Warszawa, ulica Puławska 361, NIP: 821-16-39----  
-335, REGON: 710021277, stosownie do:-----  
- informacji odpowiadającej odpisowi-----  
aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców  
pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy  
z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym  
Rejestrze Sadowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168,  
poz. 1186, z późn. zm.), KRS: 0000190693,-----

*RP*

*AM*

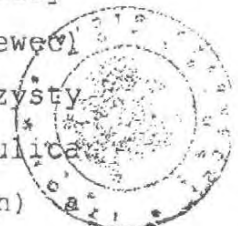


stan na dzień 16.01.2014 godz. 15:05:19,-----  
identyfikator wydruku:RP/190693/14/-----  
20140116150519,-----  
- pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym--  
sporządzonym przez Barbarę Krukowicz,-----  
emerytowanego notariusza w Warszawie,-----  
zastępującą Magdalenę Śmietankę - notariusza--  
- w Warszawie w dniu 24 marca 2010 roku, Rep. A  
nr 1771/2010 przy czym oświadcza ona, że stan-  
prawny powyższej Spółki oraz uprawnienia-----  
do jej reprezentowania nie zmieniły się do---  
dnia sporządzenia niniejszego aktu-----  
notarialnego.-----

Tożsamość stawającej ustaliłem na podstawie okazanego  
dowodu tożsamości, powołanego przy nazwisku.-----

## USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§1. Powołując się na odpis zwykły księgi  
wieczystej, Kw nr LD1M/00270843/8, stan z dnia---  
2014-01-13 11:58, wydany przez Centralną Informację  
Ksiąg Wieczystych Ekspozytura w Łodzi, Małgorzata  
Podobińska oświadcza, że w księdze tej, Gmina Miejska  
Łódź wpisana jest jako właściciel, zaś spółka „ARCHE”  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w  
Warszawie w 115411/381029 (jeden-jeden-pięć-cztery-  
jeden-jeden przez trzy-osiem-jeden-zero-dwa-dziewięć)  
częściach wpisana jest jako użytkownik wieczysty  
nieruchomości położonej: Łódź - Polesie, ulica  
Kopernika 62, zawierającej 21 (dwadzieścia jeden)



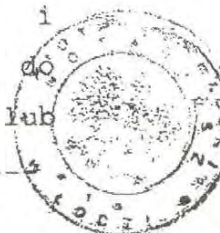


71(siedemdziesiąt jeden) m kw, stanowiącej działkę oznaczoną numerem 79/10(siedemdziesiąt dziewięć przez dziesięć), w użytkowaniu wieczystym do dnia 05 grudnia 2089 roku oraz jako właściciel stanowiących odrębną nieruchomość budynków.-----

W dziale III powyższej księgi wpisana jest nieodpłatna bezterminowa służebność przesyłu opisana w paragrafie 4 aktu na rzecz przedsiębiorcy - spółki PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie. Powyższy wpis przepisano z Urzędu przy odłączeniu działki nr 79/10 z Kw 84199/7.-----

W dziale IV powyższej księgi wpisów nie ma.-----

W dziale I-SP wpisano:"Każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu działki gruntu nr 79/10, objętej niniejszą księgą wieczystą, przysługuje nieodpłatnie na czas nieokreślony prawo przejścia i przejazdu przez działki gruntu nr 79/18,79/16 i 79/11 objęte księgą wieczystą Kw nr LD1M/00270941/5 oraz prawo korzystania z istniejących na niej instalacji zapewniających dostęp mediów do nieruchomości władnacej, a także na prawie wstępu przejścia, przejazdu, swobodnego i całodobowego dostępu do tych instalacji w celu dokonywania ich napraw, remontów, eksploatacji, konserwacji i modernizacji z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego na koszt własny właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości władnacej."-----



Re. Q

AM

Małgorzata Podobińska, działająca w imieniu i na rzecz spółki „ARCHE” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie okazuje:---

1/wypis z rejestru gruntów wydany przez Łódzki Ośrodek Geodezji w dniu 15 stycznia 2014 roku, stosownie do treści którego powierzchnia i oznaczenie przedmiotowej nieruchomości nie uległy zmianom, należy ona do obrębu P-18, nr jedn. rej. G90, rodzaj użytków:Bi,-----

2/wypis z rejestru budynków wydany przez Łódzki Ośrodek Geodezji w Łodzi w dniu 15 stycznia 2014 roku, stosownie do treści którego na przedmiotowej działce nr 79/10 znajduje się budynek murowany nr 289, w obrębie P-18: funkcja - mieszkalne, pow. zabudowy - 1340 m kw, liczba kondygnacji nad poziomem - 4, rok budowy 1875,-----

3/wypis z rejestru lokali wydany przez Łódzki Ośrodek Geodezji w Łodzi w dniu 15 stycznia 2014 roku, stosownie do treści którego budynek zawierający przedmiotowy lokal nr 17, oznaczony jest nr budynku: 289, położony jest w Łodzi-Polesiu przy ul. Mikołaja Kopernika 62, na działce nr 79/10, obrębie P-18, powierzchnia użytkowa lokalu 163,85 (sto sześćdziesiąt trzy i 85/100) m kw,-----

4/rzut przedmiotowego lokalu na kondygnacji-----

5/zaświadczenie Nr ŁP-VII/88/2011 wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 16 maja 2011 roku (znak ŁP-VII.7120.66.2011 59031/P/11/GS) stosownie do treści którego:-----



- lokale mieszkalne nr: 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,  
15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,  
33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,  
46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,-----  
- lokale inne niż mieszkalne - usługowe nr: 1,2,3,4,  
usytuowane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym „E”  
na nieruchomości w Łodzi przy ulicy Kopernika nr 62  
są lokalami samodzielnymi w rozumieniu art.2 ust.2  
ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali  
(Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz.903 z późn.zm.).-----

2.Małgorzata Podobińska, działająca w imieniu i  
na rzecz spółki „ARCHE” Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza,  
co następuje:-----

1/

a) w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności  
głównie - na opisanej wyżej działce gruntu nr  
79/0(siedemdziesiąt dziewięć przez dziesięć) o  
powierzchni 21(dwadzieścia jeden) a 71(siedemdziesiąt  
jeden) m kw wybudowany został jeden budynek  
mieszkalny, wielorodzinny „E”, 4 kondygnacyjny,  
mianowicie:-----

- lokale mieszkalne, oznaczone numerami od 5(pięć) do  
55(pięćdziesiąt dziewięć) w tym: lokale mieszkalne z  
kuchnią, łazienką, oznaczone numerami od 21(dwadzieścia  
jeden) do 28(dwadzieścia osiem), 42(czterdzieści  
dwie), od 45(czterdzieści pięć) do 48(czterdzieści  
osiem),-----





- 1/ale inne niż mieszkalne - usługowe, oznaczone numerami od 1(jeden) do 4(cztery),-----  
których suma powierzchni użytkowej wynosi 3810,29 m kw oraz w budynku tym nie ma pomieszczeń przyależnych,-----  
b/w opisanym budynku wielorodzinnym „E” na IV (czwartej) kondygnacji nadziemnej(III piętro) użytkowany jest samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem 17(siedemnaście), o łącznej powierzchni użytkowej 163,85(sto sześćdziesiąt trzy i 85/100) m kw,-----  
2/cała opisana nieruchomość:-----  
- wolna jest od wszelkich zajęć i obciążeń za wyjątkiem opisanych wyżej, praw osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu jej własnością,-----  
- nie jest zagrożona obciążeniem jakimkolwiek hipotekami ani też ograniczonymi prawami rzeczowymi,-----  
- nie jest objęta postępowaniami: egzekucyjnym sądownym, administracyjnym i nie istnieją podstawy do ich wszczęcia,-----  
3/nie zalega z płatnościami, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa,-----  
4/w nieruchomości nie jest prowadzona działalność gospodarcza,-----  
5/brak wpisów w opisaney wyżej księdze wieczystej nie legła zmianie od dnia wydania powołanego odpisu tej księgi do dnia dzisiejszego.-----

§ Spółka „ARCHE” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w imieniu i na której rzecz działa Małgorzata Podobińska, na podstawie art. 10 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. nr 80 z 2000 roku poz. 903 późn.zm.) ustanawia dla samej siebie odrębną własność lokalu w ramach zabudowanej nieruchomości opisanej w §1 tego aktu w sposób zgodny z opisem zamieszczonym w §1, to znaczy wydziela jako odrębną własność samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr **17(siedemnaście)** o powierzchni użytkowej **163,85(sto sześć ziesiąt trzy i 85/100)** m kw, opisany wyżej, z który ~~związany~~ jest udział wynoszący **16385 381029(jeden-sześć-trzy-osiem-pięć przez trzy-osiem jeden-zero-dwa-dziewięć)** części wspólnych elementów budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego działki i gruntu nr 79/10, na której znajduje się opisany wyżej budynek(nieruchomość wspólna).-----

§ .Wartość wyodrębnionego lokalu stawajaca określa na kwotę 412.592,32(czteryście dwanaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dwa i 32/100) zł.---

§ .Spółka „ARCHE” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie znajduje się w posiadaniu wyodrębnionego lokalu.-----



§6. Małgorzata Podobińska, działająca w imieniu i na rzecz spółki „ARCHE” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przyjmuje do wiadomości, że właściciele wyodrębnionych lokali są zobowiązani do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem własnego lokalu, utrzymywania tego lokalu w należytym stanie, przestrzegania porządku domowego, korzystania ze wspólnej nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli i współdziałania z nimi w ochronie wspólnego dobra oraz do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej, na które ustawowo składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody - w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za ewentualną antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, a także ewentualne wynagrodzenie zarządcy.-----

§7. Małgorzata Podobińska, działająca w imieniu i na rzecz spółki „ARCHE” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie potwierdza, że notariusz pouczył ją o skutkach przewidzianych w ustawie z dnia 15 października 1999 roku Kodeks karny skarbowy (Dz.U. nr 83 z roku 1999, poz. 930 z późn. zm.) w razie podania nieprawdy lub zatajenia prawdy,

AM



przez co podatek narażony jest na uszczuplenie oraz o przysługującym urzędowi skarbowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu tej czynności.-----

§8. Na podstawie oświadczenia objętego tym aktem oraz powołanych dokumentów strony wnoszą o to aby Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych:-----

1/wydzielił z księgi wieczystej, Kw nr LD1M/00270843/8, przedmiotowy lokal mieszkalny nr **17(siedemnaście)**, założył dla tego lokalu odrębną księgę wieczystą i wpisał w jej dziale II prawo własności na rzecz:-----

- spółki ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wraz z ujawnieniem udziału wynoszącego **16385/381029(jeden-sześć-trzy-osiem-pięć przez trzy-osiem-jeden-zero-dwa-dziewięć)** części nieruchomości wspólnej która stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w księdze wieczystej, Kw nr LD1M/00270843/8,-----

2/wpisał w dziale II księgi wieczystej, Kw nr LD1M/00270843/8, jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej w niej opisanej: każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr **17(siedemnaście)** w budynku przy ulicy Kopernika 62 w **16385/381029(jeden-sześć-trzy-osiem-pięć przez trzy-osiem-jeden-zero-dwa-dziewięć)** częściach.-----

§9. Koszty sporządzenia tego aktu ponosi Spółka.--

§10. Małgorzata Podobińska, działająca w imieniu i na rzecz spółki „ARCHE” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zrzeka się doręczenia zawiadomień o treści wpisów w księdze wieczystej.-----

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrałam stosownie do art.1 p. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2010 roku Nr 101, poz. 649 z późn. zm.).-----

Naliczono:-----

a/ tytułem taksy notarialnej stosownie do §§6,16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28-06-2004 roku (Dz.U. nr 148, poz. 1564 z późn. zm.), kwoty:-----

- z tytułu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu: 1.000 zł,-----

- za wniosek do księgi wieczystej: 200 zł,-----

c/ podatek VAT (23%) stosownie do art.5 ust.1 pkt.1, art.19 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 11-03-2004- roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz.535 z późn. zm.) w kwocie 276 zł,-----

d/ opłatę sądową stosownie do art. art. 42.1, 44.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz.U. nr 167, poz. 1398), w kwotach:-----

- od wniosku o założenie księgi wieczystej: 60 zł,-----

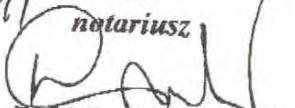
- od wniosku o wpis własności: 200 zł.-----

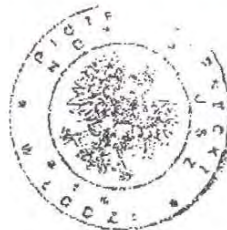


Łącznie: 1.736 zł plus koszt sześciu wypisów aktu w kwocie łącznej 265 zł 68 gr a więc ogółem 2.001 zł 68 gr, którą to należność Spółka zobowiązuje się uregulować na rachunek kancelarii najpóźniej do dnia 28 stycznia 2014 roku, na podstawie faktury nr 14/2014.-----

AKT ten został odczytany, przyjęty i podpisany.--

Oryginał aktu podpisali  
STAWAJĄCY oraz NOTARIUSZ.  
NINIEJSZY WYPIS, zarejestrowany  
w Repertorium A za nr 278 /2014,  
wydaje się na rzecz STAWAJĄCYCH  
za pobraniem kwoty 36 zł, tytułem  
taksy notarialnej, stosownie  
do Rozporządzenia Ministra  
Sprawiedliwości z dnia 28.VI.2004 r.  
(Dz.U.nr 148 poz.1564) wraz z podatkiem  
VAT (23%), w kwocie 8,28 zł, łącznie 44,28 zł  
w dniu 21/01/2014 roku

notariusz  
  
PIOTR CZARNECKI





## KLAUZULA O AKTUALNOŚCI OPERATU SZACUNKOWEGO

Na podstawie § 58.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) niniejszym potwierdzam aktualność wykonanego przeze mnie operatu szacunkowego z 3 grudnia 2013 roku, dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 48 położonej w Konstancin Jeziorna przy ul. Bielawskiej 36C jako przedmiotu prawa własności (KW WA5M/00426651/2).

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej nr 48 zlokalizowanej w budynku o adresie Bielawska 36C wynosi:

**1 095 000 zł**

(słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

