



NOTA INFORMACYJNA SPÓŁKI POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia obligacji serii NS10 do obrotu na Catalyst
prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów
Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.**

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i 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. (rynku podstawowym lub równoległym), ani na rynku regulowanym BondSpot 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 niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data sporządzenia: 15 stycznia 2018 r.

1. Oświadczenie Emitenta

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Nocie Informacyjnej.

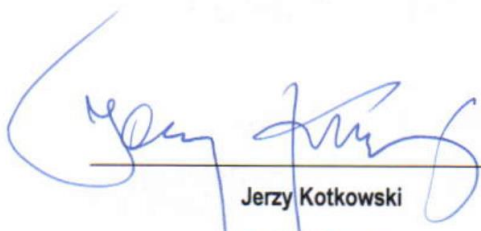
Osoby działające w imieniu Emitenta:


Jerzy Kotkowski – Członek Zarządu

Agnieszka Bernabiuk – Perkowska - Prokurent

Oświadczenie Emitenta

W imieniu POLNORD S.A. oświadczamy, że informacje zawarte w Nocie Informacyjnej, zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



Jerzy Kotkowski
Członek Zarządu

Agnieszka Bernabiuk - Perkowska
Prokurent

Zgodnie z § 18 ust. 18 pkt 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, obowiązku zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą nie stosuje się, w przypadku emitentów, których instrumenty finansowe są przedmiotem obrotu na krajowym lub zagranicznym rynku regulowanym.

Zgodnie z powyższym Emitent nie zawarł umowy z Autoryzowanym Doradcą.

Spis treści

1.	Oświadczenie Emitenta	2
2.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej)	6
3.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	6
4.	Czynniki ryzyka	6
4.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym w jakim prowadzi działalność Emitent	6
4.1.1	Ryzyko związane z nasileniem się konkurencji	6
4.1.2	Ryzyko zmiany przepisów prawnych oraz ich interpretacji i stosowania	7
4.1.3	Ryzyko ekonomiczne i polityczne	7
4.1.4	Ryzyko związane z polityką sektora bankowego w stosunku do finansowania firm deweloperskich	7
4.1.5	Ryzyko związane z polityką sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych	7
4.2	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	8
4.2.1	Ryzyko związane z działalnością deweloperską	8
4.2.2	Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi	9
4.2.3	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów	9
4.2.4	Ryzyko związane z kosztami budowy	9
4.2.5	Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych	10
4.2.6	Ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców	10
4.2.7	Ryzyko odrzucenia wniosków o wypłatę odszkodowań	10
4.2.8	Ryzyko związane z ryzykiem podważenia prawidłowości rozliczenia podatku VAT przez Emitenta	11
4.2.9	Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych	12
4.2.10	Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości	12
4.2.11	Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu	13
4.2.12	Ryzyko związane z odpowiedzialnością z związku ze sprzedażą mieszkań i domów	13
4.2.13	Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku z wynajmowaniem pomieszczeń	13
4.2.14	Ryzyko związane z najmem nieruchomości	13
4.2.15	Ryzyko związane z utrzymaniem nieruchomości	14
4.2.16	Ryzyko związane z infrastrukturą	14
4.2.17	Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi	14
4.2.18	Ryzyko związane z zastosowaniem niewłaściwej technologii budowlanej	15
4.2.19	Ryzyko związane z istotnymi szkodami przekraczającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia	15
4.2.20	Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zanieczyszczenia środowiska	15

4.2.21	Ryzyko związane z ustawą o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane.....	15
4.2.22	Ryzyko związane z reprivatyzacją.....	16
4.3	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi instrumentami finansowymi	16
4.3.1	Ryzyko kredytowe	16
4.3.2	Ryzyko stopy procentowej.....	16
4.3.3	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu obligacji.....	17
4.3.4	Ryzyko związane z przedmiotem zabezpieczenia Obligacji	17
4.3.5	Ryzyko związane z Administratorem Hipoteki.....	18
4.3.6	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	18
4.3.7	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	18
4.3.8	Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami	19
4.4	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym.....	19
4.4.1	Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	19
4.4.2	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	19
4.4.3	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	20
4.4.4	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst	21
4.4.5	Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW i BondSpot.....	22
4.4.6	Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF	22
5.	Cel emisji	23
6.	Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych	23
7.	Wielkość emisji	24
8.	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji.....	24
9.	Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji.....	24
10.	Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania	24
10.1	Przedterminowy wykup Obligacji	25
11.	Warunki wypłaty oprocentowania	25
11.1	Sposób ustalenia wysokości oprocentowania.....	25
11.2	Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania	26
11.3	Termin wypłaty oprocentowania.....	26
11.4	Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania	26
11.5	Wysokość Kwoty Odsetek.....	26
11.6	Dni Płatności Odsetek od Obligacji	27
12.	Zabezpieczenie Obligacji	27

13.	Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu instrumentów dłużnych proponowanych do nabycia.....	29
14.	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	31
14.1	Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszenia	31
15.	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne	31
16.	W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych – wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot 32	
16.1	Wycena Nieruchomości 1	32
16.2	Wycena Nieruchomości 2, 3, 4 i 5.....	82
16.3	Wycena Nieruchomości 6	161
17.	W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji.	211
18.	W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa – dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację: b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.	211
19.	Obowiązek przekazywania dokumentacji zamieszczanej na Stronie Internetowej.....	211
20.	Aktualny odpis z KRS Emitenta	212
21.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta lub umowy spółki oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników w sprawie zmian statutu spółki lub umowy nie zarejestrowanych przez sąd.....	227
22.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną 239	
23.	Umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki.....	243
24.	Warunki emisji Obligacji.....	255
25.	Definicje i skróty zastosowane w Nocie Informacyjnej.....	283

2. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej)

Firma:	Polnord Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres Emitenta:	ul. Adama Branickiego 15, 02-972 Warszawa
KRS:	0000041271
NIP:	583-000-67-67
REGON:	000742457
Telefon:	+48 (022) 351 96 00
Faks:	+48 (022) 351 96 01
Adres poczty elektronicznej:	polnord@polnord.pl
Strona internetowa:	www.polnord.pl

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

Prowadzona przez Emitenta działalność nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji ani zgody.

4. Czynniki ryzyka

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w Nocie Informacyjnej. Każde z omówionych poniżej czynników ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że czynniki ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi czynnikami ryzyka, na jakie narażony jest Emitent. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie są obecnie istotne lub których Emitent, na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, nie zidentyfikował, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

4.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym w jakim prowadzi działalność Emitent

4.1.1 Ryzyko związane z nasileniem się konkurencji

W związku z aktualnie realizowaną przez Grupę Polnord strategią, nakierowaną na rozwój działalności deweloperskiej, Grupa może napotkać znaczącą konkurencję ze strony innych deweloperów na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego, poczynając od identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów, a kończąc na nadpodaży mieszkań

i domów wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich. Taka konkurencja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

4.1.2 Ryzyko zmiany przepisów prawnych oraz ich interpretacji i stosowania

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa pociągają za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Spółka i Grupa prowadzą działalność. Szczególnie częstym zmianom ulegają przepisy oraz interpretacje przepisów podatkowych. Praktyka organów skarbowych, wydawane interpretacje podatkowe jak i orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie, nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe odmiennej niż interpretacja Spółki przepisów podatkowych, można liczyć się z negatywnymi konsekwencjami wpływającymi na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

4.1.3 Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Grupa prowadzi swoją działalność przede wszystkim w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacji, bezrobocia, kursów walutowych czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania i domy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

4.1.4 Ryzyko związane z polityką sektora bankowego w stosunku do finansowania firm deweloperskich

Skala kredytowania oraz dostępność zewnętrznych źródeł finansowania firm deweloperskich w istotny sposób wpływają na liczbę uruchamianych projektów. Emitent, pozyskując środki z emisji obligacji, stara się neutralizować ryzyko związane z dostępnością kredytów bankowych. Jednakże zmiana polityki kredytowej banków oraz ryzyko niedojścia do skutku ewentualnych, kolejnych emisji obligacji Spółki mogą wpłynąć na ograniczenie skali realizowanych projektów. Nie bez znaczenia dla działalności Grupy jest poziom kosztów związanych z obsługą długu finansowego, ewentualny wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy i osiągnięte wyniki.

4.1.5 Ryzyko związane z polityką sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych

Wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego w ostatnich latach rekomendacje w znaczny sposób wpłynęły na rynek kredytów hipotecznych. Rekomendacje S II i S III, zaostriżyły wymagania stawiane przed kredytobiorcami. Cel Rekomendacji T to poprawa jakości zarządzania ryzykiem w bankach i jednocześnie zapobieganie zbyt dużemu zadłużaniu się przez kredytobiorców. Rekomendacja T wyznaczyła poziom zdolności kredytowej poprzez określenie między innymi stosunku rat kredytowych do miesięcznych dochodów jako wyznacznika maksymalnej kwoty kredytu. Rekomendacja S II wpływa na zasady wyliczania zdolności kredytowej klientów przez banki, ograniczając wysokość dostępnych kwot kredytów, dotyczących w szczególności kredytów walutowych. Rekomendacja S III wprowadziła od 1 stycznia 2014 r. obowiązkowy 5% wkład własny, który od pierwszego stycznia 2017 r. wynosi 20%. Jednocześnie banki nie mogą udzielać kredytów indeksowanych bądź denominowanych w walutach obcych, a maksymalny czas spłaty kredytu nie może przekroczyć 35 lat. Powyższe regulacje, jak również każde kolejne, które mogą zostać wydane w przyszłości, mogą ograniczyć dostępność

kredytów hipotecznych co w efekcie może przyczynić się do zmniejszenia efektywnego popytu na mieszkania, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

4.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

4.2.1 Ryzyko związane z działalnością deweloperską

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Polnord wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatkowo przepływy finansowe możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obarczone wieloma ryzykami. Ryzyka te to w szczególności: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej, niewłaściwe poinformowanie architekta o założeniach projektu, nieszczerliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń lub zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Kluczowym czynnikiem dla Spółek realizujących projekty deweloperskie, zapewniającym im rozwój oraz wysoki poziom marż, jest pozyskiwanie atrakcyjnych inwestycyjnie terenów pod budowę po konkurencyjnych cenach. Z uwagi na rosnącą konkurencję w branży Spółka może mieć utrudniony dostęp do takich gruntów, a tym samym może mieć to wpływ na dalszy rozwój Spółki i Grupy, a także na ich sytuację finansową oraz wyniki.

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające atrakcyjność kosztową gruntów. Może to mieć znaczący wpływ na koszty realizowanych projektów. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której realizacja projektów ze względu na zidentyfikowane niesprzyjające czynniki będzie uniemożliwiona, co może mieć znaczący wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy.

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie odpowiednich pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania wspomnianych pozwoleń, zezwoleń lub zgód bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich, a tym samym może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Nie można wykluczyć, iż w przypadku załamania koniunktury na rynku nieruchomości Grupa Polnord nie będzie miała możliwości

sprzedaży wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po atrakcyjnych cenach, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy.

Typowe dla działalności deweloperskiej jest znaczne wykorzystanie finansowania dłużnego (kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne) w trakcie realizacji projektów, zwłaszcza jeśli chodzi o etapy przygotowania i budowy. Jeśli doszłoby do nieoczekiwanego załamania się koniunktury na rynku nieruchomości, ze względu na niezadowalający poziom cen bądź niewystarczający popyt na realizowane przez Spółkę i Grupę projekty, spłata odsetek oraz kapitału od zadłużenia, jak również wywiązywanie się z innych zobowiązań mogłyby być niemożliwe. W takiej sytuacji wierzyciele Spółki lub Grupy mogliby zażądać natychmiastowej spłaty zobowiązań, co wymusiłoby sprzedaż nieruchomości na znacznie gorszych warunkach niż oczekiwane, uwzględnione w projekcjach finansowych. Zjawisko to może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną, a także na wyniki finansowe Spółki oraz Grupy.

4.2.2 Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Poszczególne zezwolenia, zgody administracyjne lub pozwolenia wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub nowymi projektami deweloperskimi Grupy mogą nie zostać uzyskane przez spółki z Grupy w terminie lub mogą nie zostać uzyskane w ogóle. Ponadto istniejące lub przyszłe zezwolenia, zgody lub pozwolenia mogą zostać wzruszone. Nieuzyskanie takich zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub ich wzruszenie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Grupy do realizacji lub ukończenia prowadzonych przez nią obecnie lub nowych projektów deweloperskich. Istnieje także ryzyko, że uzyskanie niezbędnych zezwoleń, zgód i pozwoleń przez Grupę może być utrudnione w związku z działalnością organizacji społecznych i ekologicznych, które mogą próbować blokować realizację projektów deweloperskich Spółki oraz Grupy. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.3 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów Grupy.

Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą między innymi:

- inflacja;
- wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
- zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej; oraz
- wzrost kosztów finansowania.

Każdy z ww. czynników i spowodowany nimi wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów Grupy, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

4.2.4 Ryzyko związane z kosztami budowy

Koszty projektów deweloperskich mogą ulegać zmianie z uwagi na:

- zmianę zakresu projektu deweloperskiego i zmiany w projekcie architektonicznym;
- wzrost cen materiałów budowlanych;
- wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników;

- brak wykwalifikowanych pracowników;
- niewykonanie prac budowlanych przez wykonawców w uzgodnionych terminach oraz niezachowanie standardu odpowiadającego wymogom Grupy.

Każdy wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektu deweloperskiego może niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

4.2.5 Ryzyko związane z uzależnieniem Grupy od wykonawców robót budowlanych

Grupa Polnord powierza wykonanie robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich wyspecjalizowanym przedsiębiorstwom budowlanym. Pomimo tego, że polityka Grupy zakłada sprawowanie stałego, bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich, Grupa nie jest w stanie zapewnić, że wszystkie zlecone prace zostaną wykonane przez wykonawców w prawidłowy sposób i w uzgodnionych terminach. Opóźnienia robót lub nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Ponadto wykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, co może wpłynąć na jakość i terminowość zleconych prac. W skrajnych przypadkach utrata płynności finansowej może doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawców robót budowlanych i spowodować konieczność ich zmiany. W konsekwencji jakiegokolwiek opóźnienia, jak również koszty związane ze zmianą wykonawców, mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy projektu deweloperskiego, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.6 Ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców

Grupa zawiera i będzie zawierać umowy o budowę i realizację projektów deweloperskich. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania, w związku z realizacją projektów deweloperskich, mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Wejście w spór z wykonawcami może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektów deweloperskich lub zwiększenia kosztów ich realizacji. Wykonawcy mogą również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. Może to w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.7 Ryzyko odrzucenia wniosków o wypłatę odszkodowań

5 marca 2013 r. Polnord S.A. wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

Spółka domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty na rzecz Polnord S.A. kwoty 57,3 mln zł brutto („Wynagrodzenie”). Na wysokość Wynagrodzenia składa się wartość urządzeń, z uwzględnieniem wszystkich kosztów budowy i pochodnych kosztów budowy (bez kosztów eksploatacyjnych) wydatkowanych w związku z prowadzeniem inwestycji, z zastosowaniem waloryzacji w oparciu o wskaźniki stosowane w budownictwie.

Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy: art. 49 § 2 k.c. oraz art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków („Ustawa”).

Dotychczas odbyło się 9 terminów rozpraw. Na wyznaczony termin rozprawy Sąd zobowiązał powoda do wskazania adresu świadka, do przedstawienia dokumentów z pisma pozwanego a pozwanego do złożenia pisma i wskazania, czy

przedmiotowe urządzenia zostały przyłączone do sieci MPWiK i czy służą do doprowadzania wody i odprowadzania ścieków, a także czy odpowiadają wymogom technicznym.

Postępowanie o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie jest w toku.

Ponadto, w dniu 25 października 2016 r. Spółka złożyła pozew przeciwko MPWiK oraz Miastu Stołecznemu Warszawa („m.st. Warszawa”) o:

1. zobowiązanie MPWiK lub m.st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o przecięciu na własność urządzeń Systemu Odprowadzenia Wód Deszczowych („SOWD”), wybudowanych w trakcie realizacji inwestycji „Miasteczko Wilanów” w Warszawie,
2. zasądzenie solidarnie od MPWiK i m.st. Warszawy na rzecz Spółki kwoty brutto ok. 52 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, za jaką nastąpić ma przejęcie urządzeń SOWD.

Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy art. 31 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków („Ustawa”) oraz art. 49 § 2 k.c.

W ramach projektowania a następnie realizowania inwestycji pod nazwą „Miasteczko Wilanów” w Warszawie, został wybudowany kompleksowy SOWD, który jest samodzielny i wydzielony technologicznie od innych systemów kanalizacyjnych oraz stanowi własność Spółki. Wszystkie elementy SOWD zostały oddane do użytkowania - po protokolarnym zaakceptowaniu ich stanu technicznego przez MPWiK i służą do realizacji zadań własnych samorządu gminnego.

Wyżej wskazane przepisy, statuują po stronie MPWiK/ m.st. Warszawy obowiązek zawarcia z właścicielem urządzeń SOWD umowę o odpłatne przeniesienie ich własności. Spółka zaproponowała obydwu podmiotom takie rozwiązanie, składając stosowne wnioski i wezwania. Zarówno MPWiK jak i m.st. Warszawa nie wyraziły zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń.

Spółka niejako zmuszona została do ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji SOWD, gdyż zaprzestanie ponoszenia w/w kosztów przez Spółkę doprowadziłoby do katastrofalnych skutków w postaci zalania podziemnych kondygnacji budynków na terenie Miasteczka Wilanów, stacji trafo itp. Spółka kierując się odpowiedzialnością oraz lojalnością wobec mieszkańców Wilanowa, faktycznie wykonywała obowiązki ustawowe m.st. Warszawy/ MPWiK, licząc, iż w ostateczności podmioty te przejmą od Spółki prawo własności oraz ciężar utrzymania SOWD, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z uwagi na uchylanie się m.st. Warszawy oraz MPWiK od obowiązków nałożonych na nich przez ustawy i wynikających z podstawowych zadań samorządu terytorialnego, Spółka zdecydowała się złożyć pozew.

Pozew dotyczy łącznej wartości robót budowlanych i kosztów dodatkowych, które były niezbędne do wybudowania urządzeń SOWD. Tak obliczona wartość urządzeń opiewa na kwotę brutto ok. 52 mln zł.

Istnieje ryzyko, że decyzje ostateczne wydane we wszystkich powyżej opisanych sprawach nie będą korzystne dla Emitenta lub zasądzone kwoty odszkodowań okażą się znacząco niższe od wartości roszczeń dochodzonych przez Emitenta.

4.2.8 Ryzyko związane z ryzykiem podważenia prawidłowości rozliczenia podatku VAT przez Emitenta

W dniu 25 stycznia 2017 roku Emitent otrzymał protokół z kontroli podatkowej („Protokół”) sporządzony w ramach kontroli podatkowej, prowadzonej w Spółce przez Naczelnika Pomorskiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku („US”). Przedmiotowa kontrola obejmuje swoim zakresem m.in. sprawdzenie prawidłowości rozliczenia oraz obliczania podatku od towarów i usług za miesiąc lipiec 2011 r. W ramach kontroli sprawdzana była m.in. prawidłowość rozliczenia podatku VAT z tytułu umowy

sprzedaży wierzytelności, zawartej między Spółką a Polskim Bankiem Przedsiębiorczości S.A. („Bank”) w dniu 29 czerwca 2011 r. Z treści Protokołu wynika, że transakcja nabycia przez Bank wierzytelności, nie stanowiła świadczenia usług w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług, a więc nie była czynnością opodatkowaną. W ocenie Naczelnika US, Bank nie powinien wystawić faktury VAT, a co za tym idzie Spółka, nie miała prawa do obniżenia podatku należnego o podatek naliczony wykazany na tej fakturze.

Protokół jest dokumentem, który nie rozstrzyga sprawy. Niemniej jednak w przypadku przyjęcia ustaleń z Protokołu w ewentualnej decyzji Naczelnika US, a następnie utrzymania ewentualnej decyzji przez organ odwoławczy i sądy administracyjne, Spółka zobowiązana będzie do zapłaty tytułem zaległego podatku za lipiec 2011 r. kwoty 9 880 303 zł wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.

Spółce przysługuje prawo wniesienia zastrzeżeń i wyjaśnień do Protokołu w terminie 14 dni. Spółka nie zgadza się z ustaleniami Protokołu i zamierza podjąć odpowiednie kroki prawne mające na celu wykazanie braku podstaw do przyjęcia niekorzystnych dla Spółki ustaleń. Przede wszystkim należy wskazać, że Spółka posiada interpretację indywidualną, w której Minister Finansów potwierdził, że Spółka miała prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o podatek naliczony wykazany na fakturze wystawionej przez Bank.

W dniu 31.03.2017 r. Spółka dokonała samodzielnej i dobrowolnej korekty deklaracji VAT-7 za miesiąc lipiec 2011 r. („Deklaracja”). Podjęcie decyzji o dokonaniu korekty ma chronić Spółkę przed negatywnymi konsekwencjami, jakie potencjalnie mogłyby wiązać się z odroczeniem w czasie prawdopodobnego rozstrzygnięcia organu podatkowego.

Korekta Deklaracji nie oznacza podzielenia przez Spółkę oceny prawnej wyrażonej dotychczas przez organy podatkowe w sprawie i Spółka zastrzegła sobie prawo do podjęcia w przyszłości działań mających na celu ubieganie się o zwrot kwot rozliczonych w ramach składanej korekty Deklaracji. Spółka będzie jednak dochodzić zwrotu wpłaconych kwot w ramach odrębnego postępowania.

Istnieje ryzyko wydania niekorzystnej dla Emitenta decyzji Naczelnika US, a następnie utrzymania ewentualnych decyzji przez organ odwoławczy i sądy administracyjne, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki i Grupy.

4.2.9 Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych

Inwestycje w nieruchomości cechuje niska płynność w porównaniu z innymi rodzajami inwestycji. Zbycie aktywów nieruchomościowych może trwać dłużej, niż byłoby to pożądane z handlowego punktu widzenia, co może mieć wpływ na termin zbycia lub wysokość środków uzyskanych ze zbycia nieruchomości. Opóźnienie w zbyciu nieruchomości lub spadek ceny sprzedaży może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.10 Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Wartość nieruchomości zależy w dużej mierze od jej lokalizacji oraz przeznaczenia. Jeżeli Grupa niewłaściwie oceni zalety lokalizacji nieruchomości lub jej przeznaczenia, może mieć trudności ze sprzedażą nieruchomości za zakładaną cenę lub wynajmu nieruchomości po zakładanych stawkach. Jeżeli Grupa będzie zmuszona do obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców lub stawek czynszu w celu pozyskania najemców, lub gdy nieruchomość będzie pozostawała niewynajęta przez dłuższy czas, wartość rynkowa nieruchomości może ulec znacznemu spadkowi, co niekorzystnie wpłynie na sytuację finansową Grupy. Jeżeli zakładane przychody ze sprzedaży lub wynajmu nie zostaną osiągnięte, może to mieć

negatywny wpływ na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego. Każda taka niewłaściwa ocena może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.11 Ryzyko związane z cenami nieruchomości i stawkami czynszów najmu

Zyskowność Grupy zależy m.in. od poziomu cen mieszkań i domów, jak również od stawek czynszu za powierzchnie biurowe, handlowe i usługowe w Polsce, a w szczególności w Warszawie.

W razie spadku cen sprzedaży lub stawek najmu Grupa nie może zagwarantować, że będzie w stanie sprzedawać wybudowane przez siebie mieszkania po korzystnych cenach oraz wynajmować powierzchnie biurowe, handlowe i usługowe po korzystnych stawkach, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.12 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z związku ze sprzedażą mieszkań i domów

Działalność Grupy będzie obejmować w szczególności sprzedaż mieszkań i domów. W związku z tą działalnością Grupa może być narażona na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi projektami deweloperskimi, w wyniku których spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do spełnienia świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom), co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.13 Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku z wynajmowaniem pomieszczeń

Działalność Grupy obejmuje także najem powierzchni użytkowych przeznaczonych na cele komercyjne. W związku z tą działalnością, w razie nieoddania pomieszczeń w terminie lub uszkodzenia wynajmowanych pomieszczeń, Grupa może być narażona na ryzyko odstąpienia od umów najmu przez najemców lub powstanie sporów i w konsekwencji może być zmuszona do dokonania płatności na rzecz osób trzecich (w tym wynikających z rozwiązania umów najmu lub rozliczenia płatności należnych na podstawie umów najmu). Jakiegokolwiek ww. okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.14 Ryzyko związane z najmem nieruchomości

Wartość nieruchomości przeznaczonych do wynajmowania zależy w dużej mierze od pozostałego okresu obowiązywania związanych z nimi umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć wygasających umów najmu na korzystnych warunkach oraz znaleźć i zatrzymać odpowiednich najemców posiadających dobrą kondycję finansową i pragnących zawrzeć długoterminowe umowy najmu, może to mieć niekorzystny wpływ na wartość rynkową jej portfela nieruchomości. Zdolność finansowa danego najemcy może się pogorszyć w krótkim lub średnim terminie, co powoduje ryzyko, że najemca stanie się niewypłacalny lub nie będzie w stanie wykonywać swoich zobowiązań wynikających z umowy najmu. W razie gdy dokonana przez Grupę ocena znaczącego najemcy okaże się niewłaściwa, jej dochody z nieruchomości mogą być znacznie niższe niż szacowane, podczas gdy jej koszty operacyjne pozostaną w większości na stałym poziomie. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.15 Ryzyko związane z utrzymaniem nieruchomości

Atrakcyjność nieruchomości przeznaczonej pod wynajem jest uzależniona nie tylko od jej lokalizacji, ale także jej stanu. Aby utrzymywać atrakcyjność i dochodowość nieruchomości w długim terminie, nieruchomość musi być utrzymywana w dobrym stanie, a w niektórych przypadkach może wymagać ulepszeń w celu sprostania zmieniającym się potrzebom rynku. Przewiduje się, że większość nieruchomości Grupy przeznaczonych pod wynajem, po ich wybudowaniu będzie wymagała w najbliższych latach jedynie standardowej konserwacji (obecnie wynajem nieruchomości nie stanowi istotnej części prowadzonej działalności, tym samym ocena najemców dokonywana jest we własnym zakresie w cyklach sprawozdawczych). W miarę upływu lat lub wraz ze zmieniającymi się wymogami rynkowymi konserwacja lub podniesienie standardu tych nieruchomości zgodnie ze standardami rynkowymi może się wiązać z istotnymi kosztami, które są co do zasady ponoszone głównie przez właściciela nieruchomości, a nie przez najemców. Jeżeli faktyczne koszty utrzymania lub podniesienia standardu takich nieruchomości przekroczą koszty szacowane przez Grupę lub w trakcie konserwacji lub dokonywania ulepszeń ujawnione zostaną ukryte wady, których nie obejmuje ubezpieczenie ani gwarancja budowlana, lub jeżeli Grupa nie będzie mogła podnieść stawek czynszów w świetle obowiązujących przepisów prawa lub postanowień umów najmu, Grupa będzie musiała ponieść dodatkowe koszty. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.16 Ryzyko związane z infrastrukturą

Zgodnie z odpowiednimi przepisami, projekt deweloperski może zostać zrealizowany jedynie wówczas, gdy teren inwestycji ma dostęp do odpowiedniej infrastruktury. Jeżeli taka infrastruktura nie jest doprowadzona do terenu projektu deweloperskiego, realizacja takiego projektu może być niemożliwa aż do czasu, kiedy to nastąpi. Z powodu opóźnień w doprowadzeniu infrastruktury, w szczególności na skutek czynników znajdujących się poza kontrolą Grupy, może wystąpić opóźnienie w ukończeniu danego projektu deweloperskiego lub nieprzewidywany wzrost kosztów związanych z zapewnieniem/doprowadzeniem infrastruktury. Takie zdarzenie może mieć istotny wpływ na rentowność projektu deweloperskiego. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Grupy wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych projektem deweloperskim. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej. Ww. okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.17 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Nabywając grunty do celów deweloperskich, Grupa przeprowadza analizę techniczną pozyskiwanego gruntu. Nie można jednak wykluczyć, że w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Grupa natknie się na nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, np. wody gruntowe czy niestabilność dolnych warstw gruntu. Czynniki takie mogą mieć istotny wpływ na koszty realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanym kształcie. Jakiegokolwiek takie zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.18 Ryzyko związane z zastosowaniem niewłaściwej technologii budowlanej

Koszty budowy obiektu mogą się znacznie różnić w zależności od przyjętej technologii budowlanej. Na rynku usług budowlanych dostępnych jest wiele różnych technologii budowy, wprowadzane są również nowe. Dobór nieprawidłowej technologii na wstępnym etapie realizacji projektu deweloperskiego może skutkować przede wszystkim przekroczeniem zakładanych kosztów budowy lub opóźnieniami w realizacji projektu. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

4.2.19 Ryzyko związane z istotnymi szkodami przekraczającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia

Polityką Grupy jest, aby jej obiekty były odpowiednio ubezpieczone. Jednakże obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę mogą ulec fizycznemu zniszczeniu wskutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn, czego wynikiem będą szkody, których może nie pokryć w całości odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia. Ponadto istnieją pewne rodzaje ryzyk, które nie są ubezpieczane. W przypadku wystąpienia nieubezpieczonej szkody lub szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia Grupa może utracić swój kapitał zainwestowany w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Dodatkowo Grupa może być zobowiązana do naprawienia szkody spowodowanej ryzykiem, które nie jest objęte ubezpieczeniem. Jakikolwiek powyższe zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.20 Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zanieczyszczenia środowiska

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. W związku z planowanym rozszerzeniem działalności deweloperskiej i koniecznością pozyskania w tym celu nowych terenów nie można wykluczyć, że w przyszłości powstaną nieprzewidziane koszty naprawy szkód lub nałożone zostaną na Grupę kary pieniężne w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego na użytkowanych przez Grupę nieruchomościach, co może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy.

4.2.21 Ryzyko związane z ustawą o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami art. 6493 – 6494 Kodeksu Cywilnego wykonawca (generalny wykonawca) robót budowlanych może w każdym czasie żądać od Grupy gwarancji zapłaty do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz robót dodatkowych lub koniecznych do wykonania umowy, zaakceptowanych na piśmie przez spółkę z Grupy. Gwarancją zapłaty zgodnie z ww. ustawą jest gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone wykonawcy na zlecenie zamawiającego. Jak dotychczas wykonawcy nie żądali od spółek Grupy gwarancji zapłaty. Istnieje jednak ryzyko wysunięcia takich żądań w przyszłości. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Takie zdarzenie może spowodować wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację, i może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.2.22 Ryzyko związane z repriwatyzacją

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości i przedsiębiorstw znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa. Przejmowanie mienia w wielu przypadkach odbywało się z naruszeniem obowiązującego prawa. Po przejściu Polski do systemu gospodarki rynkowej w 1989 roku wielu byłych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych podjęło kroki w celu odzyskania utraconych po wojnie nieruchomości i przedsiębiorstw lub uzyskania odszkodowań. Od wielu lat podejmowane są próby uregulowania kwestii roszczeń repriwatyzacyjnych w Polsce. Pomimo wielu wysiłków nie uchwalono jeszcze żadnej ustawy regulującej proces repriwatyzacji. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. W dacie sporządzenia niniejszej noty informacyjnej nie toczą się żadne postępowania administracyjne o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy administracji publicznej, a dotyczących nieruchomości posiadanych przez spółki z Grupy. Mimo iż przed nabyciem nieruchomości Grupa bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości nie zostaną wniesione roszczenia repriwatyzacyjne przeciwko spółkom z Grupy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

4.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi instrumentami finansowymi

4.3.1 Ryzyko kredytowe

Obligacja jest instrumentem finansowym, który umożliwia uzyskanie określonej stopy zwrotu przy określonym poziomie ryzyka.

Ryzyko kredytowe jest związane z emitentem. Podstawowy element ryzyka kredytowego stanowi ryzyko niedotrzymania warunków emisji obligacji. Wynika ono z możliwości niewypełnienia przez emitenta świadczeń z tytułu obligacji, tj. niezapłacenia odsetek w terminie i/lub wartości nominalnej w terminie wykupu. Ryzyko kredytowe jest jednak szersze niż jedynie ryzyko niedotrzymania warunków. Możliwe jest zaistnienie sytuacji, że pomimo, iż Emitent prawidłowo obsługuje płatności wynikające z obligacji, w wyniku np. pogorszenia się jego sytuacji finansowej rynek ocenia, iż premia za ryzyko zawarta w oprocentowaniu obligacji jest zbyt niska, co powoduje spadek ich ceny rynkowej.

4.3.2 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej polega na tym, iż istnieje możliwość zrealizowania niższej od oczekiwanej stopy dochodu w terminie do wykupu (YTM – yield to maturity).

Ryzyko dochodu związane jest z faktem, iż obligacja o zmiennym oprocentowaniu wyrażonym stawką WIBOR (ang. *Warsaw Interbank Offered Rate*), odzwierciedlającą wysokość oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym, okresowo dostosowuje się do rynkowych stóp procentowych, w efekcie inwestor otrzymuje odsetki na rynkowym poziomie przez cały okres inwestycji. Jednocześnie na chwilę emisji nie są możliwe do przewidzenia bezwzględne wartości zrealizowanych przepływów kuponowych z obligacji (struktury przepływów pieniężnych). Ich wysokość uzależniona jest od przyszłych poziomów stopy WIBOR. Jej ewentualny spadek/wzrost w przyszłości wpłynie na odpowiednio niższą/wyższą nominalną stopę zwrotu z inwestycji w obligację dla Inwestora.

Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

- ryzyko ceny - występuje w sytuacji, w której obligatariusz decyduje się na sprzedaż obligacji przed terminem wykupu. Cena rynkowa obligacji, a w konsekwencji zrealizowana stopa dochodu, zależy od aktualnie wymaganej przez inwestorów stopy dochodu;
- ryzyko reinwestowania - wynika z faktu, iż nie ma pewności co do stopy dochodu po jakiej będzie istniała możliwość reinwestowania płatności odsetkowych z obligacji. Aby inwestor zrealizował dokładnie oczekiwany poziom YTM, konieczne jest reinwestowanie odsetek z obligacji w produkty inwestycyjne zapewniające taką samą stopę zwrotu.

4.3.3 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu obligacji

Emitent nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której nie będzie zdolny dokonać wykupu Obligacji czy też wypłacić odsetek od wyemitowanych przez niego obligacji, w tym Obligacji Serii NS10. Wobec faktu, że środki zainwestowane w jakiejkolwiek obligacje Emitenta nie są objęte Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, ani innym systemem gwarantowania depozytów, posiadacze obligacji wyemitowanych przez Emitenta powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

W ocenie Emitenta wskaźniki płynności i zadłużenia kształtują się obecnie na bezpiecznym poziomie. Aktualne wartości ww. wskaźników przedstawia poniższa tabela:

Wskaźniki płynności i zadłużenia	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Dług netto / Aktywa	0,23	0,27	0,27	0,29
Dług netto / kapitały własne	0,49	0,53	0,50	0,47
Dług netto / EBIT	-13,07	-3,07	19,98	-22,06
Wskaźnik bieżącej płynności	1,74	2,06	2,58	2,30
Wskaźnik płynności szybkiej	0,43	0,52	0,63	0,74

Źródło: Emitent.

Emitent terminowo reguluje swoje zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Do dnia sporządzenia Noty Informacyjnej nie zaistniał przypadek niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z obligacji.

4.3.4 Ryzyko związane z przedmiotem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje są obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o obligacjach.

Zabezpieczeniem wierzytelności z Obligacji jest hipoteka łączna umowna ustanowiona na Nieruchomościach opisanych w pkt 5.3 Warunków Emisji Obligacji.

Hipoteka, o której mowa powyżej, została ustanowiona do kwoty 29 700 000,00 zł.

Zgodnie z posiadanymi przez Emitenta operatami szacunkowymi, sporządzonymi w dniach 15-20 września 2017 r., łączna wartość Nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia wynosi 32 407 990,00 zł.

Zarówno ceny działek budowlanych oraz innych nieruchomości mogą podlegać zmianom, na które Emitent może nie mieć wpływu. Istnieje zatem ryzyko, że wartość Nieruchomości istotnie spadnie. W przypadku, gdyby Emitent nie był w stanie

uregulować swoich zobowiązań z tytułu Obligacji, obligatariusze mogą zaspokoić się z przedmiotu zabezpieczenia i mają pierwszeństwo zaspokojenia przed wierzycielami osobistymi właściciela Nieruchomości. W sytuacji spadku wartości Nieruchomości istnieje ryzyko, że środki uzyskane ze sprzedaży Nieruchomości nie będą wystarczające na pokrycie wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji względem obligatariuszy. W takiej sytuacji obligatariusze będą zaspokajani na zasadach ogólnych według przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego z całego majątku Emitenta.

4.3.5 Ryzyko związane z Administratorem Hipoteki

Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł z Łuczyński i Wspólnicy Kancelaria sp. k. umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki. Administrator Hipoteki wykonuje we własnym imieniu ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wynikające z oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i przepisów prawa.

Istnieje ryzyko niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora Hipoteki. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

4.3.6 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt. 8.3 Warunków Emisji Obligacji Serii NS10, Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie składania zapisu na Obligacje nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

4.3.7 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z zapisami pkt. 8.2 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 8.2 Warunków Emisji Obligacji.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku złożenia przez Obligatariuszy żądania przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z obowiązku dokonania przedterminowego wykupu Obligacji, co skutkować może poniesieniem strat przez inwestora.

Ponadto, Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o których mowa w pkt 8.2.03. lit. o) i q) Warunków Emisji Obligacji Serii NS10, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1574) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2171), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu Obligacji.

4.3.8 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Dlatego też, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w Obligacje kapitału.

4.4 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym

4.4.1 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW bądź BondSpot, na żądanie KNF, mają obowiązek wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

4.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

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 alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW i BondSpot zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a Ustawy o Obrocie, w żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3, KNF 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 art. 78 ust. 3.

Zgodnie z art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 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 Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- a. na wniosek Emitenta;
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c. jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zawieszając obrót instrumentami dłużnymi, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w lit. b) lub c) powyżej.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez odpowiednio GPW lub BondSpot, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej,

bezpownego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 13 ust. 5 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. 4 Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

4.4.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

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 Alternatywnego Systemu, 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:

- a. na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c. jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO;
- d. wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- e. 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 Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- a. w przypadkach określonych przepisami prawa;
- b. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- c. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- d. 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 (dotyczy wyłącznie Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW);

- e. po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania, albo w przypadku umorzenia przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania (dotyczy wyłącznie Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot).

Ponadto, w przypadkach, o których mowa w lit. d) i e) powyżej, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może odstąpić od wykluczenia instrumentów dłużnych z obrotu jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie sąd wyda postanowienie:

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

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

- a. odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w postępowaniu o otwarciu wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego, lub
- b. umorzenia przez sąd postępowania restrukturyzacyjnego w przedmiocie otwarcia wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego lub postępowania restrukturyzacyjnego w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- c. uchylecia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym lub układu w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu upadłościowym.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty dłużne niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez odpowiednio GPW lub BondSpot, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

4.4.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst

Z obrotem Obligacjami po wprowadzeniu ich do ASO Catalyst, wiąże się ryzyko zmienności kursu Obligacji. Kurs w alternatywnym systemie obrotu kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahan kursów, posiadacze Obligacji mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku, notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od

ceny emisyjnej Obligacji. Zmienność kursu rynkowego Obligacji może wynikać m.in. z okresowych zmian w wynikach działalności Emitenta, rozmiaru i płynności rynku obligacji, sytuacji na GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników makroekonomicznych i politycznych. Dodatkowo, istnieje ryzyko niskiej płynności Obligacji w ASO Catalyst co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić sprzedaż Obligacji po żądanej przez posiadacza Obligacji cenie.

4.4.5 Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW i BondSpot

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, GPW i BondSpot mogą m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia upomnieć Emitenta lub nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 50 000 PLN.

Podjętą decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, GPW i BondSpot mogą wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności, GPW i BondSpot mogą zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW oraz w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez BondSpot, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie zdania poprzedniego, Organizator Alternatywnego Systemu organizowanego przez GPW lub BondSpot może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną pierwotnie nie może przekraczać 50.000 zł.

4.4.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależyte obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie polegające na wymogu informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 100 000 PLN.

Ponadto, z dniem 6 maja 2017 r. weszły w życie zmiany do Ustawy o Ofercie przewidziane przez Nowelizację Ustawy o Obrocie.

W związku z wejściem w życie zmian do Ustawy o Ofercie przewidzianych przez Nowelizację Ustawy o Obrocie zaostreniu uległy m.in. sankcje za niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków w zakresie informacji poufnych określonych w Rozporządzeniu MAR. Zgodnie z nowymi przepisami w takim przypadku KNF może: (i) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo (ii) nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 PLN lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 PLN, albo (iii) zastosować obie sankcje łącznie (art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie). W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków w zakresie informacji poufnych, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty zamiast kar, o których mowa powyżej. Dodatkowo, Nowelizacja Ustawy o Obrocie wprowadziła uprawnienie KNF do nałożenia na osobę, która w tym okresie

pełniła funkcję członka zarządu spółki publicznej kary pieniężnej do wysokości 4.145.600 PLN za niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków w zakresie informacji poufnych określonych w Rozporządzeniu MAR.

Nowelizacja Ustawy o Obrocie zaostrzyła również kary pieniężne za naruszenie obowiązków wymienionych w art. 97 Ustawy o Ofercie (dotyczących przede wszystkim ogłaszania wezwań i przymusowych wykupów) do 10.000.000 PLN. Jeżeli możliwe jest ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszenia tych obowiązków, zamiast powyższej kary pieniężnej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotności kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

5. Cel emisji

Środki pozyskane z emisji Obligacji Serii NS10 Spółka przeznaczyła w części (55%) na refinansowanie dotychczasowego zadłużenia Spółki, tj. dokonany w grudniu 2017 roku wykup obligacji serii KZ36C, zaś pozostałą część (45%) Spółka przeznaczyła na realizację projektów inwestycyjnych m.in. osiedla Brzozowy Zakątek w Wilanowie (etapy II-IV) oraz osiedla Studio Morena w Gdańsku.

6. Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje Serii NS10 są obligacjami na okaziciela, Obligacje serii NS10 są zabezpieczone, 3 letnie (36 miesięcy), oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę dla Obligatariuszy. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej, o którym mowa w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, na podstawie Uchwały nr 111/2017 Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 20 września 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii NS10.

Obligacje Serii NS10 zostały wyemitowane w ramach zawartej z Noble Securities S.A. umowy o przygotowanie programu emisji obligacji do kwoty 100 000 000,00 zł (słownie: sto milionów złotych) („Program”).

W ramach Programu Zarząd Emitenta dokonał emisji następujących serii obligacji:

Seria obligacji	Data emisji	Data wykupu	Wartość nominalna emisji (w zł)	Wartość limitu emisji obligacji, który pozostał do wykorzystania w ramach Programu (w zł)	Informacja czy dla danej serii obligacji została ustanowiona Hipoteka
NS4	2016-12-20	2019-12-20	30 000 000	70 000 000	TAK
NS5	2016-12-22	2019-12-22	20 000 000	50 000 000	TAK
NS6	2016-12-30	2019-12-30	6 799 000	43 201 000	NIE
NS7	2017-02-27	2020-02-27	14 743 000	28 458 000	TAK
NS8	2017-04-24	2020-04-24	5 257 000	23 201 000	TAK
NS9	2017-05-22	2020-05-22	5 201 000	18 000 000	NIE
NS10	2017-09-29	2020-09-29	18 000 000	0	TAK
Suma:			100 000 000	0	

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent wyczerpał możliwość przeprowadzania emisji obligacji w ramach Programu. W ramach Programu Emitent dokonał emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej równej 100 mln zł, z czego 88 mln zł stanowiły obligacje zabezpieczone hipoteką.

Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje ani obligacjami z prawem pierwszeństwa.

7. Wielkość emisji

Emisja Obligacji doszła do skutku. Emitent przydzielił 18.000 sztuk prawidłowo subskrybowanych i opłaconych Obligacji. Wartość emisji Obligacji wyniosła 18.000.000,00 zł.

8. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 zł.

9. Informacje o wynikach subskrypcji Obligacji

- 1) Data rozpoczęcia subskrypcji: 20 września 2017 r.
- 2) Data zakończenia subskrypcji: 28 września 2017 r.
- 3) Data przydziału: 29 września 2017 r.
- 4) Liczba Obligacji objętych subskrypcją: 18.000 sztuk.
- 5) Średnia stopa redukcji: 14,51%.
- 6) Liczba Obligacji, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 18.000 sztuk.
- 7) Cena, po jakiej Obligacje były obejmowane: 1.000,00 (tysiąc) złotych.
- 8) Liczba podmiotów, które złożyły skuteczne zapisy na Obligacje: 98.
- 9) Liczba podmiotów, którym przydzielono Obligacje: 98.
- 10) Nazwy (firmy) subemitentów: nie zawarto umów o subemisję.
- 11) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie, c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa, d) promocji oferty – wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta:

Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 437 878,00 zł i w całości były to koszty oferowania (koszty te zostaną zaliczone do kosztów finansowych Emitenta i rozliczone w czasie w okresie od dnia emisji do dnia wykupu Obligacji).

10. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania

Zgodnie z pkt. 2.10 oraz pkt. 3 Warunków Emisji Obligacji, Obligacje zostaną wykupione w dniu 29 września 2020 r. (Dzień Wykupu) to jest w dniu przypadającym 3 lata (36 miesięcy) od Daty Emisji. Kwota Wykupu zostanie wypłacona łącznie z odsetkami za XII Okres Odsetkowy.

Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Inwestorzy, którzy posiadali Obligacje na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu lub dniem przedterminowego wykupu.

Wykup będzie dokonywany za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

10.1 Przedterminowy wykup Obligacji

Szczegółowe warunki przedterminowego wykupu Obligacji zostały przedstawione w pkt. 8 Warunków Emisji Obligacji, których treść zamieszczona została w pkt. 24 niniejszej noty informacyjnej.

Zgodnie z pkt. 8.3.01 Warunków Emisji Obligacji Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I, II, III oraz IV okresie odsetkowym;
- b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V, VI, VII oraz VIII okresie odsetkowym;
- c) 0,20% (20/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w IX, X, oraz XI okresie odsetkowym.

Ewentualny przedterminowy wykup Obligacji dokonywany będzie za pośrednictwem i na zasadach właściwych przepisów działania KDPW. Emitent zwraca uwagę, że w przypadku podjęcia decyzji o Przedterminowym Wykupie obrót Obligacjami będącymi przedmiotem wykupu zostanie zawieszony począwszy od trzeciego Dnia Roboczego poprzedzającego dzień ustalenia praw do Kwoty Wykupu w ramach przedterminowego wykupu do dnia przedterminowego wykupu (włącznie z tym dniem).

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Ewentualny przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza dokonywany będzie za pośrednictwem i na zasadach właściwych przepisów działania KDPW.

11. Warunki wypłaty oprocentowania

11.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

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).

Stopą Bazową dla Obligacji Serii NS10 jest stawka WIBOR3M podana przez agencję Thomson Reuters, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów trzymiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

Marża Obligacji Serii NS10 wynosi 4,35 p.p. (cztery i 35/100 punktu procentowego).

Po Dniu Wykupu oraz po Dniu Przedterminowego Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.

11.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).

W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).

11.3 Termin wypłaty oprocentowania

Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

11.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

Wypłata świadczeń z Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW poprzez zasilenie środkami pieniężnymi rachunku służącego do obsługi Rachunku Obligacji lub Konta Sponsora Emisji.

Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

11.5 Wysokość Kwoty Odsetek

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

- | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| „KO” | oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji, |
| „N” | oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji, |
| „O” | oznacza oprocentowanie Obligacji, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę, |
| „n” | oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym. |

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta w postaci wypłaty Kwoty Odsetek będzie liczba Obligacji przysługujących danemu Obligatariuszowi, zapisana z upływem Dnia Ustalenia Praw na Rachunku Obligacji lub Koncie Sponsora Emisji.

11.6 Dni Płatności Odsetek od Obligacji

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego, Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	29 września 2017 r.	19 grudnia 2017 r.	29 grudnia 2017 r.	91
II	29 grudnia 2017 r.	21 marca 2018 r.	29 marca 2018 r.	90
III	29 marca 2018 r.	21 czerwca 2018 r.	29 czerwca 2018 r.	92
IV	29 czerwca 2018 r.	21 września 2018 r.	29 września 2018 r.	92
V	29 września 2018 r.	19 grudnia 2018 r.	29 grudnia 2018 r.	91
VI	29 grudnia 2018 r.	21 marca 2019 r.	29 marca 2019 r.	90
VII	29 marca 2019 r.	21 czerwca 2019 r.	29 czerwca 2019 r.	92
VIII	29 czerwca 2019 r.	20 września 2019 r.	29 września 2019 r.	92
IX	29 września 2019 r.	18 grudnia 2019 r.	29 grudnia 2019 r.	91
X	29 grudnia 2019 r.	20 marca 2020 r.	29 marca 2020 r.	91
XI	29 marca 2020 r.	19 czerwca 2020 r.	29 czerwca 2020 r.	92
XII	29 czerwca 2020 r.	21 września 2020 r.	29 września 2020 r.	92

Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględniane w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego.

Dniem ustalenia prawa do wykupu jest 6 (szósty) Dzień Roboczy poprzedzający dzień wykupu Obligacji, tj. 21 września 2020 r.

W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

12. Zabezpieczenie Obligacji

Obligacje są obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o obligacjach.

Zabezpieczeniem wierzytelności z Obligacji jest hipoteka łączna umowna ustanowiona na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomościach opisanych w pkt 5.3 Warunków Emisji Obligacji. Hipoteka, o której mowa powyżej, została ustanowiona do kwoty 29 700 000,00 zł.

Zgodnie z posiadanymi przez Emitenta operatami szacunkowymi, sporządzonymi w dniach 15-20 września 2017 r., łączna wartość Nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia wynosi 32 407 990,00 zł.

Przedmiot Hipoteki (Nieruchomość) stanowi łącznie:

- 1) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numer ewidencyjnym 45/3, o łącznej powierzchni 0.5812 HA, położonej przy ulicy Karuzela 1 w Warszawie, dzielnica Wilanów, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00434309/8 („Nieruchomość 1”), której właścicielem jest Emitent, hipoteka ustanowiona na Nieruchomości 1 została wpisana do ww. Księgi Wieczystej w dniu 29 października 2017 r.;

- 2) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/14, 18/16, 18/17, 18/19, 18/20, 18/21, 18/22, 18/23, 18/24, 18/25, 18/26, 18/27, 18/28, 18/29, 18/30, o łącznej powierzchni 3,8643 HA, położonej w Piasecznie, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA5M/00378676/1 („Nieruchomość 2”), której właścicielem jest Emitent, hipoteka ustanowiona na Nieruchomości 2 została wpisana do ww. Księgi Wieczystej w dniu 8 listopada 2017 r.;
- 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnymi nr 18/3 o powierzchni 0,1307 HA, położonej w Piasecznie, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA1I/00027267/4 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent, hipoteka ustanowiona na Nieruchomości 3 została wpisana do ww. Księgi Wieczystej w dniu 8 listopada 2017 r.;
- 4) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnymi nr 18/4 o powierzchni 0,1316 HA, położonej w Piasecznie, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA1I/00027269/8 („Nieruchomość 4”), której właścicielem jest Emitent, hipoteka ustanowiona na Nieruchomości 4 została wpisana do ww. Księgi Wieczystej w dniu 8 listopada 2017 r.;
- 5) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnymi nr 18/5 o powierzchni 0,1202 HA, położonej w Piasecznie, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA1I/00027268/1 („Nieruchomość 5”), której właścicielem jest Emitent, hipoteka ustanowiona na Nieruchomości 5 została wpisana do ww. Księgi Wieczystej w dniu 8 listopada 2017 r.;
- 6) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerem ewidencyjnym nr 4/37 i 4/49, o łącznej powierzchni 1.0896 HA położonej przy Księdza Prymasa Augusta Hłonda, w Warszawie, dzielnica Wilanów, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00498619/0 („Nieruchomość 6”), której użytkownikiem wieczystym jest Emitent – przy czym docelowo przedmiotem Hipoteki 6 będzie Nieruchomość 6 obejmująca tylko i wyłącznie działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 4/37, o powierzchni 7.525 m²., zgodnie z punktem 5.4 Warunków Emisji, tj. gdy zostanie wyodrębniona i bezciężarowo (jako wolna od obciążenia Hipoteką 6) wydzielona do nowej (nowo-utworzonej) księgi wieczystej działka gruntu oznaczona nr. 4/49, o powierzchni 3.371 m², hipoteka ustanowiona na Nieruchomości 6 została wpisana do ww. Księgi Wieczystej w dniu 8 listopada 2017 r.

Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości (pojęcie/termin) Nieruchomość oznacza rozumiane łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5 oraz Nieruchomość 6.

Aktualną treść Ksiąg Wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości można przeglądać na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości – www.ekw.ms.gov.pl.

Podmiotem dokonującym wyceny Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5, Nieruchomości 6 była spółka KG Partners Property sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. T. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa. Rzeczoznawcą majątkowym dokonującym wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 była Pani Marzena Kwiatkowska, wpisana do Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych pod numerem 4310.

Podmiotem dokonującym wyceny Nieruchomości 1 była spółka Knight Frank Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 49, 00-542 Warszawa. Rzeczoznawcami majątkowymi dokonującymi wyceny Nieruchomości 6 byli Pan

Grzegorz Chmielak, wpisana do Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych pod numerem 3064 i Pan Krzysztof Furgała, wpisany do Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych pod numerem 5685.

Podmiotem pełniącym funkcję Administratora Hipoteki dla Obligacji jest kancelaria prawna Łuczyński i Wspólnicy Kancelaria sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pięknej 24/26, 00-549 Warszawa.

Szczegółowe informacje na temat ustanowionych zostały zamieszczone w pkt. 5 Warunków Emisji Obligacji, których treść zamieszczona została w pkt. 24 niniejszej noty informacyjnej.

13. Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu instrumentów dłużnych proponowanych do nabycia

Całkowita wartość zobowiązań Emitenta, rozumiana jako zadłużenie brutto wykazane w bilansie sporządzonym na dzień 30 czerwca 2017 r. wyniosła 444,7 mln zł, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 0 zł.

Całkowita wartość zobowiązań Emitenta, rozumiana jako zadłużenie brutto wykazane w bilansie sporządzonym na dzień 30 września 2017 r. wyniosła 454,945 mln zł, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 0 zł.

Emitent ocenia, iż w okresie do dnia wykupu Obligacji, jego ogólne zobowiązania będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie adekwatnym do skali prowadzonej działalności, a wskaźniki zdolności do obsługi zadłużenia będą kształtować się na poziomach zapewniających zdolność do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych obligacji.

W dniu 21 marca 2016 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę o przyjęciu i wdrożeniu do realizacji strategii Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2016-2019. Zgodnie z przyjętym dokumentem, jednym z głównych celów jest racjonalne obniżenie zadłużenia i w efekcie zmniejszenie kosztów obsługi długu zewnętrznego.

Na dzień 30 września 2017 r. stan zobowiązań Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) przez Polnord oraz spółki w 100% zależne wraz z harmonogramem spłat kapitału:

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit (mln zł)	Zadłużenie na 30.09.2017 bez odsetek (mln zł)	Harmonogram spłat kapitału (bieżącego zadłużenia (mln zł))				Ostateczny termin spłaty
					4Q2017	2018	2019	od 2020	
Polnord	BOŚ S.A.	odnawialny	50,0	43,96	0,0	44,0	0,0	0,0	2018-08-03
Polnord	Getin Noble Bank S.A.	w rachunku bieżącym	40,0	40,0	0,0	40,0	0,0	0,0	2018-12-20
Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	Refinansowany (B1)	37,946	37,946	0,9	2,8	2,8	31,5	2030-12-31
Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	realizacyjny (B3)	28,032	28,032	0,9	3,4	3,4	20,3	2025-04-30
Razem				149,938	1,843	90,128	6,200	51,767	

Źródło: Skonsolidowany raport za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 września 2017 roku.

- z tytułu wyemitowanych obligacji wraz z harmonogramem spłat:

Seria obligacji	Data emisji	Wartość nominalna zadłużenia wg stanu na 30.09.2017 (w mln zł)	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna w mln zł)				Termin wykupu	Segment rynku, na którym obligacje są notowane	Data pierwszego notowania
			2017	2018	2019	2020			

Seria obligacji	Data emisji	Wartość nominalna zadłużenia wg stanu na	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna w mln zł)				Termin wykupu	Segment rynku, na którym obligacje są	Data pierwszego notowania
KZ36C	2014-12-11	18,5	18,5				2017-12-11	n/d*	n/d*
NS3	2015-01-27	10,5		10,5			2018-01-27	ASO GPW, ASO BS	27 lipca 2015 r.
NS2	2015-02-13	26,9		26,9			2018-02-13	ASO GPW, ASO BS	27 lipca 2015 r.
M1	2015-07-02	50,0		50,0			2018-06-30	RR GPW	14 lipca 2015 r.
MB2	2016-07-29	20,024		20,024			2018-07-30	ASO GPW, ASO BS	20 stycznia 2017 r.
O	2016-07-27	20,0			20,0		2019-07-27	n/d*	n/d*
D	2015-12-18	60,0			60,0		2019-12-18	n/d*	n/d*
NS4	2016-12-20	30,0			30,0		2019-12-20	ASO GPW, ASO BS	2017-09-07
NS5	2016-12-22	20,0			20,0		2019-12-22	ASO GPW, ASO BS	2017-09-07
NS6	2016-12-30	6,8			6,8		2019-12-30	ASO GPW, ASO BS	2017-09-07
NS7	2017-02-27	14,743				14,743	2020-02-27	ASO GPW, ASO BS	2017-09-07
NS8	2017-04-24	5,257				5,257	2020-04-24	ASO GPW, ASO BS	2017-09-07
NS9	2017-05-22	5,201				5,201	2020-05-22	ASO GPW, ASO BS	2017-09-07
NS10	2017-09-29	18,0				18,0	2020-09-29	-	-
Razem		305,925	18,5	107,424	136,8	25,201			

Źródło: Emitent

* Obligacje serii KZ36C, O oraz D Emitenta nie są notowane. Emitent nie zamierza ubiegać się o wprowadzenie tych obligacji do obrotu giełdowego.

Zadłużenie Grupy na dzień 30 września 2017 r. z tytułu wartości nominalnej wyemitowanych obligacji wyniosło 305,925 mln zł i głównie miało charakter długoterminowy.

Zamiarem Spółki jest stopniowe zmniejszanie krótkoterminowego zadłużenia oprocentowanego. Emitent zamierza zastępować zapadalne emisje nowymi obligacjami z kilkuletnim terminem zapadalności oraz nie wyklucza wcześniejszych wykupów obligacji.

14. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

Akcje Emitenta są notowane na rynku podstawowym GPW.

Obligacje serii NS2, NS3, NS4, NS5, NS6, NS7, NS8, NS9 oraz MB2 Emitenta są notowane w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez GPW i BondSpot. Obligacje serii M1 Emitenta są notowane na rynku regulowanym GPW.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe za pośrednictwem systemów EBI i ESPI oraz na swojej stronie internetowej w zakładce Relacje Inwestorskie. Informacje dotyczące Obligacji obligatariusze będą mogli znaleźć w raportach bieżących i okresowych Emitenta.

14.1 *Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszenia*

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego instrumentom dłużnym nie został przyznany rating.

15. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy.

16. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych – wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot

16.1 Wycena Nieruchomości 1



Operat szacunkowy

Nieruchomość gruntowa zabudowana
ul. Karuzela 1

Warszawa, dzielnica Wilanów

Przygotowany dla Polnord S.A.

19 września 2017

Dane kontaktowe

Polnord S.A., ul. Adama Branickiego 15, 02-972 Warszawa
Cezary Pawlikowski, + 48 22 351 96 24

Knight Frank Sp. z o.o., ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa
Grzegorz Chmielak, +48 22 596 50 50, grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com
KF ref: 101/2017-2018



Wyciąg z operatu szacunkowego

Sporządzony na podstawie art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami).

Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 45/3 z obrębem 1-10-40 o powierzchni 5.812 m ² , położona w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, przy ul. Karuzela 1, zabudowana obiektem oczyszczalni wód opadowych. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00434309/8.
Stan prawny	Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni.
Cel i zakres wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej obiektem oczyszczalni.
Metodologia wyceny	Podejście kosztowe, metoda kosztów odtworzenia, technika wskaźnikowa. Podejście porównawcze, metoda porównywania parami (wycena gruntu).
Rodzaj określanej wartości	Wartość odtworzeniowa.
Wartość odtworzeniowa nieruchomości	22.610.000 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony sześćset dziesięć tysięcy złotych).
Data wyceny	18 września 2017 r.
Autorzy operatu szacunkowego	  Grzegorz Chmielek Rzeczoznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe UMiRM nr 3064   Krzysztof Furgała Rzeczoznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe MI nr 5685



Agnieszka Jurkiewicz
Rzecznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe MI nr 6115



Spis treści

1	Przedmiot, zakres wyceny	6
2	Cel wyceny	6
3	Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	6
3.1	Podstawy formalne	6
3.2	Podstawy prawne	6
3.3	Podstawy merytoryczne	6
4	Konflikt interesów	7
5	Źródła danych o nieruchomości	7
6	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	7
7	Stan przedmiotu wyceny	8
7.1	Lokalizacja i otoczenie	8
7.2	Opis nieruchomości	11
7.3	Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	12
7.4	Stan prawny	13
8	Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	15
9	Czynniki środowiskowe	16
10	Podatki i opłaty	16
11	Określenie wartości rynkowej i odtworzeniowej przedmiotu wyceny	16
11.1	Zakres wyceny	16
11.2	Rodzaj określanej wartości	17
11.3	Metodologia wyceny	17
11.4	Wartość odtworzeniowa	18
	Rynek gruntów	18
11.5	Założenia przyjęte do wyceny	22
	Wycena działki nr 45/3	25
11.6	Wartość odtworzeniowa	26
	Założenia przyjęte do wyceny	26



12	Wynik końcowy	28
13	Klauzule	28
14	Podpis autorów operatu szacunkowego	30

Załączniki

Załącznik 1 - Zasady Ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzanych przez Knight Frank

Załącznik 2 - Plany lokalizacyjne

Załącznik 3 - Dokumentacja fotograficzna

Załącznik 4 - Dokumentacja prawna



1 Przedmiot, zakres wyceny

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 45/3 z obrębu 1-10-40 o powierzchni 5.812 m ² , położona w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, przy ul. Karuzela 1, zabudowana obiektem oczyszczalni wód opadowych. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00434309/8.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.

2 Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

3 Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

3.1 Podstawy formalne

Umowa o dzieło z dnia 12 września 2017 r. zawarta pomiędzy Polnord S.A. a Knight Frank Sp. z o.o.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 nr 207 poz. 2109 wraz z późniejszymi zmianami);
- Standard zawodowy Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności.

3.3 Podstawy merytoryczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny przygotowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych;
- Zasady ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzanych przez Knight Frank (przedstawione w Załączniku 1).



4 Konflikt interesów

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

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonywaliśmy w październiku 2014 r. dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

5 Źródła danych o nieruchomości

Dokumenty udostępnione

- Wypis i wyrys z rejestru gruntów z dnia 26 sierpnia 2016 r.;
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 7 listopada 2014 r.;
- Deklaracja na podatek od nieruchomości na 2017 rok;
- Korekta deklaracji na podatek od nieruchomości na 2017 rok;
- Decyzja nr 70/2016 z dnia 15 lipca 2016 r. zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości;
- Decyzja o pozwoleniu na budowę;
- Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie;
- Protokół z kontroli okresowej stanu technicznego z dnia 19 stycznia 2017 r.;
- Harmonogram rzeczowo-finansowy;
- Szczegółowy kosztorys ofertowy;
- Dokumentacja techniczna obiektu.

Dokumenty i informacje pozyskane

- Badanie księgi wieczystej nr WA2M/00434309/8 wykonane w dniu 18 września 2017 r., poprzez bezpośredni wgląd do Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości;
- Informacje uzyskane podczas inspekcji nieruchomości w dniu 18 września 2017r. przeprowadzonej przez Krzysztofa Furgalę, Rzeczoznawcę Majątkowego (uprawnienia zawodowe Nr 5685) oraz Agnieszkę Jurkiewicz, Rzeczoznawcę Majątkowego (uprawnienia zawodowe nr 6115).

6 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia wyceny – 19 września 2017 r.;



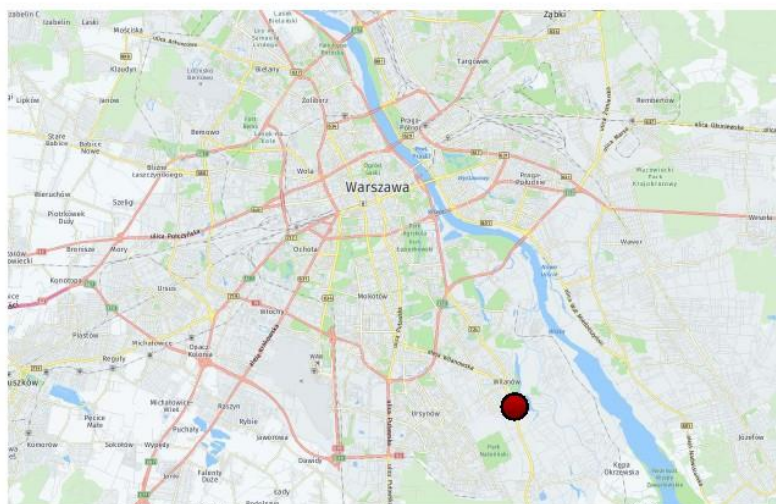
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 18 września 2017 r.;
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 18 września 2017 r.;
- Data dokonania oględzin nieruchomości – 18 września 2017 r.

7 Stan przedmiotu wyceny

7.1 Lokalizacja i otoczenie

Położenie

Nieruchomość położona jest na terenie dzielnicy Wilanów, w pobliżu skrzyżowania ulic Przyczółkowej i Karuzela, w odległości ok. 10 km na południe od centrum miasta. Nieruchomość graniczy z planowanym przebiegiem trasy S2.



Plany sytuacyjne / Źródło: wego.here.com

Otoczenie

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane oraz usługowe, a w dalszej odległości tereny mieszkaniowe jednorodzinne oraz zabudowa wielorodzinna.

Nieruchomość od strony północnej bezpośrednio przylega do ulicy Karuzela, po drugiej stronie ulicy znajdują się tereny niezabudowane.

Od strony wschodniej biegnie dwujezdniowa ul. Przyczółkowa, po drugiej stronie ulicy występuje zabudowa handlowo – usługowa (Bricoman, stacja benzynowa).



Sąsiedztwo od strony południowej stanowią tereny niezabudowane, zadrzewione, zakrzewione, dalej pojedyncze budynki jednorodzinne i usługowe.

Od strony zachodniej znajduje się zabudowa warsztatowa, hurtownia materiałów budowlanych.

W odległości mniejszej niż kilometr na terenie Miasteczka Wilanów znajdują się liczne obiekty handlowo-usługowe usytuowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Są to sklepy osiedlowe, kawiarnie, banki, apteki, salony kosmetyczne.

Większe obiekty handlowo-usługowe takie jak: Sadyba Best Mall i Centrum Handlowe Galeria Mokotów znajdują się przy ul. Powsińskiej w odległości ok. 4 km i przy ul. Wołoskiej w odległości ok. 6.5 km. Przy ulicy Przyczółkowej zrealizowana została budowa zespołu biurowo-usługowego Royal Wilanów.

Przy skrzyżowaniu al. Rzeczypospolitej i ul. Branickiego zlokalizowany jest nowoczesny zespół biurowy Wilanów Office Park, składający się z kilku kameralnych budynków w standardzie klasy A. Bezpośrednio przy kompleksie biurowym położony jest prywatny szpital Medcover.



Sąsiedztwo od strony północnej



Sąsiedztwo od strony południowej



Sąsiedztwo od strony wschodniej



Sąsiedztwo od strony zachodniej



Dostępność komunikacyjna

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gminną (ulica Karuzela) i wojewódzką (ulica Przyczółkowa). Nawierzchnia ulicy Karuzela jest w zadowalającym stanie technicznym i nie wymaga remontu na odcinku umożliwiającym skomunikowanie z nieruchomością.

Wycenianą nieruchomość cechuje dobre położenie pod względem komunikacyjnym.

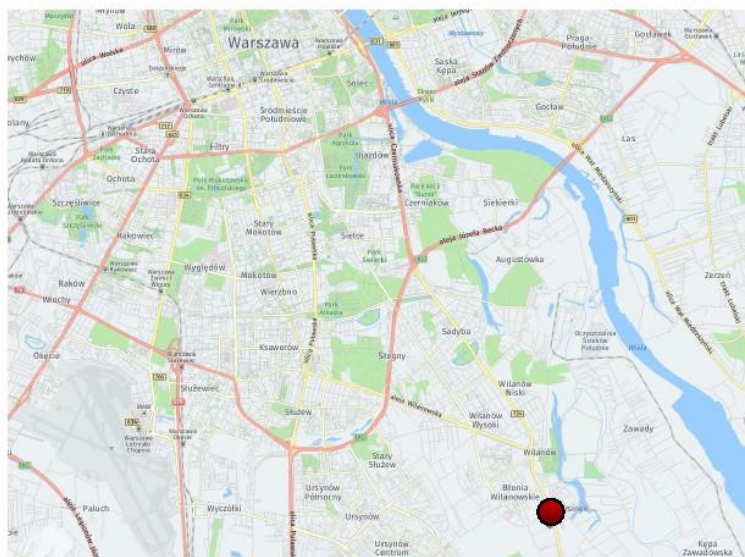
Przystanki komunikacji miejskiej autobusowej znajdują się w bliskim sąsiedztwie (około 150-200 m od przedmiotowej nieruchomości) przy ul. Przyczółkowej.

Od południa przedmiotowa nieruchomość graniczyła będzie z trasą szybkiego ruchu S2 (Obwodnica Warszawy) z węzłem Przyczółkowa. Prace budowlane mają ruszyć jeszcze w 2017 r. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to III kwartał 2020 r.

Bliskość głównych arterii (ul. Przyczółkowej) i rozbudowana sieć komunikacji miejskiej, zapewnia dobre połączenie z Lotniskiem Chopina, centrum Warszawy i sąsiednimi dzielnicami.

Ponadto, w trakcie realizacji jest dwujezdniowe połączenie Wilanowa z Ursynowem.

Plany lokalizacyjne stanowią Załącznik nr 2 do operatu szacunkowego.



Plany sytuacyjne / Źródło: wego.here.com



7.2 Opis nieruchomości

Grunt

Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 45/3 o powierzchni 5.812 m², o nieregularnym kształcie. Teren nieruchomości jest płaski, w całości ogrodzony. Ciągi komunikacyjne i podjazdy utwardzone kostką brukową.

Poniżej na mapie zaznaczono przedmiotową nieruchomość.



Plan działki / Źródło: <http://www.mapa.um.warszawa.pl>

Budynek

Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek oczyszczalni wód opadowych. Obiekt jest bezwonny i nie generuje hałasu.

Przedmiotem określenia wartości odtworzeniowej jest budynek oczyszczalni ścieków (wód deszczowych) z wydzieloną częścią techniczno - biurową i przyległym terenem utwardzonym tj. z dojazdami i dojazdami do poszczególnych elementów infrastruktury oczyszczalni wraz z jego ogrodzeniem.

Powierzchnia użytkowa nieruchomości wynosi 3.724 m². Obiekt ma dwie kondygnacje, nadziemną i podziemną o łącznej kubaturze 13.600 m³.

Przy budynku znajdują się powierzchnie utwardzone w postaci dojazdów i chodników.

Stosunkowo mała wysokość obiektu w porównaniu z jego poziomymi wymiarami (technologia umieszczona w kondygnacji podziemnej), nadaje obiektowi charakter niskiej budowli, dobrze wpisującej się w krajobraz okolic, gdzie przeważają linie horyzontalne. Cała konstrukcja budynku została wykonana w technologii żelbetowej.



Opis materiałowy elementów obiektów.

Konstrukcja: Fundamenty – żelbetonowe; Ściany nośne i słupy – żelbetonowe; Dach: Płyta żelbetonowa; Stropy i schody: Płyta żelbetonowa;

Ślusarka otworowa – aluminiowe okna, drzwi i wrota stalowe; Ściany wewnętrzne działowe murowane, wypełnienie szkieletu żelbetowego murowane.

Wykończenie: Ściany żelbetowe (w części technologicznej) surowe żelbetowe, otyłkowane natomiast wszystkie elementy murowane i słupy żelbetowe. Sufity podwieszone – lekkie, mineralne w części administracyjno – biurowej w hali technologicznej nie wykończone surowe. Posadzki: pomieszczenie biurowe i administracyjne – wykładzina antypoślizgowa z płytek ceramicznych, pomieszczenia technologiczne – posadzka betonowa utwardzona, częściowo malowana, zjazdy, dojścia – kostka betonowa szara.

Obiekt ogrodzono siatką panelową powlekaną bez cokołu, ogrodzenie wyposażono w dwie dwuskrzydłowe bramy rozwierane ręcznie. Przy jednej z bram usytuowano portiernię kontenerową. Cała ogrodzona posesja wyposażona jest w oświetlenie zewnętrzne realizowane poprzez lampy sodowe umieszczone na dziewięciu żerdziach stalowych.

Zdjęcia przedmiotowej nieruchomości oraz jej otoczenia zostały przedstawione poniżej oraz w Załączniku 3.



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Karuzela.

7.3 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość położona w obszarze dostępności do infrastruktury technicznej: energetycznej, telekomunikacyjnej, wodociągowej.



7.4 Stan prawny

Ewidencja gruntów Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 26 sierpnia 2016 r., przedmiotowa nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych o numerach 45/3 i 45/4 z obrębu 1-10-40, o łącznej powierzchni 8.723 m², położonych przy ul. Karuzela 1 w Warszawie, dzielnica Wilanów.

Właścicielem działek jest Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni.

Tabela 1: Ewidencja gruntów

Nr działki	Oznaczenie użytku	Opis użytków	Nr księgi wieczystej	Powierzchnia w m ²
45/3	Ba	Tereny przemysłowe	WA2M/00434309/8	5.812
45/4*	Ba	Tereny przemysłowe	WA2M/00434309/8	2.911
Razem:				8.723

* Działka nr 45/4 nie jest objęta przedmiotem wyceny, została przeniesiona do innej księgi wieczystej.

Kartoteka budynków Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków z dnia 7 listopada 2014 r. działka ewidencyjna nr 45/1 zabudowana jest innym budynkiem niemieszkalnym.

Tabela 2: Kartoteka budynków

Nr ewid. budynku	Numer działki	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondygnacji nad/pod ziemią	Rok zakończenia budowy	Powierzchnia zabudowy m ²
1	45/1	ul. Karuzela 1	Inne budynki niemieszkalne	1/1	2008	457

Wypis z rejestru gruntów i wyrzys z mapy ewidencyjnej z dnia 26 sierpnia 2016 r. oraz wypis z kartoteki budynków z dnia 7 listopada 2014 r. stanowią Załącznik nr 4 do operatu szacunkowego.

Księga wieczysta Dla wycenianej nieruchomości – w Sądzie Rejonowym dla Warszawy - Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych – prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00434309/8 zawierająca następujące wpisy:



Księga wieczysta nr WA2M/00434309/8	
Dział I-O, Oznaczenie nieruchomości	<p>Województwo mazowieckie, m.st. Warszawa, dzielnica Wilanów, ul. Karuzela 1</p> <p>Obręb 1-10-40</p> <p>Działka ewidencyjna nr: 45/3</p> <p>Sposób korzystania Ba – tereny przemysłowe</p> <p>Obszar: 5.812 m²</p>
Dział I-Sp, Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II, Własność	Właściciel: Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni
Dział III, Prawa, roszczenia i ograniczenia	<p>1. Ograniczone prawo rzeczowe</p> <p>Prawo użytkowania o treści szczegółowo określonej w par. 8 Porozumienia oraz Umowy o ustanowieniu służebności i użytkowania, zawartych w dniu 10 października 2002 r. Tu przeniesiono z urzędu z KW nr WA2M/00172224/3 wobec odłączenia części nieruchomości.</p> <p>2. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością</p> <p>Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę objętą niniejszą księgą wieczystą, w pasie o szerokości 3,5 m, biegnącym od strony zachodniej granicy działki nr 45/1 na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 45/2.</p> <p>3. Roszczenie</p> <p>Roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży części nieruchomości o powierzchni około 2984 m² powstałej z podziału geodezyjnego wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży sporządzonej dnia 28 czerwca 2016 roku na rzecz Autoreduta Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie.</p>
Dział IV, Hipoteka	Brak wpisów

**Decyzja o
podziale
nieruchomości**

Wydruk z elektronicznego systemu ksiąg wieczystych z dnia 18 września 2017 r. stanowi Załącznik nr 4 do operatu szacunkowego.

Zgodnie z decyzją nr 70/2016 z dnia 15 lipca 2016 r., zatwierdzono projekt podziału nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA2M/00434309/8 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 45/1 o powierzchni 0,8723 z obrębu 1-10-40



położonej przy ul. Karuzela 1, w ten sposób, że w wyniku podziału powstaną następujące działki gruntu:

- działka nr 45/3 o powierzchni 0,5812 ha (stanowiąca przedmiot niniejszej wyceny);
- działka nr 45/4 o powierzchni 0,2911 ha.

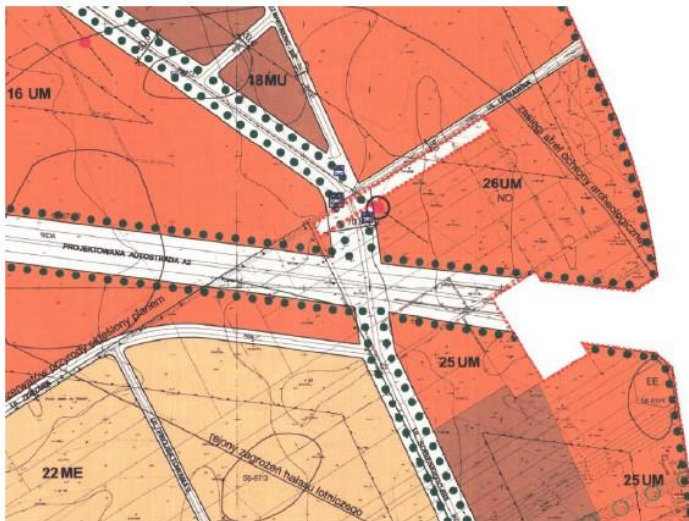
Projektowana działka gruntu nr 45/4 wraz z działką nr 46/1 będą stanowiąc jedną nieruchomość i będą oznaczone jako działka nr 116.

8 Przeznaczenie wycenianej nieruchomości

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego uchwalonego uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 roku (Dz. U. Woj. Mazowieckiego nr 52 poz. 496 z dnia 27 marca 2001 roku).

Nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 26 UM przeznaczonym pod budownictwo usługowe (związane z hotelarstwem i wystawiennictwem, szkoły podstawowe i ponadpodstawowe, placówki naukowe, obiekty administracyjno-biurowe).



Źródło: Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



9 Czynniki środowiskowe

Skażenie gruntu	<p>Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy i plany. Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości i nieruchomości sąsiadujących.</p> <p>Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.</p> <p>Przyjęliśmy, że na terenie nieruchomości nie istnieją żadne zanieczyszczenia środowiskowe, albo że koszt usunięcia tych zanieczyszczeń nie będzie miał wpływu na wartość nieruchomości.</p> <p>Nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności z tytułu obecności zanieczyszczeń środowiskowych na nieruchomości bądź ekspertyz technicznych mówiących o ich obecności.</p> <p>Stwierdzenie obecności zanieczyszczeń na nieruchomości lub w jej okolicy miałyby wpływ na obniżenie wartości nieruchomości.</p>
Uciążliwość zapachowa	<p>Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono występowania uciążliwości zapachowej.</p>

10 Podatki i opłaty

Podatek od nieruchomości	<p>Zgodnie z deklaracją na podatek od nieruchomości na 2017 r. oraz informacjami otrzymanymi od Klienta podatek od przedmiotowej nieruchomości wynosi 47.370,76 zł.</p> <p>Kopia deklaracji na podatek od nieruchomości stanowi Załącznik nr 4 do operatu szacunkowego.</p>
---------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

11 Określenie wartości rynkowej i odtworzeniowej przedmiotu wyceny

11.1 Zakres wyceny

Zakres wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości zabudowanej obiektem oczyszczalni, stanowiącej działkę nr 45/3.</p>
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



11.2 Rodzaj określonej wartości

Wartość rynkowa	<p>Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa.</p> <p>Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami) określa wartość rynkową nieruchomości w sposób następujący:</p> <p>„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”</p> <p>Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.</p>
Wartość odtworzeniowa	<p>Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami Art. 135. 1. Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.</p> <p>Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.</p>

11.3 Metodologia wyceny

Podejście porównawcze	<p>Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.</p>
Metoda porównywania parami	<p>Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.</p>
Podejście kosztowe	<p>Podejście kosztowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.</p>



	<p>Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.</p> <p>Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.</p>
Metoda kosztów odtworzenia	<p>Przy metodzie kosztów odtworzenia za koszt wytworzenia części składowych nieruchomości przyjmuje się koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.</p>
Technika wskaźnikowa	<p>W przypadku techniki wskaźnikowej koszt wytworzenia części składowych nieruchomości określa się na podstawie ilości jednostek charakterystycznych dla danego obiektu, np. m³ kubatury, m² powierzchni obiektów oraz cen wskaźnikowych dla podobnych obiektów.</p>

11.4 Wartość odtworzeniowa

Rynek gruntów

Rynek nieruchomości podobnych	<p>Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe niezabudowane lub zabudowane budynkami w złym stanie technicznym przeznaczonymi do rozbiórki będące przedmiotem prawa własności i użytkowania wieczystego, przeznaczone pod zabudowę usługową i zabudowę wielorodzinną z usługami o powierzchni powyżej 3.000 m²; • obszar rynku – dzielnica Wilanów; • okres badania cen – od stycznia 2015 r. do czerwca 2017 r. (transakcje dostępne w Biurze Geodezji i Katastru na dzień wyceny) <p>Informacje w zakresie zawartych transakcji uzyskano z bazy prowadzonej przez Urząd Miasta St. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru.</p> <p>Analiza rynku transakcji gruntami z obszaru dzielnicy Wilanów została przedstawiona w tabeli poniżej.</p> <p>Ceny analizowanych działek kształtują się w przedziale 248 zł/m² - 1.084 zł/m².</p>
--------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Tabela 3: Wybrane transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych na badanym obszarze.

Nr	Data	Właściciel → Kupujący	Lokalizacja / obręb	Powierzchnia m ²	Cena PLN/ m ²	Komentarz
1	2016-12-22	Osoba fizyczna → Osoba prawna	ul. Augustówka 1-05-34	8.106	1.213	Użytkowanie wieczyste. Wydano warunki zabudowy dla inwestycji pozwolenia na budowę budynku medialnego z zapleczem administracyjno- technologicznym.
2	2016-12-21	Osoba fizyczna → Jednostka samorządu terytorialnego	rejon ul. Hłonda 1-10-25	4.262	800	Własność. Działka nabywana jest pod budowę przedszkola. Wg mpzp. strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (7ME)
3	2016-10-24	Osoba fizyczna → Osoba prawna	ul. Orszady 1-10-25	4.361	797	Własność. Wg mpzp. dz. w przeważającej cz. znajduje się na terenie projektowanego układu komunikacyjnego 5aKDL, 5KDL wraz z placem miejskim oraz częściowo w strefach terenów mieszkaniowo-usługowych 6MU i 8MU i w strefie zieleni parkowej lub otaczającej tereny szkolne ZP
4	2016-10-07	Osoba fizyczna → Osoba fizyczna	ul. Rycerstwa Polskiego 1-10-15	5.000	890	Własność. Wg mpzp. działka znajduje się w obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo- usługową 3MU.
5	2016-09-28	Osoba fizyczna → Osoba prawna	ul. Przyczółkowa 1-06-39	5.122	1.084	Własność. Zgodnie z mpzp. nieruchomość zlokalizowana na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej (25UM).



Nr	Data	Właściciel → Kupujący	Lokalizacja / obręb	Powierzchnia m ²	Cena PLN/ m ²	Komentarz
6	2016-04-19	Osoba prawna → Osoba fizyczna	ul. Augustówka 1-05-34	8.106	669	Użytkowanie wieczyste. Wydano warunki zabudowy dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową, garażami.
7	2016-03-31	Osoba fizyczna → Osoba fizyczna	ul. Sążnista 1-06-33	3.349	552	Własność. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości zlokalizowana na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej niskiej intensywności (MU3).
8	2016-01-28	Osoba fizyczna → Osoba fizyczna	ul. Zaściankowa 1-06-20	3.290	623	Własność. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomości zlokalizowana na terenie oznaczonym 12 M/U o funkcji podstawowej: rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnych w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych). Funkcje dopuszczalne: nieuciążliwe usługi.



Nr	Data	Właściciel → Kupujący	Lokalizacja / obręb	Powierzchnia m ²	Cena PLN/ m ²	Komentarz
9	2016-01-12	Osoba prawna → Osoba prawna	ul. Pałacowa / Przyczółkowa 1-06-39	8.805	1.249	Własność. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość zlokalizowana na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej (25UM) oraz na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (27MU).
10	2016-02-12	Osoba prawna → Osoba prawna	Augustówka 1-05-34; 1-05-26	8.558	526	Użytkowanie wieczyste. Wydano warunki zabudowy dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługową wraz z garażem podziemnym.

Podaż i popyt

Ze względu na małą liczbę transakcji oraz dużą różnorodność nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży nie było możliwe określenie trendu czasowego zmiany cen na rynku. W związku z tym do obliczeń przyjęto ceny zawarte w aktach notarialnych bez dodawania do nich poprawek czasowych.

Na tak określonym rynku w okresie od stycznia 2016 r. do dnia wyceny odnotowano 10 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 3.290 do 8.558 m², które można było uznać za obiekty porównywalne do przedmiotu wyceny. Na poziom cen wpływa lokalizacja i sąsiedztwo, ekspozycja, wielkość powierzchni, warunki fizyczne działki i uwarunkowania planistyczne.

Przedmiotem obrotu są zarówno działki gruntu, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste jak i działki gruntu, do których przysługuje prawo własności.

Ceny wybranych przez nas transakcji zawierały się w przedziale od 526 zł/m² do 1.249 zł/m², uzależnione były głównie od lokalizacji, możliwości zabudowy i dostępności terenów na danym obszarze.



11.5 Założenia przyjęte do wyceny

Cechy rynkowe i ich wagi

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku, w tym informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, dokonano wyboru cech nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny transakcyjne, w następstwie na wartość rynkową. Stwierdzono, że na cenę nieruchomości w analizowanym segmencie rynku wpływają głównie następujące czynniki: lokalizacja i sąsiedztwo, powierzchnia gruntu, kształt działki, ekspozycja i status planistyczny.

Każde z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność, dlatego przeprowadzono dalszy wewnętrzny podział, ustalając kolejne poziomy cech, w odniesieniu do analizowanego obszaru rynku. W poniższej tabeli przedstawiono opis i sposób oceny cech rynkowych.

Cechy rynkowe		Opis	Waga cechy
Lokalizacja i sąsiedztwo	Bardzo dobra	Działki zlokalizowane na terenach zainwestowanych, przy głównych drogach, w sąsiedztwie zabudowy o podobnym charakterze. Bardzo dobry dostęp do obiektów użyteczności publicznej, usługowych i komunikacji	40%
	Dobra	Działki zlokalizowane przy lokalnych drogach. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jedno lub wielorodzinnej, średnia dostępność komunikacyjna	
	Średnia	Działki zlokalizowane przy drogach lokalnych na terenach słabo zainwestowanych pod względem dostępu do obiektów handlowo-usługowych. Przeciętna dostępność komunikacyjna	
Powierzchnia	> 6000 m ²	Powierzchnia powyżej 6000 m ²	15%
	< 6000 m ²	Powierzchnia poniżej 6000 m ²	
Kształt działki	Regularny kształt, korzystny do zagospodarowania, teren płaski		15%
	Średnio korzystny kształt, wydłużony prostokąt lub trójkąt lub teren nierównomierny		
	Niekorzystny kształt do zagospodarowania, teren o zróżnicowanej rzeźbie terenu, zadrzewiony, wymaga rekultywacji lub teren o nierównomiernie ukształtowany		



Status planistyczny	W planie miejscowym tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej.	20%
	W planie miejscowym tereny zabudowy mieszkaniowej z częścią usługową.	
Ekspozycja	Korzystna, położenie w pierwszej linii zabudowy przy drogach głównych.	10%
	Średnio korzystna, położenie w pierwszej linii przy drogach lokalnych lub w drugiej linii zabudowy przy drogach ponadlokalnych, głównych.	
	Niekorzystna – położenie w drugiej linii zabudowy przy drogach gminnych, wewnętrznych.	
Razem		100%

Charakterystyka nieruchomości najbardziej podobnych

Do wyceny wybrano 3 transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi. Są to transakcje nr 4, 5 i 9. Przy wyborze nieruchomości do porównania analizowano cechy rynkowe takie jak lokalizacja i sąsiedztwo, powierzchnia gruntu, kształt działki, ekspozycja i tytuł prawny. Wybrane do porównania nieruchomości przedstawiono poniżej.

Nieruchomość nr 4	
Data transakcji	7 października 2016 r.
Lokalizacja i sąsiedztwo	Ul. Rycerstwa Polskiego, Wilanów
Status planistyczny	Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zabudowa mieszkaniowa i usługowa (3MU);
Kształt działki	Działka ma kształt wydłużonego prostokąta, średnio korzystny do zagospodarowania, teren płaski.
Ekspozycja	Druga linia zabudowy, wjazd z ulicy lokalnej.
Rodzaj prawa	Własność
Powierzchnia	5.000 m ²
Cena za mkw.	890 zł



Nieruchomość nr 5	
Data transakcji	28 września 2016 r.
Lokalizacja i sąsiedztwo	Ul. Przyczółkową, Wilanów
Status planistyczny	Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zabudowa mieszkaniowa i usługowa (25UM).
Kształt działki	Działka ma kształt regularny prostokątny.
Ekspozycja	W pierwszej linii zabudowy.
Rodzaj prawa	Własność
Powierzchnia	5.122 m ²
Cena za mkw.	1.084 zł

Nieruchomość nr 9	
Data transakcji	12 stycznia 2016 r.
Lokalizacja i sąsiedztwo	Ul. Pałacowa/Przyczółkową, Wilanów
Status planistyczny	Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, teren zabudowy usługowej (25UM, 27MU)
Kształt działki	Działka ma kształt regularny, teren płaski, korzystny do zagospodarowania
Ekspozycja	W pierwszej linii zabudowy.
Rodzaj prawa	Własność
Powierzchnia	8.805 m ²
Cena za mkw.	1.249 zł

Nieruchomości wycenianej i nieruchomościom podobnym przypisano atrybuty wynikające z różnic w lokalizacji i sąsiedztwie, powierzchni gruntu, kształcie działki, ekspozycji i tytule prawnym. Cechy rynkowe nieruchomości podobnych w stosunku do nieruchomości wycenianej przedstawiono poniżej.



Wycena działki nr 45/3

Cechy rynkowe	Przedmiot wyceny	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 9
Lokalizacja i sąsiedztwo	Dobra	Bardzo dobra	Dobra	Dobra
Powierzchnia	< 6000 m ²	< 6000 m ²	< 6000 m ²	> 6000 m ²
Kształt działki	Korzystny	Średnio korzystny	Korzystny	Korzystny
Status planistyczny	Korzystny	Dobry	Korzystny	Korzystny
Ekspozycja	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Korzystna	Korzystna

Przedział cenowy ΔC Przedział cenowy ΔC obliczono na podstawie zbioru cen transakcyjnych:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 1.249 \text{ zł} - 669 \text{ zł} = 580 \text{ zł}$$

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwotowy	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 9
Lokalizacja i sąsiedztwo	40%	232,12	-116,06	0,00	0,00
Powierzchnia	15%	87,04	0,00	0,00	87,04
Kształt działki	15%	87,04	43,52	0,00	0,00
Uwarunkowania planistyczne	20%	116,06	116,06	0,00	0,00
Ekspozycja	10%	58,03	0,00	-58,03	-58,03
Razem	100%	580,29	43,52	-58,03	29,01
Cena za mkw. w zł			890,00	1.083,56	1.249,29
Skorygowana cena za mkw. w zł			933,52	1 025,53	1 278,30
Wartość mkw. w zł					1.079,12
Powierzchnia					5.812 m ²
Wartość nieruchomości w zł					6.271.843
Wartość nieruchomości w zł po zaokrągleniu					6.270.000



11.6 Wartość odtworzeniowa

Założenia przyjęte do wyceny

Określenie stopnia zużycia obiektów Stopień zużycia technicznego całego obiektu oczyszczalni z częścią administracyjno-biurową określono na 12%, a stopień zużycia pozostałych obiektów oszacowano na średnio 13%.

Tabela 4: Budynek oczyszczalni z częścią techniczną – biurową i infrastrukturą w obrębie działki

Lp	Nazwa elementu	Wartość [PLN]	Udział elementu w koszcie obiektu [%]	Stopień zużycia technicznego wg wzorów Rossa [%]	Średnioważony stopień zużycia [%]
1	Roboty ziemne	857284	5,2	6	0,31
2	Fundamenty i ściany podziemne	3364015	20,41	8	1,63
3	Ściany nadziemne, słupy	2694674	16,35	8	1,31
4	Wewnętrzne stropy i schody	440182	2,67	8	0,21
5	Elementy żelbetowe specjalistyczne	4471065	27,12	8	2,17
6	Stropodach – konstrukcja i pokrycie	1033687	6,27	8	0,50
7	Posadzki i podłoga	92323	0,56	17	0,10
8	Przegrody wewnętrzne niekonstrukcyjne	34621	0,21	17	0,04
9	Stolarka/ślusarka otworowa	19783	0,12	17	0,02
10	Tynki i okładziny	23081	0,14	17	0,02
11	Wymalowania	29675	0,18	72	0,13
12	Inne drobne roboty wykończeniowe	181349	1,1	28	0,31
13	Instalacje sanitarne	1112821	6,75	28	1,89
14	Instalacje elektryczne i teletechniczne	2131669	12,93	28	3,62
RAZEM		16.486.230	12,26% po zaokrągleniu 12%		



Tabela 5: Pozostałe obiekty na działce

Lp	Nazwa obiektu	Wartość [PLN]	Udział obiektu w koszcie łącznym obiektów [%]	Stopień zużycia poszczególnych obiektów [%]
1	Ogrodzenie nieruchomości z siatki stalowej	114345	12,33	17
2	Parkingi, drogi, dojazdy	648406	69,94	17
3	Chodniki, dojścia	30565	3,3	12
4	Infrastruktura oświetleniowa	108890	11,75	12
5	Wartownia	24890	2,68	9
		927.096	Średni stopień zużycia	13

Wartość odtworzeniowa

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest sumą kosztów nabycia gruntu i kosztów wytworzenia jego części składowych pomniejszoną o wartość zużycia.

Obliczenie wartości odtworzeniowej

Wartość odtworzeniową nieruchomości określa się według następującego wzoru:

$$WN = Kg + WBO (KB + KD) * (1 - SZ/100)$$

Gdzie:

Kg – koszt nabycia gruntu

WBO – oznacza wartość oszacowania poszczególnych obiektów

KB – oznacza wartość skosztorysowanego obiektu

KD – oznacza wartość opracowania dokumentacji budowlanej i nadzoru

SZ - oznacza stopień zużycia technicznego obiektu

Koszty dodatkowe KD (wartość dokumentacji budowlanej i nadzoru) przyjęto na poziomie 6,8% w przypadku budynku oczyszczalni oraz 5% średnio w przypadku obiektów pozostałych.

$$KB = 16.486.229,66 \text{ zł}; KD = 6,8\% * KB = 0,068 * 16.486.229,66 \text{ zł} = 1.121.064 \text{ zł}$$

$$KBp = 927.096,88 \text{ zł}; KDp = 5,0\% * KB = 0,05 * 927.096,88 \text{ zł} = 46.355 \text{ zł}$$

$$SZ = 12\% \quad SZp = 13\%$$

$$WN = 6.271.843 + (16.486.229,66 + 1.121.064) * (1 - 12/100) + (927.096,88 + 46.355) * (1 - 13/100) =$$



**Wartość
odtworzeniowa**

$6.271.843 + (17.607.293 \cdot 0,88 + 973.452 \cdot 0,87) = 6.271.843 + 15.494.418 + 846.903 =$
22.613.164 zł, po zaokrągleniu **22.610.000 zł.**

Wartość odtworzeniową nieruchomości stanowiącej oczyszczalnię wód opadowych usytuowaną na działce ewidencyjnej nr 45/3 z obrębem 1-10-40, położoną w Warszawie w dzielnicy Wilanów, określono w wysokości:

22.613.164 zł, po zaokrągleniu **22.610.000 zł.**

12 Wynik końcowy

**Wartość
odtworzeniowa**

Wartość odtworzeniową budynków i budowli usytuowanych na działce ewidencyjnej nr 45/3 z obrębem 1-10-40, położonej w Warszawie przy ul. Karuzela, określono w wysokości:

22.610.000 zł

(słownie: dwadzieścia dwa miliony sześćset dziesięć tysięcy złotych).

13 Klauzule

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został jedynie w celu określonym w punkcie 2 i nie może zostać wykorzystany do innego celu niż wskazany bez pisemnej zgody Knight Frank Sp. z o.o.
- Niniejszy operat szacunkowy nie zawiera szczegółowych wytycznych odnośnie zawartości raportu wymaganych przez Bank, gdyż takie wytyczne nie zostały nam przedstawione.
- Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość odtworzeniową przedmiotu wyceny na dzień 18 września 2017 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.
- Nie ponosimy odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i opisany w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Zakładamy, że prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem.



- Zakładamy, że prawo użytkowania budynku przy zakładanym sposobie wykorzystania nie będzie w żaden sposób ograniczone i jest zgodne z prawem.
- Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy/plany nieruchomości gruntowej. Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości gruntowej.
- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nasza nie uwzględnia żadnych kosztów związanych w tym zakresie, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela. W przypadku istnienia takich zanieczyszczeń na przedmiotowej nieruchomości lub w jej sąsiedztwie jej wartość może ulec obniżeniu.
- Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń hipotecznych, którym nieruchomość może podlegać.
- Przyjmujemy odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Żadna część niniejszego operatu szacunkowego nie może być powielana w jakimkolwiek opublikowanym dokumencie, okólniku i prospekcie lub oświadczeniu bez pisemnej zgody Knight Frank Sp. z o.o. co do formy i treści w jakiej może się ukazać.
- Niniejszy operat szacunkowy jest przeznaczony do wyłącznego użytku Polnord S.A. i powinien być traktowany, jako poufny również przez osoby trzecie, doradców firmy, ministerstwa czy inne urzędy państwowe, które mogą zażądać wglądu do operatu szacunkowego.
- Jakikolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na wyniki przedmiotowej wyceny.



14 Podpis autorów operatu szacunkowego



Grzegorz Chmielak

Rzecznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe UMIRM nr 3064



Krzysztof Furgala

Rzecznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe MI nr 5685



Agnieszka Jurkiewicz

Rzecznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe MI nr 6115



**Załącznik 1 - Zasady Ogólne stosowane do wszystkich wycen
przeprowadzanych przez Knight Frank**

Załącznik 1

Zasady Ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzanych przez Knight Frank

Następujące Zasady Ogólne mają zastosowanie do wszystkich wycen wykonywanych przez Knight Frank w Polsce, chyba że zostanie uzgodnione inaczej, co wymaga wyraźnego zaznaczenia w potwierdzeniu zlecenia lub w Umowie na wycenę, a następnie w przygotowanym operacie szacunkowym.

1. Knight Frank jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością.
inny sposób bez uprzedniego, pisemnego zatwierdzenia przez Knight Frank formy i kontekstu, w którym mogą zostać ujawnione.
2. **Jurysdykcja**
Polskie prawo ma zastosowanie do wszystkich kwestii związanych z dokonywanymi wycenami i umowami podpisywanymi z klientami, co do których przyjmuje się, że są zawierane w Polsce. W przypadku sporu wynikłego w związku z wykonaną wyceną, o ile nie zostanie inaczej ustalone w formie pisemnej z Knight Frank, klient oraz wszelkie osoby trzecie korzystające z raportu poddają się wyłącznej jurysdykcji sądów polskich. Powyższe stosuje się niezależnie od lokalizacji danej nieruchomości, siedziby klienta, jak również bez względu na miejsce świadczenia usług wyceny.
3. **Ograniczenia Odpowiedzialności**
3.1 Wycena dokonywana przez Knight Frank zostanie ujawniona wyłącznie podmiotowi, na rzecz którego jest wykonywana zgodnie z treścią umowy. Knight Frank nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich w związku z treścią całości lub części operatu szacunkowego lub innego raportu z wyceny. Odpowiedzialność nie podlega rozszerzeniu na osoby trzecie, chyba że uzgodniono inaczej na piśmie. Takie rozszerzenie odpowiedzialności Knight Frank może wiązać się z koniecznością zapłaty dodatkowego wynagrodzenia. Z zastrzeżeniem postanowień punktu 3.2 poniżej, warunki umowy pomiędzy Knight Frank i klientem nie mogą stanowić podstawy roszczeń osób trzecich.
3.2 Klient zobowiązuje się nie występować z żadnymi roszczeniami wynikającymi lub pozostającymi w związku z niniejszą umową wobec pracowników, członków organu albo konsultantów Knight Frank („Osoba Związana z Knight Frank”). Osoby Związane z Knight Frank nie będą ponosić osobistej odpowiedzialności wobec klienta, a wszelkie roszczenia za straty powinny być dochodzone przeciwko Knight Frank, za wyjątkiem roszczeń z tytułu deliktu, które będzie można także skierować do Osób Związanych z Knight Frank. Osoby Związane z Knight Frank mogą powołać się na niniejsze postanowienie z zastrzeżeniem, że określone w umowie warunki mogą zostać zmienione w każdym czasie, bez potrzeby uzyskania ich zgody, na mocy umowy pomiędzy Klientem i Knight Frank lub Platnikiem.
3.3 Całkowita odpowiedzialność Knight Frank wobec klienta z tytułu strat lub szkody wywołanej niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy ograniczona jest do 25,000 EUR. Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek straty pośrednie lub następne, w tym za utracone korzyści.
3.4 Żadne z postanowień Zasad Ogólnych (lub umowy) nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności Knight Frank za przestępstwo, a także z tytułu śmierci albo uszczerbku na zdrowiu spowodowanych zaniedbaniami ze strony Knight Frank, ani wszelkiej innej odpowiedzialności w takim zakresie, w jakim taka odpowiedzialność nie może zostać wyłączona lub ograniczona zgodnie z przepisami prawa.
4. **Ujawnienie lub Publikacja**
W przypadku udostępniania wyceny dokonanej przez Knight Frank innym osobom niż zlecający jej sporządzenie, wymagane jest jednocześnie wskazanie metody, przy użyciu której dokonano wyceny. Operat szacunkowy lub inny raport z wyceny, zarówno w całości, jak i w części, jak również wszelkie odwołania do nich nie mogą być włączane do żadnych publikowanych dokumentów, materiałów ani oświadczeń, ani nie mogą być publikowane w żaden sposób bez uprzedniego, pisemnego zatwierdzenia przez Knight Frank formy i kontekstu, w którym mogą zostać ujawnione.
5. **Procedura Reklamacji**
W przypadku jakiegokolwiek zastrzeżeń dotyczących usług świadczonych przez Knight Frank, należy je w pierwszej kolejności zgłaszać osobie, która dokonywała wyceny. Jeśli takie działanie nie przyniesie pożądanych efektów, należy skontaktować się z kierującym odpowiednim działem w Knight Frank.
6. **Wynagrodzenie**
6.1 Knight Frank zastrzega sobie prawo do nałożenia odsetek w przypadku zwłoki z płatnością wynagrodzenia trwającej dłużej niż 30 dni od ustalonego terminu płatności, w wysokości odpowiadającej obowiązującej w Polsce kwocie odsetek ustawowych za zwłokę.
6.2 W przypadku rozwiązania umowy w trakcie jej realizacji, Knight Frank uprawniony jest do wynagrodzenia w części odpowiadającej jego dotychczasowym czynnościom i zwrotu kosztów poniesionych w związku z realizacją umowy.
6.3 Zapłata należnego Knight Frank wynagrodzenia nie może być w żadnym wypadku uzależniona od udzielenia kredytu lub spełnienia jakiegokolwiek warunków umowy kredytowej.
7. **Ujawnianie Zleceń**
Knight Frank jest uprawniony do oferowania następujących usług potencjalnym kupującym, jak również podobne usługi mogą być oferowane kupującym przez inne podmioty z zastrzeżeniem wypłaty na rzecz Knight Frank stosownego wynagrodzenia: usługi finansowe, usługi związane z najmem i zarządzaniem nieruchomościami, roboty budowlane, usługi modernizacji i utrzymania, jak również sprzedaż nieruchomości potencjalnego kupującego.
8. **Standardy Wyceny**
Wyceny przeprowadzane będą zgodnie z przepisami prawa i zostaną przeprowadzone zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
9. **Nadzór**
Przeprowadzenie wyceny może podlegać nadzorowi zgodnie z przepisami prawa oraz standardami wyceny, o których mowa w punkcie 8.
10. **Podstawa wyceny**
Wyceny i ekspertyzy przeprowadzane są w sposób odpowiadający ich zamierzonymu celowi, zgodnie z przepisami prawa oraz standardami, o których mowa w punkcie 8. Podstawa wyceny będzie zawsze potwierdzana z klientem na piśmie.
11. **Portfel nieruchomości**
W razie potrzeby wyceny portfela nieruchomości klienta, o ile strony wyraźnie nie uzgodnią inaczej, Knight Frank dokonuje wyceny poszczególnych nieruchomości oddzielnie, przyjmując, że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiednich działań marketingowych.
12. **Tytuł prawny i obciążenia**
Knight Frank nie przeprowadza analizy dokumentów potwierdzających stan prawny nieruchomości, chyba że przepis prawny stanowi inaczej. Jednakże w przypadku ich przedłożenia, Knight Frank uwzględni kwestie opisane w sprawozdaniach prawnych lub dokumentach potwierdzających tytuł prawny do

str. 7

nieruchomości. O ile Knight Frank nie zostanie uprzedzony lub nie zostanie to inaczej stwierdzone, Knight Frank przyjmuje, że w przypadku każdej nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, istnieje nieograniczone prawo do rozporządzania nią, a wszelka dokumentacja, która jej dotyczy, została właściwie sporządzona oraz, że nieruchomość ta nie jest obciążona w inny sposób. Tak samo Knight Frank przyjmuje, że nie istnieją żadne plany projektowe, ograniczenia w korzystaniu lub plany władz miejscowych, które mogłyby wywierać negatywny wpływ na nieruchomość, jak również, że w odniesieniu do nieruchomości nie toczą się żadne istotne postępowania sądowe.

13. Koszty sprzedaży i inne zobowiązania

Wycena dokonana przez Knight Frank nie uwzględnia kosztów realizacji transakcji sprzedaży oraz związanych z nimi podatków i opłat. Wartość nieruchomości określona w wycenie podana jest bez uwzględnienia podatku VAT, który może zostać naliczony. Wartość nieruchomości jest ustalana bez uwzględnienia hipotek i innych opłat.

14. Źródła informacji

Knight Frank w odniesieniu do posiadania, praw własności lub innych praw rzeczowych oraz praw do korzystania z nieruchomości (z zastrzeżeniem punktu „Najem” poniżej), uzgodnień dotyczących planowania i innych istotnych spraw, które są przedstawiane w przygotowywanych operatach szacunkowych lub innych raportach, opiera się na informacjach wymienionych w tych operatach lub raportach. Knight Frank przyjmuje, że przedstawione mu informacje są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

15. Granice nieruchomości

Plany dołączone do operatów szacunkowych lub innych raportów służą jedynie celom identyfikacyjnym i nie powinny być wykorzystywane jako podstawa określania granic nieruchomości, tytułów prawnych do nieruchomości lub innych praw związanych z jej własnością. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość, której obszar wyznaczony jest zgodnie z dokonanyymi przez Knight Frank ustaleniami, na podstawie udzielonych mu informacji.

16. Planowanie przestrzenne, Drogi i Inne Uregulowania Ustawowe

Informacje od odpowiednich organów, odpowiedzialnych za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz drogi publicznej, w zakresie dotyczącym nieruchomości, uzyskiwane są przede wszystkim ustnie lub na podstawie analizy treści stron internetowych władz lokalnych, z zastrzeżeniem ich ograniczonej wiarygodności. Uzyskanie pisemnych informacji w powyższym zakresie może wymagać oczekiwania trwającego wiele tygodni oraz wymagać uiszczenia opłat. W przypadku, gdy dodatkowe potwierdzenie uzyskanych informacji jest konieczne, Knight Frank zaleca klientowi uzyskanie przez jego doradców prawnych pisemnych potwierdzeń od odpowiednich władz. Doradcy prawni powinni również potwierdzić stanowisko w zakresie kwestii prawnych wymienionych w operacie szacunkowym lub innym raporcie sporządzonym przez Knight Frank. Knight Frank przyjmuje, że nieruchomości stanowiące przedmiot wyceny zostały lub są budowane, jak również zajmowane i użytkowane zgodnie z wszelkimi wymaganymi pozwoleniami właściwych władz oraz, że w powyższym zakresie brak jest zawiadomień tych władz dotyczących istotnych kwestii.

Knight Frank przyjmuje, że obiekty budowlane spełniają wszelkie ustawowe wymagania architektoniczne, konstrukcyjne oraz dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

17. Ubezpieczenie nieruchomości

Dokonując wyceny, Knight Frank przyjmuje, że nieruchomość będąca jej przedmiotem jest objęta ubezpieczeniem od wszelkich ryzyk, włączając ubezpieczenie od skutków aktów terrorystycznych, powodzi, z zastosowaniem zwykłych, rynkowych składek ubezpieczeniowych.

18. Powierzchnie i wiek obiektu budowlanego

Jeśli takie są zalecenia, powierzchnia obiektu budowlanego zostanie przyjęta na podstawie informacji uzyskanych z przedstawionych

Knight Frank źródeł. W przeciwnym razie, wyniki obmiarów dokonanych w budynku, lub na podstawie planów podlegają obliczeniu w zgodzie ze standardami, o których mowa w pkt 8. W przypadku szacowania wieku obiektu budowlanego, wynik tego szacowania ma jedynie charakter orientacyjny.

19. Stan techniczny

Badania dotyczące stanu technicznego obiektu budowlanego, jego konstrukcji i właściwości gruntu są szczegółowymi badaniami stanu technicznego budynku, jego konstrukcji, urządzeń technicznych, oraz właściwości gruntu i gleby, które przeprowadzane są przez profesjonalnych rzeczoznawców lub inżynierów i nie są objęte zwyczajowym zakresem wyceny dokonywanej przez Knight Frank. Knight Frank nie przeprowadza żadnego z powyższych badań, z wyjątkiem sytuacji, w których jest to oddzielnie zlecone. W związku z tym, Knight Frank nie jest w stanie stwierdzić, czy nieruchomość wolna jest od wszelkich wad konstrukcyjnych, zgnilizny, pasożytów oraz wad wszelkiego innego rodzaju, w tym wad trwałych wynikających z wykorzystania szkodliwych materiałów przy wznoszeniu obiektu. Knight Frank uwzględni w wycenie treść przekazanych raportów z badania stanu technicznego, jak również wszelkie wady i elementy zniszczone, o których uzyska informacje, lub które zauważy w trakcie własnych analiz. W pozostałych przypadkach Knight Frank przyjmuje, że nieruchomości będące przedmiotem wyceny są wolne od wad.

20. Warunki gruntowe

Knight Frank przyjmuje, że nie występują jakiegokolwiek niezidentyfikowane, niekorzystne warunki gruntowe lub glebowe oraz, że właściwości nośne terenu każdej z nieruchomości są wystarczające dla posadowienia na nich obiektów budowlanych zarówno tych już wybudowanych, jak i tych, które dopiero mają zostać wzniesione.

21. Badanie środowiska

Knight Frank zaleca, aby nabywcy nieruchomości o dużej wartości, lub gdy zachodzą podejrzenia skażenia lub ryzyko poniesienia odpowiedzialności w przyszłości, zlecali przeprowadzenie badania kwestii związanych ze środowiskiem naturalnym przez odpowiednio wykwalifikowanych specjalistów. Tego rodzaju badania powinny być prowadzone do momentu identyfikacji i ilościowego określenia trwałego ryzyka przed zakupem nieruchomości. Knight Frank zaleca, aby w celu uniknięcia ryzyka zlecić przeprowadzenie badań środowiskowych. Raport przedstawiający pozytywną opinię może okazać się również użyteczny w przypadku przyszłej sprzedaży nieruchomości. W przypadku, gdy Knight Frank otrzyma jednoznaczne wyniki takiego badania, na których wedle treści umowy powinien bazować, takie wyniki zostaną uwzględnione w wycenach Knight Frank, zawierających również odniesienie do źródła i charakteru danych. Knight Frank dołoży wszelkich starań, aby wskazać wszelkie oczywiste znane mu wskaźniki i przypadki szkodliwego skażenia, w razie ich wykrycia w trakcie prowadzenia analiz do wyceny.

Knight Frank nie zatrudnia jednak ekspertów ds. środowiska i w związku z tym nie prowadzi jakiegokolwiek badań gruntowych i obiektów budowlanych w celu stwierdzenia występowania skażenia środowiska. Knight Frank nie podejmuje się również przeprowadzenia analiz archiwów publicznych mających na celu wykrycie podejmowanych w przeszłości działań, które mogłyby potencjalnie być źródłem skażenia. W przypadku braku przeprowadzenia odpowiednich badań oraz w przypadkach kiedy nie ma wyraźnych podstaw, aby podejrzewać skażenie, wycena Knight Frank opierać się będzie na założeniu, że nieruchomość stanowiąca jej przedmiot jest wolna od wszelkiego skażenia. W przypadku, gdy skażenie jest podejrzewane lub potwierdzone, ale odpowiednie badanie nie zostało przeprowadzone albo jego wyniki nie zostały udostępnione Knight Frank, wycena zostanie dokonana przez odniesienie się do odpowiednich fragmentów standardów, o których mowa w pkt 8.

22. Umowy najmu

Klient powinien potwierdzić na piśmie zlecenie Knight Frank przeprowadzenia analizy treści umów najmu. Dokonywanie ustaleń

str. 8

na podstawie wyników przeprowadzonej przez Knight Frank analizy powinno nastąpić po konsultacji z doradcami prawnymi, w szczególności w sytuacji, gdy nieruchomość ma stanowić przedmiot sprzedaży lub zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.

23. Umowa

Knight Frank podziela co do zasady ocenę potencjalnych kupujących dotyczącą statusu finansowego najemców. Knight Frank nie przeprowadza jednak szczegółowych badań statusu finansowego najemców, o ile nie zostanie to wyraźnie uzgodnione. Knight Frank przyjmuje, że nie występują żadne istotne zaległości w płatnościach oraz że najemcy są w stanie spełnić swoje obowiązki wynikające z umów, w tym z umów najmu, chyba że zostanie poinformowany o okolicznościach przeciwnych.

24. Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy

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

25. Wartość odtworzeniowa

Oszacowanie wartości odtworzeniowej dla celów ubezpieczenia jest usługą specjalistyczną, w związku z tym Knight Frank rekomenduje zlecenie jej odrębnego przeprowadzenia. W przypadku powstania potrzeby weryfikacji adekwatności istniejącego zakresu ochrony, powinno być to zgłoszone w ramach pierwotnego zlecenia. Wynik takiej weryfikacji powinien służyć jedynie celom orientacyjnym i nie może służyć za podstawę ustalenia zakresu ochrony ubezpieczeniowej.

26. Dane porównawcze

Dane porównawcze stanowiące część operatu szacunkowego lub innego raportu sporządzonego przez Knight Frank mogą być oparte na pozyskanych przez Knight Frank ustrynych informacjach, których prawdziwość nie zawsze może być potwierdzona, a także które mogą być objęte obowiązkiem zachowania poufności. Jakkolwiek takie informacje będą przytaczane jedynie w sytuacji, gdy istnieje przekonanie o ich ogólnej trafności, lub jeśli byłyby zgodne z przewidywaniami. Knight Frank nie dokonuje przeglądu porównywalnych nieruchomości.

Podstawy wyceny

1. Wartość Rynkowa (WR):

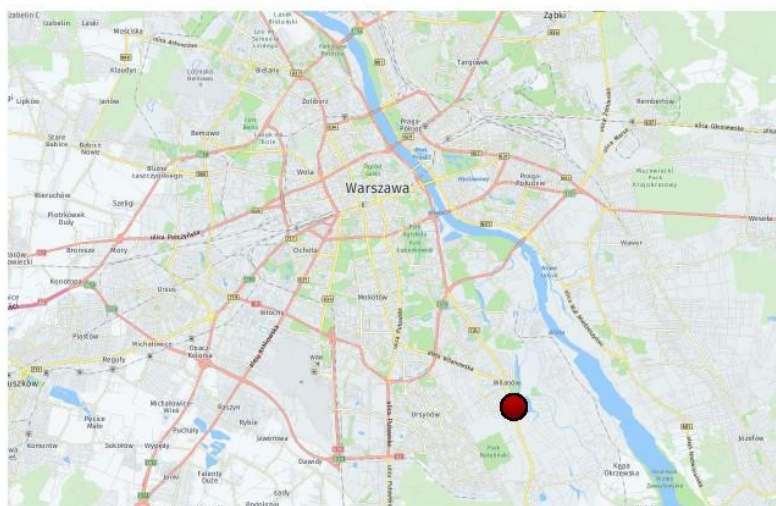
Źródło definicji: Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr115 poz. 741 z późn. zm).

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

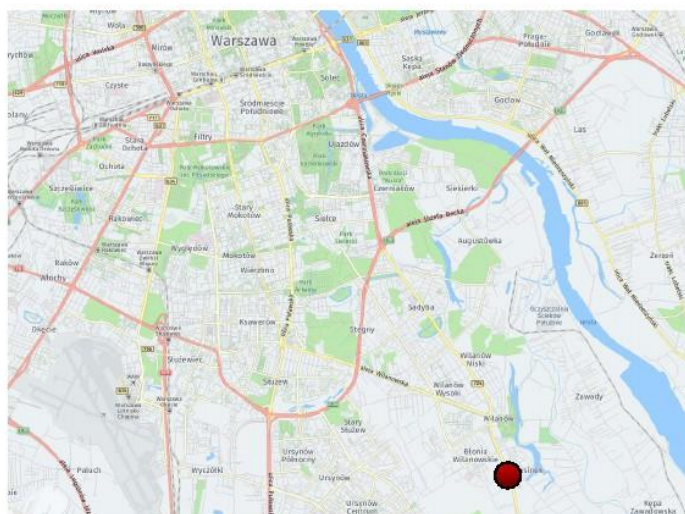
- a. strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- b. upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.



Załącznik 2 - Plany lokalizacyjne



Plany sytuacyjne / Źródło: wego.here.com



Plany sytuacyjne / Źródło: wego.here.com



Załącznik 3 - Dokumentacja fotograficzna





Załącznik 4 - Dokumentacja prawna

18.09.2017

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00434309/8**, STAN Z DNIA 2017-09-18
09:10

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA2M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	20, 21

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	45/3	1, 2, 18, 19
Identyfikator działki	146516_8.1040.45/3	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	1040, 1-10-40	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, WILANÓW	
Ulica	KARUZELA 1	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,5812 HA	20, 21

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2004-09-01, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 74, WA2M/00172224/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA2M/00023772/04/004, 2004-09-24 10:33:14, 2005-02-11-14.48.36.906913, NIE, 66, WA2M/00172224/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
2	MAPA SYTUACYJNA , 2004-05-10, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 75, WA2M/00172224/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA2M/00023772/04/004, 2004-09-24 10:33:14, 2005-02-11-14.48.36.906913, NIE, 66, WA2M/00172224/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
18	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2016-08-02, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY,

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

1/2

18.09.2017

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

	<p>WARSZAWA; 341 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA2M/00025788/16/001, 2016-08-29 12:55:51, 2016-10-05-14.07.38.262212, TAK, 340 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
19	<p>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ BG-AE-E-1.6620.9693.2016.TER, 2016-08-02, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 342 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA2M/00025788/16/001, 2016-08-29 12:55:51, 2016-10-05-14.07.38.262212, TAK, 340 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
20	<p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2016-08-26, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 63, WA2M/00432283/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA2M/00028755/16/001, 2016-09-23 08:38:34, 2016-11-03-12.01.27.302123, NIE, 61-62, WA2M/00432283/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
21	<p>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2016-08-26, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 64, WA2M/00432283/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA2M/00028755/16/001, 2016-09-23 08:38:34, 2016-11-03-12.01.27.302123, NIE, 61-62, WA2M/00432283/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>

[Powrót](#)

18.09.2017

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00434309/8**, STAN Z DNIA 2017-09-18
09:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA2M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

18.09.2017

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00434309/8**, STAN Z DNIA 2017-09-18
09:10

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA2M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2	1 / 1	6
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)		POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA , GDYNIA, 00074245700000			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA SPRZEDAŻY , 8605/2009, 2009-06-05, JANUSZ RUDNICKI, WARSZAWA; 7-11, WA2M/00434309/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA2M/00010979/09/001, 2009-06-08 11:00:00, 2009-10-28-13.14.52.509881, NIE, 7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

18.09.2017

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00434309/8**, STAN Z DNIA 2017-09-18
09:10

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA2M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		1		3, 22
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu		PRAWO UŻYTKOWANIA O TREŚCI SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONEJ W PAR. 8 POROZUMIENIA ORAZ UMOWY O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I UŻYTKOWANIA, ZAWARTYCH W DNIU 10.10.2002 R., W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO, PRZED DANUTĄ KOSIM - KRUSZEWSKĄ, NOTARIUSZEM W WARSZAWIE, ZA NR REP. A 14503/2002. TU PRZENIESIONO Z URZĘDU Z KW NR WA2M/00172224/3 WOBEC ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI.		
Nieruchomość współciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00172224 / 3	
		Numer wpisu	1	
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00432283 / 5	
		Numer wpisu	2	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 45/4 Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYTEJ DO KW NR WA2M/00432283	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		Lp. 1.	RYSZARD KRZYSZTOF KRAUZE , JERZY, IRENA	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2		5, 22
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu		NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZECZ DZIAŁKĘ OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, W PASIE O SZEROKOŚCI 3,50 M, BIEGNĄCYM OD STRONY ZACHODNIEJ GRANICY DZIAŁKI NR 45/1.		

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

1/3

18.09.2017

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00432283 / 5	
		Numer wpisu	3	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 45/4 Z NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ DO KW NR WA2M/00432283		
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	Lp. 1.	Numer księgi	WA2M / 00172224 / 3	
		Inne informacje	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWID. NR 45/2.	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE			17
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE PRZYRZECZONEJ UMOWY SPRZEDAŻY CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI O POWIERZCHNI OKOŁO 2984 M2 POWSTAŁEJ Z PODZIAŁU GEODEZYJNEGO WYNIKAJĄCE Z PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY SPORZĄDZONEJ DNIA 28 CZERWCA 2016 ROKU PRZED JANUSZEM RUDNICKIM NOTARIUSZEM W WARSZAWIE ZA REP. A NR 8905/2016 NA RZECZ UPRAWNIONEGO WSKAZANEGO W PODRUBRYCE 3.4.4 POD LP. 1			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	AUTOREDUTA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 141406431		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 12731/2004, 2004-09-22, JANUSZ RUDNICKI, WARSZAWA; 66-70, WA2M/00172224/3 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt, położenie dokumentu – numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./WA2M/00023772/04/004, 2004-09-24 10:33:14, 2005-02-11-14.48.36.906913, NIE, 66, WA2M/00172224/3 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku – numer księgi</i>)
5	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 12731/2004, 2004-09-22, JANUSZ RUDNICKI, WARSZAWA; 66-70, WA2M/00172224/3 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt, położenie dokumentu – numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./WA2M/00023772/04/006, 2004-09-24 10:33:14, 2005-02-15-15.49.41.151838, NIE, 66, WA2M/00172224/3

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

2/3

18.09.2017

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku – numer księgi)
17	<p>PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 8905/2016, 2016-06-28, JANUSZ RUDNICKI, WARSZAWA; 46-56, WA2M/00432283/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt, położenie dokumentu – numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA2M/00018951/16/001, 2016-06-29 09:45:01, 2016-07-07-11.31.39.160803, NIE, 46-56, WA2M/00432283/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku – numer księgi)</p>
22	<p>§ 93.2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 15 LUTEGO 2016R. W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. 2016.312) (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA2M/00028755/16/001, 2016-09-23 08:38:34, 2016-11-03-12.01.27.302123, NIE, 61-62, WA2M/00432283/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku – numer księgi)</p>

[Powrót](#)

18.09.2017

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00434309/8**, STAN Z DNIA 2017-09-18
09:10

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - WA2M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

Prezydent m.st. Warszawy

 Województwo mazowieckie
 Powiat m.st. Warszawa
 Miejscowość Warszawa
 Jednostka ewidencyjna 146516_8, Dzielnica Wilanów
 Obręb numer: 1040
 nazwa: 1-10-40

BG-UE-E-1.6621.4005.2016.KBA

WYPIS I WYRYS
Wypis z rejestru gruntów

 Nr jednostki rejestrowej **G.66**

 właściciel
 POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA
 81-310 GDYNIA, ŚLĄSKA 35/37
 Udział : 1/1

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	45/3	UL. KARUZELA 1	tereny przemysłowe	Ba	0.5812	0.5812	WA2M/00434309/8
Id dz: 146516_8.1040.45/3							
	45/4		tereny przemysłowe	Ba	0.2911	0.2911	WA2M/00434309/8
Id dz: 146516_8.1040.45/4							
Razem :					0.8723	0.8723	

Słownie: osiem tysięcy siedemset dwadzieścia trzy m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 26.08.2016

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

 Sporządził(a): Katarzyna Barańska
 Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
 Biuro Geodezji i Katastru
 02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2 up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

 Anna Dzido
 Kierownik i Działu
 Udostępniania Danych i Wskazów Gruntów
 i Budynków w Wydziale Administracji
 Danych i Ewidencji Gruntów i Budynków
 w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

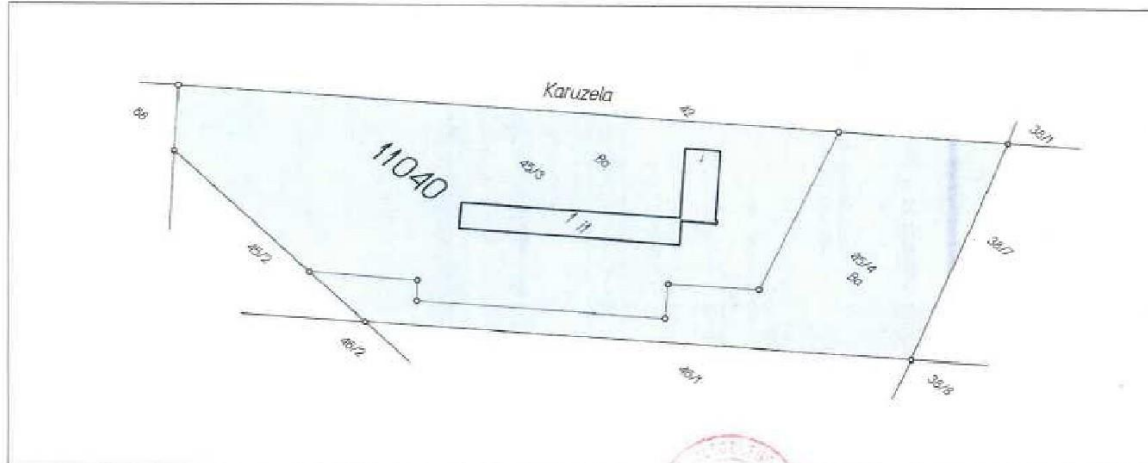
(Pieczęć urzędowa)

Warszawa, dnia 26.08.2016 r.

PREZYDENT
m.st. WARSZAWY

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ Skala 1: 1000
woj. MAZOWIECKIE, Warszawa
Jednostka ewidencyjna: 146516_8, Dzielnica Wilanów
Obręb numer: 1040 11040
Działka: 45/4, 45/3

BG-UE-E-I.6621.4006.2016.KBA



Integralną częścią niniejszego wyrysu z mapy ewidencyjnej jest wypis z rejestru gruntów.

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w Księdze Własczyści.

Opracowano systemem GEO-MAP. Wydrukował(a): Katarzyna Barańska dnia: 2016.08.26 godz.: 10:46:23s

Sporządził: Urząd m.st. Warszawy Biuro Geodezji i Katastru 02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Agata Dziado
Kierownik i Działu
Usługowności Danych Ewidencji Gruntów
i Budynków w Wydziale Usługowności
Danych Ewidencji Gruntów i Budynków
w Biurze Geodezji i Katastru

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st. Warszawa
Miejscowość: Warszawa
Jednostka ewidencyjna: 146516_8, Dzielnica Wilanów
Obręb numer: 1040
nazwa: 1-10-40

BG-UE-E-I.6621.7553.2014.ASA

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki budynków: 146516_8.1040.G66

Numer ewidencyjny budynku_BUD	Numer		Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondygnacji nad/pod ziemią	Powierzchnia zabud. w m.kw.	Liczba lokali		Pow. użytkowa w m.kw.	
	AM	Działki					odrębnych	innych	lokali	pomieszczeń przynależnych
1		45/1	UL. KARUZELA 1	inne budynki niemieszkalne	1.0/1.0	457.00				
Id bud: 146516_8.1040.45/1.1_BUD										
Księga wieczysta: - . Rok zakończ. bud.: 2008. Materiał: mur.										
Razem:						457.00	0	0	0.00	0.00

Sporządzono według stanu na dzień: 07.11.2014

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził(a): Anna Sabak-Grygoruk
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12



(Pieczęć urzędowa)

Z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Paweł Piechota
Kierownik i Pełnomocnik do Spraw
Danych Ewidencji Budynków i Budynków
Wydawcy i Wykonawcy Budynków
Ewidencji Budynków i Budynków
Biuro Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Data i podpis

Warszawa, dnia 07.11.2014 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

Warszawa, dn. 15.07.2016 r.

GK-D-XV.6831.13.2016.MBA

DECYZJA Nr 70 / 2016

Na podstawie art. 93 ust. 3, art. 96 ust. 1, art. 97 ust. 1, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268 poz. 2663), po rozpatrzeniu wniosku Pani Agnieszki Gałązki działającej w imieniu spółki POLNORD S.A. w sprawie podziału nieruchomości

orzekam:

zatwierdzić projekt podziału nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej KW Nr WA2M/00434309/8 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 45/1 o powierzchni 0,8723 ha z obrębu 1-10-40 położonej przy ul. Karuzela 1w ten sposób, że w wyniku podziału powstaną następujące działki gruntu:

- działka nr 45/3 o powierzchni 0,5812 ha,
- działka nr 45/4 o powierzchni 0,2911 ha,

wykazane na mapie sytuacyjnej z projektem podziału przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 28.06.2016 r. Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu-operat techniczny P.1465.2016.8408.

Projektowana działka gruntu nr 45/4 wraz z działką ewid. nr 46/1 będą stanowić jedną nieruchomość i będą oznaczone jako działka nr 116.

Uzasadnienie

We wniosku złożonym w dniu 15.02.2016 r. uzupełnionym pismami z dnia 23.03.2016 r. oraz 11.04.2016 r. Pani Agnieszka Gałązka działająca w imieniu spółki POLNORD S.A. wystąpiła o podział przedmiotowej nieruchomości.

Opisaną powyżej mapę sytuacyjną z projektem podziału przekazano do akt sprawy przy wniosku z dnia 29.06.2016 r.

W aktach sprawy znajduje się odpis z księgi wieczystej Nr WA2M/00434309/8, z którego wynika przysługujące ww spółce prawo własności do przedmiotowej nieruchomości.

Postanowieniem Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4.05.2016 r., został pozytywnie zaopiniowany wstępny projekt podziału przedmiotowej nieruchomości.



Wg ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego działka nr 45/1 z obrębem 1-10-40 znajduje się w strefie terenów usługowo-mieszkaniowych oznaczonej na rysunku planu symbolem 26UM.

Plan nie określa minimalnej wielkości działki.

Powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 50% dla każdej działki inwestycyjnej.

Powierzchnia zabudowana maksymalnie 45% dla każdej działki inwestycyjnej.

Przedmiotowa działka przylega do działki ewidencyjnej nr 42 z obrębem 1-10-40 stanowiącej drogę publiczną ul. Karuzela.

Jednakże wg § 51 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego dostępność komunikacyjna obszaru 26UM, w którym znajduje się przedmiotowa działka, została ustalona od strony ul. Sobieskiego Bis, ul. Uprawnej na warunkach określonych w § 11 obowiązującego planu. Zgodnie z § 11 ust. 6 ustala się zakaz urządzania bezpośrednich wjazdów z przyległych posesji (nieruchomości) do autostrady A2 lub drogi ekspresowej i jej łącznic, al. Wilanowskiej, ul. Przyczółkowej oraz do ul. Płaskowickiej-Bis, jak również zakaz podziału gruntów w sposób prowadzący do konieczności urządzania tych wjazdów (z zastrz. ust. 4 pkt 2), według uzgodnień z zarządcą drogi.

Z uwagi na powyższe pismem z dnia 17.03.2016 r. znak GK-D-XV.6831.13.2016.MBA Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Wilanów poprosiła wnioskodawcę podziału nieruchomości o wskazanie zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla projektowanych działek. W piśmie z dnia 11.04.2016 r. wnioskodawca przedstawił plan stałej organizacji ruchu w granicach przedmiotowej działki, który przewiduje budowę drogi dojazdowej łączącej część ul. Karuzela z ul. Uprawną w rejonie skrzyżowania z ul. Sobieskiego-Bis, umożliwiającą dostępność komunikacyjną zgodnie z ustaleniami planu.

Przedłożone przez wnioskodawcę podziału rozwiązanie dostępności komunikacyjnej zostało pozytywnie zaopiniowane przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wilanów, który w piśmie z dnia 21.04.2016 r. znak UD-XV-WAB.670.397.2016.MMI przedstawił opinię, że w okresie przejściowym dopuszcza się obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach.

Opracowany przez geodetę uprawnionego Annę Stępień-Mazurek projekt podziału zgodny jest z ustaleniami planu miejscowego i odpowiada wymogom formalnym, dlatego też z mocy powołanych przepisów prawa należało go zatwierdzić.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1h ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282), wniesienie odwołania w sprawie załatwianej na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami nie podlega opłacie skarbowej.



Otrzymuje :
POLNORD S.A. – pełnomocnik P. Agnieszka Gałązka

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Marcin Banaszczyk
Główny Specjalista
w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami
w Dzielnicy Wilanów

Decyzja niniejsza w trybie postępowania
administracyjnego stała się ostateczna
i podlega wykonaniu

20.03.2016 r.
Warszawa, dnia 20.03.2016 r.

NACZELNIK
DELEGATURY BIURA GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
W DZIELNICY WILANÓW

Jerzy Rybka

16.2 Wycena Nieruchomości 2, 3, 4 i 5

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl



**Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej nieruchomości
gruntowych położonych w Głuskowie gmina Piaseczno
w rejonie ul. Lecha Abramowicza oraz ul. Wspólnej**

Autor:

Marzena Katarzyna Kwiatkowska



Warszawa, wrzesień 2017 r.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości

Przedmiotowe nieruchomości położone są w Głuskowie gmina Piaseczno rejonie **ul. Lecha Abramowicza** oraz **ul. Wspólnej. łączna powierzchnia 42.468 m²**

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej **WA5M/00378676/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako obręb 0012, Głusków PGR, działka nr ewid. 18/6 o powierzchni 1248 m², działka nr ewid. 18/7 o powierzchni 1867 m², działka nr ewid. 18/8 o powierzchni 1102 m², działka nr ewid. 18/9 o powierzchni 1252 m², działka nr ewid. 18/10 o powierzchni 1003 m², działka nr ewid. 18/11 o powierzchni 1003 m², działka nr ewid. 18/12 o powierzchni 1000 m², działka nr ewid. 18/13 o powierzchni 1000 m², działka nr ewid. 18/14 o powierzchni 1871 m², działka nr ewid. 18/16 o powierzchni 7308 m², działka nr ewid. 18/17 o powierzchni 4168 m², działka nr ewid. 18/19 o powierzchni 2136 m², działka nr ewid. 18/20 o powierzchni 1000 m², działka nr ewid. 18/21 o powierzchni 1000 m², działka nr ewid. 18/22 o powierzchni 1309 m², działka nr ewid. 18/23 o powierzchni 1122 m², działka nr ewid. 18/24 o powierzchni 2851 m², działka nr ewid. 18/25 o powierzchni 353 m², działka nr ewid. 18/26 o powierzchni 1055 m², działka nr ewid. 18/27 o powierzchni 4060 m², działka nr ewid. 18/28 o powierzchni 529 m². Łączna powierzchnia 38.643 m²

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej **WA11/00027269/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako obręb 0012, Głusków PGR, działka nr ewid. 18/4 o powierzchni 1316 m².

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej **WA11/00027267/4** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako obręb 0012, Głusków PGR, działka nr ewid. 18/3 o powierzchni 1307 m².

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej **WA11/00027268/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako obręb 0012, Głusków PGR, działka nr ewid. 18/5 o powierzchni 1202 m².

Przedmiot i cel wyceny

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności nieruchomości.

Oszacowana wartość rynkowa dwóch nieruchomości gruntowych dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:

3.682.800,00 zł
(słownie: trzy miliony sześćset osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych)

Data sporządzenia operatu szacunkowego
20 września 2017 r.



KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

1. Spis treści

1. Spis treści	3
2. Przedmiot, zakres i cel wyceny	4
2.1. Określenie przedmiotu wyceny	4
2.2. Określenie zakresu wyceny	6
2.3. Określenie celu wyceny	6
3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	6
3.1. Podstawy formalne	6
3.2. Podstawy prawne	6
3.3. Podstawy merytoryczne	6
3.4. Źródła danych o nieruchomości	7
3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	7
4. Opis i określenie stanu nieruchomości	7
4.1. Charakterystyka otoczenia i położenia nieruchomości	7
4.2. Uwarunkowania planistyczne	8
5. Stan prawny przedmiotu wyceny	9
5.1. Opis Księgi Wieczystej	9
5.2. Opis wypisu z rejestru gruntów	12
6. Analiza rynku w kontekście wycenianej nieruchomości	17
6.1. Ogólna charakterystyka rynku lokalnego	17
6.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych	18
7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	18
7.1. Wprowadzenie i założenia	18
7.2. Zastosowane podejścia i metody wyceny	19
7.3. Wybór nieruchomości przyjętych do porównania	20
7.4. Ustalenie cech rynkowych i ich opis	20
7.5. Ustalenie zakresu współczynników korygujących	22
7.6. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu	22
7.7. Wynik końcowy oszacowania	24
8. Podsumowanie i wnioski	24
9. Klauzule i zastrzeżenia	24

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

2. Przedmiot, zakres i cel wyceny

2.1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Głoskowie gmina Piaseczno rejonie ulic **Wspólnej, Lecha Abramowicz oraz Rybnej** w miejscowości Głosków PGR, na terenie gminy Piaseczno. **Łączna powierzchnia 42.468 m²**

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej **WA5M/00378676/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – WAII wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako obręb 0012 i w której skład wchodzi następujące działki:

- działka **nr ewid. 18/6** o powierzchni **1248 m²**,
- działka **nr ewid. 18/7** o powierzchni **1867 m²**,
- działka **nr ewid. 18/8** o powierzchni **1102 m²**,
- działka **nr ewid. 18/9** o powierzchni **1252 m²**,
- działka **nr ewid. 18/10** o powierzchni **1003 m²**,
- działka **nr ewid. 18/11** o powierzchni **1003 m²**,
- działka **nr ewid. 18/12** o powierzchni **1000 m²**,
- działka **nr ewid. 18/13** o powierzchni **1000 m²**,
- działka **nr ewid. 18/14** o powierzchni **1871 m²**,
- działka **nr ewid. 18/16** o powierzchni **7308 m²**,
- działka **nr ewid. 18/17** o powierzchni **4168 m²**,
- działka **nr ewid. 18/19** o powierzchni **2136 m²**,
- działka **nr ewid. 18/20** o powierzchni **1000 m²**,
- działka **nr ewid. 18/21** o powierzchni **1000 m²**,
- działka **nr ewid. 18/22** o powierzchni **1309 m²**,
- działka **nr ewid. 18/23** o powierzchni **1122 m²**,
- działka **nr ewid. 18/24** o powierzchni **2851 m²**,
- działka **nr ewid. 18/25** o powierzchni **353 m²**,
- działka **nr ewid. 18/26** o powierzchni **1055 m²**,
- działka **nr ewid. 18/27** o powierzchni **4060 m²**,
- działka **nr ewid. 18/28** o powierzchni **529 m²**,
- działka **nr ewid. 18/29** o powierzchni **403 m²**,
- działka **nr ewid. 18/30** o powierzchni **3 m²**.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej **WA11/00027269/8** prowadzonej przez prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1I wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako obręb 0012 i w której skąd wchodzi następujące działki:

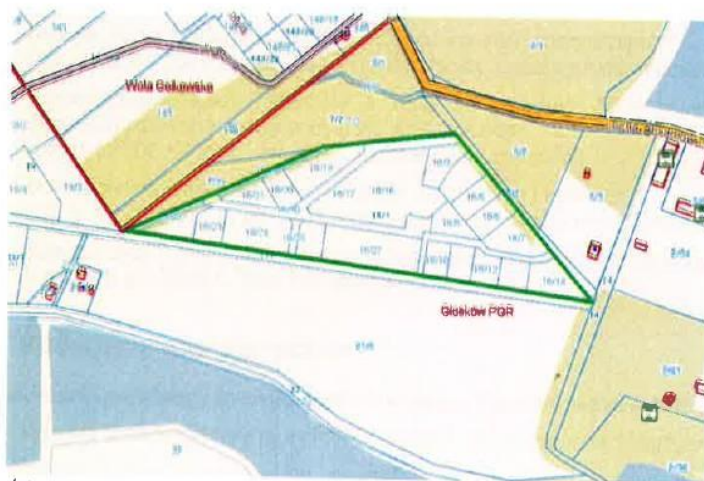
- działka **nr ewid.** 18/4 o powierzchni **1316 m²**.

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej **WA11/00027267/4** prowadzonej przez prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1I wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako obręb 0012 i w której skąd wchodzi następujące działki:

- działka **nr ewid.** 18/3 o powierzchni **1307 m²**.

W skład nieruchomości gruntowej uregulowanej w księdze wieczystej **WA11/00027268/1** prowadzonej przez prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – WA1I wchodzi prawo własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako obręb 0012 i w której skąd wchodzi następujące działki:

- działka **nr ewid.** 18/5 o powierzchni **1202 m²**.



Źródło: <http://piaseczno.e-mapa.net/>

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

2.2. Określenie zakresu wyceny

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości gruntowych.

2.3. Określenie celu wyceny

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości gruntowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności nieruchomości.

3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania stanowi Umowa Nr 294/TO/TZ/2017 z dnia 12.09.2017 r. zawarta pomiędzy firmą Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Branickiego 15 z firmą KG Partners Property Sp. z o.o. z siedzibą w 00-613 Warszawie przy ul. T. Chałubińskiego 8 jako wykonawcą wyceny.

3.2. Podstawy prawne

Podstawy materialnoprawne opracowania stanowią w szczególności:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 0 z 2015 r., poz. 782 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 0 z 2013 r., poz. 707 tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 0 z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity).

3.3. Podstawy merytoryczne

Jako podstawy metodologiczne wykorzystano wybraną literaturę fachową w szczególności:

1. Krajowe Standardy Wyceny Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Zasady ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzonych przez KG Partners Property Sp. z o.o.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

3.4. Źródła danych o nieruchomości

Dokumenty i informacje pozyskane

1. Informacje uzyskane z osobistego wglądu do księgi wieczystej KW WA5M/00378676/1 dokonanego w dniu 14.09.2017 r.
2. Informacje uzyskane z osobistego wglądu do księgi wieczystej KW WA5M/00027267/4 dokonanego w dniu 14.09.2017 r.
3. Informacje uzyskane z osobistego wglądu do księgi wieczystej KW WA5M/00027268/1 dokonanego w dniu 14.09.2017 r.
4. Informacje uzyskane z osobistego wglądu do księgi wieczystej KW WA5M/00027269/8 dokonanego w dniu 14.09.2017 r.
5. Informacje uzyskane z Serwisu mapowego Piaseczna.
6. Informacje o cenach transakcyjnych uzyskanych z rejestru cen i wartości dla Gminy Piaseczno za lata 2017 - 2015.
7. Informacje uzyskane od Zlecniodawcy.
8. Dokonane przez rzeczoznawcę oględziny i ustalenia szczegółowe w miejscu lokalizacji nieruchomości.
9. Informacje własne znajdujące się w bazie danych firmy KG Partners Property Sp. z o. o. dotyczące analizy rynku nieruchomości gruntowych w rejonie Piaseczna.

3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny
20 września 2017 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
20 września 2017 r.
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny
20 września 2017 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości
15 września 2017 r.

4. Opis i określenie stanu nieruchomości

4.1. Charakterystyka otoczenia i położenia nieruchomości

Nieruchomość znajduje się we wsi Głusków w Województwie Mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w gminie Piaseczno. Miejscowość położona jest 25 km na południe od Warszawy, w strefie Warszawskiego Krajobrazu Chronionego, w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, nad rzeką Jeziorka i Głuskówka. Wieś z trzech stron otoczona jest lasami nadleśnictwa Bogatki i leśnictwa Runów.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Do Głokowa można dojechać autobusem 727, L-2, L-12 lub komunikacją PKS. Przez Głoków przebiegają trzy drogi powiatowe biegnące z Piaseczna do Tarczyna, Złotokłosu i Woli Gołkowskiej.

Przedmiotowe działki znajdują się w części wsi Głoków – Głoków PGR w pobliżu ulicy Wspólnej, Lecha Abramowicza oraz Rybnej. Bezpośrednie otoczenie stanowią liczne tereny zielone, pola oraz tereny leśne. W pobliżu znajduje się również pojedyncza zabudowa jednorodzinna. W odległości kilkunastu metrów na północny-wschód od działki znajduje się skład materiałów budowlanych, natomiast po południowej stronie działki znajdują się stawy.

Poszczególne działki mają zróżnicowaną powierzchnię oraz kształt, tworząc łącznie duży trójkąt. Jest to zwarty obszar inwestycyjny podzielony na mniejsze działki inwestycyjne oraz drogi.

Odległość od najważniejszych punktów:

- Warszawa (Centrum) – 29 km
- Piaseczno – 9 km
- Lotnisko im. Fryderyka Chopina – 22 km
- Autostrada A2 – 26 km

4.2. Uwarunkowania planistyczne

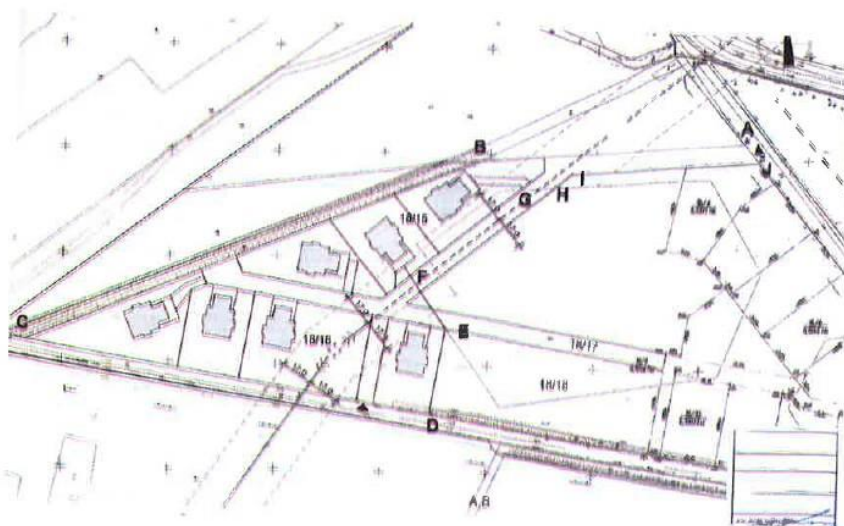
Przedmiotowy obszar inwestycyjny znajduje się na obszarze, dla którego nie został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Podjęto Uchwałę Nr 159/VII/2015 o przystąpieniu do sporządzenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.



Źródło: <http://piaseczno.e-mapa.net/>

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Wydano Decyzję o warunkach zabudowy nr 2 w dniu 20.03.2015r dla inwestycji obejmującej budowę 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących (tworzących zespół mieszkaniowy) dla działek 18/15, 18/17, 18/18.



Teren objęty warunkami zabudowy

Wydano Decyzję o pozwoleniu na budowę nr 5/2015 z dnia 5.01.2015 zatwierdzającą projekt budowlany budynku jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 333,54 m² na działce o numerze ew. 18/4.

5. Stan prawny przedmiotu wyceny

5.1. Opis Księgi Wieczystej

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta **KW WA5M/00378676/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej **KW WA5M/00378676/1** dokonanego w dniu 14.09.2017 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo mazowieckie, gmina Piaseczno, miejscowość Głusków PGR,

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

- działka **nr ew.** 18/6 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/7 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/8 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/9 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/10 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/11 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/12 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/13 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/14 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/16 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/17 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/19 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/20 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/21 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/22 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/23 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/24 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/25 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/26 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/27 w obrębie 0012, R – Grunty orne,
- działka **nr ew.** 18/28 w obrębie 0012, W – Grunty pod rowami,
- działka **nr ew.** 18/29 w obrębie 0012, W – Grunty pod rowami,
- działka **nr ew.** 18/30 w obrębie 0012, R – Grunty orne,

Obszar całej nieruchomości: **3,8643 ha**

Dział I – SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

Dział II – WŁASNOŚĆ

Lista wskazań udziałów w prawie: 1 /1

Właściciel – Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, Regon: 00074245700000

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV – HIPOTEKA

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej - 1

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej urzędzona jest księga wieczysta **KW WA11/00027269/8** prowadzonej przez prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej **KW WA11/00027269/8** dokonanego w dniu 14.09.2017 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo mazowieckie, gmina Piaseczno, miejscowość Głusków PGR, działka nr ew. 18/4 w obrębie 0012, R – grunty orne o powierzchni 0,1316 ha

Dział I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

Dział II – WŁASNOŚĆ

Lista wskazań udziałów w prawie: 1 /1

Właściciel – Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, Regon: 00074245700000

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV – HIPOTEKA

Brak wpisów

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej urzędzona jest księga wieczysta **KW WA11/00027267/4** prowadzonej przez prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej **KW WA11/00027267/4** dokonanego w dniu 14.09.2017 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo mazowieckie, gmina Piaseczno, miejscowość Głusków PGR, działka nr ew. 18/3 w obrębie 0012, R – grunty orne o powierzchni 0,1307 ha

Dział I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

Dział II – WŁASNOŚĆ

Lista wskazań udziałów w prawie: 1 /1

Właściciel – Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, Regon: 00074245700000

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV – HIPOTEKA

Brak wpisów

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta **KW WA11/00027268/1** prowadzonej przez prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej **KW WA11/00027268/1** dokonanego w dniu 14.09.2017 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo mazowieckie, gmina Piaseczno, miejscowość Głusków PGR, działka nr ew. 18/5 w obrębie 0012, R – grunty orne o powierzchni 0,1202 ha

Dział I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

Dział II – WŁASNOŚĆ

Lista wskazań udziałów w prawie: 1 /1

Właściciel – Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, Regon: 00074245700000

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

Dział IV – HIPOTEKA

Brak wpisów

5.2. Opis wypisu z rejestru gruntów.

Wypis z rejestru gruntów wg stanu prawnego na dzień 25.01.2017 r.

Województwo – Mazowieckie

Powiat – Piaseczyński

Gmina – Piaseczno

Miejscowość – Głusków PGR

Jednostka ewidencyjna – 141804_5, Piaseczno – Obszar Wiejski

Obręb – 0012, Głusków PGR

Nr jedn. Rejestrowej – G.4

Nr KW – **WA5M/00378676/1**

Właściciel – Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, 81-310, ul. Śląska 35/37

1. Działka **nr ew. 18/6**, powierzchnia **0,1248 ha**
 - grunty orne RIVa 0,1198 ha
 - grunty orne RIVb 0,0050 ha
2. Działka **nr ew. 18/7**, powierzchnia **0,1867 ha**
 - grunty orne RIVa – 0,0110 ha

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

- grunty orne RIVb – 0,1757 ha
- 3. Działka **nr ew. 18/8**, powierzchnia **0,1102 ha**
 - grunty orne RIIIb – 0,0680 ha
 - grunty orne RIVa – 0,0422 ha
- 4. Działka **nr ew. 18/9**, powierzchnia **0,1252 ha**
 - grunty orne RIIIb - 0,0233 ha
 - grunty orne RIVa - 0,0504 ha
 - grunty orne RIVb - 0,0497 ha
 - grunty orne W - 0,0018 ha
- 5. Działka **nr ew. 18/10**, powierzchnia **0,1003 ha**
 - grunty orne RIIIb – 0,0023 ha
 - grunty orne RIVa – 0,0904 ha
 - rowy W – 0,0076 ha
- 6. Działka **nr ew. 18/11**, powierzchnia **0,1003 ha**,
 - grunty orne RIVa – 0,0927 ha
 - rowy W – 0,0076 ha
- 7. Działka **nr ew. 18/12**, powierzchnia **0,1000 ha**
 - grunty orne RIVa – 0,0553 ha
 - grunty orne RIVb – 0,0361 ha
 - rowy W – 0,0086 ha
- 8. Działka **nr ew. 18/13**, powierzchnia **0,1000 ha**
 - grunty orne RIVb – 0,0908 ha
 - rowy W – 0,0092 ha
- 9. Działka **nr ew. 18/14**, powierzchnia **0,1871 ha**
 - grunty orne RIVb – 0,1660 ha
 - Rowy W – 0,0211 ha
- 10. Działka **nr ew. 18/16** o powierzchni **0,7308 ha**
 - grunty orne RIIIb - 0,6909 ha
 - grunty orne RIVa – 0,0399 ha
- 11. Działka **nr ew. 18/17**, powierzchnia **0,4168 ha**
 - grunty orne RIIIb – 0,1887 ha
 - grunty orne RIVa - 0,2192 ha
 - rowy W – 0,0089 ha
- 12. Działka **nr ew. 18/19**, powierzchnia **0,2136 ha**,
 - grunty orne RIIIb – 0,0231 ha
 - grunty orne RIVa – 0,1905 ha
- 12. Działka **nr ew. 18/20**, powierzchnia **0,1000 ha**

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

- grunty orne RIVa - 0,1000 ha
- 13. Działka **nr ew. 18/21**, powierzchnia **0,1000 ha**
 - grunty orne RIVa - 0,1000 ha
- 14. Działka **nr ew. 18/22**, powierzchnia **0,1309 ha**
 - grunty orne RIVa - 0,1309 ha
- 15. Działka **nr ew. 18/23**, powierzchnia **0,1122 ha**
 - grunty orne RIVa - 0,1122 ha
- 16. Działka **nr ew. 18/24**, powierzchnia **0,2851 ha**,
 - grunty orne RIVa - 0,2851 ha
- 17. Działka **nr ew. 18/25**, powierzchnia **0,0353 ha**
 - grunty orne RIVa - 0,0353 ha
- 18. Działka **nr ew. 18/26**, powierzchnia **0,1055 ha**,
 - grunty orne RIVa - 0,0992 ha
 - grunty pod rowami W - 0,0063 ha
- 19. Działka **nr ew. 18/27**, powierzchnia **0,4060 ha**
 - grunty orne RIIIb - 0,1747 ha
 - grunty orne RIVa - 0,2007 ha
 - grunty pod wodami W - 0,0306 ha
- 20. Działka **nr ew. 18/28**, powierzchnia **0,0529 ha**
 - grunty pod rowami W - 0,0529 ha
- 21. Działka **nr ew. 18/29**, powierzchnia **0,0403 ha**
 - grunty pod rowami W - 0,0403 ha
- 22. Działka **nr ew. 18/30**, powierzchnia **0,0003 ha**
 - grunty orne RIVa - 0,0003 ha

Wypis z rejestru gruntów wg stanu prawnego na dzień 25.01.2017 r.

Województwo – Mazowieckie

Powiat – Piaseczyński

Gmina – Piaseczno

Miejscowość – Głusków PGR

Jednostka ewidencyjna – 141804_5, Piaseczno – Obszar Wiejski

Obręb – 0012, Głusków PGR

Nr jedn. Rejestrowej – G.4

Nr KW – **WA11/00027269/8**

Właściciel – Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, 81-310, ul. Śląska 35/37

- 1. Działka **nr ew. 18/4**, powierzchnia 0,1316 ha
 - zurbanizowane tereny zabudowane Bp – **0,1316 ha**

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Wypis z rejestru gruntów wg stanu prawnego na dzień 25.01.2017 r.

Województwo – Mazowieckie

Powiat – Piaseczyński

Gmina – Piaseczno

Miejscowość – Głusków PGR

Jednostka ewidencyjna – 141804_5, Piaseczno – Obszar Wiejski

Obręb – 0012, Głusków PGR

Nr jedn. Rejestrowej – G.4

Nr KW – **WA11/00027267/4**

Właściciel – Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, 81-310, ul. Śląska 35/37

1. Działka **nr ew. 18/3**, powierzchnia **0,1307 ha**

- grunty orne RIIb - 0,0818 ha

- grunty orne RIVa – 0,1307 ha

Wypis z rejestru gruntów wg stanu prawnego na dzień 25.01.2017 r.

Województwo – Mazowieckie

Powiat – Piaseczyński

Gmina – Piaseczno

Miejscowość – Głusków PGR

Jednostka ewidencyjna – 141804_5, Piaseczno – Obszar Wiejski

Obręb – 0012, Głusków PGR

Nr jedn. Rejestrowej – G.4

Nr KW – **WA11/00027268/1**

Właściciel – Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni, 81-310, ul. Śląska 35/37

1. Działka **nr ew. 18/5**, powierzchnia **0,1202 ha**

- grunty orne RIIb - 0,0132 ha

- grunty orne RIVa – 0,1070 ha

NR KW	NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA W HA	POWIERZCHNIA UŻYTKÓW W HA
			Bp
WA11/00027269/8	18/4	0,1316	0,1316
	Razem	0,1316	0,1316

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
 www.kgpartners.pl

NR KW	NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA W HA	POWIERZCHNIA UŻYTKÓW W HA	
			RIIb	RIVa
WA11/00027267/4	18/3	0,1307	0,0818	0,0489
	Razem	0,1307	0,1307	

NR KW	NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA W HA	POWIERZCHNIA UŻYTKÓW W HA	
			RIIb	RIVa
WA11/00027268/1	18/5	0,1202	0,0132	0,107
	Razem	0,1202	0,1202	

NR KW	NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA W HA	POWIERZCHNIA UŻYTKÓW W HA			
			RIVa	RIVb	RIIb	W
WA5M/00378676/1	18/6	0,1248	0,1198	0,0050		
	18/7	0,1867	0,0110	0,1757		
	18/8	0,1102	0,0422		0,0680	
	18/9	0,1252	0,0504	0,0497	0,0233	0,0018
	18/10	0,1003	0,0904		0,0023	0,0076
	18/11	0,1003	0,0927			0,0076
	18/12	0,1000	0,0553	0,0361		0,0086
	18/13	0,1000		0,0908		0,0092
	18/14	0,1871		0,1660		0,0211
	18/16	0,7308	0,0399		0,6909	
	18/17	0,4168	0,2192		0,1887	0,0089
	18/19	0,2136	0,1905		0,0231	
	18/20	0,1000	0,1000			
	18/24	0,1000	0,1000			
	18/22	0,1309	0,1309			
	18/23	0,1122	0,1122			
	18/24	0,2851	0,2851			
	18/25	0,0353	0,0353			0,0063
	18/26	0,1055	0,0992			
	18/27	0,4060	0,2007		0,1747	0,0306
	18/28	0,0529				0,0529
	18/29	0,0403				0,0403
	18/30	0,0003	0,0003			
Razem		3,8643	1,975	0,5233	1,171	0,1949

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

6. Analiza rynku w kontekście wycenianej nieruchomości

6.1. Ogólna charakterystyka rynku lokalnego

Głoków wieś położona w Województwie Mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w gminie Piaseczno. Miejscowość położona jest 25 km na południe od Warszawy, w strefie Warszawskiego Krajobrazu Chronionego, w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, nad rzeką Jeziorka i Głokówką. Wieś z trzech stron otoczona jest lasami nadleśnictwa Bogatki i leśnictwa Runów.

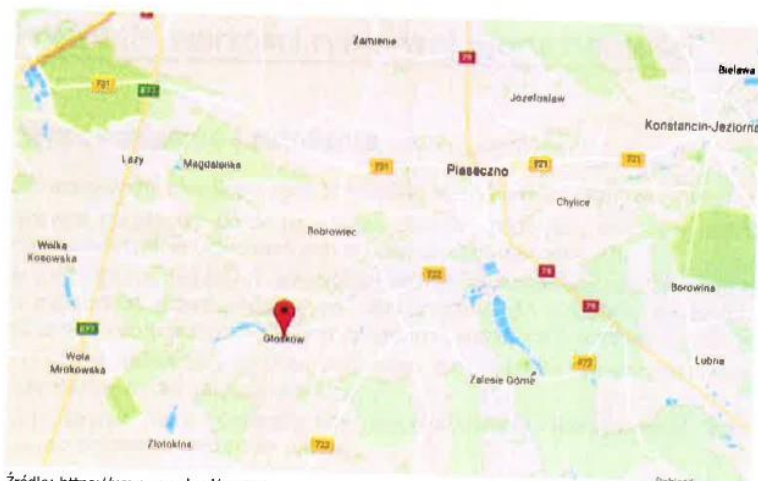
Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w części Głokowa – Głoków PGR, który graniczy z:

- Od północy z Wolą Głokowską
- Od południa z Głokowem oraz Baszkówką
- Od wschodu z Bąkówką
- Od zachodu z Mieszkowem

Według danych GUS z 18-12-2014 gminę Głoków – obszar wiejski zamieszkuje 1271 osób z czego 20,7 % w wieku przedprodukcyjnym, 64,6 % w wieku produkcyjnym i 14,7 % w wieku poprodukcyjnym.

Dostęp do komunikacji zapewnia autobus 727, L-2, L-12 lub komunikacja PKS. Przez Głoków przebiegają trzy drogi powiatowe biegnące z Piaseczna do Tarczyna, Złotokłosu i Woli Gołkowskiej

Atutem obszaru jest bliskość rozległych terenów zielonych. Możliwość rekreacji stwarza Chojnowski Park Krajobrazowy, rzeka Jeziorka, rzeka Głokówka oraz rozległe lasy nadleśnictwa Bogatki oraz Runów.



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

6.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych

W procesie analizy zbadano rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie gminy Piaseczno dokonane w latach 2015 – 2017. Zaobserwowano łącznie ponad 40 takich transakcji dotyczących działek o różnych powierzchniach.

Zauważono, że ceny działek o charakterze budowlanym mają zróżnicowane ceny, które uzależnione są przede wszystkim od:

1. Lokalizacji, oraz lokalizacji we wsi,
2. Dojazdu drogą asfaltową czy szutrową, czy polną,
3. Dostępności do mediów, odległości od mediów – wodociąg, gaz, prąd,
4. Wielkości działki, mniejsze działki są droższe
5. Odległości od istniejącej infrastruktury np. szkoła, sklepy itp.
6. Odległości od komunikacji publicznej,
7. inne

Zanotowano następujące ceny transakcyjne nieruchomości:

Cena maksymalna – $C_{\max} = 98,09 \text{ zł/m}^2$

Cena minimalna – $C_{\min} = 60,00 \text{ zł/m}^2$

7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

7.1. Wprowadzenie i założenia

W procedurze wyceny określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny stosując podejścia, metody i techniki zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach prawa i Standardach zawodowych.

Zgodnie z art. 151.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie z art. 154.1. Ustawy wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny,

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w Planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W przypadku braku Planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Rzeczoznawca przyjął założenie uzgodnione ze Zleceniodawcą, że wszystkie działki mają charakter budowlany czyli mają możliwości zabudowy o charakterze jednorodzinnym.

7.2. Zastosowane podejścia i metody wyceny

Stosownie do treści art. 150 – 156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy wyborze właściwego podejścia do wyceny uwzględniono:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- stan jej zagospodarowania
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych

Ze względu na charakterystykę rynku, dostępność danych o nieruchomościach podobnych oraz cel wyceny, wartość działek budowlanych określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

W wyniku zastosowania podejścia porównawczego uzyskuje się wartość rynkową nieruchomości, rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości w warunkach wolnego rynku.

Określenie wartości gruntu metodą korygowania ceny średniej przeprowadzono wg następującego schematu:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podano charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisano nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie transakcyjnej minimalnej C_{min} i maksymalnej C_{max} ,
- określono cenę transakcyjną średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych,

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
 www.kgpartners.pl

- określono zakres współczynników korygujących,
- określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości,
- podstawę porównania stanowi 1 m² gruntu.

7.3. Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

Przy określaniu wartości rynkowej działki do porównania przyjęto 14 transakcji najbardziej podobnych działek na terenie Wilanowa mogące stanowić bazę porównawczą do wyceny przedmiotowej nieruchomości. W procesie obliczeń w przypadku sprzedaży z wyodrębnionym podatkiem VAT przyjęto ceny netto.

Nieruchomości porównawcze [próbka reprezentatywna]:

Lp.	Lokalizacja, położenie	Powierzchnia w m ²	Cena netto całość	Cena netto zł/m kw.	Data transakcji
1	Henryków Urocz	900	155000,00	172,22	05-02-2015
2	Szczaki	2024	131560,00	65,00	12-03-2015
3	Łbiska	7618	575000,00	75,48	28-04-2015
4	Orzeszyn	1669	95000,00	56,92	16-10-2015
5	Mieszkowo	1200	220000,00	183,33	17-12-2015
6	Chyliczki	6300	378000,00	60,00	09-12-2015
7	Henryków Urocz	800	60000,00	75,00	26-01-2016
8	Bogatki	10000	950000,00	95,00	25-01-2016
9	Henryków Urocz	3746	330000,00	88,09	01-04-2016
10	Szczaki	759	50000,00	65,88	31-05-2016
11	Bogatki	4200	400000,00	95,24	13-09-2016
12	Chyliczki	1026	80000,00	77,97	13-09-2016
13	Chojnów	617	44360,00	71,90	15-11-2016
14	Jazgarzew	2600	255000,00	98,08	20-12-2016
C średnia				86,65 zł	
C max				98,08 zł	
C min				60,00 zł	

Kolorem czerwonym zostały oznaczone transakcje, które zostały odrzucone w analizie ze względu na najniższą i najwyższą cenę.

7.4. Ustalenie cech rynkowych i ich opis

Cechy rynkowe stanowią kryteria, w oparciu o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych stanowi każdorazowo analiza rynku, jak również stan techniczno – użytkowy nieruchomości, właściwości lokalizacyjne i fizyczne.

Nabywcy nieruchomości kierują się na ogół kilkoma kryteriami w procesie ich nabywania. Zgodnie z literaturą przedmiotu liczba cech rynkowych może być sprawą dyskusyjną, a niekiedy

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

kontrowersyjną. Standardy Zawodowe dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, co pozwoli na matematyczne wyliczenie jej wpływu na wartość.

Jednak to rozwiązanie można stosować tylko i wyłącznie w przypadku rynków bardzo rozwiniętych o dużej liczbie transakcji, a poza tym często obarczone jest dużym błędem w związku z przyjęciem założenia, iż wszystkie nieruchomości różnią się tylko jedną cechą. Rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym, problem znalezienia dwóch nieruchomości różniących się tylko jedną cechą wymaga przyjęcia rozwiązań upraszczających.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców. Sposób ten umożliwia określenie cech oraz ich wpływu na chęć nabycia przez zainteresowanego inwestora odpowiedniej nieruchomości. Można to określić na podstawie bezpośrednich obserwacji rynku i zachowań klientów, a także w wyniku przeprowadzanych wywiadów.

Rodzaj i wagi cech rynkowych ustalono w oparciu o stan rynku lokalnego, na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Na podstawie badania rynku lokalnego oraz specyfiki przedmiotowej nieruchomości przyjęto następujące istotne czynniki wpływające na wartość wycenianych działek, ich charakterystyki oraz ich wagi.

Charakterystyka szacowanej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych wraz z określeniem wag cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Charakterystyka cechy
1.	Położenie	20%	3
2.	Komunikacja	15%	1
3.	Ograniczenia	15%	2
4.	Kształt i wielkość działki	20%	3
5.	Zagospodarowanie i uzbrojenie	10%	2
6.	Możliwości zabudowy	10%	3
7.	Otoczenie	10%	3
	Suma	100%	

Położenie. Nieruchomość zlokalizowana jest w odległości około 1 km od centrum wsi Głusków gdzie istnieje infrastruktura lokalna. Takie położenie ma wady i zalety. Z jednej strony otoczenie lasów, łąk, stawów, rzek zapewnia spokój i ciszę, ale z drugiej strony może być uciążliwe pod innym względami. Teren jest położony w znacznej odległości od komunikacji oraz od infrastruktury - sklepów, szkół, przedszkoli itp. Rzeczoznawca ocenia tę lokalizację na 3 pkt. w skali 1 - 5.

Komunikacja. Brak dobrego dostępu do komunikacji publicznej. Komunikacja publiczna znajduje się w znacznej odległości. Rzeczoznawca daje 1 pkt. w skali 1 – 5.

Ograniczenia. Aktualnie dla tego terenu brak obowiązującego Miejscowego Planu zagospodarowania. Dla 7 działek uzyskano warunki zabudowy oraz dla jednej działki uzyskano Decyzję o Pozwoleniu na budowę budynku jednorodzinnego. Pozostała część terenu wymaga

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

kolejnych wystąpień w warunki zabudowy lub należy czekać na uchwalenie MPZP. Do działek prowadzi wąska droga polna. W przypadku inwestycji na tym terenie będzie konieczność wykonania dobrego dojazdu do terenu. Warunki zabudowy narzucają obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej oraz kanalizacji, co będzie wymagało znacznych nakładów. Rzeczoznawca daje 2 pkt. w skali 1 – 5.

Kształt i wielkość działki. Teren ma kształt trójkąta, który został podzielony na mniejsze działki od około 1000 m² do 7000 m². Cały teren ma powierzchnię ponad 4 ha. To duży obszar, który narzuca etapowanie zabudowy. Rzeczoznawca ocenia kształt i wielkości działki na ocenę - 3 pkt.

Zagospodarowanie i uzbrojenie. Teren jest płaski, niezabudowany. Część terenu jest gęsto zadrzewiona. Ta część będzie wymagała wycinki drzew oraz ich przesadzania. Media należy dociągnąć i rozprzecznić po terenie. Ocena 2 punkty.

Możliwości zabudowy: Analizowany teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aktualnie trwają prace nad opracowaniem Miejscowego Planu Zagospodarowania. Wydane warunki zabudowy narzucają pozostawienie 70% powierzchni biologicznie czynnej. Rzeczoznawca ocenia możliwości zabudowy na 3 pkt w skali 1-5 pkt.

Otoczenie. W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się łąki, lasy, stawy i rzeka oraz stare zabudowania PGR Głusków aktualnie wykorzystywane na magazyny i lekką produkcję. Rzeczoznawca ocenia otoczenie na 3 punkty.

7.5. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Zakres sumy współczynników korygujących [u_i] określono wg formuły:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

W przyjętej próbie reprezentatywnej poszczególne ceny kształtowały się na poziomie:

$$\begin{aligned} C_{\min} &= 60,00 \text{ zł/m}^2 \\ C_{\max} &= 98,09 \text{ zł/m}^2 \\ C_{\text{śr}} &= 86,65 \text{ zł/m}^2 \end{aligned}$$

Zakres współczynników korygujących dla określonej wartości gruntu wynosi:

$$\left[0,6924 \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq 1,1320 \right]$$

7.6. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu

METODA SKORYGOWANEJ CENY ŚREDNIEJ			
Grunt 1 m ² - WR= 86,72 zł	C średnia	86,65 zł	Liczba trans. n = 14- 2=12
	C max	98,09 zł	Cmin/Cśr = 0,6924
	C min	60,00 zł	Cmax/Cśr = 1,1320

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
 www.kgpartners.pl

Określenie przedziału współczynników korygujących

C_{min}/C_{śr} =	0,6924
C_{max}/C_{śr} =	1,1320

Obliczenie ceny 1 m² powierzchni działki:

Określenie procentowego wpływu cech rynkowych na wysokość ceny działki i określenie wartości współczynników korygujących:

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na ceny [waga cechy]	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1.	Położenie	20%	0,1132	0,5677	0,3405
2.	Komunikacja	15%	0,0679	0,3406	0,0679
3.	Ograniczenia	15%	0,0679	0,3406	0,1361
4.	Kształt i wielkość działki	20%	0,0905	0,4542	0,2724
5.	Zagospodarowanie i uzbrojenie	10%	0,0453	0,2271	0,0908
6.	Możliwości zabudowy	10%	0,0226	0,1135	0,0681
7.	Otoczenie	10%	0,0453	0,2271	0,1362
Razem:			0,4529	2,2710	1,1120

Współczynnik korekcyjny K, przyjęto w wysokości:

K = 0,9

 Wartość rynkowa 1m² wycenianej działki wynosi:

WR= 86,72 zł

 Współczynnik korekcyjny przyjęto równy 0,9 ponieważ teren obejmuje obszar ponad 4 ha a w analizie porównawczej uwzględniono działki o powierzchni około od 1000 m². Mniejsze działki mają zwykle wyższe ceny.

 Wartość 1 m² powierzchni gruntu określono wg poniższej formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n u_i * K$$

gdzie:

- W_R – wartość 1 m² gruntu,
- $C_{\text{śr}}$ – średnia cena 1 m² gruntu,
- u_i – współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości,
- n – liczba cech rynkowych,
- K – współczynnik korekcyjny.

$$W_R = 86,72 \text{ zł/m}^2 \times 42.468 \text{ m}^2 = 3.682.824,96 \text{ zł}$$

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

Wartość rynkowa kompleksu działek o łącznej powierzchni **42.468 m²** wynosi:

$$W_R = 3.682.800,00 \text{ zł}$$

7.7. Wynik końcowy oszacowania

Łączna wartość rynkowa nieruchomości gruntowych dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:

3.682.800,00 zł

(słownie: trzy miliony sześćset osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych)



8. Podsumowanie i wnioski:

- Jest to najbardziej prawdopodobna cena jaką można zapłacić na rynku za przedmiotową nieruchomość. Ustalona wartość odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny.
- Ustalona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić w związku z jej nabyciem. W szczególności podatkiem takim jest podatek VAT.
- Powyższa wartość wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości. Kwota została określona na datę bieżącą, wobec czego upływ czasu powoduje konieczność odpowiedniej aktualizacji.

9. Klauzule i zastrzeżenia

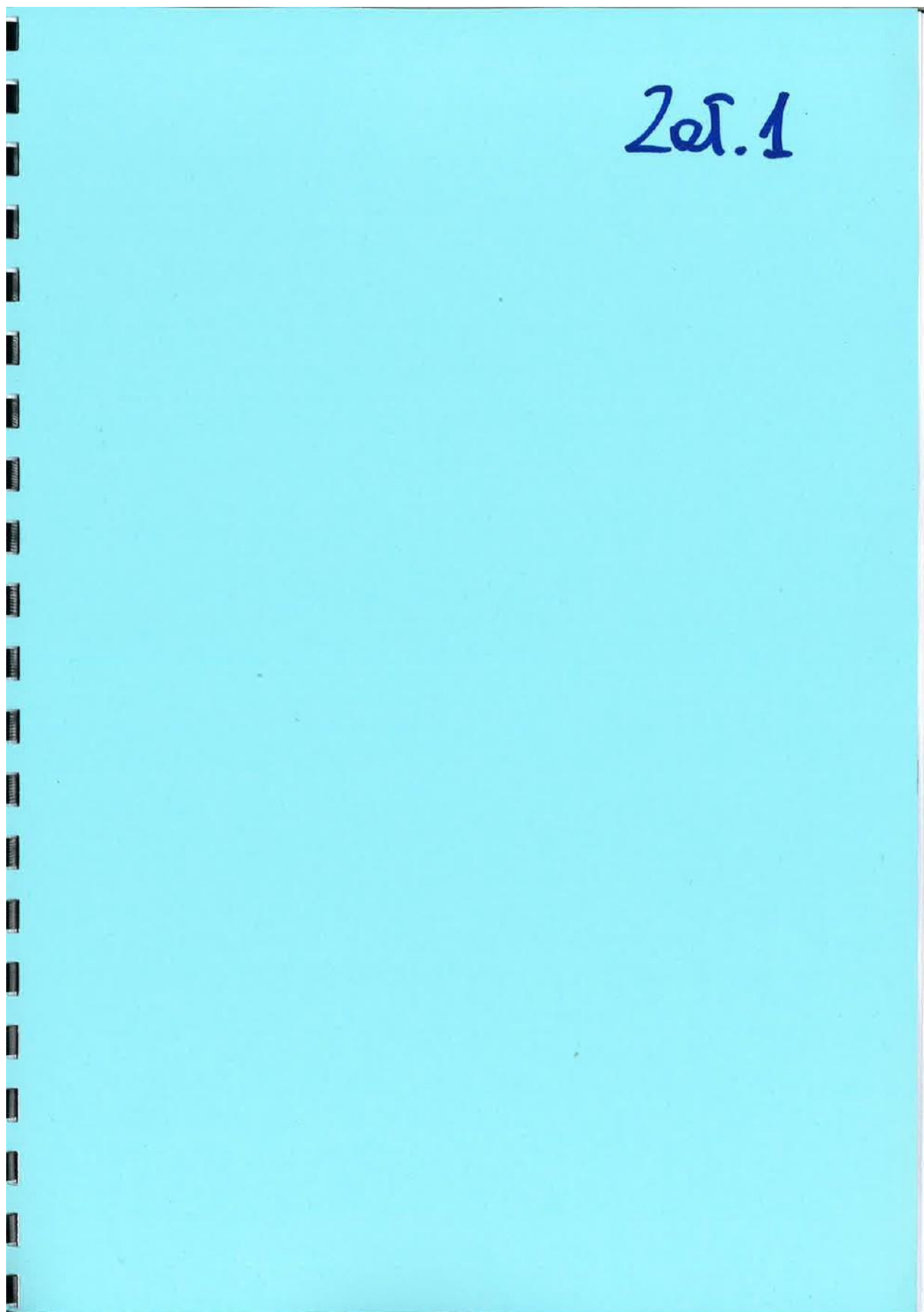
1. Operat został sporządzony w celu określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości gruntowych dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności nieruchomości.
2. Operat został sporządzony w oparciu o dane udostępnione przez Zleceniodawcę. Rzecznik Finansowy będący autorem niniejszego opracowania nie może więc ponosić odpowiedzialności za to, że dane te mogły być niepełne, mylne czy z innego powodu nie w pełni miarodajne.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8 tel. (22) 33-11-222
www.kgpartners.pl

3. Wartość oszacowanej nieruchomości jest ustalona na 20 września 2017 r. W przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać aktualizacji zgodnie z metodologią przyjętą w opracowaniu.
4. Wartość szacowanej nieruchomości określono przy założeniu, że cały teren ma możliwości zabudowy.
5. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i zasadami etyki zawodowej obowiązującymi rzeczoznawców majątkowych.
6. Operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy/plany nieruchomości gruntowej. Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości.
8. Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń hipotecznych, którym nieruchomość może podlegać.
9. Przyjmujemy odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.

Załączniki:

1. Wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów
2. Księgi Wieczyste
3. Decyzja nr 2 z dnia 20.03.2015 o warunkach zabudowy
4. Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 5/2015 z dnia 5.01.2015
5. Dokumentacja fotograficzna
6. Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy



Starostwo Powiatowe w Piasznicy
ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piasznica

Województwo: **MAZOWIECKIE**
Powiat: **PIASECZYŃSKI**
Gmina: **PIASECZNO**
Miejscowość: **GŁOSKÓW PGR**
Jednostka ewidencyjna: **141804_5, PIASECZNO - OBRZAR**
WIEJSKI
Obręb: **0012, GŁOSKÓW PGR**

Nr kancelaryjny: **GEK-B.6621.353.3.2017**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: **G.4**

WA5M/00378676/1

Właściciel, udział: 1/1

POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA
Siedziba: 81-310 GDYNIA, ŚLĄSKA 33/37

Arkusz mapy	Numer działki	Blizsze określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont.	Powierzchnia w ha		Nr KW lub oznaczenie innych dokumentów
				użytków	działki		
1	18/6	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIVa	0.1198	0.1248	WA5M/00378676/1
			Grunty orne	RIVb	0.0050		
Id dz: 141804_5.0012.18/6							
Wartość: -							
1	18/7	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIVa	0.0110	0.1867	WA5M/00378676/1
			Grunty orne	RIVb	0.1757		
Id dz: 141804_5.0012.18/7							
Wartość: -							
1	18/8	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIIIB	0.0680	0.1102	WA5M/00378676/1
			Grunty orne	RIVa	0.0422		
Id dz: 141804_5.0012.18/8							
Wartość: -							
1	18/9	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIIIB	0.0233	0.1252	WA5M/00378676/1
			Grunty orne	RIVa	0.0504		
			Grunty orne	RIVb	0.0497		
			Rowy	W	0.0018		
Id dz: 141804_5.0012.18/9							
Wartość: -							

Strona: 1 z 3

1	18/10	GŁOSKÓW PGR,	Gruntły orne	RIIIb	0.0023	0.1003	WA5M/00378676/1
			Gruntły orne	RIVa	0.0904		
			Rowy	W	0.0076		
Id dz: 141804_5.0012.18/10							
Wartość: -							
1	18/11	GŁOSKÓW PGR,	Gruntły orne	RIVa	0.0927	0.1003	WA5M/00378676/1
			Rowy	W	0.0076		
Id dz: 141804_5.0012.18/11							
Wartość: -							
1	18/12	GŁOSKÓW PGR,	Gruntły orne	RIVa	0.0553	0.1000	WA5M/00378676/1
			Gruntły orne	RIVb	0.0361		
			Rowy	W	0.0086		
Id dz: 141804_5.0012.18/12							
Wartość: -							
1	18/13	GŁOSKÓW PGR,	Gruntły orne	RIVb	0.0908	0.1000	WA5M/00378676/1
			Rowy	W	0.0092		
Id dz: 141804_5.0012.18/13							
Wartość: -							
1	18/14	GŁOSKÓW PGR,	Gruntły orne	RIVb	0.1660	0.1871	WA5M/00378676/1
			Rowy	W	0.0211		
Id dz: 141804_5.0012.18/14							
Wartość: -							
1	18/16	GŁOSKÓW PGR,	Gruntły orne	RIIIb	0.6909	0.7308	WA5M/00378676/1
			Gruntły orne	RIVa	0.0399		
Id dz: 141804_5.0012.18/16							
Wartość: -							
1	18/17	GŁOSKÓW PGR,	Gruntły orne	RIIIb	0.1887	0.4168	WA5M/00378676/1
			Gruntły orne	RIVa	0.2192		
			Rowy	W	0.0089		
Id dz: 141804_5.0012.18/17							
Wartość: -							
1	18/19	GŁOSKÓW PGR,	Gruntły orne	RIIIb	0.0231	0.2136	WA5M/00378676/1
			Gruntły orne	RIVa	0.1905		
Id dz: 141804_5.0012.18/19							
Wartość: -							

I	18/20	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIVa	0,1000	0,1000	WASM/00378676/1
Id dz: 141804_5.0012.18/20							
Wartość: -							
I	18/21	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIVa	0,1000	0,1000	WASM/00378676/1
Id dz: 141804_5.0012.18/21							
Wartość: -							
I	18/22	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIVa	0,1309	0,1309	WASM/00378676/1
Id dz: 141804_5.0012.18/22							
Wartość: -							
I	18/23	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIVa	0,1122	0,1122	WASM/00378676/1
Id dz: 141804_5.0012.18/23							
Wartość: -							
I	18/24	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIVa	0,2851	0,2851	WASM/00378676/1
Id dz: 141804_5.0012.18/24							
Wartość: -							
I	18/25	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIVa	0,0353	0,0353	WASM/00378676/1
Id dz: 141804_5.0012.18/25							
Wartość: -							
I	18/26	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIVa	0,0992	0,1055	WASM/00378676/1
			Grunty pod rowami	W	0,0063		
Id dz: 141804_5.0012.18/26							
Wartość: -							
I	18/27	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIVb	0,1747	0,4060	WASM/00378676/1
			Grunty orne	RIVa	0,2007		
			Grunty pod rowami	W	0,0306		
Id dz: 141804_5.0012.18/27							
Wartość: -							
I	18/28	GŁOSKÓW PGR,	Grunty pod rowami	W	0,0529	0,0529	WASM/00378676/1
Id dz: 141804_5.0012.18/28							
Wartość: -							
I	18/29	GŁOSKÓW PGR,	Grunty pod rowami	W	0,0403	0,0403	WASM/00378676/1
Id dz: 141804_5.0012.18/29							
Wartość: -							
I	18/30	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	RIVa	0,0003	0,0003	WASM/00378676/1
Id dz: 141804_5.0012.18/30							
Wartość: -							
Razem :					3,8643	3,8643	

Słownie: trzy ha, osiem tysięcy sześćset czterdzieści trzy m. kw.

Sporządził(a): Ilona Makuch, według stanu na dzień: 2017-01-25

Pow. gruntów w jednostce rejestrowej: 3.8643 ha



Dokument służy
do podstawy wpisu
do Księgi Włeczystej

Z up. Starosta Piaseczyński
Strona: 3 z 3

Starostwo Powiatowe w Piasecznie
ul. Chyliczkowska 14
Piaseczno 05-500

Województwo: **MAZOWIECKIE**
Powiat: **PIASECZYŃSKI**
Gmina: **PIaseczno**
Miejscowość: **GŁOSKÓW PGR**
Jednostka ewidencyjna: **141804_5, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI**
Obszar ewidencyjny: **0012 - GŁOSKÓW PGR**
Numer działki: **18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/14, 18/16, 18/17, 18/19, 18/20, 18/21, 18/22, 18/23, 18/24, 18/25, 18/26, 18/27, 18/28, 18/29, 18/30**

Nr kancelaryjny: GEK-B.6621.353.3.2017
Znak sprawy:

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
Skala 1:2000



Sporządził(a): Iłona Makuch według stanu na dzień: 25-01-2017
Adnotacje:

Piaseczno, dn. 25-01-2017

Dokument służy
za podstawę wpisu
do Księgi Włeczystej

Starostwo Powiatowe w Piasczynie
ul. Chyliżkowska 14, 05-500 Piasczyna

Województwo: MAZOWIECKIE
Powiat: PIASECYŃSKI
Gmina: PIASECHNO
Miejscowość: GŁOSKÓW PGR
Jednostka ewidencyjna: 141804_5, PIASECHNO - OBSZAR
WIEJSKI
Okręg: 0012, GŁOSKÓW PGR

Nr kancelaryjny: GEK-B.6621.353.2.2017

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr Jednostki rejestrowej: **6.52**

WA11/00027268/1

Właściciel, udział: 1/1
POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA
Siedziba: 81-310 GDYNIA, ŚLĄSKA 35/37

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont.	Powierzchnia w ha		Nr KW lub oznaczenie innych dokumentów
I	18/5	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	R11b	0.0133	0.1202	WA11/00027268/1
			Grunty orne	R1Va	0.1070		
Id dz: 141804_5.0012.18/5 Wartość: -					Razem :	0.1202	0.1202

Słownie: tysiąc dwieście dwa m. kw.

Sprowadził(a): *Ilona Makuch*, według stanu na dzień: 2017-01-25

Pow. gruntów w jednostce rejestrowej: 0.1202 ha

Dokument służy
na podstawie wpisu
do Księgi Wieczystej



Z up. Starosty Piasczyńskiego
[Signature]

Strona: 1 z 1

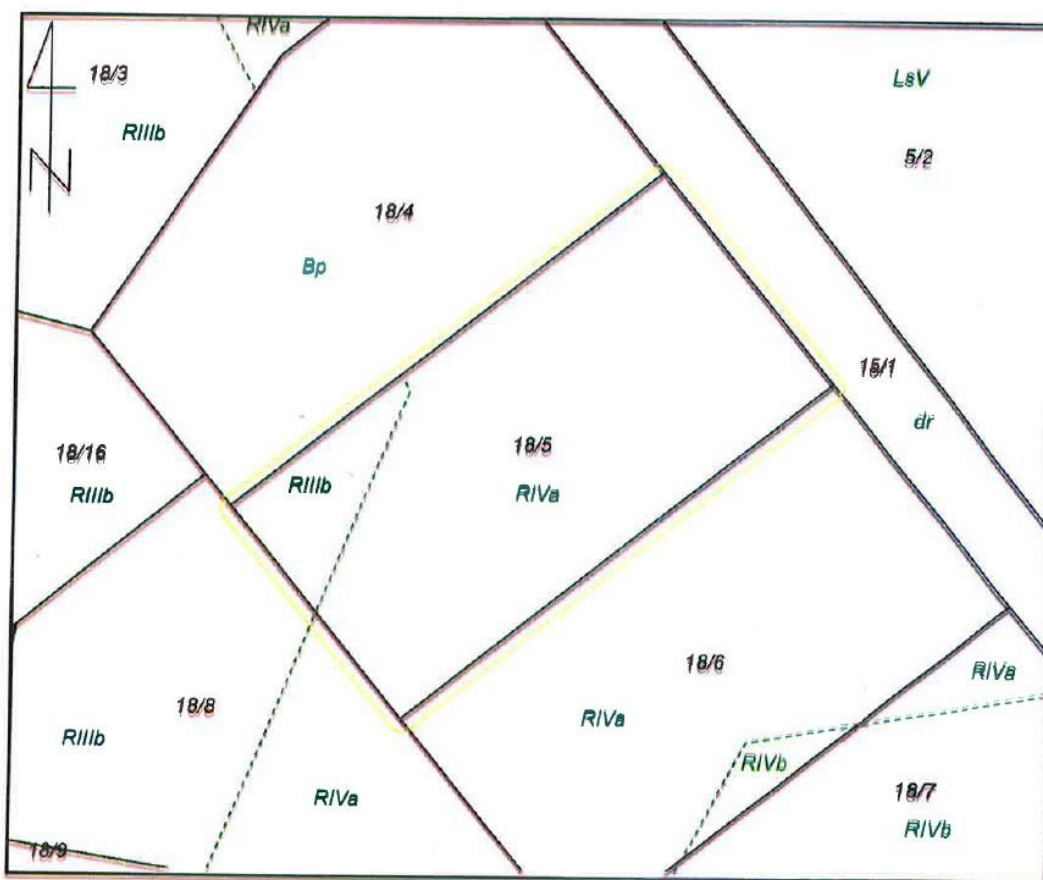
Starostwo Powiatowe w Piasecznie
ul. Chylickowska 14
Piaseczno 05-500

Województwo: **MAZOWIECKIE**
Powiat: **PIASECZYŃSKI**
Gmina: **Piaseczno**
Miejscowość: **GŁOSKÓW PGR**
Jednostka ewidencyjna: **141804_5, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI**
Obreń ewidencyjny: **0012 - GŁOSKÓW PGR**
Numer działki: **18/4**

Nr kancelaryjny: **GEK-B.6621.383.2.2017**
Znak sprawy:

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:500



Sporządził(a): **Ilona Makuch** według stanu na dzień: **25-01-2017**

Adnotacje:

Piaseczno, dn. 25-01-2017



Dokument służy
za podstawę wpisu
do Księgi Wieczystej

Z up. Starosty Powiatowego

25.01.2017

Starostwo Powiatowe w Piasecznie
ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno

Województwo: MAZOWIECKIE
Powiat: PIASECZYŃSKI
Gmina: PIASECZNO
Miejscowość: GŁOSKÓW PGR
Jednostka ewidencyjna: 141804_5, PIASECZNO - OBSZAR
WIEJSKI
Obręb: 0012, GŁOSKÓW PGR

Nr kancelaryjny: GEK-B.6621.353.2017

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G.50

WA11/00027267/4

Właściciel, udział: 1/1
POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA
Siedziba: 81-310 GDYNIA, ŚLĄSKA 35/37

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont.	Powierzchnia w ha		Nr KW lub oznaczenie innych dokumentów
					użytków	działki	
1	18/3	GŁOSKÓW PGR,	Grunty orne	R111b	0.0818	0.1307	WA11/00027267/4
			Grunty orne	R1Va	0.0489		
Id dz: 141804_5.0012.18/3							
Wartość: -							
Razem :					0.1307	0.1307	

Słownie: tysiąc trzysta siedem m. kw.

Sporządził(a): *Ilona Makuch*, według stanu na dzień: 2017-01-25

Pow. gruntów w jednostce rejestrowej: 0.1307 ha

Dokument służy
za podstawę wpisu
do Księgi Wieczystej



z up. Starosty Piaseczyńskiego

dr hab. Monika Janowska
Kierownik Wydziału Geodezji i Katastru

Strona: 1 z 1

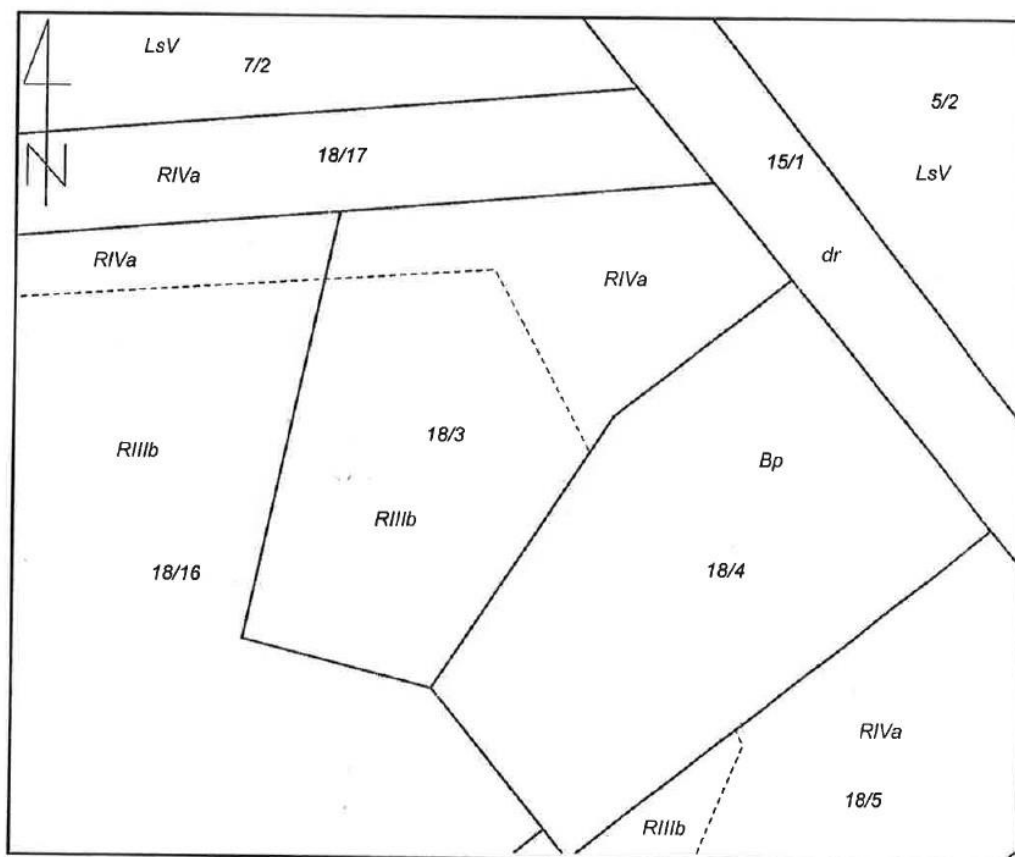
Starostwo Powiatowe w Piasecznie
ul. Chyliczkowska 14
Piaseczno 05-500

Województwo: **MAZOWIECKIE**
Powiat: **PIASECZYŃSKI**
Gmina: **Piaseczno**
Miejscowość: **GŁOSKÓW PGR**
Jednostka ewidencyjna: **141804_5, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI**
Obręb ewidencyjny: **0012 - GŁOSKÓW PGR**
Numer działki: **18/3**

Nr kancelaryjny: **GEK-B.6621.353.2017**
Znak sprawy:

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:500



Sporządził(a): Ilona Makuch według stanu na dzień: 25-01-2017

Adnotacje:

Piaseczno, dn. 25-01-2017



Dokument służy
za podstawę wpisu
do Księgi Wiczysej

Z up. Starosty Piaseczyńskiego

dr inż. Małgorzata Szwedowska
GEODEZJA I KARTOGRAFIA
Dla: S. Wójcik, ul. 11.03.2019

Starostwo Powiatowe w Piasecznie
ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno

Województwo: MAZOWIECKIE
Powiat: PIASECZYŃSKI
Gmina: PIASECZNO
Miejscowość: GŁOSKÓW PGR
Jednostka ewidencyjna: 141804_5, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI
Obręb: 0012, GŁOSKÓW PGR

Nr kancelaryjny: GEK-B.6621.353.1.2017

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: G.51

WA11/00027269/8

Właściciel, udział: 1/1
POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA
Siedziba: 81-310 GDYNIA, ŚLĄSKA 35/37

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont.	Powierzchnia w ha		Nr KW lub oznaczenie innych dokumentów
I	18/4	GŁOSKÓW PGR,	Zurbanizowane tereny niezabudowane	Bp	0.1316	0.1316	WA11/00027269/8
Razem :					0.1316	0.1316	

Id dz: 141804_5.0012.18/4
Wartość: -

Słownie: tysiąc trzysta szesnaście m. kw.

Sporządził(a): Ilona Makuch, według stanu na dzień: 2017-01-25

Pow. gruntów w jednostce rejestrowej: 0.1316 ha

Dokument służy
za podstawę wpisu
do Księgi Wieczystej



Z up. Starosty Piaseczyńskiego
do int. pow. i sprawy
dot. pow. i sprawy
dot. pow. i sprawy

Strona: 1 z 1

Starostwo Powiatowe w Piasecznie

ul. Chyliczkowska 14
Piaseczno 05-500

Województwo: **MAZOWIECKIE**

Powiat: **PIASECZYŃSKI**

Gmina: **Piaseczno**

Miejscowość: **GŁOSKÓW PGR**

Jednostka ewidencyjna: 141804 5, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI

Obręb ewidencyjny: 0012 - GŁOSKÓW PGR

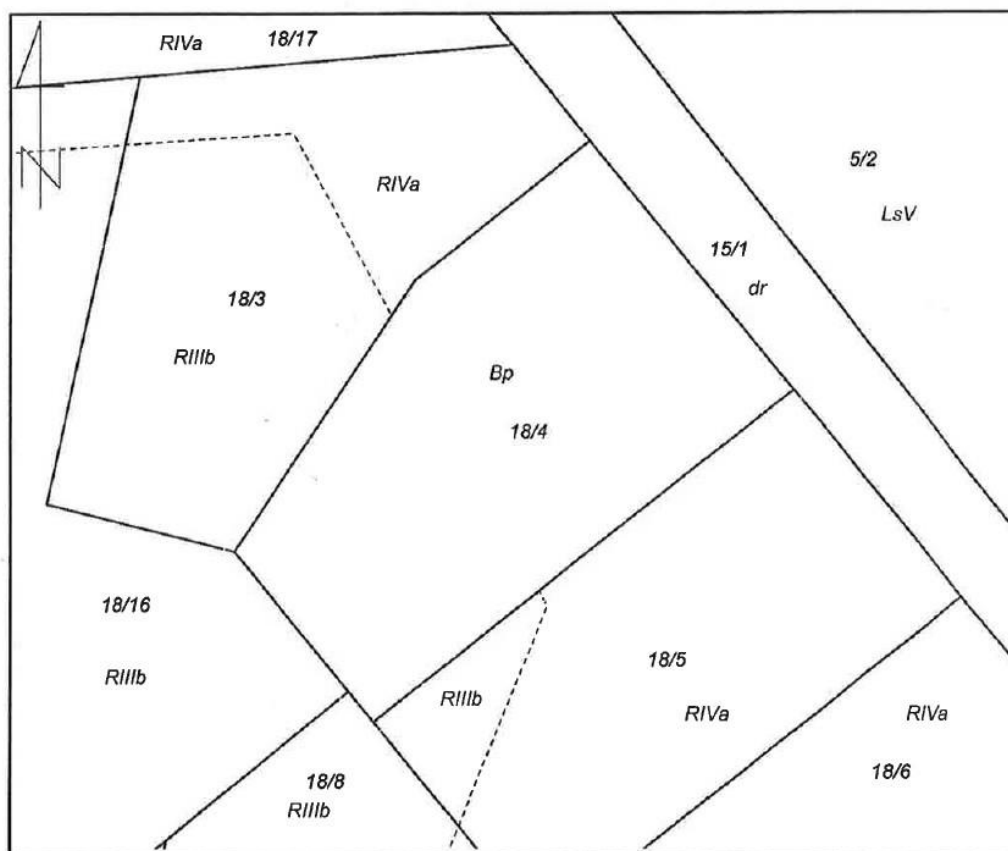
Numer działki: **18/4**

Nr kancelaryjny: **GEK-B.6621.353.1.2017**

Znak sprawy:

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:500



Sporządził(a): Ilona Makuch według stanu na dzień: 25-01-2017

Adnotacje:

Piaseczno, dn. 25-01-2017



Dokument służy
za podstawę wpisu
do Księgi Wiczyzstej

Z up. Stanisły Piastowskiego

de l'Etat de l'Inde

Załącznik 2

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA5M/00378676/1**, STAN Z DNIA 2017-09-14 10:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	4	Nr podstawy wpisu
		28, 29

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	18/6	1, 10,
Identyfikator działki	141804_5.0012.18/6	11, 16,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0012, GŁOSKÓW PGR	17
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	18/7	1, 10,
Identyfikator działki	141804_5.0012.18/7	11, 16,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0012, GŁOSKÓW PGR	17
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	18/8	1, 10,
Identyfikator działki	141804_5.0012.18/8	11, 16,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0012, GŁOSKÓW PGR	17
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu

Numer działki		18/9	1, 10, 11, 16, 17
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/9	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/10	1, 10, 11, 16, 17
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/10	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/11	1, 10, 11, 16, 17
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/11	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 7.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/12	1, 10, 11, 16, 17
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/12	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 8.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/13	1, 10, 11, 16, 17
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/13	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 9.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/14	

Identyfikator działki		141804_5.0012.18/14	1, 10, 11, 16, 17
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 10.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/16	1, 10, 11, 18, 20
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/16	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 11.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/17	1, 10, 11, 18, 19
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/17	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 12.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/19	1, 10, 11, 34, 35
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/19	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 13.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/20	1, 10, 11, 34, 35
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/20	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 14.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/21	

Identyfikator działki		141804_5.0012.18/21	1, 10,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	11, 34,
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	35
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 15.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/22	1, 10,
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/22	11, 34,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 16.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/23	1, 10,
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/23	11, 34,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 17.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/24	1, 10,
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/24	11, 34,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 18.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/25	1, 10,
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/25	11, 34,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 19.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/26	
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/26	

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	1, 10, 11, 34, 35
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 20.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/27	1, 10, 11, 34, 35
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/27	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Lp. 21.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/28	1, 10, 11, 34, 35
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/28	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		W - GRUNTY POD ROWAMI	
Lp. 22.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/29	1, 10, 11, 34, 35
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/29	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		W - GRUNTY POD ROWAMI	
Lp. 23.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/30	1, 10, 11, 34, 35
Identyfikator działki		141804_5.0012.18/30	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		3,8643 HA	28, 29

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ Z WYPISEM Z REJESTRU GRUNTÓW; 6, /00257524/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./VIIA/00011895/02/, 2002-08-13 14:45:00, 2003-08-12, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2011-11-07, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 117 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00019195/11/002, 2011-11-23 10:00:00, 2011-12-02-14.51.33.317568, NIE, 95-111 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2011-11-07, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 116 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00019195/11/002, 2011-11-23 10:00:00, 2011-12-02-14.51.33.317568, NIE, 95-111 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW [GEK.6621.B.PI.967.2013] , 2013-07-22, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 240 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00002168/14/001, 2014-02-07 09:55:43, 2014-02-11-09.55.56.423636, NIE, 238-239 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ [GEK.6621.B.PI.967.2013] , 2013-07-22, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 241 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00002168/14/001, 2014-02-07 09:55:43, 2014-02-11-09.55.56.423636, NIE, 238-239 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	MAPA Z PROJEKTOWANYM PODZIAŁEM P.1418.2014.136 , 2014-01-16, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 262

	(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00005459/14/001, 2014-03-27 08:30:00, 2014-04-01-10.19.42.557390, NIE, 253-254 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-03-12, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 255 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00005459/14/001, 2014-03-27 08:30:00, 2014-04-01-10.19.42.557390, NIE, 253-254 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-03-12, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 256 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00005459/14/001, 2014-03-27 08:30:00, 2014-04-01-10.19.42.557390, NIE, 253-254 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
28	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2014-07-10, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 3, WA1I/00027268/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1I/00015655/14/001, 2014-09-02 14:29:42, 2014-09-08-16.21.57.855834, NIE, 1-2, WA1I/00027268/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
29	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-07-10, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 4, WA1I/00027268/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1I/00015655/14/001, 2014-09-02 14:29:42, 2014-09-08-16.21.57.855834, NIE, 1-2, WA1I/00027268/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
34	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2016-02-15, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 553 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00004700/16/001, 2016-03-18 12:04:13, 2016-04-05-17.30.49.000082, NIE, 549-550 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
35	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2016-02-15, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 554 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00004700/16/001, 2016-03-18 12:04:13, 2016-04-05-17.30.49.000082, NIE, 549-550

Strona 8 z 8

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

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA5M/00378676/1**, STAN Z DNIA 2017-09-14 10:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA5M/00378676/1**, STAN Z DNIA 2017-09-14 10:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 1	---	14, 15
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA, GDYNIA, 00074245700000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	UMOWA PRZENIESIENIA ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁKI CELEM WNIESIENIA APORTU DO SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , 15823/2011, 2011-11-17, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 95-111 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00009014/13/001, 2013-05-27 08:30:00, 2013-06-03-14.40.37.796242, NIE, 167-168 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	ZWERYFIKOWANY WYDRUK Z CENTRALNEJ INFORMACJI KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO , NR KRS 0000041271, 2013-05-24, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 169-172 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00009014/13/001, 2013-05-27 08:30:00, 2013-06-03-14.40.37.796242, NIE, 167-168 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA5M/00378676/1**, STAN Z DNIA 2017-09-14 10:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA5M/00378676/1**, STAN Z DNIA 2017-09-14 10:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

Powrót

Strona 1 z 2

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA11/00027269/8**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	18/4	1, 2
Identyfikator działki	141804_5.0012.18/4	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA5M / 00378676 / 1, 0,1316 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1316 HA	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2014-07-10, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00015629/14/001, 2014-09-02 14:05:47, 2014-09-08-16.13.46.645819, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-07-10, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA11/00027269/8**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA1I/00027269/8**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)					3, 4
	Lp. 1.	1	1 / 1	---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)		POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA, GDYNIA, 00074245700000			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA PRZENIESIENIA ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁKI CELEM WNIESIENIA APORTU DO SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , 15823/2011, 2011-11-17, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 95-111, WA5M/00378676/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1I/00015629/14/001, 2014-09-02 14:05:47, 2014-09-08-16.13.46.645819, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	ZWERYFIKOWANY WYDRUK Z CENTRALNEJ INFORMACJI KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO , NR KRS 0000041271, 2013-05-24, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 169-172, WA5M/00378676/1 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1I/00015629/14/001, 2014-09-02 14:05:47, 2014-09-08-16.13.46.645819, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA11/00027269/8**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA11/00027269/8**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA11/00027267/4**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	18/3		1, 2
Identyfikator działki	141804_5.0012.18/3		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0012, GŁOSKÓW PGR		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA5M / 00378676 / 1, 0,1307 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1307 HA	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2014-07-10, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA11/00015654/14/001, 2014-09-02 14:27:08, 2014-09-08-16.04.34.140879, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-07-10, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

Strona 2 z 2

DZ. KW./WA11/00015654/14/001, 2014-09-02 14:27:08, 2014-09-08-
16.04.34.140879, NIE, 1-2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu,
położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA11/00027267/4**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA1I/00027267/4**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3, 4
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	1 1 / 1 ---	
	POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA, GDYNIA, 00074245700000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA PRZENIESIENIA ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁKI CELEM WNIESIENIA APORTU DO SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , 15823/2011, 2011-11-17, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 95-111, WA5M/00378676/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1I/00015654/14/001, 2014-09-02 14:27:08, 2014-09-08-16.04.34.140879, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
4	ZWERYFIKOWANY WYDRUK Z CENTRALNEJ INFORMACJI KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO , NR KRS 0000041271, 2013-05-24, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 169-172, WA5M/00378676/1 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1I/00015654/14/001, 2014-09-02 14:27:08, 2014-09-08-16.04.34.140879, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA11/00027267/4**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA11/00027267/4**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:03

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

Strona 1 z 2

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA1I/00027268/1**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu
		1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	18/5	1, 2
Identyfikator działki	141804_5.0012.18/5	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0012, GŁOSKÓW PGR	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, GŁOSKÓW PGR	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA5M / 00378676 / 1, 0,1202 HA	

Obszar całej nieruchomości	0,1202 HA	Nr podstawy wpisu
		1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2014-07-10, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1I/00015655/14/001, 2014-09-02 14:29:42, 2014-09-08-16.21.57.855834, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2014-07-10, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

Strona 2 z 2

DZ. KW./WA1I/00015655/14/001, 2014-09-02 14:29:42, 2014-09-08-
16.21.57.855834, NIE, 1-2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu,
położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA11/00027268/1**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA1I/00027268/1**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1.	1	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)		POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA, GDYNIA, 00074245700000			3, 4

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA PRZENIESIENIA ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁKI CELEM WNIESIENIA APORTU DO SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , 15823/2011, 2011-11-17, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 95-111, WA5M/00378676/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imię i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1I/00015655/14/001, 2014-09-02 14:29:42, 2014-09-08-16.21.57.855834, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	ZWERYFIKOWANY WYDRUK Z CENTRALNEJ INFORMACJI KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO , NR KRS 0000041271, 2013-05-24, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 169-172, WA5M/00378676/1 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1I/00015655/14/001, 2014-09-02 14:29:42, 2014-09-08-16.21.57.855834, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA11/00027268/1**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:06

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA11/00027268/1**, STAN Z DNIA 2017-09-14 11:06

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
WA11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Załącznik 3

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO

05-500 Piaseczno ul. Kościuszki 5

tel. 70-17-554, 563

BURMISTRZ MIASTA I GMINY PIASECZNO

UjA.G.6730.2. 6 .2015.BP

Piaseczno, dnia 2015-03-20

DECYZJA NR 2/2015

Na podstawie art. 4 ust 2 pkt 2, art. 59 ust 1, art. 60 ust 1, art. 61 ust 1, art. 64 ust 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego, (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zmianami.)

po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Firmy Polnord S.A.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, (tworzących zespół mieszkaniowy) na działkach nr ewid. 18/15, 18/17, 18/18 położonych w obrębie PGR Głusków, gm. Piaseczno.

Pismo w sprawie: l.dz. kanc. 945577/UA z dnia 26-01-2015r.

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, (tworzących zespół mieszkaniowy) na działkach nr ewid. 18/15, 18/17, 18/18 położonych w obrębie PGR Głusków, gm. Piaseczno w granicach wyznaczonych linią w kolorze pomarańczowym i oznaczonych literami ABCDEFGHIJ-A na mapie w skali 1: 1000 stanowiącej integralną część niniejszej decyzji (zał. nr 1).

Warunki zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

Nr	Treść warunków	Adnotacja służbowa
1.	<p>A/ Zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych i szkodliwych dla środowiska.</p> <p>B/ Utrzymać 70 % terenu inwestycyjnego działki (oznaczonego literami ABCDEFGHIJ-A, jako obszar biologicznie czynny,</p> <p>C/ Maksymalna wysokość budynku mieszkalnego dwie kondygnacje nie więcej niż 9, 50m od poziomu terenu do kalenicy</p> <p>D/ Nachylenie połaci dachowych winno zawierać się w granicach od 25° do 45°. Przy czym układ połaci dachowych musi zapewnić odprowadzenie wód opadowych wyłącznie na teren własny działki,</p> <p>E/ Szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego należy przyjąć max 17, 0 m,</p> <p>F/ Nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <p>w odległości:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10,0m od granicy działki nr ewid. 17 droga bez nazwy, - 5,0m od granicy drogi wewnętrznej (działka nr Ew. 18/17) - 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego, przebiegającego wzdłuż granicy działki nr ew. 7/3 	

Decyzja niniejsza jest ostateczna, w terminie ustawowym strony nie wniosły

Strona 1

Piaseczno, dnia 08.04.2015 r.

NACZELNIK
Wydziału Urbanistki i Architektury
GŁÓWNY ARCHITEKT
Miejski Planistyczny Piaseczno
nr uch. urb. 3/2015
wpis do KRS nr 145717

- oraz poza granicą użytku rolnego oznaczonego klasą III.
- g/ Minimalna wielkość działki dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 1000m².
- h/ W planie zagospodarowania przewidzieć zieleni wysoka i niska. Istniejąca zieleni należy wzbogacić komponując ją w system ekologiczny.
- i/ Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do otaczającej zabudowy.
- j/ Obowiązek podłączenia planowanej inwestycji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Warunki zabudowy wynikające z przepisów szczególnych

Nr	Treść warunków
1.	odległość zabudowy od granic nieruchomości i zabudowy istniejącej powinna być w zgodności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2002-04-12 o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U. z dnia 2002-06-15, Nr 75, poz. 690 ze zmianami), z uwzględnieniem ustalonych decyzji nieprzekraczających linii zabudowy.
2.	dokumentację architektoniczno-budowlaną budowlany wykonął zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012r. poz. 462).
3.	zasady ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów należy określić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych
4.	zgodnie z Rozporządzeniem z 27 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2004 r.) w sprawie uzyskania zgód na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zmianami)
5.	wydział przez Starostę Piaseczycy w Piasecznie ul. Czajczakowa 20.
6.	projekt zagospodarowania terenu inwestycji wykonać na kopiach aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej w skali 1:500 lub 1:1000,
7.	Wody opadowe z połaci dachowej kalii i terenu posadowienia budynku zagospodarować w grążelach własnej działki, doposażyć i wykonać rowy odwadniające, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania systemu odwadniającego.
8.	w projekcie budowlanym przedstawić sposoby zróżnicowania przyśpieszeń głębokości
9.	w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym drzewostanem należy uzyskać decyzję porównała na wycinkę drzew wydana za pośrednictwem Wydziału Ochrony Środowiska i Gospodarki Rolnej tut. Urzędu. Należy zwineniarować i zachować drzewa wartościowe.
10.	projekt zagospodarowania terenu inwestycji zgodzić z Zarządcą sieci elektroenergetycznej

Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

Nr	Treść warunków
1.	warunki i zalecenia wynikające z uzgodnień branżowych i przepisów szczególnych winny znaleźć odzwierciedlenie w planie zagospodarowania terenu, którym należy objąć teren oliniowany ABCDEFGHIJ-A jak zaznaczono kolorem pomarańczowym na załączniku Nr 1.
2.	Warunki podłączenia infrastruktury technicznej w zakresie wody i kanalizacji uzgodnić z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Piaszczynie Sp. z o.o. ul. Żeromskiego 39, 05-050 Białeczek.

- | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. | warnunki podłączenia infrastruktury technicznej w zakresie dostawy energii elektrycznej zgodnie w PGE Dystrybucja S.A. oddział Warszawa, Rejon Jeziorna, ul. Piaseczyska 52, 05-520 Konstancin-Jeziorna, |
| 4. | warnunki podłączenia infrastruktury technicznej w zakresie dostawy gazu zgodnie w Rozdzielnia Gazu w Piasecznie, Gazownia Warszawska Piaseczno ul. Stoleczna 4, |
| 5. | Wjazd na działkę, jak i kompleksowa obsługa komunikacyjna dla obszaru objętego inwestycją |
| 6. | badawiana należy zgodnie z Wydziałem Inżynierii i Transportu Publicznego ul. Urzędu |
| 7. | Należy przyjąć wyjazd na działkę, jako wjazd tymczasowy do czasu zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru PGR Głusków lub opracowania danych technicznych ulicy bez nazwy; |
| 8. | należy spełnić następującą normę parkingową w granicach działki:
2 miejsca parkingowe na 1 lokal. |
| 9. | Należy przyjąć minimalną szerokość drogi wewnętrznej 6,0m |
| 10. | przebieg trasy przyłączy z gazu z ZUD-em, |
| 11. | w przypadku prowadzenia projektowanych przyłączy, przed rozpoczęciem budowy właściciel nieruchomości i fizycznych należy uzyskać zezwolenie z urzędu, władającego terenem, przed wejściem w teren ulicy należy uzyskać warunki na zajęcie pasa drogowego |
| 12. | opracowany projekt zagospodarowania działki wykonany na aktualnym podkładzie geodezyjnym do celów projektowych, zgodnie z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Piasecznie ul. Kościuszki 22, |
| 13. | w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi na terenie inwestycyjnym drenami melioracjami, rowami odwadniającymi z Wydziałem Inżynierii i Transportu Publ. tel. Urzędu pok. 97. |
| 14. | Investor jest zobowiązany do: |
| 15. | <ul style="list-style-type: none"> - przestrzegania zapisów ustawy z dnia 18 lipca 2001r. <i>Prawo wodne</i> (t.j. Dz. U. 2012r. poz. 145 ze zmianami), - ustalenia lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji, - przebudowy bądź likwidacji urządzeń drenarskich występujących w obrębie planowanej inwestycji - ochrony istniejącego rowu melioracyjnego usytuowanego przy granicy na działce nr ewid. 7/3 - przekazania do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Piasecznie ul. Kościuszki 22, 1 egz. dokumentacji powykonawczej przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych. |
| 16. | Wzdnut row odwadniający położony przy granicy działki nr Ew. 7/3 należy zapewnić dostępność terenowa co najmniej do 100% konserwacji rowu. |
| 17. | zakup szacunkowa pełna szata, jako podstawowy materiał energetyczny służący do celów grzewczych. |
| 18. | Powinno nie dotyczyć kompromisów, |

Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. – Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami) konieczne jest:

- pozaspozarowanie występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia – nie może pogorszyć warunków użytkowania nieruchomości sąsiadującej (dopłaty, parkowanie, funkcje obiektu).

Uciążliwość inwestycji nie może przekroczyć poza granice działki własnej oraz ograniczać inwestowania na działkach sąsiednich.

Konieczna jest ochrona przed pozaspozarowaniem:

Stroma 3

Strand 2

- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochrona przed uciążliwymi powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza lub gleby.

OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI

Decyzja niniejsza traci ważność:

- a) jeżeli inwestor nie uzyska prawa do gruntu lub je utraci,
b) jeśli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
c) z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W myśl art. 63 ust. 2 i 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu, ani nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

Działki inwestycyjne zlokalizowane są w obrębie PGR Głusków, na obszarze, dla którego z dnia 31.12.2002 r. obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego zawi. uchwał nr 115/86 Rady Narodowej MG Piaseczno z dnia 26.03.1986r. (Dz. Urz. W.S.W. z 1986r. Nr 23 poz. 2255) – stracił moc. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno z dnia 29.10.2014r., w/w działki oznaczone są jako teren o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zgodnie z planem, który utracił moc w obszarze objętych decyzją o warunkach zabudowy nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty uprzednio ochroną konserwatorską w tych planach.

- konsekwencji w tym planie.
1. Działka spełnia wymogi art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dot. tzw. zasady dobrego sąsiedztwa a mianowicie:
- polubnie otoczenie działki to obszar zabudowany z drogami i infrastrukturą techniczną,
 - działka położona jest przy drodze publicznej,
 - Planowana inwestycja będzie stanowiła kontynuację funkcji i gabarytów określonych dla podobnych inwestycji w bliskim otoczeniu,
 - planowana inwestycja nie kolizuje z otoczeniem i nie powoduje zagrożenia dla środowiska,
 - urobienie terenu jest wystarczające dla przeprowadzenia zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z warunkami przyrzeczeniowymi administratora sieci,
 - dalszego do wnieść nie będzie zmian w planie,
 - teren inwestycyjny nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze
2. Pismem znak UIA.O.6730.2.1.2015.PB, z dnia 2015-02-10, zawiadomiono strony o występowanie postępowanie administracyjnego w przedmiocie planowanej inwestycji.
3. Powiadomienie strony nie zostało zastrzeżone ani uwag do planowanej inwestycji.
4. Powiadomienie sporządza osoba uprawniona - mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski - upełnomocnioną do projektowania w planowaniu przestrzennym - nr 112/20/0 z dnia

Strong 4

19. 11.2019, zaskarżenie wyrażone przez Urząd Marszałkowski w Warszawie na Uchwałę Rady Miejskiej z dnia 08.08.2014r. w sprawie:
- 4. Statuta Pielęgniarek postanowieniem nr 27/2015 z dnia 10-03-2015r., (data wpływu kancelaryjnego 2015-03-04), uzgodnili projekt decyzji w zakresie oceny gruntów rolno leśnych w odniesieniu do gruntów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, przebiegu i sposobu gospodarki nieruchomości.
 - 5. Wójtowski Zarząd Melioracji z Urzędem Wodnych w Warszawie Inspektorat w Pielęgniarki postanowieniem z dnia 2015-03-03, (data wpływu kancelaryjnego 2015-03-04), uzgodnili projekt decyzji w odniesieniu do melioracji wodnych.
 - 6. opinia nr IT.721.190.2015 EB z dnia 2015-03-10, Wydział Infrastruktury i Transportu Publicznego w ujęciu zgodnym z projektem decyzji w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego
 - 7. Organ I instancji po zbadaniu sprawy ustalił, że nie ma obowiązku uzgadniania projektu decyzji ze starostą, wojewodą i marszałkiem województwa w zakresie zadań rządowych, samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 1 art. 18 ustawy, gdyż nie jest to obiektywnie uniemożliwiające w obowiązującym stanie prawnym i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pielęgniarki nie przewidziano żadnych zgody celu publicznego stopnia ponad lokalnego.

Po dokonanej analizie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z art. 61 ust. 1 w/w ustawy stwierdzam, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w/w artykule.

Wnioski z analizy wykazują, że planowana inwestycja nie koliduje z otoczeniem i nie powoduje zagrożenia dla środowiska a przy zachowaniu powyższych gabarytów oraz uwarunkowań nie zakłóci wymagań ładu przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

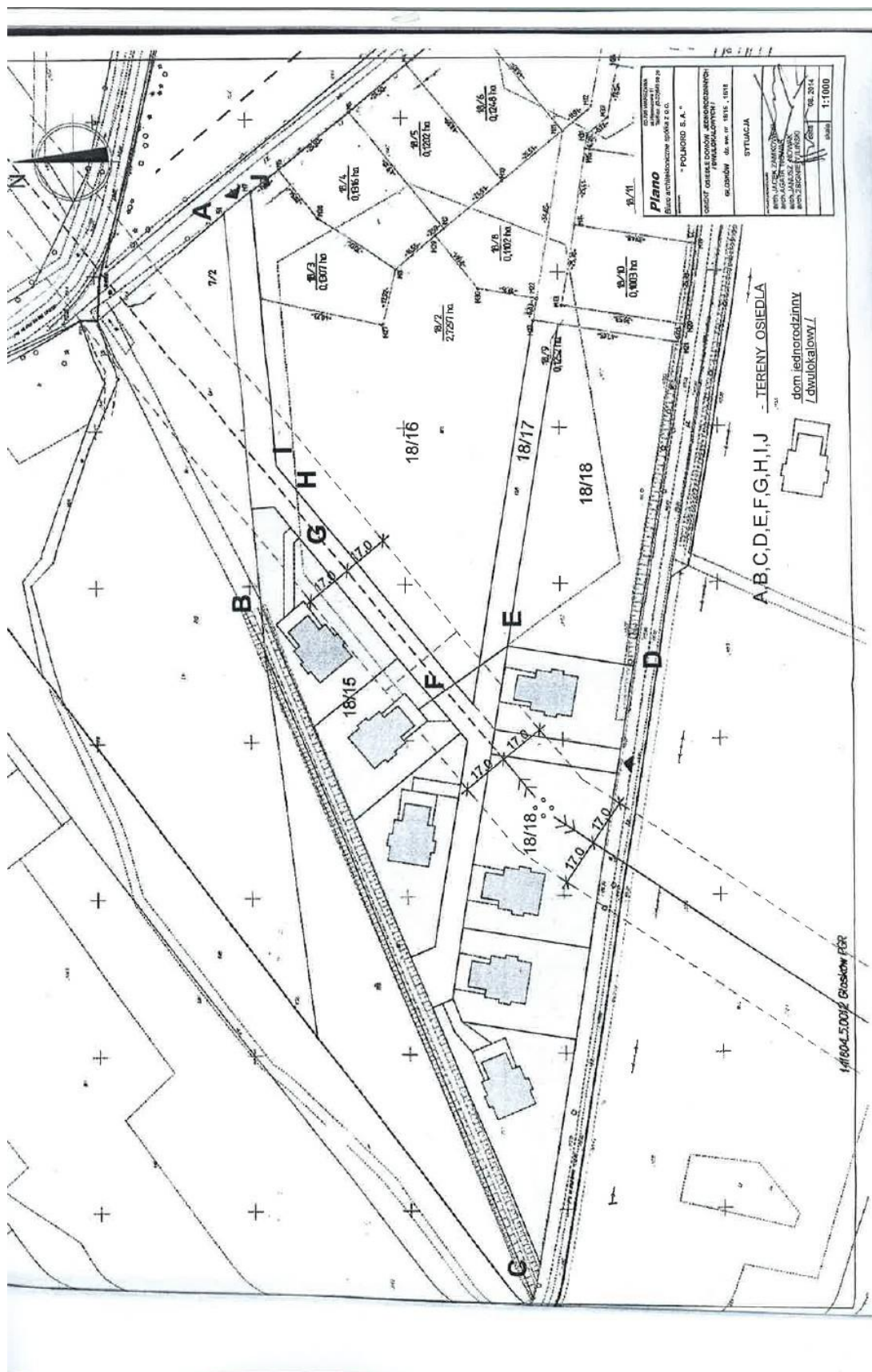
Załączniki:

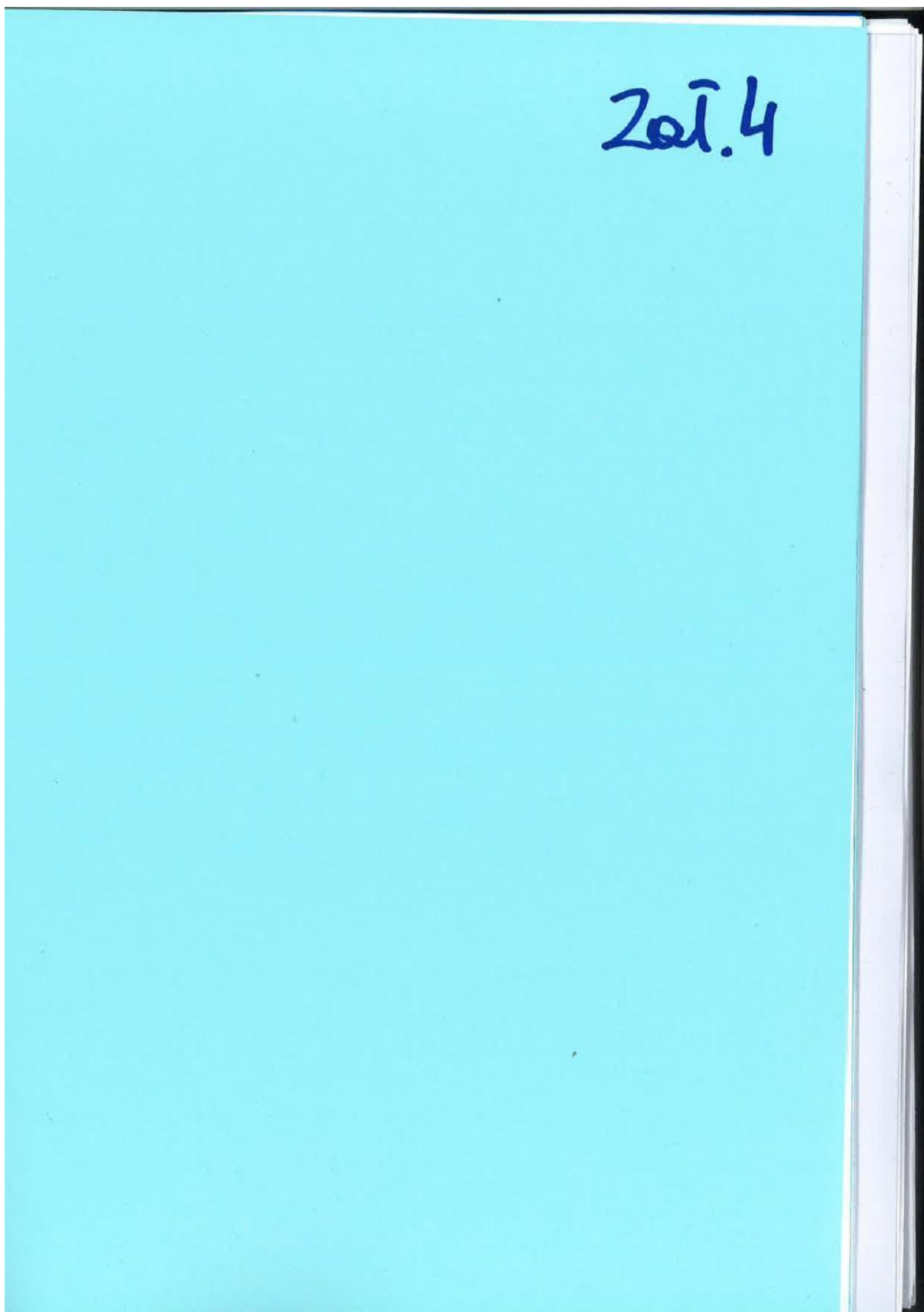
1. zał. nr 1 – część graficzna na mapie zasadniczej, skala 1: 1000;
2. zał. nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;

Otrzymuje

Otrzymuje
„POLNORD” S.A.
ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia,
Pełnomocnik - Janusz Nowak,
ul. Panoramiczna 9, 02-797 Warszawa

Step 4: 4





STAROSTA PIASECZYŃSKI

ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
kancelaria tel. 22-756-61-63, fax 22-737-11-58
pok. 135 tel. 22-756-61-15

ARB-Po.6740.659.2014.KM.

DECYZJA NR 05/2015
z dnia 05.01.2015
Stwierdzenie ostateczne
Piaseczno, 02.02.2015

Piaseczno, 2015.01.05

z up. STAROSTY PIASECZYŃSKIEGO

K. Matecka
mgr inż. Karolina Małacka
Inspektor Wydziału
Architektoniczno-Budowlanego

DECYZJA NR 05 /2015

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm./ oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm./, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora o pozwolenie na budowę z dnia 15.10.2014 r., wezwanie z dnia 03.12.2014 r., uzupełnienie w dniu 30.12.2014 r.,

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę
dla zamierzenia budowlanego opisanego poniżej:

Inwestor: „POLNORD” S.A.
ul. Śląska 35 lok. 37, 81-310 Gdynia

Rodzaj zamierzenia budowlanego: **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, dwulokalowego**
powierzchnia zabudowy: 237,53 m²
powierzchnia użytkowa: 333,54 m²
w tym lokal nr 1: 166,77 m²
lokal nr 2: 166,77 m²
kubatura: 1740,23 m³
liczba lokali: 2
oraz zbiornika szczelnego na nieczystości płynne i studni

Adres inwestycji: **działka nr ewid. 18/4, ul. Rolna, PGR Głosków, gm. Piaseczno**

Kategoria obiektu: **I, VIII**

Projektanci architektury: **mgr inż. arch. Jacek Zamkowski**
upraw. bud. nr ewid. Wa-578/92 projektanta w specjalności architektonicznej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: MA-0959
mgr inż. arch. Agata Nowak
upraw. bud. nr ewid. Wa-575/92 projektanta w specjalności architektonicznej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: MA-1216

Sprawdzający: **mgr inż. arch. Janusz Nowak**
upraw. bud. nr ewid. 701/66 w specjalności architektonicznej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: MA-1139

Projektant konstrukcji: **mgr inż. Marek Czapski**
upraw. bud. nr ewid. Wa-70/97 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym: MAZ/BO/5428/01

Sprawdzający: **mgr inż. Aleksander Wojnarowicz**
upraw. bud. nr ewid. LUB/0066/POOK/09 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewidencyjnym: MAZ/BO/0847/09

DECYZJA

Strona 1 (3)

STAROSTA PIASECZYŃSKI

ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
kancelaria tel. 22-756-61-63, fax 22-737-11-58
pok. 135 tel. 22-756-61-15

ARB-Po.6740.659.2014.KM.

Piaseczno, 2015.01.05

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z art. 36 ust. 1, art. 42 ust. 1 i 2, art. 43 ust. 1 i 3 ustawy – Prawo budowlane:

1. Szczegółowe warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane należy wykonać zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami, warunkami techniczno - budowlanymi, przepisami bhp i ppoż. oraz nie naruszając praw osób trzecich,
 - przy wykonywaniu robót budowlanych stosować wyłącznie materiały dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie w myśl art. 10 ustawy – Prawo budowlane,
 - teren objęty robotami należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych, a po zakończeniu robót budowlanych należy doprowadzić do porządku,
 - inwestycja podlega geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po zakończeniu robót budowlanych geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, przy czym obiekty lub elementy budowlane ulegające zakryciu podlegają inwentaryzacji przed ich zakryciem.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: *nie dotyczy.*
3. Terminy rozbiórki:
 - istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania: *nie dotyczy,*
 - tymczasowych obiektów budowlanych: *nie dotyczy.*
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: *nie dotyczy.*
5. Inwestor jest zobowiązany:
 - przed rozpoczęciem robót budowlanych dokonać likwidacji urządzeń melioracyjnych kolidujących z projektowaną inwestycją – zgodnie z ustawą Prawo budowlane,
 - zlikwidować zbiornik szczelny na nieczystości płynne i studnię oraz podłączyć się do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej – po ich wykonaniu i uruchomieniu,
 - powierzyć kierownictwo budowy osobie posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
 - zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania.
6. Kierownik budowy (robót) jest zobowiązany:
 - prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.
7. Inwestor oraz kierownik budowy są zobowiązani:
 - zrealizować ustalenia zawarte w decyzjach, postanowieniach, opiniach, uzgodnieniach i warunkach technicznych, dotyczące przedmiotowego zamierzenia budowlanego, a nie będące w sprzeczności z niniejszą decyzją.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: działkę nr ewid. 18/4, ul. Rolna, PGR Głusków, gm. Piaseczno.

UZASADNIENIE

W dniu 15.10.2014 r. do tutejszego Organu wpłynął wniosek Inwestora o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, dwulokalowego oraz zbiornika szczelnego na nieczystości płynne i studni, na działce nr ewid. 18/4, przy ul. Rolnej, w miejscowości PGR Głusków, gm. Piaseczno.

Następnie w dniu 03.12.2014 r. wezwano Inwestora do uzupełnienia braków formalnych. Pełnomocnik Inwestora otrzymał pismo w dniu 23.12.2014 r. i w obowiązującym terminie, tj. w dniu 30.12.2014 r., uzupełnił dokumenty zgodnie z wezwaniem.

Przedmiotowa inwestycja została zaprojektowana zgodnie z ostateczną decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno nr 87/2011 z dnia 27.12.2011 r. oraz z ostateczną decyzją nr 39/2014 z dnia 29.09.2014 r., ustalającą warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Projekt zagospodarowania działki został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm./.

DECYZJA

Strona 2 (3)

STAROSTA PIASECZYŃSKI

ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
kancelaria tel. 22-756-61-63, fax 22-737-11-58
pok. 135 tel. 22-756-61-15

ARB-Po.6740.659.2014.KM.

Piaseczno, 2015.01.05

Ponadto projektanci opracowujący poszczególne części projektu architektoniczno – budowlanego przedmiotowej inwestycji, a także sprawdzający, dołączyli do dokumentacji oświadczenia, zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, iż projekt budowlany sporządzili zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Wobec zgodności wniosku o pozwolenie na budowę z wymaganiami określonymi w art. 32 ust. 4 i art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, Pl. Bankowy 3/5 w Warszawie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



z up. starosty piaseczyńskiego
K. Matecka
mgr inż. Karolina Matecka
Inspektor Wydziału
Architektoniczno - Budowlanego

(pieczęć i moneta i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

(pieczęć okrągła)

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dokonując na piśmie:

- a) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane,
- b) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane.

2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

3. Do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.

4. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Nie podlega opłacie skarbowej
(ucisza z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej, Dz. u. z 2006 r.
Nr 225 poz. 1635, art. 2 ust. 1, pkt 7)

05.01.2015

K. Matecka

inż. i architekt

Otrzymują:

1. Pan Janusz Nowak – Pełnomocnik Inwestora (decyzja + 2 egzemplarze projektu budowlanego)
2. a/a - Starostwo Powiatowe w Piasecznie (decyzja + 1 egzemplarz projektu budowlanego)

Do wiadomości:

1. Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno
ul. Kościuski 5, 05-500 Piaseczno (decyzja)
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Piasecznie
ul. Chyliczkowska 20a, 05-500 Piaseczno (decyzja ostateczna + 1 egzemplarz projektu budowlanego)

DECYZJA

Strona 3 (3)

201.5



Dojazd do działek ul. L. Abramowicza



Droga wzdłuż działek



Widok na teren



Widok na teren

201.6

1

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 IR 1016469220


niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 10.02.2017 r.

1	Okres ubezpieczenia: od 10.02.2017 r. do 09.02.2018 r.	
2	Ubezpieczający: K&G PARTNERS SP. Z O.O. Adres siedziby: ŻURAWIA 32 m. 34, 00-515 WARSZAWA E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił REGON: 016305431
3	Ubezpieczony: K&G PARTNERS SP. Z O.O. Adres siedziby: ŻURAWIA 32 m. 34, 00-515 WARSZAWA E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił REGON: 016305431

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Składka łączna: 140,02 PLN

Kwota w PLN	Jednorazowo
Termin płatności	78,02 19.01.2017

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

 87 1020 1026 2881 0110 1255 8907
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016469220

Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia nie zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

Ubezpieczonemu Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

- Ubezpieczonemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługują prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłoszone jest zastrzeżenie dotyczące usług świadczonych przez PZU SA.
- Reklamację składa się w formie pisemnej lub elektronicznej na adres: reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- Reklamacja może być złożona w formie:
 - pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe;
 - ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2;
 - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5.
- W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która zgłosiła reklamację, informację, w której:
 - wypisania przyczynę opóźnienia;
 - wskazanie okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określenie przewidywanego terminu rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji.
- Odpowiedź PZU SA na reklamację zostaje dostarczona osobie, która ją zgłosiła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby.
- Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługują prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzupełnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej

- osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA.
- Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określonej w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA.
- PZU SA udzieli odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia.
- Ubezpieczonemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o posądkowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do posądkowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dostarczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczającego na inny trwały nośnik. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dostarczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwały nośnik, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczającego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

/1016469220/5386/pc:100000085054914/BE20

chny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, zakładowy: 85 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102

1/2

ID:dsp_pelficy_oc_zawodowe/v41_000/2017-02-07 10:37:19/procdp003-28515091.3/FILE

Potwierdzam dane kontaktowe
K&G PARTNERS SP. Z O.O.
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił

Data wystawienia dokumentu: 07.02.2017 r.
Data zawarcia umowy: 05.01.2017 r.

K&G PARTNERS SP. Z O.O.
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Powszechny Zakład Ubezpieczeń
Spółka Akcyjna (10)
Oddział Regionalny
Pl. Cyryla Ratajskiego 8, 61-726 Poznań
tel. 61 308 27 66, fax 61 308 27 70
NIP 526-025-10-49, Regon 010001345-03528
SPECJALISTA PRZEDAŻY
BROKERSKIEJ
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

☎ 801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1016469220/5386/pc:100000085054914/BE20

☎ 801 102 102 pzu.pl

2/2

1

16.3 Wycena Nieruchomości 6

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chalubińskiego 8
www.kgpartners.pl



**Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej
prawa użytkowania wieczystego
nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie
Przy ul. Urszuli Ledóchowskiej**



Autor:

Marzena Katarzyna Kwiatkowska



Warszawa, wrzesień 2017 r.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa w użytkowaniu wieczystym położona przy ulicy Urszuli Ledóchowskiej (w rejonie ul. Księdza Prymasa Augusta Hłonda) w Warszawie, na terenie dzielnicy Wilanów, uregulowana w księdze wieczystej KW WA2M/00498619/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych, oznaczonego w ewidencji gruntów w obrębie 1-10-26, działka nr ewidencyjny 4/37 o powierzchni 7.525 m².

Przedmiot i cel wyceny

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

Oszacowana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi:

6.115.190,00 zł

(słownie: sześć milionów sto piętnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych)

Data sporządzenia operatu szacunkowego

15 września 2017 r.



KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

1. Spis treści

1. Spis treści	3
2. Przedmiot, zakres i cel wyceny	4
2.1. Określenie przedmiotu wyceny	4
2.2. Określenie zakresu wyceny	4
2.3. Określenie celu wyceny	4
3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	5
3.1. Podstawy formalne	5
3.2. Podstawy prawne	5
3.3. Podstawy merytoryczne	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	6
4. Opis i określenie stanu nieruchomości	6
4.1. Charakterystyka otoczenia i położenia nieruchomości	6
4.2. Uwarunkowania planistyczne	7
5. Stan prawny przedmiotu wyceny	9
6. Analiza rynku w kontekście wycenianej nieruchomości	13
6.1. Ogólna charakterystyka rynku lokalnego	13
6.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych	14
7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	15
7.1. Wprowadzenie i założenia	15
7.2. Zastosowane podejścia i metody wyceny	16
7.3. Analiza transakcji porównawczych	16
7.4. Ustalenie cech rynkowych i ich opis	18
7.5. Ustalenie zakresu współczynników korygujących	20
7.6. Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu	20
7.7. Wynik końcowy oszacowania	21
8. Podsumowanie i wnioski:	21
9. Klauzule i zastrzeżenia	22
10. Analiza ryzyka	22

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
 www.kgpartners.pl

2. Przedmiot, zakres i cel wyceny

2.1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa w użytkowaniu wieczystym położona przy ulicy Urszuli Ledóchowskiej (**w rejonie ul. Księdza Prymasa Augusta Hłonda**) w Warszawie, na terenie dzielnicy Wilanów, uregulowana w księdze wieczystej **KW WA2M/00498619/0** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych, oznaczonego w ewidencji gruntów w obrębie **1-10-26**, działka **nr ewidencyjny 4/37** o powierzchni **7.525 m²**.

Kolor turkusowy – nieruchomość podlegająca oszacowaniu



2.2. Określenie zakresu wyceny

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

2.3. Określenie celu wyceny

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania stanowi Umowa z dnia 12.09.2017 r. zawarta pomiędzy firmą **Polnord Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie przy ul. Adama Branickiego 15, wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271, reprezentowaną przez: Jerzego Kotkowskiego – Członka Zarządu oraz Agnieszkę Bernabiuk – Perkowską – Prokurent z firmą **KG Partners Property Sp. z o.o.** z siedzibą w 00-613 Warszawie przy ul. T. Chałubińskiego 8 jako wykonawcą wyceny.

3.2. Podstawy prawne

Podstawy materialnoprawne opracowania stanowią w szczególności:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 0 z 2015 r., poz. 1774 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 0 z 2013 r., poz. 707 tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 tekst jednolity).
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 0 z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity).
6. Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dz. Urz. Min. Infrastruktury Nr 1 z 2010 r., poz. 1)

3.3. Podstawy merytoryczne

Jako podstawy metodologiczne wykorzystano wybraną literaturę fachową w szczególności:

1. Krajowe Standardy Wyceny Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Zasady ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzonych przez KG Partners Property Sp. z o.o.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

3.4. Źródła danych o nieruchomości

Dokumenty i informacje pozyskane

1. Informacje uzyskane z osobistego wglądu do księgi wieczystej KW WA2M/00498619/0 dokonanego w dniu 12.09.2017 r.
2. Wypis i wyrys z rejestru gruntów z dnia 29.04.2016 r.
3. Informacje uzyskane z Serwisu mapowego m.st. Warszawy.
4. Informacje uzyskane z Miejsowego Planu Zagospodarowania rejonu Wilanowa Zachodniego uchwalonego uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r.
5. Informacje o cenach transakcyjnych uzyskanych z rejestru cen i wartości dla m.st. Warszawy za lata 2017 do 2015.
6. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
7. Dokonane przez rzeczoznawcę oględziny i ustalenia szczegółowe w miejscu lokalizacji nieruchomości.
8. Informacje własne znajdujące się w bazie danych firmy KG Partners Property Sp. z o. o. dotyczące analizy rynku nieruchomości komercyjnych w Warszawie ze szczególnym uwzględnieniem danych dla dzielnicy Wilanów.

3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny
15 września 2017 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
15 września 2017 r.
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny
15 września 2017 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości
13 września 2017 r.

4. Opis i określenie stanu nieruchomości

4.1. Charakterystyka otoczenia i położenia nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Warszawie, na terenie dzielnicy Wilanów, w pobliżu granicy z dzielnicą Ursynów, na terenie poddzielnicy Miasteczko Wilanów, po zachodniej stronie ul. Przyczółkowej i na północ od ul. Branickiego.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się niska zabudowa wielorodzinna oraz budynki o przeznaczeniu edukacyjnym – prywatna szkoła podstawowa, przedszkole oraz budowany jest żłobek. Dodatkowo wokół rozpościerają się niezagospodarowane pola i łąki.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

Kształt działki jest zbliżony do trójkąta. Teren jest płaski, zniwelowany, nie stwarza przeszkód dla realizacji nowej zabudowy. Komunikacja miejska (tylko autobusowa) w oddaleniu przy Al. Rzeczpospolitej. Dojazd do działki jest od asfaltowej ul. Św. Urszuli Ledóchowskiej.

Bezpośrednio na działce brak jest mediów - kanalizacja, woda, prąd czy gaz będą musiały być doprowadzone i wybudowane przez inwestora, ale kanalizacja i woda są w bliskim sąsiedztwie, więc koszt ich doprowadzenia nie będzie duży.

4.2. Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego zatwierdzonego Uchwałą Nr 405 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 52 poz. 496 z dnia 27.03.2001 r.) przedmiotowa działka ew. nr **4/37 z obrębu 1-10-26** znajduje się w obszarze urbanistycznym oznaczonym na rysunku planu symbolem **7 ME** – teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego.

Wrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania:



KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl



Zgodnie z §32 w/w Uchwały dla terenu oznaczonego symbolem **7 ME** plan ustala:

1. Powierzchnia terenu: 5,5 ha
2. Przeznaczenie terenu: teren budownictwa jednorodzinnego ekstensywnego
 - 2.1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych,
 - 2.2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby,
 - wyklucza się lokalizowania obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe,
 - wyklucza się lokalizację usług uciążliwych,
 - 2.3. Przeznaczenie dopuszczalne: drugorzędny układ drogowy, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni miejskiej, wolnostojące obiekty podstawowych usług handlu i bytowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200m²,
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 3.1. Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70% dla każdej działki inwestycyjnej
 - 3.2. Powierzchnia zabudowana: maksymalnie 25%,
 - 3.3. Wysokość zabudowy: do II kondygnacji naziemnych i 9 m wysokości,
 - 3.4. Intensywność zabudowy: maksymalnie do 0.4
 - 3.5. Minimalna wielkość działki budowlanej 2000m² dla budownictwa jednorodzinnego; minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 18 m;
 - 3.6. Przekrycie budynków dachy o kącie spadku od 30o do 60o; dopuszcza się dodatkową kondygnację ukrytą w dachu budynku ustala się jedyny dopuszczalny materiał pokrycia dachu jako: dachówkę ceramiczną, blachodachówkę, blachę miedzianą, blachę miedziowaną
 - 3.7. Dostępność komunikacyjna: od strony ulic Zdrowej, Rządkiwki, Klimczaka;

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

3.8. Formy parkowania: parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora; dopuszcza się jedynie garaże o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji; budynki garaży wolnostojących powinny być dostosowane pod względem formy architektonicznej do otaczającej zabudowy przy czym wyklucza się wznoszenie garaży tymczasowych;

5. Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta **KW WA2M/00498619/0** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie osobistego wglądu do księgi wieczystej **KW WA2M/00498619/0** dokonanego w dniu 12.09.2017 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I–O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, miejscowość Warszawa, dzielnica Wilanów.
Działka nr ew. **4/37** w obrębie **1-10-26**, ul. Księdza Prymasa Augusta Hłonda, R – grunty orne, o powierzchni **7525 m2**.

Działka nr **4/49** w obrębie 1-10-26 ul. Klimczaka, Dr – drogi, o powierzchni **3371 m2**,
Obszar całej nieruchomości – **10.896 m2**

Dział I–SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

wieczystego nieruchomości.

Użytkowanie wieczyste do dnia 27.09.2089 r. zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości.

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego. Prawo związane z prawem użytkowania.

Dział II – WŁASNOŚĆ

Właściciel nieruchomości: Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa z siedzibą w Warszawie, Rola instytucji – organ reprezentujący Skarb Państwa.

Użytkownik wieczysty: Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni, Regon: 00074245700000.

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – Nieodpłatna służebność gruntowa przejścia, przejazdu przez działkę nr 4/11 w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej ul. Klimczaka na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek 4/6 i 4/10 opisanych w KW 333928, działki nr 4/7 opisanej w KW 333930. Na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 28 lutego 2002 roku zawartej przed Januszem Rudnickim notariuszem w Warszawie za Rep. A nr 2845/2002 (K. 3-13 KW 333928). - przeniesiono jako współobciążenie wobec odłączenia działek ewid. nr 4/33, 4/34 i 4/36 z księgi wieczystej KW nr WA2M/00148957/3

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

Nieruchomość współwłasnościowa – WA2M/00481525/2, WA2M/00458226/6, WA2M/00493175/0, WA2M/00499698/4, WA2M/00499694/6, WA2M/00504009/7, WA2M/00506606/6, WA2M/00506609/7.

Rodzaj zmiany:

1. wobec odłączenia z nieruchomości objętej KW nr WA2M/00499698/4 jej części oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka ewid. Nr 4/94 (stanowi część dawnej działki ew. nr 4/39) do nowo założonej KW nr WA2M/00504009/7 w polu 3.4.1.6 ujawniono numer Księgi Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości współwłasnościowej.
2. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6. wobec odłączenia dz. Ew. nr 4/92 z KW WA2M/00499698/4 do KW WA2M/00506606/6
3. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6 wobec odłączenia dz. Ew. nr 2/3 z KW WA2M/00493175/0 do KW WA2M/00506609/7

Lp.2. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – Służebność gruntowa przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działki nr 4/9 opisanej w KW 373571 o treści określonej w par. 13 umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 17.09.2002r. zawartej przed Januszem Rudnickim notariuszem w Warszawie za Rep. A nr 13264/02 (K. 2-9 KW 373571). na podstawie w/w umowy. - przeniesiono jako współwłasnościowe wobec odłączenia działek ewid. nr nr 4/33, 4/34 i 4/36 z księgi wieczystej kw nr wa2m/00148957/3

Nieruchomość współwłasnościowa – WA2M/00481525/2, WA2M/00458226/6, WA2M/00493175/0, WA2M/00499698/4, WA2M/00499694/6, WA2M/00504009/7, WA2M/00506606/6, WA2M/00506609/7.

Rodzaj zmiany:

1. wobec odłączenia z nieruchomości objętej KW nr WA2M/00499698/4 jej części oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka ew. nr 4/94 (stanowi część dawnej działki ewid. 4/39) do nowo założonej KW nr WA2M/00504009/7 w polu 3.4.1.6 ujawniono numer KW prowadzonej dla nieruchomości współwłasnościowej.
2. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6. wobec odłączenia dz. ew. nr 4/92 z KW WA2M/00499698/4 do KW WA2M/00506606/6
3. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6 wobec odłączenia dz. Ew. nr 2/3 z KW WA2M/00493175/0 do KW WA2M/00506609/7

Lp.3. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - nieodpłatna służebność gruntowa przejścia i przejazdu przez działkę 4/24 na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu 4/5 opisanej w KW 373536) polegająca na przeprowadzeniu mediów do drogi publicznej ul. Klimczaka na podstawie umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste z dnia 22 lipca 2003 roku zawartej przed Marzeną Dmochowską, asesorem notarialnym zastępcą Janusza Rudnickiego notariusza w Warszawie za Rep. A nr 10436/03 K.14-18 akt KW 373536. Przeniesiono jako współwłasnościowe wobec odłączenia działek ewid. Nr 4/33, 4/34, 4/36 z KW nr WA2M/00148957/3.

Nieruchomość współwłasnościowa – WA2M/00481525/2, WA2M/00458226/6, WA2M/00493175/0, WA2M/00499698/4, WA2M/00499694/6, WA2M/00504009/7, WA2M/00506606/6, WA2M/00506609/7.

Rodzaj zmiany:

1. wobec odłączenia z nieruchomości objętej KW nr WA2M/00499698/4 jej części oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka ewid. Nr 4/94 (stanowi część dawnej działki ew. nr 4/39) do nowo założonej KW nr WA2M/00504009/7 w polu 3.4.1.6 ujawniono numer Księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości współwłasnościowej.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chalubińskiego 8
www.kgpartners.pl

2. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6. wobec odłączenia dz. ew. nr 4/92 z KW WA2M/00499698/4 do KW WA2M/00506606/6

3. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6 wobec odłączenia dz. ew. nr 2/3 z KW WA2M/00493175/0 do KW WA2M/00506609/7.

Lp.4. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa przejścia i przejazdu przez działkę 4/24 opisaną w niniejszej Księdze wieczystej na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu 4/21 opisaną w KW 410815) zgodnie z treścią umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste z dnia 15 maja 2003 roku zawartej przed notariuszem w Warszawie Januszem Rudnickim za Rep. A nr 6098/2003 K.1-6 w aktach KW 410815. Na podstawie wyżej powołanej umowy przeniesiono jako współobciążenie wobec odłączenia działek ewid. Nr 4/33, 4/34, 4/36 z KW nr WA2M/00148957/3.

Nieruchomość współobciążona – WA2M/00481525/2, WA2M/00458226/6, WA2M/00493175/0, WA2M/00499698/4, WA2M/00499694/6, WA2M/00504009/7, WA2M/00506606/6, WA2M/00506609/7.

Rodzaj zmiany:

1. wobec odłączenia z nieruchomości objętej KW nr WA2M/00499698/4 jej części oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka ewid. Nr 4/94 (stanowi część dawnej działki ew. nr 4/39) do nowo założonej KW nr WA2M/00504009/7 w polu 3.4.1.6 ujawniono numer Księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości współobciążonej.

2. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6. wobec odłączenia dz. ew. nr 4/92 z KW WA2M/00499698/4 do KW WA2M/00506606/6

3. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6 wobec odłączenia dz. ew. nr 2/3 z KW WA2M/00493175/0 do KW WA2M/00506609/7.

Lp.5. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr ew. 4/22 (opisaną w KW nr 430665), 4/23 (opisaną w KW nr 430666) polegająca na prawie przechodu i przejazdu i przeprowadzeniu mediów, przez działkę oznaczoną nr ew. 4/24 (opisaną w niniejszej Księdze Wieczystej), na warunkach określonych w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 26 kwietnia 2004 r zawartej przed as. Not. Marzeną Dmochowską z-cą not. W Warszawie Janusza Rudnickiego za Rep. A nr 6431/2004 K.3-18 w KW 430665. Na podstawie w/w umowy. Przeniesiono jako współobciążenie wobec odłączenia działek ewid. Nr 4/33, 4/34, 4/36 z KW nr WA2M/00148957/3.

Nieruchomość współobciążona – WA2M/00481525/2, WA2M/00458226/6, WA2M/00493175/0, WA2M/00499698/4, WA2M/00499694/6, WA2M/00504009/7, WA2M/00506606/6, WA2M/00506609/7.

Rodzaj zmiany:

1. wobec odłączenia z nieruchomości objętej KW nr WA2M/00499698/4 jej części oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka ewid. Nr 4/94 (stanowi część dawnej działki ew. nr 4/39) do nowo założonej KW nr WA2M/00504009/7 w polu 3.4.1.6 ujawniono numer Księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości współobciążonej.

2. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6. wobec odłączenia dz. ew. nr 4/92 z KW WA2M/00499698/4 do KW WA2M/00506606/6

3. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6 wobec odłączenia dz. ew. nr 2/3 z KW WA2M/00493175/0 do KW WA2M/00506609/7.

Lp.6. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność przechodu i przejazdu o treści i zakresie szczegółowo określonym w par. 5 porozumienia oraz umowy o ustanowieniu służebności i użytkowania z dnia 10 października 2002 roku zawartej

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

przed not. W Warszawie Danutą Kosin-Kruszewską Rep. A. nr 14503/02. Przeniesiono jako współobciążenie wobec odłączenia działek ewid. Nr 4/33, 4/34, 4/36 z KW nr WA2M/00148957/3. Nieruchomość współobciążona – WA2M/00481525/2, WA2M/00458226/6, WA2M/00493175/0, WA2M/00499698/4, WA2M/00499694/6, WA2M/00504009/7, WA2M/00506606/6, WA2M/00506609/7.

Rodzaj zmiany:

1. wobec odłączenia z nieruchomości objętej KW nr WA2M/00499698/4 jej części oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka ewid. Nr 4/94 (stanowi część dawnej działki ew. nr 4/39) do nowo założonej KW nr WA2M/00504009/7 w polu 3.4.1.6 ujawniono numer Księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości współobciążonej.
2. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6. wobec odłączenia dz. ew. nr 4/92 z KW WA2M/00499698/4 do KW WA2M/00506606/6.
3. dokonano zmiany w polu 3.4.1.6 wobec odłączenia dz. ew. nr 2/3 z KW WA2M/00493175/0 do KW WA2M/00506609/7.

Lp.7. Ograniczone prawo rzeczowe –

Prawo użytkowania o treści i zakresie szczegółowo określonym w par. 2 umowy o ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych z dnia 29.10.2007 r Rep. A nr 18906/2007

Nieruchomość współobciążona – WA2M/00481525/2, WA2M/00458226/6, WA2M/00498619/0, WA2M/00499698/4, WA2M/00493175/0, WA2M/00506609/7.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną – RWE STOEN OPERATOR Sp. z o.o. Warszawa REGON 01033064600000

Lp.8. Ograniczone prawo rzeczowe –

Prawo użytkowania o treści i zakresie szczegółowo określonym w par. 3 umowy o ustanowienie ograniczonych prawa rzeczowych z dnia 29.10.2007 r Rep. A nr 18906/2007.

Nieruchomość współobciążona – WA2M/00481525/2, WA2M/00458226/6, WA2M/00498619/0, WA2M/00499698/4, WA2M/00493175/0, WA2M/00506609/7.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną – RWE STOEN OPERATOR Sp. z o.o. Warszawa, REGON 01033064600000.

Lp.9. Ograniczone prawo rzeczowe –

Prawo użytkowania o treści i zakresie szczegółowo określonym w par. 4 umowy o ustanowienie ograniczonych prawa rzeczowych z dnia 29.10.2007 r Rep. A nr 18906/2007

Nieruchomość współobciążona – WA2M/00481525/2, WA2M/00458226/6, WA2M/00498619/0, WA2M/00499698/4, WA2M/00493175/0, WA2M/00506609/7

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną – RWE STOEN OPERATOR Sp. z o.o. Warszawa REGON 01033064600000

Dział IV – HIPOTEKA

Brak wpisów

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

6. Analiza rynku w kontekście wycenianej nieruchomości

6.1. Ogólna charakterystyka rynku lokalnego

Wilanów – dzielnica Warszawy położona w południowej części miasta, wzdłuż zachodniego brzegu Wisły. Południowa granica Wilanowa stanowi granicę Warszawy. Do 1951 roku miejscowość była siedzibą wiejskiej gminy Wilanów. W latach 1994-2002 Wilanów był samodzielną gminą.

Wilanów graniczy:

- od zachodu z dzielnicą Ursynów
- od północy z dzielnicą Mokotów
- od wschodu (przez Wisłę) z dzielnicą Wawer
- od południa z gminą Konstancin-Jeziorna, powiat piaseczyński

Według Systemu MSI Wilanów dzieli się oficjalnie na:

- Wilanów Wysoki
- Wilanów Niski
- Wilanów Królewski
- Błonia Wilanowskie
- Powsinek
- Zawady
- Kępa Zawadowska
- Powsin

Dzielnica Wilanów położona jest w dobrym układzie komunikacyjnym. Przez dzielnicę przechodzi główna arteria (Wisłostrada) oraz ulice o dużym znaczeniu ogólnomiejskim (Sobieskiego, Al. Wilanowska).

Atutem Wilanowa jest Pałac oraz duży obszar terenów zielonych. Możliwości rekreacji stwarzają Park Natoliński, Las Kabacki oraz położony po wschodniej stronie Parku Pałacowego – Morysin i pełen uroku teren nad Wisłą znaczne obszary pełnią funkcje ekologiczne, służą nawietrzaniu centralnych części Warszawy. Wilanów może poszczycić się największą w Warszawie liczbą zbiorników wodnych (jeziorka, kanałki, rzeczki) o łącznej powierzchni 140 ha.

Według danych GUS 1 stycznia 2014 dzielnica Wilanów miała powierzchnię 36,73 km², a liczba mieszkańców (stan na 31 grudnia 2013) wynosiła 28 314.

Wilanów jest dzielnicą Warszawy o najmniejszej liczbie ludności i najmniejszej gęstości zaludnienia, jednak ten współczynnik ulega zmianie z powodu budowy nowych osiedli mieszkalnych w tej dzielnicy, w szczególności Miasteczka Wilanów.

Powstałe w tej wyjątkowej okolicy Miasteczko Wilanów stanowi spójną koncepcję urbanistyczną zlokalizowaną w nowej części Wilanowa. Całkowicie zaplanowana wizja osiedla mieszkaniowego realizowana jest przez kilkanaście renomowanych polskich i zagranicznych firm deweloperskich. Według prognoz całkowita liczba mieszkańców Miasteczka wyniesie 35 – 50 tys. osób.

Osiedle jest już wybudowane w ok. 60%, natomiast infrastruktura jest ukończona w ok. 30%. Wkrótce powstaną jednak nowe inwestycje, gdyż plany publicznych szkół i przedszkoli są już gotowe, a tereny na ich budowę zakupione przez m.st. Warszawę.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

Budynki mieszkalne osiedla harmonizują ze sobą i współgrają jednocześnie z dwoma dominantami: Pałacem Wilanowskim i Świątynią Opatrzności Bożej. Żaden z budynków nie zaburzył obecności tych dwóch obiektów i nie przytłoczył ich wyróżniającym się stylem architektonicznym czy wysokością zabudowy, zachowując tym samym dobry standard wykonania i elegancję rozwiązań projektowych.

6.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych

Rynek nieruchomości gruntowych na terenie dzielnicy Warszawa Wilanów jest dobrze rozwinięty. Obserwujemy dość znaczący obrót gruntami pod zabudowę jednorodzienną.

W procesie analizy zbadano rynek nieruchomości gruntowych o powierzchni powyżej 1000 m², przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzienną, usługową oraz pod zabudowę edukacyjną na terenie Wilanowa dokonane w latach 2015 – 2017. Zaobserwowano łącznie ponad 30 takich transakcji z czego po wyeliminowaniu transakcji nieadekwatnych oraz transakcji pomiędzy spółkami zależnymi pozostało ich 20.

Zaobserwowane transakcje dotyczyły powierzchni działek powyżej 1000 m². Zaobserwowane ceny transakcyjne również notowały spory zakres cenowy i zaczynały się od poziomu około 580 zł/m² aż do poziomu ponad 1000 zł/m².

W procesie analizy rynku zauważono, że ceny działek są uzależnione głównie od ich możliwości inwestycyjnych (najdroższe działki są przeznaczone pod intensywną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a tańsze pod mało intensywną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę jednorodzienną, usługową i oświaty). Ceny działek uzależnione są również od ich wielkości (działki o powierzchniach rzędu kilku ha są tańsze), lokalizacji (najwyższe ceny osiągają nieruchomości położone w centralnej części osiedla przy głównych ulicach a niższe ceny osiągają działki położone na obrzeżach zabudowy, na terenach mało zurbanizowanych). Ważny jest również dostęp do komunikacji miejskiej.

Podczas badania rynku nieruchomości gruntowych na terenie Miasteczka Wilanów zaobserwowano że w latach 2008 – 2012 obrót dotyczył głównie działek przeznaczonych pod typową dosyć intensywną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną położoną w obrębie 1-10-15, czyli w północnej i centralnej części Miasteczka Wilanów. W miarę wyczerpywania się zasobów gruntowych deweloperzy zaczęli przenosić się z inwestycjami w kierunku południowym na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale też pod zabudowę usługową, jednorodzienną, usług oświaty czy też hotelową i dlatego w latach 2014 – 2017 takie transakcje zaczęły się pojawiać na rynku. Co jest interesujące to fakt, że te transakcje miały dosyć wysokie poziomy cen porównywalne do cen działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w latach 2011 – 2013.

Podczas badania transakcji sprzedaży zauważono również, że lokalny rynek nie odróżnia cenowo prawa własności gruntu od prawa użytkowania wieczystego. Wynika to najczęściej z faktu, że lokalnie dominuje sprzedaż prawa użytkowania wieczystego oraz z faktu, że dla działek przeznaczonych pod zabudowę inwestycyjną forma władania gruntem nie ma znaczenia, ponieważ deweloperzy budujący budynki mieszkalne wielorodzinne czy też biurowo – usługowe, zaraz je sprzedają nowym właścicielom, przez co obowiązek ponoszenia

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

kosztów utrzymania gruntu przechodzi na nowego właściciela a deweloper ponosi koszty jedynie przez krótki okres przygotowania i realizacji inwestycji. Ważniejsze jest położenie i możliwości zabudowania gruntu a nie jego forma władania. Podobnie zachowuje się rynek na terenie całej Warszawy.

Na wartość gruntu wpływa wiele czynników m.in.:

- lokalizacja,
- otoczenie,
- wielkość i kształt działki,
- przeznaczenie,
- możliwości zabudowy
- dostępność mediów
- dostępność do komunikacji
- ograniczenia na terenie

7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

7.1. Wprowadzenie i założenia

W procedurze wyceny określono wartość rynkową prawa użytkowania gruntu nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny stosując podejścia, metody i techniki zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach prawa i Standardach zawodowych.

Zgodnie z art. 151.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie z art. 154.1. Ustawy wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w Planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W przypadku braku Planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

7.2. Zastosowane podejścia i metody wyceny

Stosownie do treści art. 150 – 156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy wyborze właściwego podejścia do wyceny uwzględniono:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- funkcję wyznaczoną dla niej w Planie miejscowym
- dostęp do infrastruktury technicznej
- stan jej zagospodarowania
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych

W procedurze wyceny określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Ze względu na charakterystykę nieruchomości oraz rynku, dostępność danych o nieruchomościach podobnych oraz cel wyceny, wartość nieruchomości określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Istotę wymienionych podejść wyceny precyzuje art. 153, który w ust. 1 stanowi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Rynkową wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości gruntowej niezabudowanej określono dla aktualnego sposobu użytkowania terenu zgodnego z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego (**WR**).

7.3. Analiza transakcji porównawczych

Przy określaniu wartości rynkowej działki do porównania przyjęto 14 transakcji najbardziej podobnych działek na terenie Wilanowa mogące stanowić bazę porównawczą do wyceny przedmiotowej nieruchomości. W procesie obliczeń w przypadku sprzedaży z wyodrębnionym podatkiem VAT przyjęto ceny netto.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
 www.kgpartners.pl

Lp.	Lokalizacja, położenie	Powierzchnia w m2	Cena netto całość	Cena netto zł/m kw.	Data transakcji
1	Bez nazwy (bn)	2 618	2 094 400	800	09-05-2017
2	bn	1 619	1 538 050	950	03-04-2017
3	Ul. Arbuzowa	1 355	1 200 000	886	28-03-2017
4	bn	4 262	3 409 600	800	21-12-2016
5	Ul. Orszady	4 361	3 473 600	797	24-10-2016
6	bn	5 000	4 450 000	890	07-10-2016
7	bn	2 587	1 644 000	635	23-08-2016
8	Ul. Arbuzowa	1 236	1 120 000	906	14-07-2016
9	bn	1 442	1 300 000	902	18-05-2016
10	Ul. Potulkały	1 279	900 000	704	09-05-2016
11	bn	2 706	1 569 480	580	08-04-2016
12	bn	1 268	1 100 000	868	11-03-2016
13	bn	1 271	850 000	669	09-03-2016
14	bn	2 746	1 775 250	646	29-02-2016
15	Ul. Dobrodzieja	1 208	700 000	579	02-02-2016
16	bn	6 113	5 000 000	818	12-11-2015
17	Ul. Rządkiwki	2 731	2 400 000	879	22-10-2015
18	Ul. Św. Urszuli Ledóchowskiej	9 050	7 800 000	862	18-08-2015
19	bn	4 052	3 936 000	971	12-08-2015
20	Ul. Waniliowa	1 500	1 140 000	760	02-07-2015
21	Ul. Rządkiwki	1 212	1 100 000	908	17-04-2015
22	Ul. Arbuzowa	1 535	1 010 000	658	12-02-2015

C średnia	795,90 zł
C max	950,00 zł
C min	580,00 zł

Liczba transakcji n = 20

Określenie przedziału współczynników korygujących

Cmin/Cśr =	0,7287
Cmax/Cśr =	1,1936

Kolorem czerwonym zostały oznaczone transakcje, które zostały odrzucone w analizie ze względu na najniższą i najwyższą cenę.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

7.4. Ustalenie cech rynkowych i ich opis

Cechy rynkowe stanowią kryteria w oparciu, o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych stanowi każdorazowo analiza rynku, jak również stan techniczno – użytkowy nieruchomości, właściwości lokalizacyjne i fizyczne.

Nabywcy nieruchomości kierują się na ogół kilkoma kryteriami w procesie ich nabywania. Zgodnie z literaturą przedmiotu liczba cech rynkowych może być sprawą dyskusyjną, a niekiedy kontrowersyjną. Standardy Zawodowe dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, co pozwoli na matematyczne wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednak to rozwiązanie można stosować tylko i wyłącznie w przypadku rynków bardzo rozwiniętych o dużej liczbie transakcji, a poza tym często obarczone jest dużym błędem w związku z przyjęciem założenia, iż wszystkie nieruchomości różnią się tylko jedną cechą.

Rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym, problem znalezienia dwóch nieruchomości różniących się tylko jedną cechą wymaga przyjęcia rozwiązań upraszczających, w szczególności przy szacowaniu wartości gruntów.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców (inwestorów). Sposób ten umożliwia określenie cech oraz ich wpływ na chęć nabycia przez zainteresowanego inwestora odpowiedniej nieruchomości. Można to określić na podstawie bezpośrednich obserwacji rynku i zachowań inwestorów, a także w wyniku przeprowadzanych wywiadów.

Rodzaj i wagi cech rynkowych ustalono w oparciu o stan rynku lokalnego, na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz wieloletniego doświadczenia rzeczoznawcy i jego udziału w wielu transakcjach.

Na podstawie badania rynku lokalnego oraz specyfiki przedmiotowej nieruchomości przyjęto następujące istotne czynniki wpływające na wartość wycenianej działki, ich charakterystyki oraz ich wagi.

Charakterystyka szacowanej nieruchomości z wyekspozowaniem jej cech rynkowych wraz z określeniem wag cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Charakterystyka cechy
1.	Położenie	20%	4
2.	Komunikacja	15%	2
3.	Ograniczenia	15%	2
4.	Kształt i wielkość działki	20%	1
5.	Zagospodarowanie i uzbrojenie	10%	3 ^a
6.	Możliwości zabudowy	10%	2
7.	Otoczenie	10%	3
	Suma	100%	

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

Położenie. Nieruchomość zlokalizowana jest w dzielnicy Wilanów na obszarze zwanym Miasteczkiem Wilanów. Rejon, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość aktualnie cieszy się zainteresowaniem inwestorów, deweloperów oraz jest uznawany przez mieszkańców Warszawy jako coraz bardziej atrakcyjny do zamieszkania. Braki infrastruktury - szkoły, przedszkola, sklepy, galerie handlowe itp. w ostatnim czasie zostały nieco uzupełnione. Rzeczoznawca ocenia tę lokalizację na 4 pkt. w skali 1 - 5.

Komunikacja. Brak dobrego dostępu do komunikacji miejskiej - brak linii tramwajowych, stacji Metra. Komunikacja publiczna wyłącznie MZA znajduje się w odległości. Rzeczoznawca daje 2 pkt. w skali 1 - 5.

Ograniczenia. Przedmiotowa działka znajduje się w Warszawskiej Strefie chronionego krajobrazu i w związku z tym cały teren podlega ograniczeniom w zabudowie co do intensywności (współczynnik intensywności 0,4), wysokości (2 kondygnacje do 9m) oraz ilości powierzchni biologicznie czynnej (70%) i inne. Dodatkowo ustalono wysoki normatyw zabudowy dla 1 działki i wynosi on minimum 2000 m². Rzeczoznawca daje 2 pkt. w skali 1 - 5.

Kształt i wielkość działki. Kształt działki jest zbliżony do trójkąta co bardzo utrudnia jego możliwości zabudowy. Działka ma powierzchnię 7525m² co przy jej ewentualnym podziale na mniejsze dodatkowo utrudni jej zabudowę. Teren można podzielić lub pozostawić w całości, ale w każdym przypadku planowanie i układ inwestycji na tym terenie jest bardzo niekorzystne. Aktualny kształt terenu i jego wielkość ogranicza sposób jej zagospodarowania i możliwości zabudowy. Rzeczoznawca ocenia kształt i wielkość działki na ocenę - 1 pkt.

Zagospodarowanie i uzbrojenie. Teren jest płaski, niezabudowany co powoduje brak przeszkód w zabudowie i jest plusem dla inwestora. Na terenie brak mediów - kanalizacji, wody, prądu i gazu. Część mediów jest w bliskiej odległości od działki - kanalizacja i woda. Ocena 3 punkty.

Możliwości zabudowy: Dla analizowanego terenu obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania, który przewiduje zabudowę:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej oraz budynków gospodarczych,
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - wolnostojące obiekty usług oświaty: szkoły podstawowe lub średnie, przedszkola, kluby,
 - wyklucza się lokalizowania obiektów usługowych wbudowanych w obiekty mieszkaniowe,
 - wyklucza się lokalizację usług uciążliwych,
3. Przeznaczenie dopuszczalne: drugorzędny układ drogowy, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni miejskiej, wolnostojące obiekty podstawowych usług handlu i bytowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200m²,
Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 70% dla każdej działki inwestycyjnej.
Powierzchnia zabudowana: maksymalnie 25%, Wysokość zabudowy: do II kondygnacji naziemnych i 9 m wysokości, Intensywność zabudowy: maksymalnie do 0.4. Minimalna wielkość działki budowlanej 2000m² dla budownictwa jednorodzinnego. Rzeczoznawca ocenia możliwości zabudowy na 2 pkt w skali 1-5 pkt.

Otoczenie. W sąsiedztwie nieruchomości, aktualnie jest niska, dość nowa i ciekawa architektonicznie zabudowa wielorodzinna oraz budynki przeznaczone pod edukację, przedszkole, szkoła oraz z budowie żłobek. Poza tym w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się łąki i pola, które nie są aktualnie zabudowane, ale w Miejscowym Planie Zagospodarowania przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinna. Rzeczoznawca ocenia otoczenie na 3 punkty.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chalubińskiego 8
www.kgpartners.pl

7.5. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Zakres sumy współczynników korygujących $[u_i]$ określono wg formuły:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

W przyjętej próbie reprezentatywnej poszczególne ceny kształtowały się na poziomie:

$$\begin{aligned} C_{\min} &= 580,00 \text{ zł/m}^2 \\ C_{\max} &= 950,00 \text{ zł/m}^2 \\ C_{\text{śr}} &= 795,90 \text{ zł/m}^2 \end{aligned}$$

7.6. Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu

METODA SKORYGOWANEJ CENY ŚREDNIEJ			
Grunt 1 m2 - WR= 812,65 zł	C średnia	795,90 zł	Liczba trans. n = 22-2=20
	C max	950,00 zł	Cmin/Cśr = 0,7287
	C min	580,00 zł	Cmax/Cśr = 1,1936

Obliczenie ceny 1 m2 powierzchni działki:

Określenie procentowego wpływu cech rynkowych na wysokość ceny działki i określenie wartości współczynników korygu

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na cenę [waga cechy]	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1.	Położenie	20%	0,1132	0,5677	0,4541
2.	Komunikacja	15%	0,0679	0,3406	0,1361
3.	Ograniczenia	15%	0,0679	0,3406	0,1361
4.	Kształt i wielkość działki	20%	0,0905	0,4542	0,0905
5.	Zagospodarowanie i uzbrojenie	10%	0,0453	0,2271	0,1362
6.	Możliwości zabudowy	10%	0,0226	0,1135	0,0453
7.	Otoczenie	10%	0,0453	0,2271	0,1362
Razem:			0,4529	2,2710	1,1345

Współczynnik korekcyjny K, przyjęto w wysokości:

K = 0,9

Wartość rynkowa 1m2 wycenianej działki wynosi:

WR= 812,65 zł

Rzeczoznawca skorygował wynik współczynnikiem K=0.9 ze względu na wielkość terenu. W analizie cen gruntów rzeczoznawca uwzględnił działki o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną powierzchni od 1000 m2, które osiągają zawsze wyższe ceny niż działki większe.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

Wartość 1 m² powierzchni gruntu określono wg poniższej formuły:

$$W_R = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i * K$$

gdzie:

- W_R – wartość 1 m² gruntu,
C_{sr} – średnia cena 1 m² gruntu,
u_i – współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości,
n – liczba cech rynkowych,
K – współczynnik korekcyjny.

$$WR = 812,65 \text{ zł/ m}^2 \times 7.525 \text{ m}^2 = 6.115.191,25 \text{ zł}$$

7.7. Wynik końcowy oszacowania

Wartość rynkowa użytkowania wieczystego gruntu przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla aktualnego sposobu użytkowania wynosi w zaokrągleniu:

6.115.190,00 zł

(słownie: sześć milionów sto piętnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych)



8. Podsumowanie i wnioski:

- Jest to najbardziej prawdopodobna cena jaką można zapłacić na rynku za przedmiotową nieruchomość. Ustalona wartość odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny.
- Ustalona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić w związku z jej nabyciem. W szczególności podatkiem takim jest podatek VAT.
- Powyższa wartość wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości. Kwota została określona na datę bieżącą, wobec czego upływ czasu powoduje konieczność odpowiedniej aktualizacji.

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

9. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat został sporządzony w celu określenia wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia kredytu bankowego.
2. Operat został sporządzony w oparciu o dane udostępnione przez Zleceniodawcę. Rzeczoznawca będący autorem niniejszego opracowania nie może więc ponosić odpowiedzialności za to, że dane te mogły być niepełne, mylne czy z innego powodu nie w pełni miarodajne.
3. Wartość oszacowanej nieruchomości jest ustalona na 15 września 2017 r. W przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać aktualizacji zgodnie z metodologią przyjętą w opracowaniu.
4. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i zasadami etyki zawodowej obowiązującymi rzeczoznawców majątkowych.
5. Operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
6. Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy/plany nieruchomości gruntowej. Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości.
7. Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń hipotecznych, którym nieruchomość może podlegać.
8. Przyjmujemy odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.

10. Analiza ryzyka

Zgodnie punktem 4.2 standardu KSWS 3 poniższa tabela zawiera potencjalne ryzyka związane z przedmiotową nieruchomością wraz z oceną zagrożenia.

L.p.	Ryzyka	Ocena
1.	bezpośrednie sąsiedztwo zakładów przemysłowych o wysokiej uciążliwości takich jak np. rafineria lub elektrownia atomowa lub inne	brak zagrożenia
2.	bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej lub projektowanej autostrady lub trasy szybkiego ruchu	W dalszym sąsiedztwie planowany jest przebieg drogi ekspresowej S2
3.	bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej lub projektowanej spalarni śmieci	brak zagrożenia
4.	bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego lub projektowanego wysypiska śmieci	brak zagrożenia
5.	obszar zagrożony sejsmicznie	brak zagrożenia
6.	obszar zagrożony podtopieniami	istnieje zagrożenie dla wody 100 letniej 855 cm oraz dla wody 1000 letniej 959 cm

KG Partners Property Sp. z o.o. 00-613 Warszawa, ul. T. Chałubińskiego 8
www.kgpartners.pl

7.	obszar zagrożony szkodami górnictwami	brak zagrożenia
8.	zagrożenie katastrofą budowlaną obiektu	brak zagrożenia – działka niezabudowana
9.	możliwość upadku obiektów latających	brak ryzyka – obowiązkowe ubezpieczenie nieruchomości
10.	możliwość zmiany przepisów prawa dotyczących rynku nieruchomości	ryzyko obecnie nie do oszacowania
11.	ryzyko zmian zagospodarowania otoczenia	teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
12.	ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	obecnie obserwuje się duże zainteresowanie gruntami przeznaczonymi pod zabudowę deweloperską, szczególnie na terenach rozwojowych, głównie ze względu na fakt że rynek mieszkań przeżywa obecnie spore ożywienie
13.	zmiany podaży nieruchomości	na terenie Miasteczka Wilanów obserwuje się proces wyczerpywania się zasobów wolnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową a deweloperzy nie są zainteresowani zmniejszaniem swoich banków ziemi. Zaobserwowane nieliczne transakcje dotyczą głównie sprzedaży firmom powiązanym.
14.	ryzyko prawne	nie rozpoznano

Załączniki:

1. Wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów
2. Księga wieczysta
3. Zdjęcia nieruchomości
4. Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy

Załącznik nr 1 – Wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo mazowieckie
 Powiat m.st. Warszawa
 Miejscowość Warszawa
 Jednostka ewidencyjna 146516_8, Dzielnica Wilanów
 Obręb numer: 1026
 nazwa: 1-10-26

BG-UE-E-I.6621.1783.2016.PBO

WYPIS I WYRYS

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.77**

właściciel SKARB PAŃSTWA
 Udział : 1/1
 użytkownik wieczysty POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA
 81-310 GDYNIA, ŚLĄSKA 35/37
 Udział : 1/1
 wykonywanie prawa AGENCJA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
 własności Skarbu Państwa i
 innych praw rzeczowych
 00-095 WARSZAWA, PL. BANKOWY 2
 Udział : 1/1

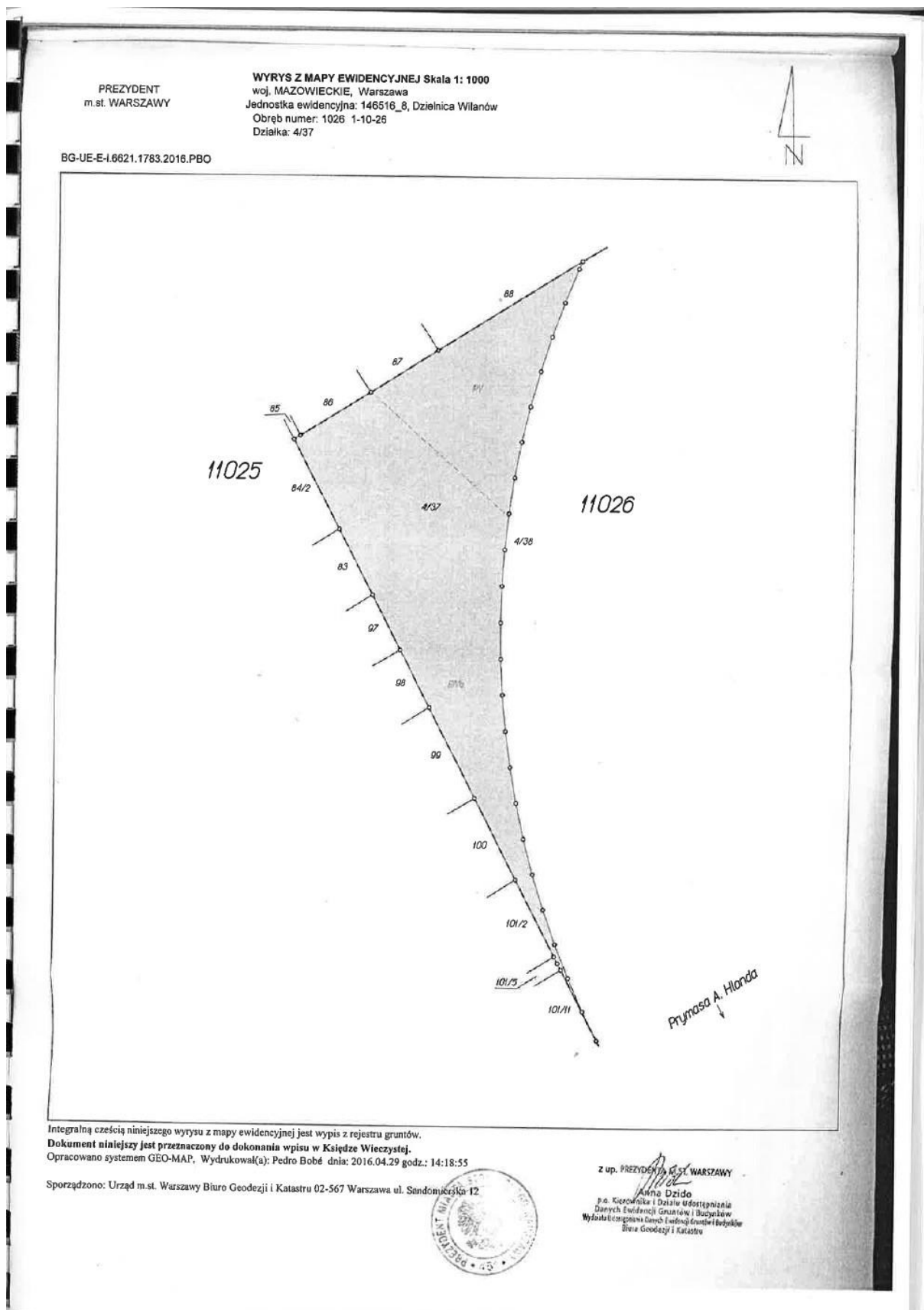
Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	4/37		grunty ome grunty ome	RIVb RV	0.5226 0.2299	0.7525	WA2M/00498619/0
Id dz: 146516_8.1026.4/37							
	4/49		drogi	dr	0.3371	0.3371	WA2M/00498619/0
Id dz: 146516_8.1026.4/49							
R a z e m :					1.0896	1.0896	

Słownie: jeden ha, osiemset dziewięćdziesiąt sześć m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 29.04.2016

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyris z mapy ewidencyjnej

Sporządził(a): Pedro Bobe
 Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
 Biuro Geodezji i Katastru
 02-667 Warszawa, ul. Sandomierska 12

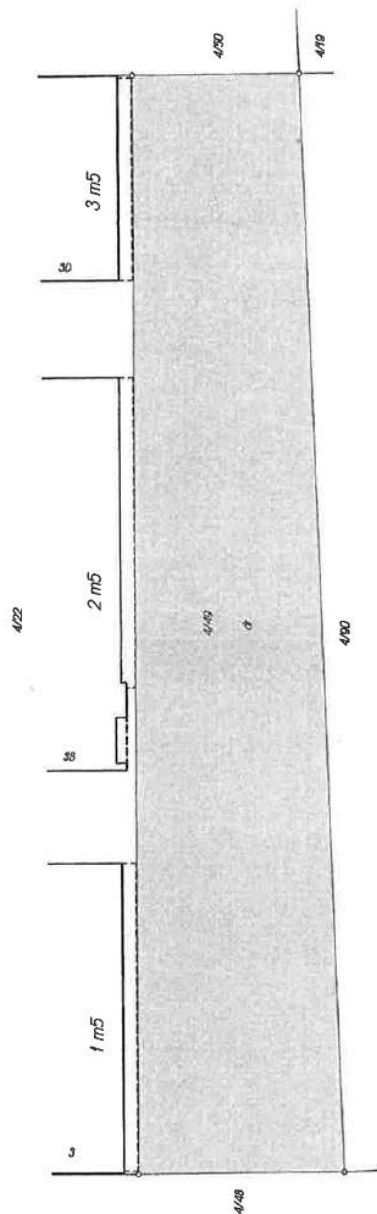


WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ Skala 1: 500
woj. MAZOWIECKIE, Warszawa
jednostka ewidencyjna: 146516_8, Dzielnica Włianów
Obręb numer: 1026 11026
Działka: 4/49

PREZYDENT
m.st. WARSZAWY

BQ-UE-E-I.6621.1783.2016.PBO

11026



K. Kieślowskiego

Innegrahy czestci niniejszego wyrysu z mapy ewidencyjnej jest wyrys z rejestru grunów.
 Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w Księdzę Wzrosty.
 Opracowano systemem GEO-MAP. Wydrukowa(e)l: Petro Bobe' dn: 2016.04.29 godz.: 14:29:12
 Sporządzone: Urząd m. st. Warszawy Biuro Geodezji i Katastru D2-567 Warszawa ul. Sandomierska 12



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Załącznik nr 2 – Księga wieczysta

Strona 1 z 2

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00498619/0**, STAN Z DNIA 2017-09-12 14:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA2M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	4/37	1
Identyfikator działki	146516_8.1026.4/37	
Obręb ewidencyjny (numer)	1-10-26	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, WARSZAWA, WILANÓW	
Ulica	KSIĘDZA PRYMASA AUGUSTA HLONDA	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA2M / 00493175 / 0, 7525,0000 M2	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	4/49	1, 23
Identyfikator działki	146516_8.1026.4/49	
Obręb ewidencyjny (numer)	1-10-26	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, WARSZAWA, WILANÓW	
Ulica	KLIMCZAKA	
Sposób korzystania	DR - DROGI	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA2M / 00499694 / 6, 3371,0000 M2	
Obszar całej nieruchomości	10 896,0000 M2	Nr podstawy wpisu 23

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS I WYRYS , 2011-10-31, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 18-19, WA2M/00493175/0 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA2M/00000330/13/001, 2013-01-08 14:28:37, 2013-01-11-08.13.26.938583, NIE, 1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
23	WYPIS I WYRYS , 2011-10-31, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 18-19, WA2M/00493175/0 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA2M/00031757/14/001, 2014-11-25 15:56:54, 2014-12-09-10.41.17.245999, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Powrót

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00498619/0**, STAN Z DNIA 2017-09-12 14:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA2M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-09-27	3
Sposób korzystania	SPOSÓB KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE Z JEJ PRZEZNACZENIEM	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	DZIAŁ I SP KSIĘGI WIECZYTEJ KW NR WA2M/00148957/3 <i>(wskazanie podstawy)</i> DZ. KW./WA2M/00000330/13/001, 2013-01-08 14:28:37, 2013-01-11-08.13.26.938583, NIE, 1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

Powrót

Strona 1 z 2

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00498619/0**, STAN Z DNIA 2017-09-12 14:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA2M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1 ---	4
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	SKARB PAŃSTWA-AGENCJA WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA, WARSZAWA	
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Użytkownicy wieczystości

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	Nr podstawy wpisu 4, 5, 6, 7
-------	-----------------------------------------	---------------------------------

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1 ---	5, 6, 7, 24
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	POLNORD S.A., GDYNIA, 00074245700000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	DZIAŁ II KSIĘGI WIECZYTEJ KW NR WA2M/00148957/3 (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA2M/00000330/13/001, 2013-01-08 14:28:37, 2013-01-11-08.13.26.938583, NIE, 1

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	UZUPEŁNIENIE UMÓW OBJĘCIA AKCJI ORAZ UMÓW O WNIESIENIE WKŁADÓW NIEPIENIĘŻNYCH NA POKRYCIE OBEJMOWANYCH AKCJI , 16278/2007, 2007-09-17, JANUSZ RUDNICKI, WARSZAWA; 1-18, WA2M/00458224/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA2M/00000330/13/001, 2013-01-08 14:28:37, 2013-01-11-08.13.26.938583, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
6	UMOWA OBJĘCIA AKCJI ORAZ O WNIESIENIE WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO NA POKRYCIE OBEJMOWANYCH AKCJI , 10063/2007, 2007-08-17, JACEK WAROŃSKI, GDYNIA; 22-35, WA2M/00458224/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA2M/00000330/13/001, 2013-01-08 14:28:37, 2013-01-11-08.13.26.938583, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	UMOWA OBJĘCIA AKCJI ORAZ O WNIESIENIE WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO NA POKRYCIE OBEJMOWANYCH AKCJI , 10068/2007, 2007-08-17, JACEK WAROŃSKI, GDYNIA; 36-42, WA2M/00458224/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA2M/00000330/13/001, 2013-01-08 14:28:37, 2013-01-11-08.13.26.938583, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
24	DZIAŁ II KW WA2M/00499694/6 (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA2M/00031757/14/001, 2014-11-25 15:56:54, 2014-12-09-10.41.17.245999, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA2M/00498619/0**, STAN Z DNIA 2017-09-12 14:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA2M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	2, 8, 11,
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	12, 20, 21, 22
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJŚCIA, PRZEJAZDU PRZESZ DZIAŁKĘ NR 4/11 W CELU ZAPEWNIENIA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ UL. KLIMCZAKA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁEK 4/6 I 4/10 OPISANYCH W KW 333928, DZIAŁKI NR 4/7 OPISANEJ W KW 333930. NA PODSTAWIE UMOWY PRZENIESIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 28 LUTEGO 2002 ROKU ZAWARTEJ PRZED JANUSZEM RUDNICKIM NOTARIUSZEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 2845/2002 (K. 3-13 KW 333928). - PRZENIESIONO JAKO WSPÓŁOBCIĄŻENIE WOBEC ODŁĄCZENIA DZIAŁEK EWID. NR NR 4/33, 4/34 I 4/36 Z KSIĘGI WIECZYTEJ KW NR WA2M/00148957/3	
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej
		WA2M / 00481525 / 2
		Numer wpisu
		1
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej
		WA2M / 00458226 / 6
		Numer wpisu
		16

Lp. 3.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00493175 / 0
	Numer wpisu	1
Lp. 4.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499698 / 4
	Numer wpisu	1
Lp. 5.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499694 / 6
	Numer wpisu	1
Lp. 6.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00504009 / 7
	Numer wpisu	1
Lp. 7.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506606 / 6
	Numer wpisu	1
Lp. 8.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506609 / 7
	Numer wpisu	1
Rodzaj zmiany		<p>Lp. 1. WOBEC ODŁĄCZENIA Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WA2M/00499698/4 JEJ CZĘŚCI OZNACZONEJ OBECNIE W EWIDENCJI GRUNTÓW JAKO DZIAŁKA EWID. NR 4/94 [STANOWI CZĘŚĆ DAWNEJ DZIAŁKI EWID. NR 4/39] DO NOWO ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA2M/00504009/7 W POLU 3.4.1.6 UJAWNIONO NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ PROWADZONEJ DLA NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁOBCIĄŻONEJ.</p> <p>Lp. 2. DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 4/92 Z KW WA2M/00499698/4 DO KW WA2M/00506606/6</p> <p>Lp. 3. DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 2/3 Z KW WA2M/00493175/0 DO KW WA2M/00506609/7</p>
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

Treść wpisu		SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO LUB WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 4/9 OPISANEJ W KW 373571 O TREŚCI OKREŚLONEJ W PAR. 13 UMOWY PRZENIESIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 17.09.2002R. ZAWARTEJ PRZED JANUSZEM RUDNICKIM NOTARIUSZEM W WARSZAWIE ZA REP A NR 13264/02 (K. 2-9 KW 373571). NA PODSTAWIE W/W UMOWY. - PRZENIESIONO JAKO WSPÓŁOBCIĄŻENIE WOBEC ODŁĄCZENIA DZIAŁEK EWID. NR NR 4/33, 4/34 I 4/36 Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR WA2M/00148957/3	
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00481525 / 2
		Numer wpisu	2
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00458226 / 6
		Numer wpisu	17
	Lp. 3.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00493175 / 0
		Numer wpisu	2
	Lp. 4.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499698 / 4
		Numer wpisu	2
	Lp. 5.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499694 / 6
		Numer wpisu	2
	Lp. 6.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00504009 / 7
		Numer wpisu	2
	Lp. 7.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506606 / 6
		Numer wpisu	2
	Lp. 8.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506609 / 7
		Numer wpisu	2
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	WOBEC ODŁĄCZENIA Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WA2M/00499698/4 JEJ CZĘŚCI OZNACZONEJ OBECNIE W EWIDENCJI GRUNTÓW JAKO DZIAŁKA EWID. NR 4/94

Strona 4 z 14

		[STANOWI CZĘŚĆ DAWNEJ DZIAŁKI EWID. NR 4/39] DO NOWO ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA2M/00504009/7 W POLU 3.4.1.6 UJAWNIONO NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ PROWADZONEJ DLA NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁOBCIĄŻONEJ.	
Lp. 2.		DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 4/92 Z KW WA2M/00499698/4 DO KW WA2M/00506606/6	
Lp. 3.		DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 2/3 Z KW WA2M/00493175/0 DO KW WA2M/00506609/7	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		2, 8, 11, 12, 20, 21, 22
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 4/24 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU NR 4/5 (OPISANEJ W KW 373536), POLEGAJĄCA NA PRZEPROWADZENIU MEDIÓW DO DROGI PUBLICZNEJ UL. KLIMCZAKA. NA PODSTAWIE UMOWY PRZENOSZĄCEJ UŻYTKOWANIE WIECZYTE Z DNIA 22 LIPCA 2003 ROKU ZAWARTEJ PRZED MARZENĄ DMOCHOWSKĄ, ASESOREM NOTARIALNYM ZASTĘPCĄ JANUSZA RUDNICKIEGO, NOTARIUSZA W WARSZAWIE ZA REP. A NR 10436/03 K. 14-18 AKT KW 373536. - PRZENIESIONO JAKO WSPÓŁOBCIĄŻENIE WOBEC ODŁĄCZENIA DZIAŁEK EWID. NR NR 4/33, 4/34 I 4/36 Z		

		KSIEGI WIECZYSTEJ KW NR WA2M/00148957/3
Nieruchomość współobciążona	Lp. Numer księgi	
	1. wieczystej	WA2M / 00481525 / 2
	Numer wpisu	3
	Lp. Numer księgi	
	2. wieczystej	WA2M / 00458226 / 6
	Numer wpisu	18
	Lp. Numer księgi	
	3. wieczystej	WA2M / 00493175 / 0
Rodzaj zmiany	Numer wpisu	3
	Lp. Numer księgi	
	4. wieczystej	WA2M / 00499698 / 4
	Numer wpisu	3
	Lp. Numer księgi	
	5. wieczystej	WA2M / 00499694 / 6
	Numer wpisu	3
	Lp. Numer księgi	
	6. wieczystej	WA2M / 00504009 / 7
	Numer wpisu	3
	Lp. Numer księgi	
	7. wieczystej	WA2M / 00506606 / 6
	Numer wpisu	3
	Lp. Numer księgi	
	8. wieczystej	WA2M / 00506609 / 7
	Numer wpisu	3
		WOBEC ODŁĄCZENIA Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WA2M/00499698/4 JEJ CZĘŚCI OZNACZONEJ OBECNIE W EWIDENCJI GRUNTÓW JAKO DZIAŁKA EWID. NR 4/94 [STANOWI CZĘŚĆ DAWNEJ DZIAŁKI EWID. NR 4/39] DO NOWO ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA2M/00504009/7 W POLU 3.4.1.6 UJAWNIONO NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ PROWADZONEJ DLA NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁBICIAZONEJ. DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 4/92 Z KW WA2M/00499698/4 DO KW WA2M/00506606/6 DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 2/3 Z KW WA2M/00493175/0 DO KW WA2M/00506609/7

Strona 6 z 14

Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		2, 8, 11,
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		12, 20,
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		21, 22
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 4/24 OPISANĄ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO LUB WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 4/21 OPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ 410815 ZGODNIE Z TREŚCIĄ UMOWY PRZENOSZĄCEJ UŻYTKOWANIE WIECZYSTE Z DNIA 15 MAJA 2003 ROKU ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE JANUSZEM RUDNICKIM ZA NR REP A 6098/2003 K. 1-6 W AKTACH KW 410815. NA PODSTAWIE WYŻEJ POWOŁANEJ UMOWY. - PRZENIESIONO JAKO WSPÓŁOBCIĄŻENIE WOBEC ODŁĄCZENIA DZIAŁEK EWID. NR NR 4/33, 4/34 I 4/36 Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR WA2M/00148957/3		
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00481525 / 2
		Numer wpisu	4
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00458226 / 6
		Numer wpisu	19
	Lp. 3.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00493175 / 0
		Numer wpisu	4
	Lp. 4.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499698 / 4
		Numer wpisu	4
	Lp. 5.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499694 / 6
		Numer wpisu	4
	Lp. 6.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00504009 / 7
		Numer wpisu	4
		WA2M / 00506606 / 6	

Strona 7 z 14

Lp. 7.	Numer księgi wieczystej	
	Numer wpisu	4
Lp. 8.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506609 / 7
	Numer wpisu	4
Rodzaj zmiany		
Lp. 1.	WOBEC ODŁĄCZENIA Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WA2M/00499698/4 JEJ CZĘŚCI OZNACZONEJ OBECNIE W EWIDENCJI GRUNTÓW JAKO DZIAŁKA EWID. NR 4/94 [STANOWI CZĘŚĆ DAWNEJ DZIAŁKI EWID. NR 4/39] DO NOWO ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA2M/00504009/7 W POLU 3.4.1.6 UJAWNIONO NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ PROWADZONEJ DLA NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁOBCIĄŻONEJ.	
	DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 4/92 Z KW WA2M/00499698/4 DO KW WA2M/00506606/6	
	DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 2/3 Z KW WA2M/00493175/0 DO KW WA2M/00506609/7	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5	2, 8, 11,
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	12, 20,
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ	21, 22
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR EWID. 4/22 (OPISANEJ W KW NR 430665), 4/23 (OPISANEJ W KW NR 430666), POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU I PRZEPROWADZENIU MEDIÓW, PRZEZ DZIAŁKĘ OZNACZONĄ NR EWID. 4/24 (OPISANĄ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYTEJ), NA	

			WARUNKACH OKREŚLONYCH W UMOWIE PRZENIESIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 26 KWIETNIA 2004R. ZAWARTEJ PRZED AS. NOT. MARZENĄ DMOCHOWSKĄ Z-CA NOT. W W-WIE JANUSZA RUDNICKIEGO, REP. A NR 6431/2004, K. 3-18 W KW 430665. NA PODSTAWIE W/W UMOWY. - PRZENIESIONO JAKO WSPÓŁOBCIĄŻENIE WOBE ODŁĄCZENIA DZIAŁEK EWID. NR NR 4/33, 4/34 I 4/36 Z KSIĘGI WIECZYSTej KW NR WA2M/00148957/3
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00481525 / 2
		Numer wpisu	5
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00458226 / 6
		Numer wpisu	20
	Lp. 3.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00493175 / 0
		Numer wpisu	5
	Lp. 4.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499698 / 4
		Numer wpisu	5
	Lp. 5.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499694 / 6
		Numer wpisu	5
	Lp. 6.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00504009 / 7
		Numer wpisu	5
	Lp. 7.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506606 / 6
		Numer wpisu	5
	Lp. 8.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506609 / 7
		Numer wpisu	5
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	WOBE ODŁĄCZENIA Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WA2M/00499698/4 JEJ CZĘŚCI OZNACZONEJ OBECNIE W EWIDENCJI GRUNTÓW JAKO DZIAŁKA EWID. NR 4/94 [STANOWI CZĘŚĆ DAWNEJ DZIAŁKI EWID. NR 4/39] DO NOWO ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYSTej NR

Strona 9 z 14

		WA2M/00504009/7 W POLU 3.4.1.6 UJAWNIONO NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ PROWADZONEJ DLA NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁBIAŻONEJ.	
Lp. 2.		DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 4/92 Z KW WA2M/00499698/4 DO KW WA2M/00506606/6	
Lp. 3.		DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 2/3 Z KW WA2M/00493175/0 DO KW WA2M/00506609/7	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		6	2, 8, 11, 12, 20, 21, 22
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO	
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu		SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU O TREŚCI I ZAKRESIE SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYM W PAR. 5 POROZUMIENIA ORAZ UMOWY O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI I UŻYTKOWANIA Z DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2002 ROKU, ZAWARTEJ PRZED NOT. W W-WIE DANUTĄ KOSIN- KRUSZEWSKA, REP. A NR 14503/02. - PRZENIESIONO JAKO WSPÓŁBIAŻENIE WOBEC ODŁĄCZENIA DZIAŁEK EWID. NR NR 4/33, 4/34 I 4/36 Z KSIĘGI WIECZYTEJ KW NR WA2M/00148957/3	
Nieruchomość współbiciażona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00481525 / 2
		Numer wpisu	1
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00458226 / 6
		Numer wpisu	21
	Lp. 3.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00493175 / 0
		Numer wpisu	6
	Lp. 4.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499698 / 4

	Numer wpisu	6	
Lp. 5.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499694 / 6	
	Numer wpisu	6	
Lp. 6.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00504009 / 7	
	Numer wpisu	6	
Lp. 7.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506606 / 6	
	Numer wpisu	6	
Lp. 8.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506609 / 7	
	Numer wpisu	6	
Rodzaj zmiany		<p>Lp. 1. WOBEC ODŁĄCZENIA Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WA2M/00499698/4 JEJ CZĘŚCI OZNACZONEJ OBECNIE W EWIDENCJI GRUNTÓW JAKO DZIAŁKA EWID. NR 4/94 [STANOWI CZĘŚĆ DAWNEJ DZIAŁKI EWID. NR 4/39] DO NOWO ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA2M/00504009/7 W POLU 3.4.1.6 UJAWNIONO NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ PROWADZONEJ DLA NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁOBCIĄŻONEJ.</p> <p>Lp. 2. DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 4/92 Z KW WA2M/00499698/4 DO KW WA2M/00506606/6</p> <p>Lp. 3. DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.6 WOBEC ODŁĄCZENIA DZ. EW. NR 2/3 Z KW WA2M/00493175/0 DO KW WA2M/00506609/7</p>	
Lp. 7.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	10		25, 26
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	PRAWO UŻYTKOWANIA O TREŚCI I ZAKRESIE SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYM W PAR. 2 UMOWY O USTANOWIENIE OGRANICZONYCH PRAW		

			RZECZOWYCH Z DNIA 29.10.2007R., REP. A NR 18906/2007
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00481525 / 2
		Numer wpisu	2
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00458226 / 6
		Numer wpisu	8
	Lp. 3.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00498619 / 0
		Numer wpisu	7
	Lp. 4.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499698 / 4
		Numer wpisu	7
	Lp. 5.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00493175 / 0
		Numer wpisu	7
	Lp. 6.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506609 / 7
		Numer wpisu	7
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	RWE STOEN OPERATOR SP. Z O.O., WARSZAWA, 01033064600000
Lp. 8.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		11	25, 26
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu		PRAWO UŻYTKOWANIA O TREŚCI I ZAKRESIE SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYM W PAR. 3 UMOWY O USTANOWIENIE OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH Z DNIA 29.10.2007R., REP. A NR 18906/2007	
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00481525 / 2
		Numer wpisu	3
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00458226 / 6
		Numer wpisu	9
	Lp. 3.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00498619 / 0
		Numer wpisu	8
	Lp. 4.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499698 / 4

		Numer wpisu	8	
Lp. 5.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00493175 / 0		
	Numer wpisu	8		
Lp. 6.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506609 / 7		
	Numer wpisu	8		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	RWE STOEN OPERATOR SP. Z O.O. , WARSZAWA, 01033064600000	
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		12		25, 26
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu		PRAWO UŻYTKOWANIA O TREŚCI I ZAKRESIE SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYM W PAR. 4 UMOWY O USTANOWIENIE OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH Z DNIA 29.10.2007R., REP. A NR 18906/2007		
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00481525 / 2	
		Numer wpisu	4	
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00458226 / 6	
		Numer wpisu	10	
	Lp. 3.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00498619 / 0	
		Numer wpisu	9	
	Lp. 4.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00499698 / 4	
		Numer wpisu	9	
	Lp. 5.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00493175 / 0	
		Numer wpisu	9	
	Lp. 6.	Numer księgi wieczystej	WA2M / 00506609 / 7	
		Numer wpisu	9	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	RWE STOEN OPERATOR SP. Z O.O. , WARSZAWA, 01033064600000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	& 11 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z 17 WRZEŚNIA 2001 R. W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH I ZBIORÓW DOKUMENTÓW (DZ.U. NR 102, POZ. 1122 Z PÓŹN. ZM.) (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA2M/00000330/13/001, 2013-01-08 14:28:37, 2013-01-11-08.13.26.938583, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	DZIAŁ III KW WA2M/00458226/6 (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA2M/00000330/13/001, 2013-01-08 14:28:37, 2013-01-11-08.13.26.938583, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	& 11 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z 17 WRZEŚNIA 2001 R. W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH I ZBIORÓW DOKUMENTÓW (DZ.U. NR 102, POZ. 1122 Z PÓŹN. ZM.) (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA2M/00007628/13/001, 2013-04-05 08:51:57, 2013-04-08-14.21.33.334964, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
12	& 11 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z 17 WRZEŚNIA 2001 R. W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH I ZBIORÓW DOKUMENTÓW (DZ.U. NR 102, POZ. 1122 Z PÓŹN. ZM.) (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA2M/00007631/13/001, 2013-04-05 08:59:04, 2013-04-10-07.27.13.398085, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
20	§ 117 UST. 1 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 21 LISTOPADA 2013 R. W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 29 LISTOPADA 2013 R., POZ. 1411). (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA2M/00007575/14/005, 2014-03-19 12:45:00, 2014-03-25-11.14.43.171296, TAK, 2-9, WA2M/00504009/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
21	§ 91 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z 21 LISTOPADA 2013 R. W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM (DZ. U. POZ. 1411). (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA2M/00032562/14/001, 2014-11-26 15:02:25, 2014-12-02-09.46.59.417213, TAK, WA2M/00506606/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer księgi)
22	§ 91 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z 21 LISTOPADA 2013 R. W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM (DZ. U. POZ. 1411). (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA2M/00032623/14/001, 2014-11-26 15:06:26, 2014-12-02-14.00.13.532120, TAK, WA2M/00506609/7

25	<i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer księgi)</i> § 91 PKT.2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 21 LISTOPADA 2013 R. W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM <i>(wskazanie podstawy)</i> DZ. KW./WA2M/00031757/14/001, 2014-11-25 15:56:54, 2014-12-09-10.41.17.245999, NIE
26	<i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i> DZIAŁ III KW WA2M/00499694/6 <i>(wskazanie podstawy)</i> DZ. KW./WA2M/00031757/14/001, 2014-11-25 15:56:54, 2014-12-09-10.41.17.245999, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

[Powrót](#)

Strona 1 z 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA2M/00498619/0**, STAN Z DNIA 2017-09-12 14:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA2M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Załącznik nr 3 – Zdjęcia nieruchomości



Dojazd nieruchomości i sąsiedztwo



Przylega do drogi asfaltowej



Widok na teren



Widok na teren

Załącznik nr 4 – Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy

OLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
IR 1016469220



niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 10.02.2017 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 10.02.2017 r. do 09.02.2018 r.

2 Ubezpieczający: K&G PARTNERS SP. Z O.O.
Adres siedziby: ŻURAWIA 32 m. 34, 00-515 WARSZAWA
E-mail: Klient odmówił

Telefon: Klient odmówił

REGON: 016305431

3 Ubezpieczony: K&G PARTNERS SP. Z O.O.
Adres siedziby: ŻURAWIA 32 m. 34, 00-515 WARSZAWA
E-mail: Klient odmówił

Telefon: Klient odmówił

REGON: 016305431

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 140,02 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	76,02
Termin płatności	19.01.2017

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

87 1020 1026 2881 0110 1255 8907
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016469220

7 Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczeń i Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

9 Postanowienia dodatkowe lub odmienne

- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługują prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA.
- Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
- Reklamacja może być złożona w formie:
 - pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe;
 - ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2;
 - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która zgłosiła reklamację, informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji.
- Odpowiedź PZU SA na reklamację zostaje dostarczona osobie, która ją zgłosiła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby.
- Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługują prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzupełnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej

- osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA.
- Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA.
- PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dołożyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

OSP/P/1016469220/5386/pc:100000805054914/BE20

owiszczeni Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102

1/2

ID:dsp_policy_oc_zawodowe/v41_000/2017-02-07 10:37:19/proddpou03-28515091.3/FILE

Potwierdzam dane kontaktowe
K&G PARTNERS SP. Z O.O.
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił

Data wystawienia dokumentu: 07.02.2017 r.
Data zawarcia umowy: 05.01.2017 r.

K&G PARTNERS SP. Z O.O.
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego



Powszechny Zakład Ubezpieczeń
Spółka Akcyjna (10)
Oddział Regionalny
Pl. Cyryla Kratyskiego 8, 61-726 Poznań
tel. 61 308 27 66, fax 61 308 27 70
NIP 526-025-10-49, Regon 010001345-03528
SPECIALISTA PRZEDAŻY
BROKERSTWO
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (In case of accident)

DSP/P/1016469220/5386/pc:100000085054914/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

1

- 17. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta – w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji.**

Nie dotyczy.

- 18. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa – dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację: b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.**

Nie dotyczy.

19. Obowiązek przekazywania dokumentacji zamieszczanej na Stronie Internetowej

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w związku z Obligacjami, w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej do Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33. Noble Securities S.A. przechowuje przekazane wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

20. Aktualny odpis z KRS Emitenta

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 1 z 15

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 15.01.2018 godz. 16:15:33

Numer KRS: 0000041271

**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	05.09.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	93	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/77667/17/907	
	Oznaczenie 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 AKCYJNA
2. Numer REGON/NIP	REGON: 000742457, NIP: 5830006767
3. Firma, pod którą spółka działa	POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA
4. Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 5887 SĄD REJONOWY W GDAŃSKU XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY REJESTROWY
5. Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6. Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1. Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2. Adres	ul. ADAMA BRANICKIEGO, nr 15, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-972, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3. Adres poczty elektronicznej	-----
4. Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 2 z 15

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	11-04-1991, WIEŚŁAWA BARANCEWICZ - NOTARIUSZ PBN W GDAŃSKU, REP. A/A 5331/1991 DOTYCHCZAS NIE ZAREJESTROWANE ZMIANY STATUTU SPÓŁKI ZOSTAŁY SZCZEGÓŁOWO UJĘTE W UCHWALE NR 6/2001 Z DNIA 24 MAJA 2001R. ZAPROTOKOLOWANEJ PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ W GDAŃSKU, W AKCIE NOTARIALNYM POD NUMEREM REP. A NR 4344/2001- STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO WNIOSKU. ZMIENIŁO PAR. 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10-17, 22, 24-27, 29-30, 6, 19
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 29.09.2003R., REP. A 9173/2003 SPORZĄDZONY PRZEZ JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU, ZMIANY DOTYCZĄ PAR. 1; 5; 6; 10 UST.1; 12 UST.1, 13 UST.1 STATUTU SPÓŁKI.
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 29 KWIEŚNIA 2004 ROKU, REP. A NR 5177/04 SPORZĄDZONY PRZEZ JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU, ZMIENIŁO PAR. 1 STATUTU SPÓŁKI
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 24-06-2005, REPERTORIUM A NR 3564/2005, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA CEZAREGO PIETRASIKA, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY ULICY TARG DRZEWNY NR 12/14/8 - ZMIENIŁO PAR. 5, PAR. 16 UST. 3 PKT. 8 I PAR. 22 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI
	5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 23.02.2006R. REPERTORIUM A NR 1385/2006, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO, PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY ULICY GARNCARSKIEJ 4/6/4 - ZMIENIŁO PAR. 6 STATUTU SPÓŁKI.
	6	UCHWAŁA NADZWYŻAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA - AKT NOTARIALNY Z DNIA 15 LISTOPADA 2006 R. REPERTORIUM A NR 12883/06, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY UL. GARNCARSKIEJ 4/6/4. ZMIANA PAR. 6 ORAZ PAR. 12 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI
	7	UCHWAŁA NR 2 NADZWYŻAJNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY - AKT NOTARIALNY Z DNIA 23 MARCA 2007 R., REPERTORIUM A NR 658/2007, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA MAŁGORZATĘ DZIAŁAKIEWICZ-POSIŁA, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY UL. WAŁY JAGIELLOŃSKIE 28/30 LOK. 1 ZMIANA - PO PAR. 6 DODANO PAR. 6 Z INDEKSEM 1.
	8	AKTEM NOTARIALNYM Z DNIA 28.06.2007R. SPORZĄDZONYM W KANCELARII NOTARIALNEJ NOT. M. DZIAŁAKIEWICZ-POSIŁA W GDAŃSKU REP. A NR 2411A/2007, DODANO PAR. 6 Z INDEKSEM 2 STATUTU SPÓŁKI ORAZ ZMIENIŁO PARAGRAFY: 2.5 I 2.4 STATUTU SPÓŁKI.
	9	AKT NOTARIALNY Z DNIA 22.12.2008 R., REPERTORIUM A NR 7109/2008, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA I. GÓWKI-ELEWICZ-KOTLARZ Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDYNI PRZY UL. GEN. JÓZEFA BEMA 15/2, ZMIENIŁO PAR. 6(2) UST. 4 STATUTU SPÓŁKI, DODANO UST. 3 DO PAR. 9 STATUTU SPÓŁKI.
	10	NA PODSTAWIE AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 7569/2009 Z DNIA 22 MAJA 2009 ROKU SPORZĄDZONEGO PRZEZ NOTARIUSZA JANUSZA RUDNICKIEGO W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE - PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI - ZMIENIA SIĘ PAR. 6 STATUTU SPÓŁKI.
	11	AKT NOTARIALNY Z DNIA 10.06.2009 R., REPERTORIUM A NR 3483/2009 - PROTOKÓŁ XXII NADZWYŻAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA POLNORD S.A. W GDYNI - SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA IWONĘ GÓWKI-ELEWICZ-KOTLARZ Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDYNI PRZY UL. BEMA 15/2, ZMIENIŁO PAR. 6(1) UST. 1 I UST. 3 STATUTU SPÓŁKI
	12	UCHWAŁA NR 52/2009 ZARZĄDU POLNORD S.A. - AKT NOTARIALNY - PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI Z DNIA 21 LIPCA 2009 ROKU, REPERTORIUM A NR 11488/2009, SPORZĄDZONY PRZEZ JANUSZA RUDNICKIEGO, NOTARIUSZA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE, ZMIENIŁA UCHWAŁĄ NR 58/2009 ZARZĄDU POLNORD S.A. - AKT NOTARIALNY - PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI Z DNIA 10 SIERPNIA 2009 ROKU, REPERTORIUM A NR 12495/2009, SPORZĄDZONY PRZEZ JANUSZA RUDNICKIEGO, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, ZMIENIA SIĘ PAR. 6 STATUTU SPÓŁKI.
	13	AKT NOTARIALNY Z DNIA 30.09.2009 R., REP. A NR 6008/2009, SPORZĄDZONY PRZEZ IWONĘ GÓWKI-ELEWICZ-KOTLARZ, NOTARIUSZA W GDYNI, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDYNI, ZMIENIŁO BRZMIENIE PAR. 6(2), PAR. 13 UST. 1, PAR. 19 UST. 3, PAR. 29 STATUTU SPÓŁKI, UCHYLIŁO PAR. 30 STATUTU SPÓŁKI.

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 3 z 15

14	AKT NOTARIALNY Z DNIA 8 STYCZNIA 2010 ROKU, REP. A NR 157/2010, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA IWONĘ GOWKĄ ELEMI CZ-KOTLARZ, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ W GDYNI, ZMIENIŁO PAR.5 STATUTU SPÓŁKI.
15	20.03.2013 R., REP. A 2552/2013 NOTARIUSZ JACEK WAROŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W GDYNI, ZMIENIŁO PAR.6(1), PAR.10, PAR.11, PAR.12, PAR.13, PAR.14, PAR.15, PAR.16, PAR.24, UCHYŁONO PAR.6(2)
16	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28.06.2013R. REP. A NR 4318/2013 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA BARTŁOMIEJA LINDE Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDYNI, ZM. PAR.5 UST.1 STATUTU
17	25.10.2013 R. REP. A NR 22938/2013, NOTARIUSZ ALEKSANDRA FRĄCKOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU, ZM. PAR.6(1) STATUTU
18	AKT NOTARIALNY Z DNIA 03.12.2013R. REP. A NR 25364/2013 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA ALEKSANDRĘ FRĄCKOWSKĄ Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDAŃSKU, ZMIENIŁO PAR. 10 UST. 5, PAR. 13, PAR. 14, PAR. 16, PAR. 19, PAR. 22 STATUTU SPÓŁKI
19	AKT NOTARIALNY Z DNIA 23 SIERPNIA 2013R., REP. A NR 6700/2013, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA BARTŁOMIEJA LINDE PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDYNI, ZMIANA PAR.6 STATUTU SPÓŁKI ORAZ UCHWAŁONO TEKST JEDNOLITY STATUTU
20	28.06.2016R., REP. A NR 9329/2016, NOTARIUSZ MAREK BARTNICKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PAR.13, PAR.14 UST.1, PAR.16, PAR.17 UST.3 STATUTU
21	29.06.2017. REP. A NR 10752/2017, NOTARIUSZ MAREK BARTNICKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA PAR. 2 STATUTU

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	65 386 254,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	44 223 627,00 ZŁ
3.Liczba akcji wszystkich emisji	32693127

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 4 z 15

4. Wartość nominalna akcji	2,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	65 386 254,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	3 498 924,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1 7 950 644,00 ZŁ
	2 9 686 108,00 ZŁ
	3 335 006,00 ZŁ
	4 242 194,00 ZŁ
	5 360 836,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	SERIA A
	2. Liczba akcji w danej serii	178000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
2	1. Nazwa serii akcji	SERIA B
	2. Liczba akcji w danej serii	307000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
3	1. Nazwa serii akcji	SERIA C
	2. Liczba akcji w danej serii	485000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
4	1. Nazwa serii akcji	SERIA D
	2. Liczba akcji w danej serii	750000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
5	1. Nazwa serii akcji	E
	2. Liczba akcji w danej serii	1940000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
6	1. Nazwa serii akcji	F
	2. Liczba akcji w danej serii	5000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 5 z 15

	informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	
7	1.Nazwa serii akcji	AKCJE SERII G
	2.Liczba akcji w danej serii	3975322
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
8	1.Nazwa serii akcji	I
	2.Liczba akcji w danej serii	850077
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
9	1.Nazwa serii akcji	J
	2.Liczba akcji w danej serii	3992977
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
10	1.Nazwa serii akcji	M
	2.Liczba akcji w danej serii	335006
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
11	1.Nazwa serii akcji	L
	2.Liczba akcji w danej serii	121097
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
12	1.Nazwa serii akcji	K
	2.Liczba akcji w danej serii	180418
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
13	1.Nazwa serii akcji	N
	2.Liczba akcji w danej serii	1500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
14	1.Nazwa serii akcji	P
	2.Liczba akcji w danej serii	1231028
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 6 z 15

	uprzywilejowane	
15	1.Nazwa serii akcji	O
	2.Liczba akcji w danej serii	1265888
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
16	1.Nazwa serii akcji	H
	2.Liczba akcji w danej serii	281855
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
17	1.Nazwa serii akcji	Q
	2.Liczba akcji w danej serii	3239359
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
18	1.Nazwa serii akcji	R
	2.Liczba akcji w danej serii	7000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
19	1.Nazwa serii akcji	S
	2.Liczba akcji w danej serii	60100
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych		
1.Data podjęcia uchwały o emisji obligacji zamiennych i akcji wydawanych za te obligacje	1	30.09.2009

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	---

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 7 z 15

1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2. Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚMADZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	KOTKOWSKI
	2. Imiona	JERZY KRZYSZTOF
	3. Numer PESEL/REGON	74031101056
	4. Numer KRS	****
	5. Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK 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	KRAWCZYK
	2. Imiona	DARIUSZ WALDEMAR
	3. Numer PESEL/REGON	67080510771
	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	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1. Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1. Nazwisko
		2. Imiona
		3. Numer PESEL
	2	1. Nazwisko
		2. Imiona
		3. Numer PESEL
	3	1. Nazwisko
		2. Imiona
		3. Numer PESEL
	4	1. Nazwisko
		2. Imiona
		3. Numer PESEL
	5	1. Nazwisko
		2. Imiona
		3. Numer PESEL
	6	1. Nazwisko

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 8 z 15

7	2.Imiona	MICHAŁ
	3.Numer PESEL	74050308630
	1.Nazwisko	KARSKI
	2.Imiona	ERYK
	3.Numer PESEL	75060304252

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	BERNABI UK PERKOWSKA
	2.Imiona	AGNIESZKA
	3.Numer PESEL	79122906800
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, KONIECZNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE PROKURENTA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU LUB Z DRUGIM PROKURENTEM
2	1.Nazwisko	BLACHOWICZ
	2.Imiona	WOJCIECH
	3.Numer PESEL	66062504450
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, KONIECZNE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE PROKURENTA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU LUB Z DRUGIM PROKURENTEM

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOŚZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOŚZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	42, 11, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD
	3	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	4	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	5	43, 21, Z, WYKONYWANIE I INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
	6	43, 22, Z, WYKONYWANIE I INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH
	7	43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH I INSTALACJI BUDOWLANYCH
	8	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	9	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	31.05.2001	01.01.2000R-31.12.2000R
	2	10.06.2002	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	10.06.2003	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	05.07.2004	01.01.2003R. - 31.12.2003R.

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 9 z 15

	5	---	01.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	12.07.2006	01.01.2005-31.12.2005
	7	12.07.2007	01.01.2006-31.12.2006
	8	27.05.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	10.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	21.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	12.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	03.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	15.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	11.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	13.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	13.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	06.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2000R-31.12.2000R
	2	*****	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005-31.12.2005
	7	*****	01.01.2006-31.12.2006
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000R-31.12.2000R
	2	*****	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004R. - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005-31.12.2005
	7	*****	01.01.2006-31.12.2006
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 10 z 15

4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	1	*****	01.12.2000R-31.12.2000R
	2	*****	01.01.2001R-31.12.2001R
	3	*****	01.01.2002R - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004R - 31.12.2004R.
	6	*****	01.01.2005-31.12.2005
	7	*****	01.01.2006-31.12.2006
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	04.09.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	27.05.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	10.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	21.07.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	12.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	03.07.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	15.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	11.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	13.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	13.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
2. Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 11 z 15

3. Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	1	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4. Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	1	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

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

31.12.2001

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 12 z 15

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 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu		
1	1. Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2. Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	UCHWAŁA NR 8/2003 XI NADZWYKZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI AKCYJNEJ POLNORD W GDAŃSKU Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2003R. W SPRAWIE POŁĄCZENIA SPÓŁKI POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA ZE SPÓŁKĄ BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE ENERGOBUDOWA SPÓŁKA AKCYJNA ORAZ W SPRAWIE ZMIANY STATUTU (AKT NOTARIALNY Z DN. 29.09.2003R., REP.A 9173/2003 SPORZĄDZONY PRZEZ NOT. JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU). POŁĄCZENIE W TRYBIE ART. 492 PAR.1 PKT 1 KSH PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE ENERGOBUDOWA S.A. NA POLNORD S.A. W ZAMIAN ZA AKCJE, KTÓRE POLNORD S.A. WYDA AKCJONARIUSZOM SPÓŁKI BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE ENERGOBUDOWA S.A.
	<p>Podrubryka 1</p> <p>Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki</p>	

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 13 z 15

Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE "ENERGOBUDOWA" SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000009435
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	012083927
2	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W DRODZE PRZEJĘCIA PRZEZ POLNORD SPÓŁKĘ AKCYJNĄ Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU POLNORD-DOM SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU W TRYBIE OKREŚLONYM W ART.492 PAR.1 PKT 1 W ZWIĄZKU Z ART.514 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH, T.J. POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU POLNORD-DOM SP. Z O.O. NA POLNORD S.A. JEDNAK BEZ WYDAWANIA PRZEZ POLNORD S.A. WSPÓŁNIKOM POLNORD-DOM SP. Z O.O. W ZAMIAN SWOICH AKCJI. W WYNIKU POŁĄCZENIA PRZESTANIE ISTNIEĆ POLNORD-DOM SP. Z O.O., KTÓREJ MAJĄTEK ZOSTAJE PRZENIESIONY NA POLNORD S.A. UCHWAŁA NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA POLNORD SPÓŁKI AKCYJNEJ Z DNIA 04 GRUDNIA 2006 ROKU - AKT NOTARIALNY Z DNIA 04 GRUDNIA 2006 ROKU SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W GDAŃSKU PRZY ULICY GARNCARSKIEJ 4/6/4 (REP.A NR 13953/2006).
	Podrubryka 1	
	Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	"POLNORD-DOM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000123644
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	191421816
3	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA") ZE SPÓŁKĄ POLNORD-ŁÓDŹ I SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI, POLNORD - ŁÓDŹ III SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI, PD DEVELOPMENT SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI I POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKI PRZEJMOWANE") NASTĘPUJE W TRYBIE ART. 492 PAR. 1 UST. 1 KSH W ZWIĄZKU Z ART. 515 PAR. 1 KSH I ART. 516 PAR. 6 KSH, PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁEK PRZEJMOWANYCH NA SPÓŁKĘ PRZEJMUJĄCĄ, BEZ PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ WOBEC TEGO, ŻE SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA POSIADA 100% UDZIAŁÓW W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM W SPÓŁKACH PRZEJMOWANYCH. POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA PODSTAWIE PLANU POŁĄCZENIA Z DNIA 13.12.2012R., ZGODNIE Z UCHWAŁAMI O POŁĄCZENIU POWYŻSZYCH SPÓŁEK PODJĘTYMI PRZEZ NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW POLNORD - ŁÓDŹ I SP. ZO.O. Z DNIA 11.02.2013R., NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW POLNORD - ŁÓDŹ III SP. ZO.O. Z DNIA 11.02.2013R., NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW PD DEVELOPMENT SP. ZO.O. Z DNIA 11.02.2013R., NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE SP. ZO.O Z DNIA 11.02.2013R.

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 14 z 15

I NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE POLNORD S.A. Z DNIA 20.03.2013R.		
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	POLNORD - ŁÓDŹ I SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000273883
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	470762668
2	1.Nazwa lub firma	POLNORD - ŁÓDŹ III SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000284612
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	100445880
3	1.Nazwa lub firma	PD DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000284990
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	141054222
4	1.Nazwa lub firma	POLNORD NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCYJNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000374125
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	142738589
4	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE POLNORD S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA") ZE SPÓŁKĄ POLNORD MARKETING SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI I ZE SPÓŁKĄ 10 H SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI ("SPÓŁKI PRZEJMOWANE") NASTĘPUJE W TRYBIE ART. 492 PAR.1 PKT 1 KSH W ZWIĄZKU Z ART. 515 PAR.1 KSH I ART. 516 PAR.6 KSH, PRZEZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁEK PRZEJMOWANYCH NA SPÓŁKĘ PRZEJMUJĄCĄ, BEZ PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO SPÓŁKI PRZEJMUJĄCEJ WOBEC TEGO, ŻE SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA POIADA 100% UDZIAŁÓW W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM W SPÓŁKACH PRZEJMOWANYCH. POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA PODSTAWIE PLANU POŁĄCZENIA Z DNIA 25.05.2015 R. ZGODNIE Z UCHWAŁAMI O POŁĄCZENIU POWYŻSZYCH SPÓŁEK PODJĘTymi PRZEZ ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE POLNORD S.A. Z DNIA 30.06.2015 R., NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW POLNORD MARKETING SP. Z O.O. Z DNIA 6.07.2015 R. I NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW 10 H SP. Z O.O. Z DNIA 6.07.2015 R.
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		

Identyfikator wydruku: RP/41271/93/20180115161533

Strona 15 z 15

Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	POLNORD MARKETING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000373691
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	142740095
2	1.Nazwa lub firma	10 H SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000464181
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	221889809

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 15.01.2018
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

21. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta lub umowy spółki oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników w sprawie zmian statutu spółki lub umowy nie zarejestrowanych przez sąd

„STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ „POLNORD”

z siedzibą w Warszawie

ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Firma Spółki brzmi: „POLNORD” Spółka Akcyjna.

Spółka może występować pod firmą „POLNORD” z dodatkiem SA.

§ 2.

Siedzibą Spółki jest Miasto Stołeczne Warszawa.

§ 3.

1. Założycielami Spółki, powstałej w wyniku przekształcenia z Przedsiębiorstwa Eksportowo- Importowego Budownictwa i Usług Technicznych „POLNORD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, są niżej wymienione osoby prawne:

- a) Elbląski Kombinat Budowlany w Elblągu,*
- b) Gdański Kombinat Budowy Domów w Gdańsku,*
- c) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Gdańsku,*
- d) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Miejskiego w Gdańsku,*
- e) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe Budownictwa „Elewacje” w Gdańsku,*
- f) Gdańskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych w Gdańsku,*
- g) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Sanitarnych w Gdańsku,*
- h) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Elektrycznych w Gdańsku,*
- i) Przedsiębiorstwo Robót Instalacyjno-Montażowych Budownictwa Rolniczego w Gdańsku,*
- j) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „Poldom” w Gdyni,*
- k) Przedsiębiorstwo Gospodarki Maszynami Budownictwa w Gdańsku,*
- l) Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Ogólnego „Miastoprojekt” w Gdańsku,*
- m) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „Prefabet” w Gdańsku,*
- n) Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych Budownictwa Przemysłowego w Gdańsku,*
- o) Przedsiębiorstwo Uprzemysłowionego Budownictwa Przemysłowego „Budrol” w Gdańsku,*
- p) Przedsiębiorstwo Transportowo-Sprzętowe Budownictwa „Transbud” w Gdańsku,*
- q) Gdańskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego w Gdańsku,*
- r) Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „Instal” w Gdańsku,*
- s) Gdańskie Przedsiębiorstwo Instalacji Przemysłowych „Instal” w Gdańsku,*
- t) Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne „Agrobud” Spółka z o.o. w Pruszczu Gdańskim,*

ujęte w Akcie Notarialnym Repertorium A/a Nr 5331/1991 z dnia 11 kwietnia 1991

roku, sporządzonym przez notariusza Państwowego Biura Notarialnego w Gdańsku -

Panią Wiesławę Brancewicz,

2. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

§ 4.

1. Spółka prowadzi działalność w kraju i za granicą.

2. Spółka może przystępować do innych Spółek, tworzyć i likwidować filie i przedsiębiorstwa.

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

69.10.Z Działalność prawnicza

69.20.Z Działalność rachunkowo - księgowa; doradztwo podatkowe

70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych

70.21.Z Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja

70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

71.11.Z Działalność w zakresie architektury

71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne

71.20.B Pozostałe badania i analizy techniczne

70.30.Z Badanie rynku i opinii publicznej

77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek

77.12.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli

77.31.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych

77.32.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych

77.33.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery

77.39.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane

64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne

64.20.Z Działalność holdingów finansowych

64.91.Z Leasing finansowy

64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów

64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych

- 66.19.Z *Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych*
- 91.03.Z *Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych*
- 16.22.Z *Produkcja gotowych parkietów podłogowych*
- 16.23.Z *Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa*
- 22.23.Z *Produkcja wyrobów dla budownictwa z tworzyw sztucznych*
- 23.32.Z *Produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych, z wypalanej gliny*
- 23.61.Z *Produkcja wyrobów budowlanych z betonu*
- 23.62.Z *Produkcja wyrobów budowlanych z gipsu*
- 23.61.Z *Produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu*
- 23.70.Z *Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia*
- 25.11.Z *Produkcja konstrukcji metalowych i ich części*
- 25.29.Z *Produkcja pozostałych zbiorników, cystern i pojemników metalowych*
- 25.30.Z *Produkcja wytwornic pary, z wyłączeniem kotłów do centralnego ogrzewania gorącą wodą*
- 25.99.Z *Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych, gdzie indziej niesklasyfikowana*
- 28.29.Z *Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana*
- 33.11.Z *Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych*
- 33.20.Z *Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia*
- 41.10.Z *Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,*
- 41.20.Z *Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych*
- 42.11.Z *Roboty związane z budową dróg i autostrad*
- 42.12.Z *Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej,*
- 42.13.Z *Roboty związane z budową mostów i tuneli*
- 42.21.Z *Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,*
- 42.22.Z *Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych*
- 42.99.Z *Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane*
- 43.11.Z *Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych*
- 43.12.Z *Przygotowanie terenu pod budowę*
- 43.13.Z *Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno - inżynierskich*
- 43.21.Z *Wykonywanie instalacji elektrycznych*
- 43.22.Z *Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i*

- klimatyzacyjnych*
- 43.29.Z *Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych*
 - 43.31.Z *Tynkowanie*
 - 43.32.Z *Zakładanie stolarki budowlanej*
 - 42.33.Z *Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian*
 - 43.34.Z *Malowanie i szklenie*
 - 43.39.Z *Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych*
 - 43.91.Z *Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych*
 - 43.99.Z *Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane*
 - 45.11.Z *Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek*
 - 45.19.Z *Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli*
 - 46.73.Z *Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego*
 - 46.74.Z *Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego*
 - 46.74.Z *Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych*
 - 46.90.Z *Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana*
 - 47.30.Z *Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw*
 - 49.39.Z *Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany*
 - 49.41.Z *Transport drogowy towarów*
 - 52.10.B *Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów*
 - 55.10.Z *Hotele i podobne obiekty zakwaterowania*
 - 01.11.Z *Uprawa zbóż, roślin strączkowych i roślin oleistych na nasiona, z wyłączeniem ryżu*
 - 01.61.Z *Działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną.*
2. *W ramach działalności związanej z realizacją kontraktów Spółka może sprawować funkcje: wykonawcy i generalnego wykonawcy, inwestora zastępczego, generalnego realizatora oraz generalnego dostawcy.*

ROZDZIAŁ II. Kapitał zakładowy i obowiązki akcjonariuszy

§ 6.

Kapitał zakładowy wynosi 65.386.254,00 zł (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote) i dzieli się na 32.693.127 (słownie: trzydzieści dwa miliony sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto dwadzieścia siedem) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 2,00 złote (słownie: dwa złote) każda, z których: 178.000 (słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 000.001 do 178.000 oznaczonych jest jako akcje Serii A, 307.000 (słownie: trzysta siedem tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 178.001 do 485.000 oznaczonych jako akcje Serii B,

485.000 (czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 485.001 do 970.000 oznaczonych jako akcje Serii C, 750.000 (słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 970.001 do 1.720.000 oznaczonych jako akcje Serii D, 1.940.000 (słownie: jeden milion dziewięćset czterdzieści tysięcy) akcji o kolejnych numerach od 1.720.001 do 3.660.000 oznaczonych jako akcje Serii E, 5.000.000 (słownie: pięć milionów) akcji o kolejnych numerach od 3.660.001 do 8.660.000 oznaczonych jest jako akcje Serii F, 3.975.322 (słownie: trzy miliony dziewięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa) akcje o kolejnych numerach od 8.660.001 do 12.635.322 oznaczonych jest jako akcje Serii G, 850.077 (słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy siedemdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii I, 3.992.977 (słownie: trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii J, 335.006 (słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy sześć) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii M, 121.097 (słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćdziesiąt siedem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii L, 180.418 (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy czterysta osiemnaście) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii K, 1.500.000 (słownie: jeden milion pięćset tysięcy) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii N, 1.265.888 (słownie: jeden milion dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem) akcji oznaczonych jest jako akcje serii O, 1.231.028 (słownie: jeden milion dwieście trzydzieści jeden tysięcy dwadzieścia osiem) akcji oznaczonych jest jako akcje Serii P, 281.855 (słownie: dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć) akcji oznaczonych jest jako akcje serii H, 3.239.359 (słownie: trzy miliony dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dziewięć) akcji oznaczonych jest jako akcje serii Q, 7.000.000 (słownie: siedem milionów) akcji oznaczonych jako akcje serii R oraz 60.100 (słownie: sześćdziesiąt tysięcy sto) akcji oznaczonych jako akcje serii S.

§ 6'

1. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o nie więcej niż 10.541.352 zł (dziesięć milionów pięćset czterdzieści jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa złote) poprzez emisję nie więcej niż:
 - a. 420.676 (czterysta dwadzieścia tysięcy sześćset siedemdziesiąt sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa) złote każda.
 - b. 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii Q o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa) złote każda.
 - c. 350.000 (trzysta pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii S o wartości nominalnej 2,00 zł (dwa) złote każda.
2. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 6' ust. 1 lit. a jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii H posiadaczom warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach Programu Opcji Menadżerskich na podstawie

uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2007 r.

3. *Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 6¹ ust. 1 lit. b jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii Q posiadaczom obligacji zamiennych na akcje serii Q, emitowanych na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 30 września 2009 r. zmienionej uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 marca 2013 roku.*
4. *Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w § 6¹ ust. 1 lit. c, jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii S posiadaczom warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach Programu opcji menedżerskich na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 października 2013 r.*
5. *Uprawnionymi do objęcia akcji serii H będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w ust. 2.*
6. *Uprawnionymi do objęcia akcji serii Q będą posiadacze obligacji zamiennych na akcje serii Q spółki, o których mowa w ust. 3.*
7. *Uprawnionymi do objęcia akcji serii S będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w ust. 4.*
8. *Prawo objęcia akcji serii H może być wykonane do dnia 31 grudnia 2012 r.*
9. *Prawo objęcia akcji serii Q może być wykonane nie później niż do dnia 31 grudnia 2015 r.*
10. *Prawo objęcia akcji serii S może być wykonane nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 r.*

§ 7.

1. *Akcje Spółki mogą być umarzane.*
2. *Spółka może emitować obligacje, w tym również obligacje zamienne na akcje i obligacje z prawem pierwszeństwa.*

§ 8.

1. *Akcje mogą być zbywane bez żadnych ograniczeń.*
2. *(skreślony)*

§ 9.

1. *Osiągnięty przez Spółkę w roku obrotowym czysty zysk dzieli Walne Zgromadzenie po potrąceniu obligatoryjnych odpisów na fundusze określone przepisami prawa.*
2. *Zysk przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom rozdziela się w stosunku do liczby akcji.*
3. *Zarząd upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.*

ROZDZIAŁ III. Organy Spółki

A. ZARZĄD

§ 10.

1. Zarząd Spółki składa się z od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.
2. Prezesa Zarządu oraz - na jego wniosek - pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza.
3. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza.
4. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.
5. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany, jak również zawieszony - z ważnych powodów - w czynnościach przez Radę Nadzorczą. Odwołanie członka Zarządu nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka Zarządu.

§ 11.

1. Zarząd upoważniony jest do podejmowania wszelkich decyzji nie zastrzeżonych kompetencjami innych władz Spółki. Zarząd zobowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki z należytą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać prawa, postanowień niniejszego Statutu oraz uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w granicach ich kompetencji.
2. Zarząd Spółki zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki.
3. Zarząd działa w oparciu o niniejszy Statut oraz uchwalony przez siebie Regulamin, określający organizację jego pracy i sposób wykonywania czynności.
4. Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu zarządu lub o głosowaniu nad uchwałą.

§ 12.

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.
2. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy kierowanie działalnością Zarządu, organizowanie i przewodniczenie jego posiedzeniom oraz inne sprawy określone w Regulaminie Zarządu.
3. Zwoływanie posiedzeń Zarządu i określanie porządku obrad posiedzeń Zarządu

następuje z inicjatywy Prezesa Zarządu.

4. *Ustanowienie prokury wymaga zgody wszystkich członków Zarządu, odwołać zaś prokurę może każdy członek Zarządu.*

B. RADA NADZORCZA

§ 13.

1. *Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 osób, których wspólna kadencja trwa trzy lata.*
2. *Głos Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej jest równy głosowi każdego z pozostałych członków Rady Nadzorczej i nie ma mocy rozstrzygającej w przypadku równego podziału głosów podczas głosowania nad poszczególnymi uchwałami Rady Nadzorczej.*
3. *Co najmniej 1 z członków Rady Nadzorczej powinien spełniać kryteria niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).*
4. *W przypadku rezygnacji któregośkolwiek z członków Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu powołania w to miejsce nowego członka Rady Nadzorczej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym § 13. Czynności podjęte przez Radę Nadzorczą są ważne, o ile Rada Nadzorcza liczy co najmniej 5 osób.*
5. *Przepis §10 ust. 4 Statutu stosuje się odpowiednio.*

§ 14.

1. *Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej i może również wybrać Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, a w miarę potrzeby także sekretarza Rady.*
2. *Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Pod nieobecność Przewodniczącego - posiedzenia Rady zwołuje i przewodniczy na nich Wiceprzewodniczący lub Sekretarz Rady, o ile zostali wybrani lub inny członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego lub w przypadku braku wskazania takiego członka Rady najstarszy członek Rady Nadzorczej.*
3. *Rada Nadzorcza uchwała swój Regulamin, określający jej organizację i sposób wykonywania czynności.*

§ 15.

1. *Rada Nadzorcza odbywa posiedzenie w miarę potrzeb, lecz co najmniej trzy razy w roku obrotowym.*
2. *Przewodniczący Rady Nadzorczej, a pod jego nieobecność Wiceprzewodniczący albo Sekretarz, o ile zostali wybrani przez Radę Nadzorczą lub inny członek Rady Nadzorczej wskazany przez Przewodniczącego lub w przypadku braku wskazania takiego członka*

Rady najstarszy członek Rady Nadzorczej, mają obowiązek zwołać posiedzenie Rady, także na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub członka Rady. Posiedzenie powinno odbyć się w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.

§ 16.

- 1. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady i obecność na posiedzeniu co najmniej połowy jej członków.*
- 2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów.*
- 3. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki, a w szczególności do kompetencji Rady Nadzorczej należy:*
 - 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki,*
 - 2) ocena sprawozdania finansowego oraz wniosków Zarządu, co do podziału zysku lub pokrycia straty,*
 - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników oceny, o której mowa w pkt 1 i 2,*
 - 4) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu z uwzględnieniem § 10 ust. 2 oraz zawieszanie, z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu,*
 - 5) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu Spółki w razie ich odwołania lub zawieszenia lub gdy członek Zarządu z innych powodów nie może działać,*
 - 6) udzielanie zezwolenia na powoływanie przez Zarząd oddziałów i filii Spółki, będących na własnym rozrachunku,*
 - 7) udzielenie zezwolenia na uczestniczenie w innych spółkach w kwocie powyżej 5 mln PLN, z wyłączeniem spółek, w których Spółka posiada udział 50 (pięćdziesięciu) lub więcej procent oraz z wyłączeniem nowo zawiązywanych spółek, w których Spółka obejmuje 100 (sto) procent udziałów,*
 - 8) udzielanie zezwolenia na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli wartość transakcji przekracza jedną piątą kapitałów własnych Spółki,*
 - 9) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego.*
- 4. Przedłożenie Radzie Nadzorczej do akceptacji poszczególnych transakcji, zgodnie z ust. 3 powyżej, dokonywane jest przez Zarząd Spółki, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu dotyczącą okoliczności planowanej transakcji, przy uwzględnieniu najwyższej staranności właściwej dla profesjonalnego charakteru działalności Zarządu.*

§ 17.

- 1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady oddając*

swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

- 2. W razie potrzeby podjęcia uchwały Przewodniczący Rady - na wniosek Zarządu - może wprowadzić szczególny tryb jej podjęcia. Uchwałę taką podejmuje się przez głosowanie korespondencyjne (pisemne) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W protokole dokumentującym podjęcie uchwały w powyższy sposób należy zamieścić wzmiankę o szczególnym trybie jej podjęcia oraz o sposobie w jakim odbywało się głosowanie przy podejmowaniu tej uchwały.*
- 3. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 1-2 powyżej jest ważne, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz gdy nie dotyczą spraw, o których mowa w § 10 ust. 2 i 5 oraz w § 14 ust. 1.*

§ 18.

- 1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.*
- 2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.*

C. WALNE ZGROMADZENIE

§ 19.

- 1. Walne Zgromadzenia mogą być zwyczajne i nadzwyczajne.*
- 2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.*
- 3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd bądź Rada Nadzorcza, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie wskazanym w ust. 2 powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy bądź na żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w terminie dwóch tygodni od przedstawienia żądania wraz z projektami porządku obrad i wnioskowanych uchwał. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może zwołać również Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.*
- 4. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.*

§ 20.

Akcjonariusze uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego na piśmie pełnomocnika.

§ 21.

- 1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się*

przewodniczącego.

2. *Walne Zgromadzenie uchwala swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.*

§ 22.

1. *Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:*
 - 1) *rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych,*
 - 2) *podział zysków i pokrycie strat oraz przeznaczenie na fundusz zapasowy i fundusz rezerwowy,*
 - 3) *udzielanie członkom Rady Nadzorczej i Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,*
 - 4) *powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,*
 - 5) *podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,*
 - 6) *zmiana Statutu Spółki,*
 - 7) *rozwiązanie i likwidacja Spółki,*
 - 8) *rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,*
 - 9) *uchwalenie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia,*
 - 10) *inne sprawy przewidziane przepisami Kodeksu spółek handlowych.*
2. *Nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości.*

ROZDZIAŁ IV. Rachunkowość Spółki

§ 23.

1. *Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.*
2. *Pierwszy rok obrotowy trwa od dnia rozpoczęcia działalności gospodarczej i kończy się z dniem 31 grudnia tegoż roku.*

§ 24.

1. *Spółka tworzy z zysku kapitał zapasowy, na który przekazywane jest co najmniej 8 % (osiem procent) zysku za dany rok obrotowy do czasu, gdy fundusz ten osiągnie przynajmniej 1/3 kapitału zakładowego.*
2. *Spółka może tworzyć inne fundusze, w tym fundusz rezerwowy.*

§ 25.

Spółka może tworzyć fundusze obciążające koszty działalności, które mogą być uzupełnione odpisami z zysku do podziału:

- 1) *Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,*
- 2) *inne fundusze określone obowiązującymi przepisami.*

ROZDZIAŁ V. Postanowienia końcowe**§ 26.**

W przypadku utraty kapitału zapasowego i 1/3 (jednej trzeciej) kapitału zakładowego Walne Zgromadzenie może uchwalić rozwiązanie Spółki. Wolno również postawić wniosek o rozwiązanie Spółki jeśli, po utraceniu kapitału zapasowego Spółka nie generowała przez co najmniej dwa kolejne lata zysku.

§ 27.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. Likwidatorów będzie dwóch i będą nimi osoby wybrane przez Walne Zgromadzenie. Likwidatorzy w imieniu Spółki podpisywać będą łącznie.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

§ 28.

Wszelkie spory powstałe na tle niniejszego Statutu rozpatrywane będą przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Spółki.”

22. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną



Uchwała nr 111/2017
Zarządu POLNORD S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 20 września 2017 roku

w sprawie emisji obligacji serii NS10

Zarząd spółki pod firmą Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Spółka”, „Emitent”) na podstawie § 7 ust.2 i § 11 ust. 1 Statutu Spółki w związku z art. 368 ust. 1 ustawy z 15 września 2000 roku Kodeksu spółek handlowych a ponadto na podstawie odpowiednich przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), w związku z zawartą z Noble Securities S.A. umową o przygotowanie programu emisji obligacji do kwoty 100 000 000,00 zł („Program”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka wyemituje w ramach Programu nie więcej niż 18 000 (słownie: osiemnaście tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii NS10, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 18 000 000,00 zł (osiemnaście milionów 00/100) złotych („Obligacje”).
2. Emisja Obligacji będzie przeprowadzona w drodze oferty prywatnej w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, poprzez złożenie propozycji nabycia Obligacji nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonym inwestorom.
3. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, a prawa z Obligacji powstaną po raz pierwszy z chwilą ich zapisania w ewidencji, o której mowa w art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, prowadzonej przez Noble Securities SA, na podstawie umowy zawartej przez Spółkę z Noble Securities S.A. („Ewidencja”).
4. Ustala się następujące parametry Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane i wykupione po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
 - b) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - c) oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce **WIBOR3M** powiększonej o marżę 4,35% w skali roku, a odsetki będą naliczane począwszy od daty emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 3 miesiące,
 - d) podlegać wykupowi w okresie **36 miesięcy** od dnia emisji z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu
 - 2) Obligacje nie będą:
 - a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
 - b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
 - c) obligacjami przychodowymi.
5. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach **nie został** ustalony.

Polnord SA

www.palnord.pl

ul. A. Branickiego 15, 02-972 Warszawa
tel. (22) 351 96 00, fax (22) 351 96 01
email: palnord@palnord.pl

KRS: 0000041271, NIP: 583-000-67-67, REGON: 000742457
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy: **65.386.254 zł** (zapłacony w całości)

6. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I, II, III oraz IV okresie odsetkowym;
 - b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V, VI, VII oraz VIII okresie odsetkowym;
 - c) 0,20% (20/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w IX, X, oraz XI okresie odsetkowym.
7. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu w ASO Catalyst tj. alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.
8. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.
9. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków finansowych na realizację inwestycji deweloperskich oraz częściowe refinansowanie dotychczasowego zadłużenia Spółki.
10. Emitent nie przewiduje wprowadzenie instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.
11. Obligacje będą emitowane jako **niezabezpieczone**. Po dniu emisji Obligacji Emitent ustanowi, na pierwszym miejscu hipotecznym, na sumę hipoteczną nie mniejsza niż **ż 165%** wartości nominalnej istniejących i niewykupionych Obligacji hipotekę łączną („Hipoteka”) na następujących nieruchomościach:
 - 1) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 45/3, o łącznej powierzchni 0.5812 HA, położonej przy **ulicy Karuzela 1 w Warszawie, dzielnica Wilanów**, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA2M/00434309/8 („Nieruchomość 1”)**, której właścicielem jest Emitent;
 - 2) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr **18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/14, 18/16, 18/17, 18/19, 18/20, 18/21, 18/22, 18/23, 18/24, 18/25, 18/26, 18/27, 18/28, 18/29, 18/30**, o łącznej powierzchni **3,8643 HA**, położonej w **Piasecznie, gmina Głusków** dla której Sąd Rejonowy w **Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA5M/00378676/1 („Nieruchomość 2”)**, której właścicielem jest Emitent;
 - 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnymi nr **18/3** o powierzchni **0,1307 HA**, położonej w **Piasecznie, gmina Głusków** dla której Sąd Rejonowy w **Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA11/00027267/4 („Nieruchomość 3”)**, której właścicielem jest Emitent;
 - 4) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnymi nr **18/4** o powierzchni **0,1316 HA**, położonej w **Piasecznie, gmina Głusków** dla której Sąd Rejonowy w **Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA11/00027269/8 („Nieruchomość 4”)**, której właścicielem jest Emitent;
 - 5) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnymi nr **18/5** o powierzchni **0,1202 HA**, położonej w **Piasecznie, gmina Głusków** dla

której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA11/00027268/1** („Nieruchomość 5”), której właścicielem jest Emitent;

- 6) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerem ewidencyjnym nr **4/37** i **4/49**, o łącznej powierzchni 1.0896 HA położonej przy **Księdza Prymasa Augusta Hlonda**, w **Warszawie**, **dzielnica Wilanów**, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA2M/00498619/0** („Nieruchomość 6”), której użytkownikiem wieczystym jest Emitent;

– przy czym docelowo przedmiotem Hipoteki 6 będzie Nieruchomość 6 obejmująca tylko i wyłącznie działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 4/37, o powierzchni 7.525 m²., zgodnie z odpowiednimi zapisami warunków emisji Obligacji, tj. gdy zostanie wyodrębniona i bezciężarowo (jako wolna od obciążenia Hipoteką 6) wydzielona do nowej (nowo-utworzonej) księgi wieczystej działka gruntu oznaczona nr. 4/49, o powierzchni 3.371 m².

§ 2

1. Szczegółowe warunki emisji Obligacji, w tym informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:

- 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,
- 2) zapisywania się na Obligacje,
- 3) przydziału Obligacji i ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (data emisji Obligacji),
- 4) wykupu Obligacji,

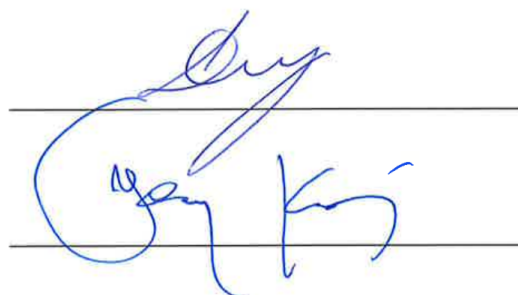
zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – „Propozycji Nabycia Obligacji”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Dariusz Krawczyk – Prezes Zarządu

Jerzy Kotkowski – Członek Zarządu





Uchwała nr 114/2017
Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 29 września 2017 roku

w sprawie przydziału obligacji serii NS10

Zarząd Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie Uchwały nr 111/2017 z dnia 20 września 2017 roku w sprawie emisji obligacji serii NS10 („Obligacje”), a ponadto na podstawie odpowiednich przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238); („Ustawa o Obligacjach”), w związku z zawartą z Noble Securities S.A. umową o przygotowanie programu emisji obligacji do kwoty 100 000 000,00 zł („Program”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie w ramach Programu 18 000 (osiemnaście tysięcy) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc 00/100) każda, o łącznej wartości nominalnej 18 000 000,00 zł (osiemnaście milionów 00/100) złotych.
3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Zarząd Emitenta w związku z ustaleniem z Noble Securities S.A. w sprawie możliwości zapisania Obligacji w ewidencji, o której mowa w art. 8 ust. 2 pkt 3) Ustawy o obligacjach prowadzonej przez Noble Securities S.A. („Ewidencja”) postanawia, że Obligacje zgodnie z listą o której mowa w pkt 3 powyżej, zostaną zapisane w Ewidencji zgodnie z postanowieniami warunków emisji.

§ 2

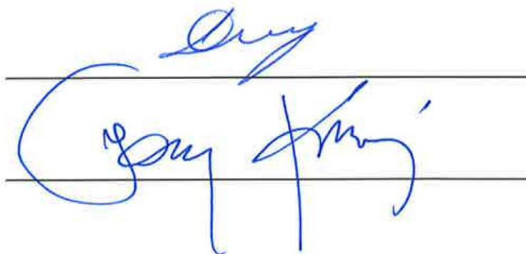
Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Załącznik:

Wykaz inwestorów, na rzecz których przydzielono Obligacje

Dariusz Krawczyk – Prezes Zarządu

Jerzy Kotkowski – Członek Zarządu



Polnord SA

www.polnord.pl

ul. A. Branickiego 15, 02-972 Warszawa
tel. (22) 351 96 00, fax (22) 351 96 01
email: polnord@polnord.pl

KRS: 0000041271, NIP: 583-000-67-67, REGON: 000742457
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy: 65.386.254 zł (zapłacony w całości)

23. Umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Niniejsza Umowa, zwana dalej „Umowa” została zawarta w dniu 20 września 2017 r. w Warszawie, pomiędzy:

POLNORD SPÓŁKĄ AKCYJNĄ z siedzibą w Warszawie, ul. Adama Branickiego 15, 02-972 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000041271, REGON 000742457, NIP 583-000-67-67, kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 65.386.254 zł, zwaną dalej „**Emitentem**”, reprezentowaną przez Pana Jerzego Kotkowskiego – Członka Zarządu oraz Panią Agnieszkę Bernabiuk-Perkowską – Prokurenta

a

ŁUCZYŃSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKĄ KOMANDYTOWĄ z siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 24/26, 00-549 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000267837, REGON 140760082, NIP 701-004-49-13 zwaną dalej „**Administratorem Hipoteki**”, reprezentowaną przez Pana Tomasza Łuczyńskiego – Komplementariusza.

Emitent oraz Administrator Hipoteki w dalszej części Umowy zwani będą również z osobna „**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”.

Zważywszy, że

1. Emitent – zgodnie z Warunkami Emisji obligacji z dnia 20 września 2017 roku przyjętymi na podstawie Uchwały nr 111/2017 Zarządu Emitenta z dnia 20 września 2017 r. - zamierza za pośrednictwem firmy inwestycyjnej Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie wyemitować do 18.000 (słownie: osiemnaście tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela serii NS10, nie posiadających formy dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach o wartości nominalnej 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) i cenie emisyjnej 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) każda, niezabezpieczonych na dzień emisji, których ewidencję będzie prowadzić firma inwestycyjna Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, w tym ewentualnie także jako Pozostałe Obligacje w rozumieniu Warunków Emisji obligacji z dnia 20 września 2017 roku przyjętych Uchwałą nr 111/2017 Zarządu Emitenta z dnia 20 września 2017 r., a następnie - w przypadku ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie – Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (KDPW). Prawa z Obligacji, zgodnie z art. 8 Ustawy o Obligacjach powstają z chwilą zapisania Obligacji w ewidencji i przysługują osobie wskazanej w ewidencji.
2. Emitent zobowiązuje się ustanowić zabezpieczenie Obligacji na Nieruchomościach będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym Emitenta, o których mowa w § 1 pkt 2) lit. a)-f) poniżej w trybie Ustawy o Obligacjach.
3. Hipoteka zostanie ustanowiona przez Emitenta, jako właściciela lub użytkownika wieczystego obciążanych Nieruchomości na podstawie oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego.
4. Hipoteka będzie zabezpieczać wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące uprawnionym z Obligacji (Obligatariusze) wobec Emitenta a wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu kwoty głównej oraz należnych odsetek.
5. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody i powołania go jako administratora hipoteki na podstawie niniejszej umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach w ramach emisji Obligacji Emitenta;



ujawnienia go jako administratora hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości Emitenta stanowiących docelowe zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy oraz do wykonywania praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1 Definicje

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- 1) Hipoteka – oznacza hipotekę umowną łączną, zabezpieczającą wierzytelności pieniężne Obligatariuszy, ustanowioną przez Emitenta na podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach, która ma być wpisana na pierwszym miejscu do właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości nie później niż do dnia 29 stycznia 2018 roku;
- 2) Nieruchomości – oznacza nieruchomości Emitenta, obejmujące łącznie:
 - a) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 45/3, o łącznej powierzchni 0.5812 HA, położonej przy ulicy Karuzela 1 w Warszawie, dzielnica Wilanów, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00434309/8 („Nieruchomość 1”), której właścicielem jest Emitent;
 - b) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/14, 18/16, 18/17, 18/19, 18/20, 18/21, 18/22, 18/23, 18/24, 18/25, 18/26, 18/27, 18/28, 18/29, 18/30, o łącznej powierzchni 3,8643 HA, położonej w Piasecznie, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA5M/00378676/1 („Nieruchomość 2”), której właścicielem jest Emitent;
 - c) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 18/3 o powierzchni 0,1307 HA, położonej w Piasecznie, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA1I/00027267/4 („Nieruchomość 3”), której właścicielem jest Emitent;
 - d) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 18/4 o powierzchni 0,1316 HA, położonej w Piasecznie, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA1I/00027269/8 („Nieruchomość 4”), której właścicielem jest Emitent;
 - e) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 18/5 o powierzchni 0,1202 HA, położonej w Piasecznie, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA1I/00027268/1 („Nieruchomość 5”), której właścicielem jest Emitent;
 - f) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerem ewidencyjnym nr 4/37 i 4/49, o łącznej powierzchni 1.0896 HA położonej przy Księdza Prymasa Augusta Hłonda, w Warszawie, dzielnica Wilanów, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg



Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00498619/0 („Nieruchomość 6”), której użytkownikiem wieczystym jest Emitent

- przy czym docelowo przedmiotem Hipoteki będzie Nieruchomość 6 obejmująca tylko i wyłącznie działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 4/37, o powierzchni 7.525 m², zgodnie z punktem 5.4 Warunków Emisji, tj. gdy zostanie wyodrębniona i bezciążarowo (jako wolna od obciążenia Hipoteką) wydzielona do nowej (nowo-utworzonej) księgi wieczystej działka gruntu oznaczona nr 4/49, o powierzchni 3.371 m².

- 3) Obligacje - oznaczają obligacje na okaziciela, emitowane w serii oznaczonej jako Seria NS10 lub jako Pozostałe Obligacje, które zostaną wyemitowane przez Emitenta na warunkach określonych w Warunkach Emisji z dnia 20 września 2017 roku przyjętych Uchwałą nr 111/2017 Zarządu Emitenta z dnia 20 września 2017 r., nie posiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach i niezabezpieczone w dniu emisji, których ewidencję będzie prowadzić firma inwestycyjna Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, a następnie - w przypadku ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie - Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (KDPW). Wartość nominalna jednej obligacji Serii NS10 wyniesie 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100). Wysokość oprocentowania obligacji Serii NS10 będzie zmienna i określona w Warunkach Emisji. Seria NS10 obejmie maksymalnie 18.000 (słownie: osiemnaście tysięcy) sztuk Obligacji;
- 4) Pozostałe Obligacje - oznaczają obligacje na okaziciela, emitowane w serii oznaczonej również jako Seria NS10 lub innej, które mogą dodatkowo zostać wyemitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji przyjętych Uchwałą nr 111/2017 Zarządu Emitenta z dnia 20 września 2017 r.
- 5) Warunki Emisji - oznaczają warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 6) Obligatariusz - oznacza każdą osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, uprawnioną z Obligacji;
- 7) Okres Zabezpieczenia - okres rozpoczynający się w dniu przydziału Obligacji zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i kończący się w dniu, w którym Zabezpieczone Wierzytelności zostaną ważnie, skutecznie i bezwarunkowo zaspokojone w całości, w wyniku czego wygasną;
- 8) Umowa - oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami;
- 9) Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki - oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w rozumieniu art. 31 ust.1 Ustawy o Obligacjach, do których złożenia, w celu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji zobowiązany jest Emitent;
- 10) Ustawa o księgach wieczystych i hipotece - oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zmianami);
- 11) Ustawa o Obligacjach - oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);
- 12) Ustawa o Obrocie - oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1300 ze zmianami);
- 13) Zabezpieczone Wierzytelności - wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta, wynikające z Obligacji;
- 13) Dzień Roboczy - oznacza dzień, który nie jest sobotą, niedzielą lub dniem wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 90).



§ 2 Parametry emisji Obligacji, Suma Hipoteki

1. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków finansowych na realizację inwestycji deweloperskich oraz częściowe refinansowanie istniejącego zadłużenia Emitenta wynikającego z wyemitowanych wcześniej obligacji. Szczegółowe informacje dotyczące podstawy emisji Obligacji, w tym dotyczące Obligacji oraz ich oprocentowania i terminu oraz sposobu ich wykupu, zawarte będą w Warunkach Emisji.
Suma, na którą ustanowi się Hipotekę (Suma Hipoteki) wynosić będzie nie mniej niż 165% wartości nominalnej Obligacji, tj. 29.700.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych), przy czym suma ta może być następnie zmieniana w oparciu o postanowienia Warunków Emisji.

§ 3 Ustanowienie Administratora Hipoteki

1. Niniejszym Emitent, na podstawie przepisów art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz niniejszej Umowy powołuje Łuczyński i Wspólnicy Spółkę komandytową z siedzibą w Warszawie na Administratora Hipoteki. Administrator Hipoteki oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Hipoteki na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
2. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

§ 4 Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

1. Emitent oświadcza i zapewnia, że
 - 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających;
 - 2) odpowiednie organy korporacyjne Emitenta lub inne osoby, których zgoda jest wymagana do zawarcia Umowy, wyraziły, zgodnie z dokumentami korporacyjnymi Emitenta lub innymi wiążącymi przepisami zgodę na zawarcie Umowy;
 - 3) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie spowoduje niemożności wykonania jakiegokolwiek innej umowy lub porozumienia, której Emitent jest stroną, ani nie naruszy żadnej decyzji administracyjnej ani orzeczenia sądowego lub arbitrażowego, którymi Emitent jest związany, ani nie uczyni, całkowicie lub częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie przez Emitenta roszczeniu jakiegokolwiek osoby trzeciej;
 - 4) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Emitenta w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu cywilnego;
 - 5) Emitent nie jest w stanie likwidacji, upadłości lub postępowania naprawczego; nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania naprawczego Emitenta;
 - 6) Emitent nie jest dłużnikiem egzekwowanym w żadnym postępowaniu egzekucyjnym ani nie wie o żadnym toczącym się przeciwko niemu postępowaniu zabezpieczającym;
 - 7) Emitent nie zalega z zapłatą podatków, składek na ubezpieczenie społeczne oraz świadczeń na rzecz Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.
2. W zakresie stanu prawnego Nieruchomości Emitent oświadcza, że:
 - 1) Emitent nabył prawa rzeczowe do Nieruchomości na podstawie ważnych tytułów prawnych, powyższe prawa przysługują wyłącznie Emitentowi. Nieruchomości nie



- zostały zajęte, wobec Nieruchomości nie toczą się postępowania egzekucyjne, zaś Emitent nie zobowiązał się do zbycia lub obciążenia jakimkolwiek prawem rzeczowym lub prawem obligacyjnym, całości lub części przysługujących mu praw do Nieruchomości, nie zrzekł się któregośkolwiek z tych praw, ani nie zawarł w powyższym zakresie umowy przedwstępnej ani nie złożył oferty; brak jest podstaw do powstania obciążeń Nieruchomości; Emitent nie zalega z zapłatą podatków i opłat obciążających Nieruchomości;
- 2) Na dzień 20 września 2017 roku w dziale IV ksiąg wieczystych każdej z Nieruchomości brak jest ujawnienia jakiegokolwiek wpisu o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego, tj. hipoteki na Nieruchomości lub jakiegokolwiek wzmianki informującej, iż został złożony wniosek o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, tj. hipoteki.
 - 3) Emitent jest w pełni uprawniony do korzystania i rozporządzania Nieruchomościami zgodnie z treścią przysługujących mu praw i nie istnieją jakiejkolwiek okoliczności nie objęte treścią umów mogące wpłynąć na ograniczenie lub zmianę zasad korzystania lub rozporządzania Nieruchomościami przez Emitenta;
 - 4) Emitent nie udzielał żadnych pełnomocnictw o charakterze szczególnym do dokonania czynności prowadzącej do zbycia Nieruchomości lub jej obciążania, jak również prowadzącej do oddania Nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków;
 - 5) Nieruchomości posiadane przez Emitenta mogą być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 6) Przebieg granic Nieruchomości posiadanych przez Emitenta został dokonany zgodnie ze stanem prawnym Nieruchomości, w szczególności z danymi zawartymi w księgach wieczystych, danymi wykazanymi w ewidencji gruntów i budynków oraz innymi dokumentami określającymi stan prawny Nieruchomości; nie toczy się, ani nie zagraża żaden spór pomiędzy Emitentem a jakimkolwiek właścicielem Nieruchomości graniczących lub sąsiadujących z którąkolwiek z Nieruchomości posiadanych przez Emitenta, w odniesieniu do granic Nieruchomości, dostępu do Nieruchomości bądź innych praw dotyczących Nieruchomości; w stosunku do Nieruchomości nie toczą się, ani nie toczyły się żadne postępowania wywłaszczeniowe, ani o zwrot Nieruchomości.

§ 5 Oświadczenia i zapewnienia Administratora Hipoteki

Administrator Hipoteki oświadcza i zapewnia, że

- 1) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy przez Administratora Hipoteki nie wymaga jakichkolwiek zgód, zezwoleń lub zatwierdzeń wymaganych korporacyjnymi dokumentami Administratora Hipoteki ani na jakiejkolwiek innej podstawie prawnej;
- 2) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie spowoduje niemożliwości wykonania jakiejkolwiek innej umowy lub porozumienia, której Administrator Hipoteki jest stroną, ani nie naruszy żadnej decyzji administracyjnej ani orzeczenia sądowego lub arbitrażowego, którymi Administrator Hipoteki jest związany, ani nie uczyni, całościowo lub częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie przez Administratora Hipoteki roszczeniu jakiejkolwiek osoby trzeciej;
- 3) nie zachodzą przesłanki uniemożliwiające mu pełnienie funkcji administratora hipoteki na podstawie art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;
- 4) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Administratora Hipoteki w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu cywilnego;
- 5) Administrator Hipoteki nie jest w stanie likwidacji, upadłości lub postępowania naprawczego; nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania naprawczego Administratora Hipoteki;
- 6) Administrator Hipoteki nie jest dłużnikiem egzekwowanym w żadnym postępowaniu egzekucyjnym ani nie wie o żadnym toczącym się przeciwko niemu postępowaniu zabezpieczającym;
- 7) posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej zawodowej;



- 8) Administrator Hipoteki nie zalega z zapłatą podatków oraz składek na ubezpieczenie społeczne.

§ 6 Obowiązki Emitenta

1. Emitent zobowiązuje się, że do dnia przydziału Obligacji złoży przed notariuszem oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
2. Emitent zobowiązuje się do dołożenia wszelkich starań mających na celu złożenie prawidłowych wniosków o wpis Hipoteki do sądów prowadzących księgi wieczyste Nieruchomości.
3. Emitent jest zobowiązany udzielać Administratorowi Hipoteki, w terminie 7 Dni Roboczych od otrzymania żądania, informacji dotyczących wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, Hipoteki oraz stanu Nieruchomości.
4. Emitent podejmować będzie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Nieruchomości znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy.
5. Emitent podejmować będzie wszelkie prawem przewidziane działania dla utrzymania w mocy Hipoteki aż do pełnego zaspokojenia wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy.
6. W celu realizacji postanowień Umowy Emitent zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania Nieruchomości, prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych, w tym akt tych ksiąg, oraz zapisów rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości, a to poprzez przekazanie Administratorowi Hipoteki posiadanych dokumentów, a w pozostałym zakresie poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw.
7. Emitent najpóźniej 3 Dnia Roboczego po dniu, w którym został powiadomiony przez któregośkolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji w myśl art. 74 ust. 2 i 3 Ustawy o Obligacjach, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.
8. Emitent najpóźniej 3 Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania bądź likwidacji Emitenta lub zapadnięciu orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.
9. Emitent niezwłocznie, jednak nie później niż 3 Dnia Roboczego po złożeniu wobec Emitenta lub przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
10. Emitent będzie korzystać z Nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w toku normalnej działalności gospodarczej.
11. Emitent zobowiązuje się do zrzeczenia się doręczenia zawiadomienia o wpisie Hipoteki zgodnie z art. 626¹⁰ § 1 kpc i złożenia w tym przedmiocie stosownych oświadczeń w terminie nie później niż do dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki i przedłożenia ich wraz ze stosownymi oświadczeniami Administratora Hipoteki, o których mowa w § 7 ust. 11 Umowy, do właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości wraz z wnioskiem o wpis Hipoteki.

§ 7 Prawa i Obowiązki Administratora Hipoteki

1. Administrator Hipoteki jest upoważniony i zobowiązany do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków Administratora Hipoteki, wynikających z ustanowienia Hipoteki i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Hipoteki, w sposób rozsądnie satysfakcjonujący dla Obligatariuszy, bez pokrzywdzenia Emitenta.
2. Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:



- a) monitorowania, co najmniej jeden raz na miesiąc, na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzez Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzony przez Ministerstwo Sprawiedliwości, stanu wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości obciążonych Hipoteką, a w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru wniosków ujawnionych w przedmiotowej księdze wieczystej – dążenia do wyjaśnienia przedmiotu lub charakteru tych wniosków, uzyskiwania raz w miesiącu odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, jak również – w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru złożonych wniosków o wpis – do przeglądania akt ksiąg wieczystych;
- b) niezwłocznego, po całkowitym wygaśnięciu wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, złożenia niezbędnych oświadczeń w przedmiocie wykreślenia Hipoteki i doręczenia ich Emitentowi celem złożenia przez Emitenta we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie Hipoteki;
- c) reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia z Hipoteki wszystkich wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji;
- d) podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Hipoteki, w tym uzyskania tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienia z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego;
- e) wykonania podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji z Hipoteki i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia z Hipoteki, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy;
- f) informowania znanych mu Obligatariuszy o planowanych działaniach wobec Emitenta w związku z niewykonaniem przez niego zobowiązań wynikających z Obligacji.
3. Przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki, Administrator Hipoteki jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z zapytaniem, czy Emitent terminowo wypełnia swoje zobowiązania z tytułu Obligacji. Emitent zobowiązany jest udzielić odpowiedzi w terminie zgodnie z postanowieniem § 6 ust. 3 Umowy.
 4. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez siebie usług oraz zawodowego charakteru swojej działalności, przy wykonaniu czynności przewidzianych w Umowie. Czynności Administratora Hipoteki są czynnościami starannego działania. W szczególności Umowa nie stanowi zobowiązania pozyskania jakichkolwiek środków z tytułu zabezpieczenia.
 5. Administrator Hipoteki nie może wykonywać czynności, które naruszałby interes Obligatariuszy. Administrator Hipoteki nie może rozporządzać Hipoteką ani zabezpieczonymi wierzytelnościami. Zmiana treści Hipoteki może zostać dokonana tylko zgodnie z Warunkami Emisji, a po ich spełnieniu przez Emitenta Administrator Hipoteki zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń w przedmiocie zmiany Hipoteki i doręczenia ich Emitentowi celem złożenia przez Emitenta we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o zmianę Hipoteki.
 6. W zakresie realizacji czynności zmierzających do zaspokojenia z Hipoteki Administrator Hipoteki jest zobowiązany do działania z zachowaniem należytej staranności.
 7. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za złożenie wniosku o ustanowienie Hipoteki oraz jego prawidłowość, jak również za ważność lub skuteczność Hipoteki, z zastrzeżeniem obowiązku weryfikacji poprawności treści oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki.
 8. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z



- Hipoteki.
9. Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność wobec Obligatariuszy oraz Emitenta za szkodę będącą następstwem działania lub zaniechania Administratora Hipoteki pozostającego w związku z niniejszą Umową, chyba że szkoda taka powstała z przyczyn niezależnych od Administratora Hipoteki.
 10. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń woli wyrażających zgodę na zmianę w księgach wieczystych Nieruchomości wpisów dotyczących zmiany Administratora Hipoteki, wykreślenia z ksiąg wieczystych Administratora Hipoteki w przypadku rozwiązania Umowy, wykreślenie Hipoteki w przypadku wygaśnięcia Zabezpieczonych Wierzytelności.
 11. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do zrzeczenia się doręczenia zawiadomienia o wpisie Hipoteki zgodnie z art. 626¹⁰ § 1 kpc i złożenia w tym przedmiocie stosownych oświadczeń w terminie nie później niż do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki i przedłożenia ich Emitentowi celem dołączenia ich przez Emitenta do wniosku o wpis Hipoteki.

§ 8 Dochodzenie zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

1. Administrator Hipoteki ma prawo dochodzenia zaspokojenia roszczeń z Obligacji z przedmiotu Hipoteki w przypadku, gdy zaistnieją łącznie poniżej wskazane warunki:
 - (a) upływie bezskutecznie termin, w którym Emitent zobowiązany będzie do wypłaty świadczeń z Obligacji,
 - (b) gdy Administrator Hipoteki doręczy Emitentowi pisemne zawiadomienie o skorzystaniu z zabezpieczenia ustanowionego na podstawie niniejszej Umowy.
2. Administrator Hipoteki może według swego uznania żądać zaspokojenia z całości lub w części z każdej Nieruchomości z osobna, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.1 powinno określać Nieruchomość lub Nieruchomości wybrane przez Administratora Hipoteki do dochodzenia zaspokojenia.
4. Z zastrzeżeniem ust. 5, w przypadku, gdyby kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki przekraczały wysokość zaspokajanej w danym przypadku Zabezpieczonej Wierzytelności, środki te wpłacone zostaną na odpowiedni rachunek zastrzeżony typu escrow bez możliwości nimi swobodnego dysponowania przez Emitenta.
5. Nadwyżka, o której mowa w ust. 4 może zostać wypłacona Emitentowi w przypadku gdy suma wartości Nieruchomości, które nadal obciążać będzie Hipoteka oraz środków stanowiących nadwyżkę nie będzie niższa niż 165% wartości nominalnej aktualnie istniejących i niewykupionych Obligacji.

§ 9 Wynagrodzenie, Koszty

- 1.
- 2.
- 3.



4.

5.

6.

7.

8.

§ 10 Wygaśnięcie hipoteki

1. O ile obowiązujące przepisy prawa lub Warunki Emisji Obligacji nie stanowią inaczej, Hipoteka wygaśnie i zostanie zwolniona po upływie Okresu Zabezpieczenia tylko wtedy, gdy wszystkie wierzytelności, przysługujące Obligatariuszom z tytułu Obligacji, zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone.
2. Po wygaśnięciu Hipoteki, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, Administrator Hipoteki, na podstawie dokumentów przekazanych przez podmiot prowadzący ewidencję Obligacji w momencie ich wykupu, które okażą się niezbędne w celu sporządzenia przez notariusza protokołu umorzenia wykupionych Obligacji stanowiącego tytuł do wykreślenia Hipotek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, niezwłocznie złoży stosowne oświadczenia w przedmiocie wykreślenia Hipoteki i doręczy je Emitentowi celem złożenia przez Emitenta we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

§ 11 Czas trwania Umowy

1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wygaśnięcia Zabezpieczonych Wierzytelności lub Hipoteki ustanowionej w celu zabezpieczenia Obligacji.
2. Strony mają prawo rozwiązać niniejszą Umowę poprzez złożenie pisemnego wypowiedzenia pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej. Okres wypowiedzenia wynosi 1 (jeden) miesiąc kalendarzowy i jest liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po wypowiedzeniu.
3. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Stronę któregośkolwiek z obowiązków nałożonych na mocy Umowy pomimo pisemnego wezwania przez drugą



- Stronę i wyznaczenia jej dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, druga Strona będzie uprawniona do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Emitentowi przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji gdy odwołania Administratora Hipoteki zażądają Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości nominalnej stanowiącej 80 % wartości nominalnej wszystkich Obligacji, bez prawa do odszkodowania z tego tytułu.
 5. Jeżeli którakolwiek ze Stron wypowie Umowę po złożeniu wniosku o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych przez właściwy sąd, rozwiązanie Umowy stanie się skuteczne z dniem przejścia obowiązków administratora hipoteki określonych niniejszą Umową przez inny podmiot wybrany przez Emitenta w uzgodnieniu z Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, o ile wybór ten nastąpi bez zbędnej zwłoki.

§ 12 Poufność

1. Strony zobowiązują się zachować w tajemnicy wszelkie informacje na temat drugiej Strony, prowadzonej przez nią działalności, metod jej działania oraz inne informacje uzyskane w związku z realizacją Umowy, a stanowiące tajemnice przedsiębiorstwa.
2. Strony uznają, że informacje przekazane drugiej Stronie mają charakter poufny, chyba że są powszechnie znane lub Strona, której informacje dotyczą udzieliła pisemnej zgody na ich ujawnienie. W razie wątpliwości, czy określona informacja stanowi tajemnicę drugiej ze Stron, zainteresowany zobowiązany jest zwrócić się w formie pisemnej do drugiej Strony o wyjaśnienie takiej wątpliwości.
3. Obowiązek zachowania tajemnicy nie dotyczy sytuacji ujawniania informacji na podstawie nakazów wynikających z obowiązujących przepisów, orzeczeń sądów, decyzji władz, obowiązków informacyjnych w zakresie rynków regulowanych itp.
4. Za działania Strony uważać się będzie działania wszystkich osób lub podmiotów związanych z tą Stroną na podstawie umowy o pracę, powołania lub umowy cywilnoprawnej. Strony ponoszą odpowiedzialność za działania tych osób i podmiotów jak za swoje własne.
5. Na Stronach ciąży obowiązek odpowiedniego zabezpieczenia informacji i materiałów przekazanych przez drugą Stronę w celu wykonania umowy.
6. Klauzula poufności wiąże Strony bezterminowo, także po wykonaniu Umowy. Po wykonaniu umowy Strony zobowiązane są niezwłocznie zniszczyć wszystkie materiały zawierające informacje poufne, chyba że Strona, której informacje dotyczą, zażąda ich zwrotu.
7. Każda ze Stron ma prawo wezwać drugą Stronę do zaniechania działań narażających informacje o charakterze poufnym na ujawnienie.
8. Administrator Hipoteki jest uprawniony do uczynienia w celach marketingowych wzmianki o zawarciu przedmiotowej umowy na własnej stronie internetowej www.liwlegal.pl.
9. Emitent jest uprawniony zamieścić Umowę poza postanowieniami dotyczącymi wynagrodzenia Administratora Hipoteki w dokumencie ofertowym Obligacji.

§ 13 Doręczenia

1. Wszelkie zawiadomienia, dokumenty i inne formy komunikacji składane zgodnie z niniejszą Umową lub w związku z nią, będą składane w formie pisemnej w języku polskim i, jeżeli nie postanowiono inaczej, mogą zostać doręczone osobiście, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, pocztą kurierską, telefaksem lub poprzez pocztę elektroniczną (e-mail). Wszelkie takie zawiadomienia będą uważane za złożone, w przypadku gdy zostały:
 - a) doręczone osobiście – z chwilą ich odbioru przez adresata,

- b) przesłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub pocztą kurierską – z chwilą ich doręczenia do adresata;
 - c) przesłane telefaksem lub poprzez pocztę elektroniczną (e-mail) – po otrzymaniu przez nadawcę potwierdzenia prawidłowego przesłania.
2. Zawiadomienia, o których mowa w ust.1 będą składane na poniższe adresy Stron:

dla Emitenta:

Nazwa: Polnord S.A.
Adres: Adama Branickiego 15. 02-972 Warszawa

dla Administratora Hipoteki:

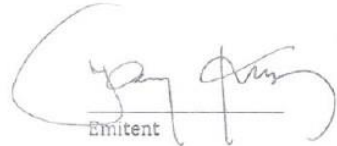
Nazwa: Łuczyński i Wspólnicy Sp.k.
Adres: ul. Piękna 24/26

W razie braku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu do korespondencji (numeru telefaksu), pismo wysłane na dotychczas podany adres do korespondencji (numer telefaksu) będzie uważane za skutecznie doręczone.

§ 14 Postanowienia końcowe

1. Administrator Hipoteki nie ponosi kosztów związanych z ustanowieniem hipoteki.
2. Umowa jest zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku wyemitowania przez Emitenta Pozostałych Obligacji w rozumieniu Warunków Emisji przyjętych Uchwałą nr 111/2017 Zarządu Emitenta z dnia 20 września 2017 r. Strony zobowiązują się do współdziałania przy rozszerzeniu zakresu Hipoteki współobciążającej Nieruchomości z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia o wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Pozostałych Obligacji, w tym do zmiany niniejszej Umowy, jeżeli okaże się to konieczne.
4. Wszelkie spory, które mogą powstać między Stronami w związku z Umową, w tym spory co do jej ważności, wykładni lub wykonywania, Strony będą starać się rozstrzygać na drodze polubownej na podstawie wzajemnego porozumienia. Jeżeli takie porozumienie nie zostanie zawarte, każda ze Stron może poddać spór pod rozstrzygnięcie Sądowni właściwemu ze względu na siedzibę Administratora Hipoteki.
5. Strony zobowiązują się, że w przypadku, gdy jakkolwiek część niniejszej Umowy zostanie uznana za nieważną lub w inny sposób prawnie wadliwą, pozostała część niniejszej Umowy pozostanie w mocy. W przypadku postanowień uznanych za nieważne lub niewykonalne, Strony podejmą negocjacje w dobrej wierze w celu zastąpienia takich postanowień, o ile to możliwe, postanowieniami alternatywnymi, które będą ważne i wykonalne i będą odzwierciedlać pierwotne intencje Stron.

6. Załączniki Umowy stanowią integralną część Umowy.
7. Nagłówki postanowień niniejszej Umowy zostały dodane wyłącznie w celu zapewnienia przejrzystości tekstu Umowy i nie mają wpływu na interpretację lub treść Umowy.
8. Niniejsza Umowa została sporządzona w dziewięciu egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron, sześciu egzemplarzach dla sądu wieczystoksięgowego oraz jednym dla Noble Securities S.A.


TOMASZ ŁUCZYŃSKI
KOMPLEMENTARIUSZ
Administrator Hipoteki
Emitent

A Beresbink


www.liwlegal.pl
ŁUCZYŃSKI I WSPÓLNICY SP. z o.o.
KANCELARIA PRAWNICZA
00-549 Warszawa, ul. Piękna 24/26
REGON 140760082
NIP 701-004-49-13
KRS 0000267837

24. Warunki emisji Obligacji

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o których mowa w pkt 8.2.03. lit. o) i q) Warunków Emisji Obligacji Serii NS10, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1574) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2171), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII NS10
SPÓŁKI POD FIRMĄ
POLNORD SPÓŁKA AKCYJNA

Warszawa, 20 września 2017 r.

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII NS10

1. DEFINICJE

1.1 W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie 1:

- 1.1.01 „**Administrator Hipoteki**” oznacza Łuczyński i Wspólnicy Kancelaria sp. k. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję Administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 1.1.02 „**ASO Catalyst**”, „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą CATALYST;
- 1.1.03 „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni;
- 1.1.04 „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-609 Warszawa, Al. Armii Ludowej 26, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000022931, NIP 5251006445, REGON 011606866, której kapitał zakładowy wynosi 10 000 000,00 zł (opłacony w całości);
- 1.1.05 „**Dematerializacja w KDPW**” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.06 „**Depozytariusz**” oznacza NS pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji na podstawie umowy zawartej z Emitentem oraz wewnętrznych regulacji NS, zaś w przypadku Dematerializacji w KDPW oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na którym zapisane są Obligacje;
- 1.1.07 „**Dozwolone Rozporządzenie**” oznacza rozporządzenie aktywami Grupy, które nastąpi na warunkach rynkowych powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym z zachowaniem co najmniej jednej z następujących zasad:
 - a) majątek zbywany według swojej wartości rynkowej zostanie w terminie 3 miesięcy od daty rozliczenia transakcji zastąpiony innymi aktywami o takiej samej lub wyższej wartości rynkowej oraz jakości; lub
 - b) łączna wartość rozporządzenia nie przekracza 2 procent aktywów Grupy Emitenta, wykazanych w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta; lub
 - c) rozporządzenie nastąpiło na skutek potrącenia lub rozliczenia Zadłużenia Finansowego; lub
 - d) rozporządzenie miało miejsce pomiędzy podmiotami z Grupy, które udzieliły poręczenia Obligacji lub w jakikolwiek inny sposób gwarantują ich spłatę;
- 1.1.08 „**Dzień Emisji**” oznacza dzień wskazany w pkt 2.8 Warunków Emisji
- 1.1.09 „**Dzień Przydziału**” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału jest tożsamy z Dniem Emisji;

Strona 2 z 28

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

- 1.1.10 **„Dzień Płatności Odsetek”** lub (w zależności od kontekstu) **„Dni Płatności Odsetek”** oznaczają dni wskazane w pkt 3.6 Warunków Emisji, w którym wypłacone będą Kwoty Odsetek;
- 1.1.11 **„Dzień Ustalenia Odsetek”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Sesyjne przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego;
- 1.1.12 **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, w szczególności zgodnie z Regulacjami KDPW, inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.13 **„Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.14 **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 8.3 Warunków Emisji;
- 1.1.15 **„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.16 **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt 2.10.02 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.17 **„Dzień Sesyjny”** oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW;
- 1.1.18 **„Emitent”** oznacza spółkę pod firmą Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Adama Branickiego 15, 02-972 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271, posiadającą numer NIP 5830006767, REGON 000742457, o kapitale zakładowym w wysokości 65.386.254,00 zł (w pełni opłaconym);
- 1.1.19 **„Ewidencja”** oznacza system ewidencji praw z Obligacji oraz zmian stanu ich posiadania, o którym mowa w art. 8 ust. 2 pkt 3) Ustawy o Obligacjach; (Ewidencja” oznacza rejestrację Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w depozycie prowadzonym przez KDPW;
- 1.1.20 **„Formularz Przyjęcia”** oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia;
- 1.1.21 **„GPW”** oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP 5260250972, REGON 012021984, której kapitał zakładowy wynosi 41 972 000,00 zł (opłacony w całości),
- 1.1.22 **„Grupa”** oznacza Emitenta oraz spółki zależne Emitenta konsolidowane w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Emitenta;

Strona 3 z 28

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

- 1.1.23 **„Hipoteka”** oznacza ograniczone prawo rzeczowe, rozumienie łącznie jako Hipoteka 1, Hipoteka 2, Hipoteka 3, Hipoteka 4, Hipoteka 5 oraz Hipoteka 6 określone w pkt 5 Warunków Emisji;
- 1.1.24 **„Inwestor”** oznacza podmiot, do którego została skierowana Propozycja Nabycia;
- 1.1.25 **„KDPW”** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 1.1.26 **„Konto Sponsora Emisji”** oznacza, po dniu Dematerializacji w KDPW, konto depozytowe NS w KDPW, na którym zapisane zostaną Obligacje nabyte przez Obligatariuszy, którzy nie wskazali numeru Rachunku Papierów Wartościowych, na którym mają zostać zapisane posiadane przez nich Obligacje lub którzy wskazali błędny numer Rachunku Papierów Wartościowych;
- 1.1.27 **„Kwota Odsetek”** oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.28 **„Kwota Wykupu”** oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza w Dniu Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.29 **„Marża”** oznacza wartość wyrażoną w formie punktów procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa w celu ustalenia Kwoty Odsetek, o której mowa w pkt 3.1.05 Warunków Emisji;
- 1.1.30 **„Nieruchomość”** oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5, oraz Nieruchomość 6 określone w pkt 5 Warunków Emisji;
- 1.1.31 **„NS” lub „Oferujący”** oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 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 KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);
- 1.1.32 **„Obligacje”** oznacza instrumenty finansowe, opisane w pkt 2.1.01 Warunków Emisji;
- 1.1.33 **„Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku ich Dematerializacji w KDPW – posiadacz Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych, Koncie Sponsora Emisji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.34 **„Oferta”** oznacza ofertę nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach dokonywaną poprzez proponowanie nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.35 **„Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 3 Warunków Emisji;

Strona 4 z 28

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

- 1.1.36 **„Okres Odsetkowy”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie);
- 1.1.37 **„Poświadczenie Zgodności”** oznacza oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków opisanych w pkt 8.2 Warunków Emisji za okres objęty kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowy Grupy;
- 1.1.38 **„Pozostałe Obligacje”** oznacza wyemitowane, za pośrednictwem NS, przez Emitenta obligacje (które wraz z Obligacjami będą miały łączną wartość nominalną 18.000.000,00 zł) – z wyłączeniem Obligacji – z których wierzytelności docelowo mają zostać zabezpieczone w formie Hipoteki, na zasadach opisanych w pkt. 5 Warunków Emisji, z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia. Celem uniknięcia wszelkich wątpliwości wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji nie może przekroczyć 18.000.000,00 zł;
- 1.1.39 **„Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 233, z późn. zm);
- 1.1.40 **„Propozycja Nabycia”** oznacza dokument o którym mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji;
- 1.1.41 **„Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 8 Warunków Emisji;
- 1.1.42 **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.43 **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje.
- 1.1.44 **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji;
- 1.1.45 **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznaczają skonsolidowane kapitały własne Emitenta wykazane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- 1.1.46 **„Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Emitenta wykazaną w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta – w tym, w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli, leasingu finansowego oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- 1.1.47 **„Statut”** oznacza statut Emitenta;
- 1.1.48 **„Stopa Bazowa”** oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt 3.1.01 Warunków Emisji;

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

- 1.1.49 **„Strona internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem www.polnord.pl lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.50 **„Subskrybent”** oznacza Inwestora, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.1.51 **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238);
- 1.1.52 **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.);
- 1.1.53 **„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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz.1382 z późn. zm.);
- 1.1.54 **„Wartość Nominalna”** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 2.4 Warunków Emisji;
- 1.1.55 **„Warunki Emisji”** oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.56 **„Wskaźnik Finansowy”** oznacza wskaźnik Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto/Skonsolidowane Kapitały Własne - Wskaźnik Finansowy będzie obliczany na podstawie skonsolidowanych rocznych, skonsolidowanych półrocznych lub skonsolidowanych kwartalnych sprawozdań finansowych Emitenta;
- 1.1.57 **„Zadłużenie Finansowe”** oznacza wszelkie skonsolidowane zobowiązania spółek z Grupy Emitenta do zapłaty lub zwrotu pieniędzy wobec podmiotów spoza Grupy z tytułu:
- a) pożyczonych środków (pożyczka lub kredyt);
 - b) kwot zgromadzonych w drodze dyskontowania weksli lub emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub podobnych instrumentów;
 - c) wyceny transakcji instrumentami pochodnymi, przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej brana będzie wartość ujemna;
 - d) zobowiązań leasingowych; oraz
 - e) zobowiązań z tytułu regresu w związku z poręczeniem, gwarancją, ubezpieczeniem;
- 1.1.58 **„Zarząd”** oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.59 **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.60 **„zł”** oznacza walutę złoty polski (PLN).
- 1.2** O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie.
- 1.3** Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

- 1.4 Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5 Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

2.1 Instrument Finansowy

- 2.1.01 Obligacje serii NS10, na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu.
- 2.1.02 Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji:
 - a) złożeniu Propozycji Nabycia,
 - b) złożeniu Formularza Przyjęcia w odpowiedzi na Propozycję Nabycia,
 - c) uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, w terminach określonych w Propozycji Nabycia,
 - d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Propozycji Nabycia,
 - e) ujawnieniu w Ewidencji tych Subskrybentów, którym Emitent przydzielił Obligacje.
- 2.1.03 Inwestor może złożyć oświadczenie o przyjęciu Propozycji Nabycia tylko na warunkach w niej określonych.
- 2.1.04 Obligacje zostaną zapisane, po raz pierwszy, w Ewidencji w Dniu Emisji. W przypadku gdy, z przyczyn niezależnych od Depozytariusza, niemożliwym będzie zapisanie Obligacji w Ewidencji w Dniu Emisji, Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w następnym Dniu Roboczym po Dniu Emisji. Emitent ani Depozytariusz nie będzie zawiadamiał Obligatariuszy o dniu zapisania po raz pierwszy Obligacji w Ewidencji.
- 2.1.05 Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 2.1.06 Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach. Przeniesienie praw z Obligacji staje się skuteczne z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji wskazującego osobę nabywcy i liczbę nabytych Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 2.1.07 Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.
- 2.1.08 Po Dniu Emisji Emitent podejmie starania w celu Dematerializacji w KDPW.

2.2 Wskazanie podmiotu prowadzącego Ewidencję

Strona 7 z 28

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

2.2.01 Od dnia zapisania Obligacji w Ewidencji do dnia poprzedzającego Dematerializację w KDPW

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

2.2.02 W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

- a) imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
- b) liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
- c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
- d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Depozytariuszowi przez Obligatariusza lub uprawnione organy.

2.2.03 Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Depozytariuszowi wszelkich zmian danych podanych Depozytariuszowi, w szczególności danych wskazanych w pkt 2.2.02 Warunków Emisji.

2.2.04 W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt 2.2.01 koniecznych uprawnień do prowadzenia Ewidencji, Emitent może przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone w art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

2.2.05 Od dnia Dematerializacji w KDPW

KDPW za pośrednictwem podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na których zapisane są Obligacje.

2.3 Waluta Obligacji

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

2.4 Wartość nominalna jednej Obligacji

1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

2.5 Cena emisyjna Obligacji

1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych; (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).

2.6 Wielkość emisji

2.6.01 Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Emitent proponuje do nabycia **18.000 (słownie: osiemnaście tysięcy)** sztuk Obligacji.

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

- 2.6.02 Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi **18.000.000,00 (słownie: osiemnaście milionów 00/100) złotych**.
- 2.6.03 Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji
Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.
- 2.7 Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji**
- 2.7.01 Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz,
a) w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;
b) na podstawie Uchwały nr 111/2017 Zarządu Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 20 września 2017 r. w sprawie emisji obligacji serii NS10.
- 2.7.02 Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, o ile Obligacje zostaną wprowadzone do ASO, odpowiednie regulacje KDPW i ASO.
- 2.7.03 Emisja Obligacji jest skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w art. 3 Ustawy o Ofercie (w związku z powyższym nie ma wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego).
- 2.8 Dzień Przydziału Obligacji i Dzień Emisji Obligacji**
- 2.8.01 Dniem Przydziału jest dzień **29 września 2017 r.**
- 2.8.02 Dniem Emisji Obligacji jest dzień **29 września 2017 r.**
- 2.8.03 Dzień Przydziału Obligacji jest tożsamy z Dniem Emisji Obligacji.
- 2.9 Próg Emisji**
Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 2.10 Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu**
- 2.10.01 Okres do wykupu Obligacji wynosi **36 miesięcy, tj. 3 lata**, liczone od Dnia Emisji Obligacji.
- 2.10.02 Dniem Wykupu jest **29 września 2020 r.**
- 2.10.03 Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 2.10.04 Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje w Dniu Ustalenia Praw.
- 2.11 Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.**
- 3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**
- 3.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania**

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

- 3.1.01 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).
- 3.1.02 Stopą Bazową jest stawka **WIBOR3M** podanej przez agencję **GPW Benchmark**, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów trzymiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).
- 3.1.03 Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 3.1.04 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.
- 3.1.05 Marża wynosi **4,35 p.p. (cztery i 35/100 punktów procentowych)**.
- 3.1.06 Po Dniu Wykupu oraz po Dniu Przedterminowego Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.
- 3.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania
 - 3.2.01 Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).
 - 3.2.02 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.3 Termin wypłaty oprocentowania
 - 3.3.01 Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.
 - 3.3.02 Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).
- 3.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania
 - 3.4.01 Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem Depozytariusza poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek wskazany w Formularzu Przyjęcia lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.
 - 3.4.02 W przypadku Dematerializacji w KDPW wypłata świadczeń z Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

lub Konto Sponsora Emisji, zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW poprzez zasilenie środkami pieniężnymi rachunku służącego do obsługi Rachunku Obligacji lub Konta Sponsora Emisji.

3.4.03 Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

3.5 Wysokość Kwoty Odsetek

3.5.01 Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

„KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

„O” oznacza oprocentowanie Obligacji, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

3.5.02 Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta w postaci wypłaty Kwoty Odsetek będzie liczba Obligacji przysługujących danemu Obligatariuszowi, zapisana z upływem Dnia Ustalenia Praw w Ewidencji lub – w przypadku Dematerializacji w KDPW – na Rachunku Obligacji lub Koncie Sponsora Emisji.

3.6 Dni Płatności Odsetek

3.6.01 Odsetki wypłacane są w dniach:

L.p.	Dzień Płatności Odsetek
I.	29 grudnia 2017 r.
II.	29 marca 2018 r.
III.	29 czerwca 2018 r.
IV.	29 września 2018 r.
V.	29 grudnia 2018 r.
VI.	29 marca 2019 r.
VII.	29 czerwca 2019 r.
VIII.	29 września 2019 r.
IX.	29 grudnia 2019 r.
X.	29 marca 2020 r.
XI.	29 czerwca 2020 r.
XII.	29 września 2020 r.

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

3.6.02 W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

4.1 Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

4.1.01 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

4.1.02 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

4.1.03 świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w 8.3.01 Warunków Emisji.

4.2 W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

4.3 Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

4.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.

4.5 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

5.1 Wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.

5.2 Emitent zobowiązuje się do dnia **29 stycznia 2018 r.** ustanowić zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki łącznej umownej na **pierwszym miejscu** hipotecznym na Nieruchomości 1 („Hipoteka 1”) oraz na **pierwszym miejscu** hipotecznym na Nieruchomości 2 („Hipoteka 2”), oraz na **pierwszym miejscu** hipotecznym na Nieruchomości 3 („Hipoteka 3”), oraz na **pierwszym miejscu** hipotecznym na Nieruchomości 4 („Hipoteka 4”) oraz na **pierwszym miejscu** hipotecznym na Nieruchomości 5 („Hipoteka 5”), oraz na **pierwszym miejscu** hipotecznym na Nieruchomości 6 („Hipoteka 6”).

5.3 Warunki zabezpieczenia (Hipoteki)

5.3.01 Rodzaj hipoteki: umowna łączna,

5.3.02 Suma hipoteki: nie mniej niż **165%** wartości nominalnej istniejących i niewykupionych Obligacji;

5.3.03 Miejsce hipoteczne: **pierwsze miejsce** hipoteczne na Nieruchomości.

Strona 12 z 28

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

5.3.04 Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości (pojęcie/termin) Hipoteka oznacza rozumiane łącznie Hipoteka 1, Hipoteka 2, Hipoteka 3, oraz Hipoteka 4, Hipoteka 5 oraz Hipoteka 6.

5.3.05 Przedmiot Hipoteki („Nieruchomość”) stanowi łącznie:

- 1) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numer ewidencyjnym 45/3, o łącznej powierzchni **0.5812 HA**, położonej przy **ulicy Karuzela 1 w Warszawie, dzielnica Wilanów**, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA2M/00434309/8 („Nieruchomość 1”)**, której właścicielem jest Emitent;
- 2) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr **18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/14, 18/16, 18/17, 18/19, 18/20, 18/21, 18/22, 18/23, 18/24, 18/25, 18/26, 18/27, 18/28, 18/29, 18/30**, o łącznej powierzchni **3,8643 HA**, położonej w **Piasecznie**, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w **Piasecznie**, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA5M/00378676/1 („Nieruchomość 2”)**, której właścicielem jest Emitent;
- 3) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnymi nr 18/3 o powierzchni **0,1307 HA**, położonej w **Piasecznie**, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w **Piasecznie**, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA11/00027267/4 („Nieruchomość 3”)**, której właścicielem jest Emitent;
- 4) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnymi nr 18/4 o powierzchni **0,1316 HA**, położonej w **Piasecznie**, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w **Piasecznie**, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA11/00027269/8 („Nieruchomość 4”)**, której właścicielem jest Emitent;
- 5) prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnymi nr 18/5 o powierzchni **0,1202 HA**, położonej w **Piasecznie**, gmina Głusków dla której Sąd Rejonowy w **Piasecznie**, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA11/00027268/1 („Nieruchomość 5”)**, której właścicielem jest Emitent;
- 6) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, obejmującej działki oznaczone numerem ewidencyjnym nr **4/37 i 4/49**, o łącznej powierzchni **1.0896 HA** położonej przy **Księdza Prymasa Augusta Hłonda, w Warszawie, dzielnica Wilanów**, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr **WA2M/00498619/0 („Nieruchomość 6”)**, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent
– przy czym docelowo przedmiotem Hipoteki 6 będzie Nieruchomość 6 obejmująca tylko i wyłącznie działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 4/37, o powierzchni 7.525 m2., zgodnie z punktem 5.4 Warunków Emisji, tj. gdy zostanie wyodrębniona i bezzciążarowo (jako wolna od obciążenia Hipoteką 6) wydzielona do nowej (nowo-utworzonej) księgi wieczystej działka gruntu oznaczona nr. 4/49, o powierzchni 3.371 m2.

Strona 13 z 28

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości (pojęcie/termin) Nieruchomość oznacza rozumiane łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3 oraz Nieruchomość 4, Nieruchomość 5 oraz Nieruchomość 6.

5.4 Zmiana treści Hipoteki.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości - na co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz obejmujący lub nabywający Obligacje oraz Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym, lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę - w tenże sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać wierzytelności z tytułu Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. Hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomości na sumę hipoteczną w wysokości nie mniejszej niż 165% wartości nominalnej Obligacji i Pozostałych Obligacji, tj. 29.700.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych);

- przy czym niezależnie od powyższego

Treść Hipoteki 6 ustanowionej na Nieruchomości 6, przez co rozumie się prawomocne orzeczenie w przedmiocie wpisu Hipoteki 6, będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości 6 - na co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz obejmujący lub nabywający Obligacje oraz Administrator Hipoteki, działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę - w tenże sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji, z księgi wieczystej obejmującej Nieruchomość 6 składającej się obecnie z działki nr 4/37 i 4/49, o łącznej powierzchni 10.896 m² zostanie wyodrębniona i bezzciążarowo (jako wolna od obciążenia Hipoteką 6) wydzielona do nowej (nowo-utworzonej) księgi wieczystej działka gruntu oznaczona nr. 4/49, o powierzchni 3.371 m², a Hipoteka 6 będzie nadal zabezpieczać wierzytelności z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji na Nieruchomości 6 obejmującej wyłącznie działkę gruntu oznaczona nr 4/37, o powierzchni 7.525 m², na sumę hipoteczną w kwocie o wysokości nie mniejszej niż równowartość 165% wartości nominalnej Obligacji i Pozostałych Obligacji.

5.5 Obciążenia istniejące oraz przyszłe na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości).

Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 oraz Nieruchomości 6 brak jest ujawnienia jakiegokolwiek wpisu o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego, tj. hipoteki na Nieruchomości lub jakiegokolwiek wzmianki informującej, iż został złożony wniosek o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, tj. hipoteki.

5.6 Termin ustanowienia zabezpieczenia - Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona, tj. zostanie wydane prawomocne postanowienie właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie wpisu Hipoteki 1, Hipoteki 2, Hipoteki 3, Hipoteki 4, Hipoteki 5, Hipoteki 6 na pierwszym miejscu hipotecznym, odpowiednio, na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5, Nieruchomości 6 **do dnia 29 stycznia 2018 r.**

5.7 Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Hipoteki do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z ustanowionej na przedmiocie zabezpieczenia Obligacji Hipoteki.

Następnie Obligatariusze będą zobowiązani zgłosić się do Administratora Hipoteki i przedstawić świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.

Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia z tytułu wierzytelności wynikających z Obligacji, będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

5.8 Wycena przedmiotu zabezpieczenia (przedmiotu Hipoteki)

5.8.01 Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego.

5.8.02 Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi lub aktualizacją (potwierdzenie aktualności) operatu szacunkowego wartość wyżej wskazanych nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia przedstawia się następująco:

- 1) KW nr **WA2M/00434309/8** („Nieruchomość 1”) – **22.610.00,00 zł** na dzień **18 września 2017 r.**
- 2) KW nr **WA5M/00378676/1** („Nieruchomość 2”); KW nr **WA1I/00027267/4** („Nieruchomość 3”); KW nr **WA1I/00027269/8** („Nieruchomość 4”); KW nr **WA1I/00027268/1** („Nieruchomość 5”) – **3.682.800,00 zł** na dzień **20 września 2017 r.**
- 3) KW nr **WA2M/00498619/0** („Nieruchomość 6”) – **6.115.190,00 zł** na dzień **15 września 2017 r.**, przy czym w odniesieniu do Nieruchomości 6 przedstawiona kwota wyceny odnosi się do tejże nieruchomości, której księga wieczysta obejmuje tylko i wyłącznie działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 4/37, o powierzchni 7.525 m²., zgodnie z punktem 5.4 Warunków Emisji, tj. gdy zostanie wyodrębniona i bezzieźarowo (jako wolna od obciążenia Hipoteką 6) wydzielona do nowej (nowoutworzonej) księgi wieczystej działka gruntu oznaczona nr. 4/49, o powierzchni 3.371 m².

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi lub aktualizacją (potwierdzenie aktualności) operatu szacunkowego łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia (ww. Nieruchomości) wynosi 32.407.990,00 złotych.

5.9 Uzasadnienie wyboru podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia.

Podmiot dokonujący wycenę posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

5.10 Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

5.10.01 Emitent będzie uprawniony, **niezależnie od uprawnienia wskazanego w pkt. 5.4**, wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej, pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- 1) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt. 2) i 3) poniżej), pisemną zgodę Oferującego na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- 2) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 165%, oraz
- 3) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 70%.

5.10.02 Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej, rozumie się:

- 1) zwolnienie całości lub części Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, lub
- 2) zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką.
- 3) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

5.10.03 Wycena przedmiotu Hipoteki (nieruchomości).

Wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) - o której mowa w pkt **5.10.01** ppkt 3) powyżej – będzie sporządzona na dzień przypadający nie wcześniej niż na 90 dni przed dniem jego przekazania Oferującemu i będzie sporządzona przez jeden z wybranych przez Emitenta podmiotów tj.: Cushman & Wakefield, CBRE, Knight Frank, Jones Lang LaSalle lub Ernst & Young.

Dopuszcza się wykorzystanie potwierdzenia aktualności wyceny uprawnionego biegłego (tj. operatu szacunkowego) sporządzonego przez uprawnionego biegłego.

Aktualizacja (potwierdzenie aktualności) wyceny uprawnionego biegłego w zakresie, Nieruchomości 2 oraz Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 oraz

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Nieruchomości 6 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez K & G Partners sp. z o.o.

Aktualizacja (potwierdzenie aktualności) wyceny uprawnionego biegłego w zakresie Nieruchomości 1 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez Knight Frank Sp. z o.o.

5.10.04 Zgoda Oferującego

Emitent zobowiązuje się, do uzyskania pisemnej zgody Oferującego na dokonanie zmiany przedmiotu zabezpieczenia, przy czym jeżeli wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach, Oferujący nie odmówi wydania pisemnej akceptacji, bez uzasadnionej przyczyny.

Oferujący wydając zgodę, o której mowa powyżej, będzie brał pod uwagę bieżącą wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji (przedmiot Hipoteki) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia w oparciu o dostarczoną przez Emitenta wycenę uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) w tym zakresie.

5.10.05 Zgoda Administratora Hipoteki – zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

W przypadku, gdy Emitent wystąpi do Administratora Hipoteki z wnioskiem o wyrażenie zgody na powyższą zmianę przedmiotu zabezpieczenia, a wyżej wymienione wskaźniki będą zachowane na wyżej wymienionych poziomach oraz Oferujący wyda zgodę, o której mowa w punkcie **5.10.04**, wówczas Administrator Hipoteki niezwłocznie wyrazi, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, bezwarunkową zgodę na zwolnienie całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot zabezpieczenia Obligacji spod obciążenia Hipoteką lub obniżenie sumy Hipoteki.

W przypadku gdy zmiana przedmiotu zabezpieczenia będzie polegać na zwolnieniu całości lub części nieruchomości stanowiącej (stanowiących) aktualny przedmiot zabezpieczenia spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, Administrator Hipoteki nie wyda ww. zgody wcześniej, niż przed dniem uprawomocnienia się postanowienia (postanowień) każdego właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, chyba że z treści zgody Oferującego, o której mowa w punkcie **5.10.04** wynikać będzie, że zgoda Administratora Hipoteki może zostać wydana wcześniej, wraz z określeniem tego terminu, jednakże nie wcześniej niż w dniu złożenia oświadczenia w przedmiocie ustanowienia Hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta zawierającego wniosek do właściwego sądu wieczystego o jej wpisanie.

5.11 Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości)

Emitent może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

6. WARUNKI PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

6.1 Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

- 6.1.01 zawarcia w formie pisemnej umowy o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, co do Obligacji, pomiędzy Emitentem a Administratorem Hipoteki działającym we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy,
- 6.1.02 złożenia przez Emitenta oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości w odpowiedniej formie i trybie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. CEL EMISJI

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków finansowych na realizację inwestycji deweloperskich oraz częściowe refinansowanie dotychczasowego zadłużenia Spółki.

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach

- 8.1.01 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 8.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

8.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

8.2.02 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

8.2.03 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) jeżeli Emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaże środki pieniężne akcjonariuszom bez zgody Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem że:
 - i. Emitent będzie mógł wypłacić dywidendę najwcześniej w 2018 roku (tzn. za rok 2017);
 - ii. Emitent będzie mógł dokonać skupu akcji własnych z przeznaczeniem na system motywacyjny dla Zarządu i wiodących pracowników przy czym;

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

łączna wartość wypłat z tytułu dywidendy w latach 2017-2019 nie będzie wyższa niż 10 mln zł (łącznie w podanych latach) oraz wartość skupu akcji własnych w latach 2017-2018 nie będzie wyższa niż 15 mln zł (łącznie w podanych latach). Skupione akcje mogą zostać wykorzystane w programie motywacyjnym począwszy od 2019 roku;

- b) jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy:
 - i. udzieli gwarancji lub poręczenia lub przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług podmiotu nie wchodzącego w skład Grupy Emitenta;
 - ii. udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta,
Zapisy tego punktu nie mają zastosowania do pożyczek, gwarancji lub poręczeń, udzielonych w związku z realizacją projektu budowlanego związanego z podstawową działalnością Emitenta, jeżeli Emitent lub podmiot z Grupy będzie udziałowcem w spółce celowej realizującej ten projekt;
- c) jeżeli jakakolwiek spółka z Grupy Emitenta dokona w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub kilku niepowiązanych transakcji, sprzedaży, przeniesienia, najmu/dzierżawy lub innego zbycia lub rozporządzenia całością lub częścią swojego majątku, innego niż Dozwolone Rozporządzenie;
- d) jeżeli jakikolwiek podmiot należący do Grupy Emitenta poza samym Emitentem dokona emisji obligacji lub Emitent dokona emisji obligacji, innych niż Obligacje, których termin zapadalności będzie przypadać przed terminem zapadalności Obligacji;
- e) jeżeli jakakolwiek spółka z Grupy Emitenta poza samym Emitentem dokona emisji udziałów lub akcji w skutek, której Emitent utraci kontrolę nad spółką, chyba że spółka ta jest i pozostanie poręczycielem obligacji;
- f) jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji;
- g) jeżeli nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta, lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych), inne niż połączenie Emitenta ze spółką (lub spółkami) należącą (należącymi) do Grupy Emitenta;
- h) jeżeli w przypadku zabezpieczenia Obligacji i ustanowienia Hipoteki, w terminie 2 tygodni od dnia, w którym umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki z jakiegokolwiek przyczyny przestała obowiązywać lub została rozwiązana, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie Administratora Hipoteki z innym podmiotem zaakceptowanym przez NS;
- i) jeżeli nie zostanie wydane prawomocne postanowienie właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie wpisu Hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomości (tj. wpisu Hipoteki 1, Hipoteki 2, Hipoteki 3, Hipoteki 4, Hipoteki 5, Hipoteki 6, odpowiednio, na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5, Nieruchomości 6) **do dnia 29 stycznia 2018 r.** lub zostanie z niej wykreślona;

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

- j) jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Hipoteki i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Hipoteki w odpowiednich księgach wieczystych;
- k) jeżeli wniosek o wpis Hipoteki zostanie cofnięty i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Hipoteki;
- l) jeżeli po Dniu Emisji stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do kwoty wartości przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości), zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) będzie wyższy niż 0,7 i w okresie 3 miesięcy od dnia osiągnięcia takiego stanu (poziomu) nie powróci do poziomu nie wyższego niż 0,7, przy czym:
 - i. wycena uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) może być wykorzystywana przez okres 90 dni od daty jej sporządzenia oraz
 - ii. dopuszczalne jest wykorzystanie potwierdzenia aktualności wyceny uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) sporządzonego przez uprawnionego biegłego wg. poniższych zasad:

Aktualizacje (potwierdzenie aktualności) wyceny uprawnionego biegłego (tj. operatu szacunkowego) w zakresie Nieruchomości 2 Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 oraz Nieruchomości 6 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez K & G Partners sp. z o.o. zaś aktualizacja (potwierdzenie aktualności) wyceny uprawnionego biegłego (tj. operatu szacunkowego) w zakresie Nieruchomości 1 może być sporządzona tylko i wyłącznie przez Knight Frank Sp. z o.o.

Nowe wyceny uprawnionego biegłego (tj. operaty szacunkowe) Nieruchomości będą sporządzane tylko i wyłącznie przez jeden z wybranych przez Emitenta podmiotów tj.: Cushman & Wakefield, CBRE, Knight Frank, Jones Lang LaSalle lub Ernst & Young;

- m) jeżeli Wskaźnik Finansowy przekroczył 70 procent, przy czym nie dotyczy to przekroczenia Wskaźnika Finansowego w wyniku zaciągnięcia Zadłużenia Finansowego w celu refinansowania zobowiązań wynikających z Obligacji;
- n) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe nie zostanie spłacone w terminie do 3 Dni Roboczych po dniu jego wymagalności ani też w terminie do 3 Dni Roboczych po upływie pierwotnie ustalonego okresu karencji, lub też jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta, w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności lub w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia Zadłużenia Finansowego (jakkolwiek opisanego) zostanie uznane lub stanie się wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, lub też jakiegokolwiek wierzyciel Emitenta w skutek wystąpienia przypadku naruszenia Zadłużenia Finansowego (jakkolwiek opisanego) będzie uprawniony do uznania jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta za wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności, chyba że łączna wartość Zadłużenia Finansowego, o którym mowa powyżej będzie niższa niż 5 procent Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu obligacji - w przypadku zobowiązań z tytułu obligacji pułap wynosi 1 mln zł) wykazanych w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

- o) jeżeli jakakolwiek osoba, która posiada w stosunku do Emitenta wymagalną wierzytelność:
 - i. złoży wniosek o ogłoszenie upadłości obejmujący likwidację majątku Emitenta; lub
 - ii. złoży wniosek o wszczęcie jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnegochyba że taki wniosek jest bezzasadny i w terminie dwóch tygodni od dnia powzięcia przez Emitenta informacji o takim wniosku podejmie on czynności mające doprowadzić do odrzucenia lub oddalenia takiego wniosku, a odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 120 dni od dnia złożenia takiego wniosku we właściwym sądzie (przy czym postanowienie o odrzuceniu lub oddaleniu wniosku nie musi być prawomocne);
- p) jeżeli z powodu trudności finansowych lub płynnościowych zagrażających wypłacalności Emitenta rozpoczął on negocjacje z wierzycielem lub wierzycielami w celu zmiany warunków spłaty swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, których łączna kwota przekracza 5 procent Skonsolidowanych Kapitałów Własnych wykazanych w ostatnim, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta (z wyłączeniem zobowiązań z tytułu obligacji - w przypadku zobowiązań z tytułu obligacji pułap wynosi 1 mln zł);
- q) jeżeli Emitent złoży do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnego albo jeżeli sąd ogłosi upadłość Emitenta;
- r) jeżeli wydane zostanie przez sąd prawomocne postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- s) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- t) jeżeli Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 5 procent Skonsolidowanych Kapitałów Własnych wykazanych w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- u) jeżeli zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiejkolwiek zgody, zezwolenia, decyzje administracyjne lub inne licencje wymagane przez prawo, co powodowałoby uniemożliwienie Emitentowi prowadzenia przez niego działalności gospodarczej i wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji;
- v) jeżeli Emitent dobrowolnie zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej, wskazanej w Krajowym Rejestrze Sądowym, którą prowadził w Dniu Emisji;
- w) jeżeli akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym;
- x) jeżeli Emitent nie przekaze Poświadczenia Zgodności zgodnie z punktem 11.2 Warunków Emisji, a opóźnienie w przekazaniu Poświadczenia Zgodności będzie trwało dłużej niż 5 Dni Roboczych.

8.2.04 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

8.2.05 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

Strona 21 z 28

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności.
- b) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- c) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- d) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

8.3.01 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I, II, III oraz IV okresie odsetkowym;
- b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V, VI, VII oraz VIII okresie odsetkowym;
- c) 0,20% (20/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w IX, X, oraz XI okresie odsetkowym.

8.3.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie w trybie publikacji komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 8.3.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

8.3.03 Dzień Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

8.3.04 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.

8.3.05 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$$

„LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

(zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

„LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

- 8.3.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.02, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;
- 8.3.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 8.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

9. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

Emitent nie przewiduje wprowadzenia instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 10.2 Zgodnie z art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, po Dniu Ustalenia Praw bezpośrednio poprzedzającym Dzień Wykupu, Obligacje nie mogą być przenoszone.
- 10.3 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO.
- 10.4 Po Dniu Emisji Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji Obligacji w KDPW. Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW Emitent podejmie stosowne działania mające na celu wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW i BondSpot.

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 11.1 Emitent, będzie w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu udostępniał Obligatariuszom roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy wraz z opinią biegłego rewidenta, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy wraz z opinią z przeglądu oraz kwartalne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy poprzez

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.

11.2 Emitent w terminie nie później niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy będzie przekazywał Poświadczenie Zgodności poprzez zamieszczenie na Stronie Internetowej Emitenta odpowiedniego dokumentu.

11.3 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, o których mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Depozytariuszowi.

12. ZAWIADOMIENIA

12.1 Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Depozytariusza za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Przyjęcia lub innym dokumencie, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Propozycji Nabycia.

12.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:

12.2.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,

12.2.02 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.

12.3 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.

12.4 Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

13. PRZEDAWNIE NIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

13.1 Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

13.2 Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

14. OPODATKOWANIE

14.1 Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.

14.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

- 14.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
- 14.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;
- 14.2.03 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.04 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;
- 14.2.05 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 15.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Przyjęcia przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.
- 15.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:
 - 15.2.01 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki lub prowadzącego Ewidencję oraz;
 - 15.2.02 podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji.
- 15.3 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

Warunki Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

15.4 Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

16. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

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 siedzibę Emitenta.

17. ZAŁĄCZNIKI

17.1 Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

17.2 Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1: Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych

Załącznik nr 2: Opis perspektyw kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Warszawa, 20 września 2017 r.

Podpisy:

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko


PREZES ZARZADU
Dariusz Krawczyk

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko


CZŁONEK ZARZADU
Członek Zarządu

Pieczęć Emitenta:

POLNORD SA

02-972 Warszawa, ul. Branickiego 15
Regon 000742457, NIP 583-000-67-67

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Załącznik nr 1

WARTOŚĆ ZACIĄgniĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH

W imieniu Emitenta oświadczamy, że całkowita wartość zobowiązań Emitenta, rozumiana jako zadłużenie brutto wykazane w bilansie sporządzonym na dzień **30 czerwca 2017 r.** wyniosła **444 730** tys. zł, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 0 zł.

PREZES ZARZĄDU

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko


Dariusz Kravczyk

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko


CZŁONEK ZARZĄDU
Marcin Kuciński

Strona 27 z 28

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii NS10 spółki Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Załącznik nr 2

OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

W dniu 21 marca 2016 r. Zarząd Polnord S.A. podjął uchwałę o przyjęciu i wdrożeniu do realizacji strategii Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2016-2019. Zgodnie z przyjętym dokumentem, jednym z głównych celów jest racjonalne obniżenie zadłużenia i w efekcie zmniejszenie kosztów obsługi długu zewnętrznego.

PREZES ZARZĄDU

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko

CZŁONEK ZARZĄDU

Podpis:

Imię Nazwisko

Stanowisko

Strona 28 z 28

25. Definicje i skróty zastosowane w Nocie Informacyjnej

„Administrator Hipoteki”	oznacza Łuczyński i Wspólnicy Kancelaria sp. k. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję Administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy
„ASO Catalyst”, „ASO”	alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą Catalyst
„Banki Referencyjne”	Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni
„BondSpot”, „BS”	spółka pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000022931, NIP 5251006445, REGON 011606866, której kapitał zakładowy wynosi 10 000 000,00 zł (opłacony w całości)
„Depozytariusz”	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji lub Konto Sponsora Emisji, na którym zapisane są Obligacje
„Data (Dzień) Emisji”	dzień zdefiniowany w pkt. 2.8 Warunków Emisji
„Dzień (Termin) Płatności Odsetek”	dzień zdefiniowany w pkt. 3.6 Warunków Emisji
„Dzień Przedterminowego Wykupu”	oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”	dzień zdefiniowany w pkt. 8.2 Warunków Emisji
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”	dzień zdefiniowany w pkt. 8.3 Warunków Emisji
„Data (Dzień) Wykupu”	dzień zdefiniowany w pkt. 2.10.02 Warunków Emisji
„Dzień Sesyjny”	oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW
„Dzień Ustalenia Odsetek”	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Sesyjne przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, w szczególności zgodnie z Regulacjami KDPW, inny najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji
„Emitent”, „Spółka”	oznacza spółkę pod firmą Polnord Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Adama Branickiego 15, 02-972 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271, NIP 5830006767, REGON 000742457, o kapitale zakładowym w wysokości 65.386.254,00 zł (w pełni opłaconym)
„Ewidencja”	oznacza rejestrację Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW

„GPW”	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000082312, NIP 5260250972, REGON 012021984,, której kapitał zakładowy wynosi 41 972 000,00 zł (opłacony w całości)
„Grupa”, „Grupa Kapitałowa”	oznacza Emitenta oraz spółki zależne Emitenta konsolidowane w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Emitenta
„Hipoteka”	oznacza ograniczone prawo rzeczowe, rozumiane łącznie jako Hipoteka 1, Hipoteka 2, Hipoteka 3, Hipoteka 4, Hipoteka 5 oraz Hipoteka 6 określone w pkt 5 Warunków Emisji
„Inwestor”	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„Konto Sponsora Emisji”	konto depozytowe NS w KDPW, na którym zapisane zostaną Obligacje nabyte przez Obligatariuszy, którzy nie wskazali numeru Rachunku Papierów Wartościowych, na którym mają zostać zapisane posiadane przez nich Obligacje lub którzy wskazali błędny numer Rachunku Papierów Wartościowych
„Kwota Wykupu”	oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza w Dniu Wykupu zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji
„Nieruchomość”	oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5 oraz Nieruchomość 6 określone w pkt. 5 Warunków Emisji
„Nota Informacyjna”	Niniejszy dokument informacyjny Obligacji, sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Rozdziale 4 Oddział 3 Załącznika nr 1 do Regulaminu ASO prowadzonego przez GPW oraz w Rozdziale 4 Załącznika nr 1 do Regulaminu ASO prowadzonego przez BondSpot
„Noble Securities”	oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 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 KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);
„Nowelizacja Ustawy o Obrocie”	ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. o zmianie ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 724)
„Obligacje”, „Obligacje Serii NS10”	oznacza obligacje na okaziciela serii NS10 wyemitowane przez Polnord S.A. z siedzibą w Warszawie
„Obligatariusz”,	oznacza posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych, Koncie Sponsora Emisji lub w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego
„Oferta”	oferta nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach dokonywana poprzez proponowanie nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art.

3 ust. 1 Ustawy o Ofercie

„Okres Odsetkowy”		oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Wcześniejszego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie)
„Poświadczenie Zgodności”		oznacza oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków opisanych w pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji za okres objęty kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowy Grupy;
„Propozycja Nabycia”		dokument o którym mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji
„Przedterminowy Wykup”		oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 8 Warunków Emisji
„Rachunek Obligacji”		oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.
„Rachunek Wartościowych”	Papierów	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje
„Rachunek Zbiorczy”		oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji
„Skonsolidowane Kapitały Własne”		oznaczają skonsolidowane kapitały własne Emitenta wykazane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
„Skonsolidowane Finansowe Netto”	Zadłużenie	oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Emitenta wykazaną w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta – w tym, w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli, leasingu finansowego oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
„Statut”		oznacza statut Emitenta
„Strona internetowa Emitenta”		oznacza stronę internetową pod adresem www.polnord.pl lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania
„Ustawa o Obligacjach”		ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. 2015 poz. 238)
„Ustawa o Obrocie”		ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.)
„Ustawa o Ofercie”		ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz.1382 z późn. zm.)
„Warunki Emisji”		warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach
„Wskaźnik Finansowy”		oznacza wskaźnik Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto/Skonsolidowane Kapitały Własne - Wskaźnik Finansowy będzie obliczany na podstawie skonsolidowanych rocznych, skonsolidowanych półrocznych lub skonsolidowanych kwartalnych sprawozdań finansowych

Emitenta;

„Zadłużenie Finansowe”

oznacza wszelkie skonsolidowane zobowiązania spółek z Grupy Emitenta do zapłaty lub zwrotu pieniędzy wobec podmiotów spoza Grupy z tytułu:

- a) pożyczonych środków (pożyczka lub kredyt);
- b) kwot zgromadzonych w drodze dyskontowania weksli lub emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub podobnych instrumentów;
- c) wyceny transakcji instrumentami pochodnymi, przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej brana będzie wartość ujemna;
- d) zobowiązań leasingowych; oraz
- e) zobowiązań z tytułu regresu w związku z poręczeniem, gwarancją, ubezpieczeniem;

„Zarząd”

zarząd Emitenta