
WARUNKI OBLIGACJI SERII A
ŚLĄSKIE KAMIENICE NA KOZIELSKIEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH

Niniejszy dokument stanowi warunki emisji obligacji serii A („**Warunki emisji**”), których szczegółowe parametry są również opisane w suplemencie emisyjnym stanowiącym Załącznik nr 1 („**Suplement Emisyjny**”), emitowanych przez spółkę pod firmą **Śląskie Kamienice na Kozielskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach**, adres: Michała Drzymały 4 lok. 1, 40-059 Katowice, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem: KRS 0000850502, NIP 6342979421, REGON 386564887, kapitał zakładowy 10.000 PLN [**Emitent**], strona internetowa: www.kozielska.slaskiekamienice.pl.

Niniejsze Warunki emisji oraz Suplement Emisyjny stanowią jednolity dokument, tj. Warunki Emisji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

1. DEFINICJE

1.1 Zdefiniowane poniżej terminy mają w Warunkach Emisji następujące znaczenie:

Administrator Hipoteki	oznacza spółkę pod firmą Larysz Zajączkowski i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka Partnerska; ul. Pułaskiego 17, 41-800 Zabrze, NIP 6482769758, REGON 243435304, KRS 0000488884;
Administrator Zabezpieczeń	oznacza spółkę pod firmą Larysz Zajączkowski i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka Partnerska; ul. Pułaskiego 17, 41-800 Zabrze, NIP 6482769758, REGON 243435304, KRS 0000488884, która pełnić będzie funkcję administrator zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
Adres E-mail	oznacza adres poczty elektronicznej Emitenta: kozielska@slaskiekamienice.pl ;
Agent ds. Dokumentacji	oznacza podmiot wskazany w Suplemencie Emisyjnym;
Agent Emisji	oznacza podmiot pełniący w związku z emisją Obligacji, na podstawie umowy zawartej z Emitentem., funkcję agenta emisji, o którym mowa w art. 7a Ustawy o Obrocie;
Cena Emisyjna	oznacza cenę emisyjną jednej (1) Obligacji określoną w pkt. 2.3 Warunków Emisji, równą wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) każda Obligacja;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie oraz umową zawartą przez Emitenta z KDPW;



Dzień Emisji	oznacza Dzień Przydziału, będący również pierwszym dniem pierwszego Okresu Odsetkowego;
Dzień Ostatecznego Wykupu	oznacza dzień, przypadający w terminie 24 miesięcy od Dnia Przydziału tj. 1 marca 2023 r.
Dzień Przydziału	oznacza dzień podjęcia uchwały przez Zarząd Emitenta o przydziale Obligacji wskazany w pkt 3.3 Warunków Emisji;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji;
Dzień Ustalenia Praw	<p>oznacza szósty Dzień Roboczy przed płatnością danego ze świadczeń wynikających z Obligacji, a w przypadku zmiany Regulacji KDPW inny najpóźniejszy dzień określony zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW, w którym może zostać określony stan posiadania Obligacji przez Obligatariuszy, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania danego świadczenia z Obligacji, jeżeli zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dniem takim nie będzie mógł być szósty Dzień Roboczy przed dniem wypłaty danego świadczenia z Obligacji, przy czym w przypadku:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. otwarcia likwidacji Emitenta - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; b. połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta; c. wystąpienia Przypadku Naruszenia, za dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu, o którym mowa.
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, w którym Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi zgodnie z punktem 6.2 i 6.3 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Emitent	oznacza spółkę pod firmą Śląskie Kamienice na Kozielskiej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach pod adresem ul. Michała Drzymały 4 lok. 1, 40-059 Katowice, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach,, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem: KRS 0000850502, NIP 6342979421, REGON 386564887;
Ewidencja	oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust Ustawy o Obrocie, utworzona przez Agenta Emisji;

Formularz Zapisu	oznacza formularz zapisu na Obligacje tj. Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Inwestor	oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której przepis szczególny przyznaje zdolność prawną, która złożyła Formularz Zapisu;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, która prowadzi w Polsce system umożliwiający ewidencjonowanie i przeniesienie tytułu prawnego zdematerializowanych papierów wartościowych;
Kodeks cywilny	oznacza Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny z późniejszymi zmianami lub w postaci wprowadzonej w ramach ponownego uchwalenia;
KPC lub kodeks postępowania cywilnego	oznacza Ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego z późniejszymi zmianami lub w formie przyjętej w ramach ponownego uchwalenia;
KRS	oznacza Krajowy Rejestr Sądowy;
Należna Kwota	oznacza wyrażoną w złotych kwotę odpowiadającą wartości nominalnej Obligacji, która ma być zapłacona przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Wykupu;
Nieruchomość	oznacza prawo własności gruntu oraz budynków i budowli na działkach nr 44 I 45 w obrębie Śródmieście Załężne przy ulicy Kozielskiej w Katowicach, o powierzchni 1.630 m ² dla której Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerze KW KA1K/00091023/3, częścią składową nieruchomości jest zespół trzech szeregowo postawionych kamienic przy ulicy Kozielskiej 5, 7 oraz 9 wraz z budynkami pomocniczymi;
Obligacje	oznaczają obligacje na okaziciela serii A emitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta wskazanej w Suplemencie Emisyjnym oraz Ustawy o Obligacjach;
Obligatariusz	oznacza posiadacza (właściciela) Obligacji - podmiot wskazany w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji lub posiadacza Rachunku papierów wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje, lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako upoważnioną z Obligacji zarejestrowanych na tym Rachunku Zbiorczym;
Odsetki	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 4.1.2 Warunków Emisji;
Oferta Publiczna	oznacza ofertę publiczną w rozumieniu Ustawy o Ofercie oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 dnia 14 czerwca 2017 r. w

sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE przeprowadzoną przez Emitenta na podstawie art. 37a Ustawy o Ofercie w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 100 000 euro i mniej niż 1 000 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 100 000 euro i będą mniejsze niż 1 000 000 euro;

Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Przydziału (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) i każdy następny okres rozpoczynający się od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego) do Dnia Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (włącznie), wskazane odpowiednio w pkt 4.1.2 Warunków Emisji;
PLN	oznacza polską walutę (złotego);
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego, podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji, na którym zarejestrowane mogą zostać Obligacje;
Premia Odsetkowa	oznacza świadczenie pieniężne określone w pkt 3.9 Warunków Emisji;
Przypadek Naruszenia	ma znaczenie określone w pkt 7 Warunków Emisji;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych zgodnie z art. 4 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
Rachunek Escrow	oznacza rachunek zastrzeżony na zabezpieczenie roszczeń z Obligacji, którego jedynym dysponentem, do czasu wykupu wszystkich Obligacji, będzie Administrator Zabezpieczeń;
Regulacje KDPW	oznacza wszelkie obowiązujące warunki, uchwały, procedury i inne regulacje przyjęte przez KDPW w celu określenia sposobu obsługi systemu depozytowego przez KDPW, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW oraz procedury ewidencyjne KDPW;
Rozporządzenie 2017/1129	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE;



Sprawozdanie finansowe	oznacza roczne jednostkowe (jeżeli Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego) lub skonsolidowane (jeżeli Emitent sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe) sprawozdanie finansowe Emitenta;
Strona internetowa	oznacza korporacyjną stronę Emitenta pod adresem www.kozielska.slaskiekamienice.pl lub jakąkolwiek inną stronę internetową ją zastępującą w przypadku zamknięcia tej pierwszej;
Umowa Spółki	oznacza Umowę Emitenta, z wprowadzonymi w danym czasie zmianami;
Ustawa o Obligacjach	oznacza Ustawę o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1208), z późniejszymi zmianami lub w formie ponownie uchwalonej;
Ustawa o Obrocie	oznacza Ustawę z dnia 29 czerwca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, z późniejszymi zmianami;
Ustawa o Ofercie Publicznej	oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (z. U. z 2020 r. poz. 2080) z późniejszymi zmianami lub w formie ponownie uchwalonej;
Warunki Emisji	oznaczają niniejsze Warunki Emisji Obligacji tj. dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy;
Zadłużenie Finansowe	oznacza zobowiązania bilansowe do zwrotu środków pieniężnych, wynikające w szczególności z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, faktoringu, wystawienia weksli, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli;
Zarząd	oznacza Zarząd Emitenta;
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	oznacza żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z zaistnieniem Przypadku Naruszenia.

2. FORMA, NAZWA, STATUS I TRYB OFEROWANIA

- 2.1 Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o Obligacjach oraz Uchwała Zarządu Emitenta 1/12/2020 z dnia 2 grudnia 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii A.
- 2.2 Każda Obligacja jest papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta wskazanej odpowiednio w Suplemencie Emisyjnym. Obligacje będą zarejestrowane w Depozycie zgodnie z art. 8 Ustawy o Obligacjach, Ustawą o Obrocie i Regulacjami KDPW.

- 2.3 Obligacje będą oferowane w trybie wskazanym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w drodze oferty publicznej, o której mowa w art. 2 lit. d Rozporządzenia 2017/1129 na podstawie dokumentu, o którym mowa w art. 37a Ustawy o Ofercie, tj. dokumentu zawierającego co najmniej podstawowe informacje o emittencie papieru wartościowego, warunkach i zasadach oferty, ze wskazaniem oferowanych papierów wartościowych, informacje o planowanym sposobie wykorzystania środków uzyskanych z emisji, istotnych czynnikach ryzyka oraz oświadczenie emitenta o odpowiedzialności za informacje zawarte w tym dokumencie (Dokument Informacyjny) oraz na podstawie Propozycji Nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

W związku z ww. ofertą Spółka udostępnia Dokument Informacyjny. Treść dokumentu sporządzonego przez Emitenta nie jest zatwierdzona przez Komisję Nadzoru Finansowego. Na podstawie art. 1 ust. 3 Rozporządzenia 2017/1129, Spółka zwolniona jest z obowiązku publikacji prospektu emisyjnego w związku z ww. ofertą. Wartość oferty wynosi bowiem nie mniej niż 100.000 euro i mniej niż 1.000.000 euro i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 100.000 euro i będą mniejsze niż 1.000.000 euro.

- 2.4 Cena emisyjna jednej (1) Obligacji jest równa jej wartości nominalnej, tj. 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych). Emitent emituje Obligacje o łącznej wartości nominalnej do 4.000.000,00 PLN (słownie: cztery miliony złotych). Każda Obligacja ma wartość nominalną 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych). Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 4.000 (cztery tysiące).
- 2.5 Na podstawie każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza oraz nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia określonego w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji. Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta.
- 2.6 Cel emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach: środki pochodzące z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na sfinansowanie zakupu i remontu Nieruchomości.
- 2.7 Roszczenia Obligatariuszy związane z Obligacjami będą zabezpieczone zgodnie z pkt 8 Warunków Emisji.
- 2.8 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 2.9 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta, w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacji, będą przekazywane zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacji do Agenta ds. Dokumentacji.

3. ZASADY, MIEJSCE I TERMINY SKŁADANIA ZAPISÓW ORAZ TERMINY ZWIĄZANIA ZAPISEM. PRZYDZIAŁ OBLIGACJI.

Publiczna Oferta Obligacji zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Dzień rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	3 grudnia 2020 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	26 lutego 2021 r.
Termin przydziału:	1 marca 2021 r.



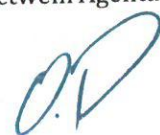
Formularze Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji będą przyjmowane do dnia 26 lutego 2021 r. do godziny 23:59. Na zasadzie art. 42 Ustawy o Obligacjach Emitent dopuszcza możliwość złożenia Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji w formie elektronicznej poprzez wysłanie (i) skanu podpisanego dokumentu, lub (ii) dokumentu podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym na Adres e-mail Spółki kozielska@slaskiekamienice.pl. Wpłaty na Obligacje powinny zostać dokonane na rachunek bankowy Emitenta wskazany w Propozycji Nabycia Obligacji w terminie do dnia 26 lutego 2021 r. do godziny 23:59.

- 3.1 Pozostałe zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem. Wszelkie szczegółowe informacje dotyczące miejsca oraz terminu dotyczące złożenia Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji zostaną wskazane w Dokumencie Informacyjnym. Inwestor składający zapis poprzez Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji na Obligacje zobowiązany jest oświadczyć, że: (i) zapoznał się z Warunkami Emisji oraz treścią Dokumentu Informacyjnego i akceptuje warunki Oferty Publicznej oraz ma świadomość, iż treść Dokumentu Informacyjnego nie była zatwierdzana przez Komisję Nadzoru Finansowego (ii) zgadza się na przydzielenie mu mniejszej liczby Obligacji w Ofercie Publicznej niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Dokumencie Informacyjnym oraz (iii) wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej i przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania oraz oświadcza, że dane na Formularzu Zapisu zostały podane dobrowolnie, (iv) wyraża zgodę na przekazywanie objętych tajemnicą zawodową swoich danych osobowych w zakresie informacji związanych z dokonaniem przez niego zapisem na Obligacje Emitentowi, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia emisji Obligacji oraz upoważnia Emitenta do otrzymania tych informacji, (v) wyraża zgodę na przekazywanie przez Emitenta danych zamieszczonych w Formularzu Zapisu, w tym danych osobowych, podmiotowi mającemu prowadzić Ewidencję, (vi) wszelkie środki, które zamierza zainwestować w opłacenie zapisu na Obligacje pochodzą z legalnych źródeł, (vii) zobowiązuje się powiadomić pisemnie Emitenta o swoim aktualnym rachunku bankowym i adresie do doręczeń w przypadku zmiany tych danych zamieszczonych w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, a w przypadku zmiany tych danych po zapisaniu Obligacji – powiadomić o tym także Agenta Emisji. Zapis na Obligacje powinien być sporządzony w języku polskim.
- 3.2 Inwestor, któremu nie przydzielono Obligacji, przestaje być związany zapisem z chwilą dokonania przydziału Obligacji. Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Obligacje jest jego opłacenie w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich Ceny Emisyjnej za jedną Obligację. Pełną odpowiedzialność z tytułu wpłaty na Obligacje ponosi Inwestor. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przez bank przelewów. Brak wpłaty w terminie i w sposób określony szczegółowo w Dokumencie Informacyjnym będzie powodować nieważność zapisu. Wpłaty na Obligacje nie podlegają oprocentowaniu, Oprocentowanie zostanie naliczone od Dnia Emisji Obligacji na rzecz Obligatariuszy, którzy nabyli Obligacje, z zastrzeżeniem pkt 3.9 Warunków Emisji.
- 3.3 Przydział Obligacji zostanie dokonany przez Emitenta w dniu **1 marca 2021 roku („Dzień Przydziału”)** w drodze uchwały Zarządu Emitenta. Obligacje zostaną przydzielone w Dniu Przydziału, wedle uznania Emitenta i na podstawie listy Inwestorów, którzy w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji, Propozycji Nabycia i Dokumencie Informacyjnym złożyli Formularze Zapisu. Przydział Obligacji zostanie przeprowadzony na podstawie prawidłowo wypełnionych i złożonych Formularzy Zapisu i pod warunkiem



prawidłowego opłacenia zapisu. W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych zapisami, opłaconych i przyjętych do przydziału wyniesie nie więcej niż 4.000 (cztery tysiące) sztuk, każdemu Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis i dokonał wpłaty. W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych zapisami, opłaconych i przyjętych do przydziału przekroczy liczbę 4.000 (cztery tysiące) sztuk, przydział Obligacji zostanie dokonany na zasadach wskazanych szczegółowo w Dokumencie Informacyjnym.

- 3.4 Zarząd Emitenta może podjąć uchwałę o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty Publicznej Obligacji w każdym czasie, jeśli w ocenie Zarządu wystąpi taka potrzeba, z zastrzeżeniem, że odstąpienie od przeprowadzenia Oferty Obligacji po rozpoczęciu przyjmowania zapisów może nastąpić tylko z ważnych powodów. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny negatywny wpływ na przebieg Oferty Publicznej lub działalność Emitenta, (ii) nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, a która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Emitenta, (iii) nagłą zmianę w sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, a której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, (iv) nagłą zmianę sytuacji na rynku kapitałowym, która miałaby lub mogłaby mieć negatywny wpływ na przebieg Oferty Publicznej Obligacji Emitenta, a której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów; (v) niezadowolający, zdaniem Emitenta, poziom zainteresowania Obligacjami, w toku przyjmowania zapisów na Obligacje, oraz (vi) wystąpienie innych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty Publicznej byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta lub Inwestorów.
- 3.5 W przypadku ewentualnego odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty Publicznej w sposób, w jaki zostało udostępnione do publicznej wiadomości Dokument Informacyjny. W przypadku odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji w trakcie jej trwania Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków w sposób określony przez Inwestora w zapisie, w terminie 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty Publicznej Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.
- 3.6 W sytuacji nieprzydzielenia przez Emitenta Obligacji albo przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie, niż została wskazana w Formularzu zapisu nadpłacona kwota zostanie zwrócona na warunkach wskazanych w Dokumencie Informacyjnym.
- 3.7 Wszelkie pozostałe opisy procedury składania Formularza Zapisów oraz dokonywania przydziału Obligacji czy też odstąpienia od Oferty Publicznej zamieszczone zostaną w Dokumencie Informacyjnym.
- 3.8 Stosownie do art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie, prawa wynikające z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługiwać będą osobom wskazanym w tej ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych. Zabezpieczenia Obligacji przewidziane w Warunkach Emisji zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji. Niezwłocznie po dokonaniu przydziału Emitent doprowadzi do rejestracji Obligacji w KDPW. Rejestracja Obligacji nastąpi za pośrednictwem Agenta



Emisji po spełnieniu wymogów będących przedmiotem weryfikacji dokonanej w zakresie określonym w art. 7a ust. 4 pkt 1-3 Ustawy o Obrocie.

- 3.9 **Premia Odsetkowa:** Inwestorowi, któremu przydzielono Obligacje przysługiwać będzie premia odsetkowa naliczana według stałej stopy procentowej w wysokości 7,2 % w skali roku od Wartości Nominalnej przydzielonych Obligacji danemu Inwestorowi, za okres od dnia pełnej wpłaty Ceny Emisyjnej za przydzielone Inwestorowi Obligacje (tj. dzień uznania rachunku Emitenta) do Dnia Przydziału (z wyłączeniem tego dnia). Przy ustalaniu wysokości premii odsetkowej w stosunku rocznym przyjmuje się jako bazę 365 dni (tj. formuła ACT/365). Premia Odsetkowa naliczana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdego Inwestora i wypłacona zostanie bezpośrednio przez Emitenta w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.

4. ŚWIADCZENIA Z TYTUŁU OBLIGACJI

- 4.1 Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz Obligatariuszy świadczenia w wysokości i terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji. Każda Obligacja uprawnia do:
- 4.1.1. świadczenia pieniężnego, polegającego na zapłacie w Dniu Wykupu Należnej Kwoty, odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji,
- 4.1.2. świadczenia pieniężnego, polegającego na zapłacie Odsetek. Obligacje są oprocentowane od Dnia Przydziału do Dnia Wykupu. Odsetki są naliczane według stałej stopy procentowej w wysokości 7,2 % w skali roku, od Wartości Nominalnej Obligacji. Odsetki naliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego i wypłacane w każdym Dniu Płatności Odsetek.

Wysokość Odsetek obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w danym Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku, według następującej formuły:

$$KO = 7,2 \% * NG * LD / 365$$

gdzie:

KO oznacza kwotę Odsetek od każdej Obligacji za Okres Odsetkowy
NG oznacza Należną Kwotę każdej Obligacji
LD oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek lub płatności z tytułu wykupu Obligacji, wysokość odsetek narastających od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wykupu, zostanie ustalona według obowiązującej w tym czasie stopy odsetek ustawowych, na co Emitent niniejszym wyraża zgodę.



Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek dla każdego Okresu Odsetkowego zostały wskazane w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw dla danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek
1	1 marca 2021 r.	21 maja 2021 r.	31 maja 2021 r.
2	1 czerwca 2021 r.	23 sierpnia 2021 r.	31 sierpnia 2021 r.
3	1 września 2021 r.	22 listopada 2021 r.	30 listopada 2021 r.
4	1 grudnia 2021 r.	18 lutego 2022 r.	28 lutego 2022 r.
5	1 marca 2022 r.	23 maja 2022 r.	31 maja 2022 r.
6	1 czerwca 2022 r.	23 sierpnia 2022 r.	31 sierpnia 2022 r.
7	1 września 2022 r.	22 listopada 2022 r.	30 listopada 2022 r.
8	1 grudnia 2022 r.	21 lutego 2023 r.	1 marca 2023 r.

Odsetki będą wypłacane w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą płatności Odsetek będzie najbliższy Dzień Roboczy przypadający po Dniu Płatności Odsetek. Uprawnionymi do otrzymania Odsetek będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw dla danego Okresu Odsetkowego.

5. DEPOZYT

- 5.1 Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Ustawy o Obligacjach.
- 5.2 Emitent spełni wszystkie wymogi Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Obrocie w zakresie emisji Obligacji. Emitent zawarł w dniu 30 listopada 2020 r. umowę z Agentem Emisji w rozumieniu Ustawy o Obrocie oraz Regulacji KDPW celem rejestracji Obligacji w Depozycie.
- 5.3 Do powstawania oraz przenoszenia praw z obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie i dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych.

6. WYKUP ORAZ WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

- 6.1. Z zastrzeżeniem pkt 6.2 i 6.3 Warunków Emisji wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Ostatecznego Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom Należnej Kwoty tj. kwoty pieniężnej odpowiadającej wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację oraz należnych a niezapłaconych Odsetek.

Świadczenia pieniężne z tytułu wykupu Obligacji są spełniane zgodnie z art. 8 ust. 8 Ustawy o Obligacjach.

- 6.2. Emitentowi przysługuje prawo do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji w każdym czasie do Dnia Ostatecznego Wykupu. Emitent może złożyć pisemne żądanie wcześniejszego wykupu wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu. Emitent zawiadomi Obligatariusza o wcześniejszym wykupie Obligacji z wyprzedzeniem co najmniej dziesięć (10) Dni Roboczych przed wskazanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, płacąc Należną Kwotę stanowiącą świadczenie pieniężne,

o którym mowa w pkt 4.1.1. Warunków Emisji, tj. kwoty pieniężnej odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu i posiadanych przez danego Obligatariusza wraz z naliczonymi Odsetkami na Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji. Płatność zostanie dokonana w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Po dokonaniu pełnej płatności Obligacje będące przedmiotem żądania wcześniejszego wykupu ulegają umorzeniu.

- 6.3. Obligatariusz jest uprawniony złożyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu jedynie w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia, o którym mowa w pkt. 7 Warunków Emisji. Obligatariusz może złożyć Emitentowi pisemne Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem Przypadku Naruszenia stanowiącego podstawę wcześniejszego wykupu, na podstawie której wnosi o wcześniejszy wykup Obligacji oraz wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”). Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno wskazywać i opisywać co najmniej jedną z sytuacji stanowiących podstawę takiego żądania, zgodnie z punktem 7 Warunków Emisji oraz zawierać stosowny dokument potwierdzający posiadanie Obligacji przez Obligatariusza. Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu Obligacji poprzez zapłatę Obligatariuszowi Należnej Kwoty stanowiącej świadczenie pieniężne, o którym mowa w pkt 4.1.1. Warunków Emisji, tj. kwoty pieniężnej odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji objętych Żądaniem Wcześniejszego Wykupu i posiadanych przez danego Obligatariusza na dzień złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu oraz Odsetek, o których mowa w pkt 4.1.2 Warunków Emisji naliczonymi na Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji. Płatność zostanie dokonana przez Emitenta w Dniu Wcześniejszego Wykupu wskazanym przez Obligatariusza w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu, która to data przypadać będzie nie później niż czternaście (14) Dni Roboczych po otrzymaniu przez Emitenta Żądania Wcześniejszego Wykupu. Po dokonaniu pełnej płatności Obligacje będące przedmiotem żądania wcześniejszego wykupu ulegają umorzeniu.
- 6.4. Uprawnienia ustawowe Obligatariusza
- 6.4.1. W przypadku zwłoki w realizacji przez Emitenta całości lub części zobowiązań pieniężnych związanych z Obligacjami, Obligatariusz będzie uprawniony do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji; Jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wynikających z niniejszych Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 6.4.2. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 6.4.3. Obligacje są natychmiast wymagalne i płatne w dniu rozpoczęcia likwidacji Emitenta.
- 6.4.4. Obligatariusz żądający natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji powinien doręczyć Emitentowi żądanie wykupu w formie pisemnej. Żądanie powinno wskazywać i opisywać sytuację stanowiącą podstawę takiego żądania oraz zawierać stosowny dokument potwierdzający posiadanie Obligacji przez Obligatariusza.
- 6.4.5. Emitent zobowiązany jest do natychmiastowego wykupu Obligacji poprzez zapłatę Obligatariuszowi Należnej Kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza oraz wszelkich innych kwot należnych Obligatariuszowi zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji w tym Odsetek.



7. PRZYPADKI NARUSZENIA

Niezależnie od możliwości żądania natychmiastowego wykupu obligacji w przypadkach określonych w pkt 6.4, jeżeli wystąpi i będzie się utrzymywać co najmniej jedno z następujących zdarzeń („Przypadek Naruszenia”), Obligatariusz może zażądać Wcześniejszego Wykupu Obligacji:

- 7.1. Jakiegokolwiek oświadczenie lub zapewnienie w sposób wyraźny lub dorozumiany złożone przez Emitenta jest lub okaże się nieprawdziwe w stosunku do stanu faktycznego obowiązującego w momencie, w którym takie oświadczenie lub zapewnienie zostało złożone;
- 7.2. Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego, lub Emitent nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty, przy czym łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy kwotę 1.000.000 PLN;
- 7.3. Emitent dobrowolnie zawiesi lub zaprzestanie całkowicie prowadzenia w całości swojej działalności, zlikwiduje swoje aktywa, z wyjątkiem aktywów, które mają być zbyte za godziwe wynagrodzenie lub na warunkach rynkowych;
- 7.4. przeciwko Emitentowi zostanie wydany prawomocny, wyrok w sprawie wypłaty środków pieniężnych przekraczających kwotę 1 000 000,00 PLN, a Emitent nie wykona tego wyroku lub nie zapewni jego wykonania zgodnie z jego warunkami lub nie uzyska zawieszenia jego wykonania w terminie sześćdziesięciu (60) dni od daty jego wydania i w terminie wspomnianego okresu sześćdziesięciu (60) dni (lub dłuższego okresu, w trakcie którego wykonanie takiego wyroku zostanie zawieszone), nie wniesie odwołania i nie uzyska zawieszenia wykonania wyroku w trakcie takiego odwołania.
- 7.5. Emitent będzie zalegał z opłacaniem należnych podatków lub innych świadczeń o charakterze publicznoprawnym przez okres co najmniej dwóch tygodni.

8. ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI. UMOWA Z ADMINISTRATOREM HIPOTEKI

- 8.1. Emitowane Obligacje będą zabezpieczone, przy czym wydanie Obligacji nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczenia zgodnie z art. 28 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.
- 8.2. Emitent gwarantuje i zobowiązuje się zapewnić, że celem zabezpieczenia Obligacji ustanowiona zostanie przez Emitenta, na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, hipoteka na Nieruchomości. Hipoteka umowna zostanie ustanowiona przez Emitenta zgodnie z warunkami wskazanymi w niniejszym pkt. 8. Hipoteka będzie zabezpieczać wszelkie wierzytelności wynikające z wyemitowanych i objętych Obligacji, w tym całość kwoty wykupu Obligacji objętych przez Obligatariuszy oraz wszelkie odsetki, a także koszty związane z zaspokojeniem przez Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki, w tym koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.

- 8.3. Warunki zabezpieczenia (Hipoteki)
- 8.3.1. Rodzaj hipoteki: umowna zwykła;
- 8.3.2. Suma hipoteki: 140% wartości nominalnej Obligacji przydzielonych przez Emitenta;
- 8.3.3. Miejsce hipoteczne: pierwsze miejsce hipoteczne na Nieruchomości.
- 8.4. Przedmiot Hipoteki („Nieruchomość”): prawo własności gruntu oraz budynków i budowli na działkach nr 44 I 45 w obrębie Śródmieście Załężne przy ulicy Kozielskiej w Katowicach, o powierzchni 1.630 m² dla której Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerze KW nr KA1K/00091023/3, częścią składową nieruchomości jest zespół trzech szeregowo postawionych kamienic przy ulicy Kozielskiej 5, 7 oraz 9 wraz z budynkami pomocniczymi.
- 8.5. Obciążenia istniejące: na dzień przyjęcia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości brak jest wpisów oraz wzmianek.

Emitent zastrzega, że nie później niż do dnia 31 grudnia 2021 roku hipoteka na Nieruchomości może na pierwszym miejscu, zabezpieczać również wszelkie wierzytelności wynikające z obligacji serii B, które Emitent zamierza wyemitować do łącznej wartości nominalnej tych obligacji nie wyższej niż 2.000.000,00 złotych. Administratorem hipoteki obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta będzie podmiot pełniący te funkcję również dla Obligacji tj. Larysz Zajączkowski i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka Partnerska.

- 8.6. Termin ustanowienia zabezpieczenia: Ustanowienie hipoteki stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy nastąpi na podstawie oświadczenia Emitenta o ustanowieniu Hipoteki złożone w formie aktu notarialnego nie później niż w dniu 9 marca 2021 roku. W tym samym dniu Emitent złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie o poddaniu się egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego. Hipoteka zostanie ustanowiona, tj. zostanie wydane prawomocne postanowienie właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie wpisu Hipoteki odpowiednio na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomości nie później niż w terminie 12 miesięcy od Dnia Przydziału Obligacji. Wpis w księdze wieczystej powinien wskazywać w szczególności: decyzję Emitenta o emisji; sumę, na którą ustanawia się hipotekę; wartość nominalną I maksymalną liczbę Obligacji proponowanych do nabycia; warunki wypłaty Oprocentowania, jeżeli zostało przewidziane; termin, miejsce i sposób wykupu Obligacji, oznaczenie administratora hipoteki.
- 8.7. Administrator Hipoteki: Przed rozpoczęciem emisji Obligacji emitent jest obowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł w dniu 2 grudnia 2020 r. umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki wykonywać będzie prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Umowa pomiędzy Emitentem a Administratorem Hipoteki stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Emitent może dokonać zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki bez uzyskiwania zgody Obligatariuszy. W przypadku wygaśnięcia umowy Administrator Hipoteki wykonuje prawa I obowiązki wierzyciela hipotecznego do czasu zawarcia przez Emitenta umowy z nowym administratorem.

8.8. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia:

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczenia podejmie czynności mające na celu dochodzenie zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki. Administrator Zabezpieczenia może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Hipoteki wyłącznie w przypadku łącznego zaistnienia poniższych warunków:

- a) doręczenia Emitentowi listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru – wezwania do zapłaty wymagalnych należności zgodnie Warunkami Emisji;
- b) po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do dobrowolnej zapłaty należności wskazanych w pkt a. powyżej, przy czym termin ten wynosić będzie 21 Dni Roboczych,

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.

Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy podejmie działania celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Zgodnie z art. 75 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym.

Wszelkie kwoty uzyskane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, w wyniku jego zbycia lub w jakikolwiek inny sposób, będą podzielone w sposób umożliwiający najpełniejsze zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy. Administrator Hipoteki przekaże na rachunek bankowy KDPW wyegzekwowane kwoty celem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji. Jeżeli nie będzie to możliwe, Administrator Hipoteki dokona podziału pomiędzy Obligatariuszy kwoty uzyskanej w ramach zaspokojenia. Podział ten zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości wierzytelności jaką posiada każdy Obligatariusz w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji. W razie niemożności spełnienia świadczenia na rzecz określonego Obligatariusza, z przyczyn leżących po jego stronie, Administrator Hipoteki złoży wyegzekwowane kwoty do depozytu sądowego.

8.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia (przedmiotu Hipoteki):

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomość będącą przedmiotem Hipoteki wycenie. Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatem szacunkowym, określającym wartość rynkową Nieruchomości sporządzonym w dniu 3 lutego 2020 r., wartość Nieruchomości w stanie obecnym wynosi 5.693.000,00 PLN (słownie: pięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych), natomiast wartość w stanie przyszłym po remoncie została określona na 7.720.000 PLN (słownie: siedem milionów siedemset dwadzieścia tysięcy złotych). Wycena została sporządzona przez Krzysztofa Rożko, Rzecznik Majątkowego, ul. Tysiąclecia 1/150, 40-873 Katowice, uprawnienia nr 2328. Wycena stanowi Załącznik nr 3 do niniejszych Warunków Emisji.

W związku z tym, iż operat szacunkowy, określający wartość rynkową Nieruchomości sporządzony został w dniu 3 lutego 2020 r., Emitent nie później niż do dnia 29 stycznia 2021 dokona aktualizacji wyceny Nieruchomości i opublikuje ją na stronie internetowej Emitenta.



- 8.10. Uzasadnienie wyboru podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia: Wskazany podmiot został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 8.11. Tytułem do wykreślenia Hipoteki, ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy jest (i) oświadczenie Administratora Hipoteki o zmianie Warunków Emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji; (ii) oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi albo agenta emisji, o którym mowa w art. 7a ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu obligacji.
- 8.12. Bezobciążeniowe (bez hipoteki) wyodrębnienie lokalu.

Emitent zastrzega, że od dnia ustanowienia Hipoteki na Nieruchomości do czasu Ostatecznego Dnia Wykupu Obligacji może dokonać sprzedaży wybranych lokali w Nieruchomości i ich bezobciążeniowego (bez hipoteki) wyodrębnienia z księgi wieczystej za zgodą udzieloną przez Administratora Hipoteki, pod warunkiem, że wartość udziału Emitenta w Nieruchomości, po dokonaniu transakcji będzie przynajmniej równa kwocie stanowiącej 140% wartości nominalnej niewykupionych Obligacji. Emitent przed sprzedażą lokali i ich bezobciążeniowym wyodrębnieniem podda Nieruchomość wycenie, celem określenia wartości Nieruchomości i możliwości dokonania takiego bezobciążeniowego zwolnienia lokali.

W przypadku, gdy wartość Nieruchomości będzie niższa niż kwota stanowiąca 140% wartości nominalnej niewykupionych Obligacji, Emitent za zgodą udzieloną przez Administratora Hipoteki, ma prawo dokonać sprzedaży wybranych lokali w Nieruchomości i ich bezobciążeniowego (bez hipoteki) wyodrębnienia z księgi wieczystej, pod warunkiem, że zawrze umowę Rachunku Escrow w wybranym przez siebie banku na zabezpieczenie roszczeń z Obligacji, którego jedynym dysponentem będzie Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.

Emitent zawarł w dniu 2 grudnia 2020 r. umowę z Administratorem Zabezpieczenia w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Rachunku ESCROW. Podmiot pełniący funkcję Administratora Zabezpieczeń pełni również funkcję Administratora Hipoteki. Umowa pomiędzy Emitentem a administratorem stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji.

Do czasu całkowitego wykupu przez Emitenta wszystkich Obligacji, Emitent jest zobowiązany przekazać wpływy w wysokościach odpowiadającym kwotom netto przewidzianych w umowach sprzedaży lokali w Nieruchomości lub środków pieniężnych własnych Emitenta w wysokości odpowiadającej kwocie netto przewidzianej umową sprzedaży lokalu w Nieruchomości. Środki netto ze sprzedaży poszczególnych nieruchomości lokalowych w Nieruchomości będą gromadzone na Rachunku ESCROW i będą przeznaczone wyłącznie na spłatę zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym bieżących Odsetek.

Emitent może w każdym czasie podjąć decyzję o przeprowadzeniu wcześniejszego wykupu Obligacji ze środków zgromadzonych na Rachunku ESCROW. Wypłata środków z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji następować będzie na rzecz Obligatariuszy uprawnionych do wypłaty zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.



9. LIKWIDACJA, PRZEKSZTAŁCENIE, PODZIAŁ, POŁĄCZENIE

- 9.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 9.2. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem lub podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot przejmujący obowiązki związane z obligacjami Emitenta nie jest uprawniony do emisji Obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

10. PŁATNOŚCI

- 10.1. Wpłata świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW, podmiotu prowadzącego rejestr sponsora Emisji lub podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub będącego osobą wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Ustawą o Obrocie oraz regulacjami wewnętrznymi podmiotu prowadzącego rejestr sponsora emisji, w rozumieniu Regulacji KDPW oraz Ustawy o Obrocie.
- 10.2. W przypadku gdy termin płatności danego świadczenia nie jest Dniem Roboczym, świadczenie to zostanie zrealizowane w pierwszym następnym Dniu Roboczym bez prawa żądania ustawowych odsetek za zwłokę lub innych dodatkowych płatności lub świadczeń.
- 10.3. Wszystkie świadczenia pieniężne związane z Obligacjami będą wypłacane przez Emitenta w walucie polskiej (PLN).
- 10.4. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 10.5. Miejszem spełnienia świadczeń z Obligacji jest siedziba podmiotu, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE EMITENTA

- 11.1. Emitent zobowiązuje się do Ostatecznego Dnia Wykupu lub tak długo jak jakiegokolwiek zobowiązanie wynikające z Obligacji nie jest spełnione - udostępniać Obligatariuszom swoje Sprawozdania Finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie nie późniejszym niż 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego.
- 11.2. W przypadku gdy wystąpi zdarzenie stanowiące Przypadek Naruszenia, Emitent poinformuje o tym niezwłocznie Obligatariuszy w sposób określony w pkt. 14 Warunków emisji.

12. FUNKCJE AGENTÓW

Emitent udostępni wydruki oryginalnych dokumentów, informacji i ogłoszeń zamieszczonych na stronie internetowej Emitenta Agentowi ds. Dokumentacji wskazanemu w Suplemencie Emisyjnym zgodnie z Ustawą o Obligacjach.



W sprawach związanych z Obligacjami Agent ds. Dokumentacji, oraz Depozytariusz działają wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariusza w zakresie płatności przez Emitenta świadczeń wynikających z obligacji ani wykonywania żadnych innych zobowiązań Emitenta względem Obligatariusza, ani za skuteczność dochodzenia roszczeń obligatariusza wobec Emitenta.

13. PRAWO WŁAŚCIWE, JURYSDYKCJA, WERSJE JĘZYKOWE

- 13.1. Obligacje emitowane są zgodnie z prawem polskim i podlegają temu prawu, a dotyczące ich warunki będą interpretowane zgodnie z tym prawem.
- 13.2. Niniejsze warunki emisji Obligacji zostały ustalone uchwałą Zarządu Emitenta nr. 1/12/2020 z dnia 2 grudnia 2020 roku.
- 13.3. W przypadku rejestracji obligacji w depozycie i jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszymi warunkami emisji a obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW dotyczącymi spełniania świadczeń z tytułu obligacji, wiążący charakter będą miały odpowiednie regulacje KDPW.
- 13.4. Niniejsze Warunki emisji zostały sporządzone i podpisane w języku polskim.

14. ZAWIADOMIENIA

14.1. Zasady mające zastosowanie do zawiadomień

Każde zawiadomienie uważa się za dokonane: (i) w przypadku przesłania wiadomości e-mail w pierwszym Dniu Roboczym po dniu przesłania; (ii) w przypadku przesłania przesyłką poleconą z żądaniem potwierdzenia odbioru, w dniu otrzymania przez adresata; lub (iii) w przypadku doręczenia osobiście, po doręczeniu za potwierdzeniem odbioru na adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego; - z zastrzeżeniem, że jeżeli zawiadomienie zostanie dostarczone osobiście lub przesłane pocztą elektroniczną w dniu niebędącym Dniem Roboczym lub po godzinie 18.00 czasu środkowoeuropejskiego w Dniu Roboczym, będzie ono uważane za dostarczone lub dokonane w następnym Dniu Roboczym. Każde zawiadomienie przesłane przez i do Emitenta pocztą elektroniczną za potwierdzeniem odbioru uważa się za otrzymane i potwierdzone przez Emitenta w ciągu dwudziestu czterech (24) godzin od wysłania.

14.2. Zawiadomienia skierowane do Obligatariusza(-y)

O ile Warunki Emisji Obligacji nie stanowią inaczej, wszelkie zawiadomienia do Obligatariusza będą doręczane mu na adres podany przez niego w Formularzu Zapisu Obligacji. Dopuszczalna jest także inna droga korespondencji, w szczególności pocztą elektroniczną, jeżeli Obligatariusz wyraził na to zgodę i wskazał adres e-mail w Formularzu Zapisu oraz poprzez stronę internetową Emitenta, w przypadkach wskazanych przepisami prawa oraz niniejszymi Warunkami Emisji. Obligatariusz jest zobowiązany do informowania Emitenta i Depozytariusza o każdej zmianie swojego adresu do doręczeń.



14.3. Zawiadomienia skierowane do Emitenta

Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta powinny być dokonywane za pośrednictwem poczty elektronicznej na Adres e-mail kozielska@slaskiekamienice.pl, osobiście, listem poleconym lub za pośrednictwem usług kurierskich na adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, z zastrzeżeniem sytuacji, w których niniejsze Warunki emisji umożliwiają zawiadomienie drogą elektroniczną.

15. ZMIANA WARUNKÓW EMISJI

Zmiana Warunków Emisji wymaga uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta, z wyjątkiem przypadków opisanych poniżej. Warunki Emisji mogą zostać zmienione również w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.

Emitent może jednostronnie zmienić Warunki Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń.

16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 16.1. Emitent ustanawia Zgromadzenie Obligatariuszy zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o Obligacjach.
- 16.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować uchwały w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.
- 16.3. Każdy Obligatariusz może zażądać zwołania zgromadzenia obligatariuszy. Żądanie zwołania zgromadzenia obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
- 16.4. Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie. Zgromadzenie obligatariuszy zwołuje Emitent zgodnie z art. 50 Ustawy o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21dni przed terminem zgromadzenia. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej.
- 16.5. Uchwały zgromadzenia obligatariuszy są podejmowane pisemnie.
- 16.6. Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach, z zastrzeżeniem, że uchwały w sprawie zmiany postanowień wymienionych w par. **Błąd! Nie można**



odnaleźć źródła odwołania. (Przypadki Naruszenia) wymagają takiej samej większości jak uchwała w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji.

- 16.7. Księga protokołów zgromadzeń obligatariuszy jest dostępna dla obligatariuszy w Dni Robocze w siedzibie Emitenta.
- 16.8. Uchwały zgromadzenia obligatariuszy wiążą wszystkich Obligatariuszy, w tym Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w zgromadzeniu obligatariuszy, Obligatariuszy, którzy nie wzięli udziału w głosowaniu na zgromadzeniu obligatariuszy, Obligatariuszy, którzy wstrzymali się od głosu, Obligatariuszy, którzy głosowali przeciw oraz Obligatariuszy, którzy nabyli obligacje po dniu podjęcia uchwały zgromadzenia obligatariuszy.

KATOWICE

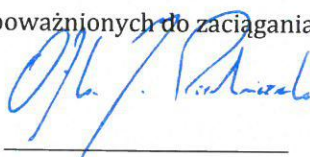
2.12.2020

miejsowość

data

podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta.

Podpis:



Ofka Piechniczek

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

PREZES ZMRZMPLI

Śląskie Kamienice
na Kozielskiej Sp. z o.o.
ul. M. Drzymały 4/1, 40-059 Katowice
NIP: 6342979421, REGON: 386564887
KRS: 0000850502

Ofka Piechniczek



ZAŁĄCZNIK NR 1

**SUPLEMENT EMISYJNY DO WARUNKÓW EMISJI DOTYCZĄCYCH OBLIGACJI SERII A
SPÓŁKI POD FIRMĄ ŚLĄSKIE KAMIENICE NA KOZIELSKIEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH**

Zgodnie z Ustawą o Obligacjach niniejsze Warunki Emisji i Suplement Emisji stanowią jednolity dokument.

- | | |
|--|---|
| 1. Podstawa prawna emisji | Uchwała Zarządu Emitenta nr 1/12/2020 z dnia 2 grudnia 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii A |
| 2. Seria | A |
| 3. Data Przydziału | 1 marca 2021 r. |
| 4. Dzień ostatecznego wykupu | 1 marca 2023 r. |
| 5. Wartość nominalna Obligacji: | PLN 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc złotych); |
| 6. Maksymalna wartość oferowanych Obligacji: | PLN 4.000.000,00 (słownie: cztery miliony złotych); |
| 7. Całkowita liczba oferowanych Obligacji: | 4.000 (cztery tysiące) sztuk Obligacji; |
| 8. Obligacje zarejestrowane w Depozycie | Depozyt w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach. |
| 9. Agent Emisji | Prosper Capital Dom Maklerski S.A. |
| 10. Agent ds. Dokumentacji | Prosper Capital Dom Maklerski S.A. |

W imieniu Emitenta

Podpis:

Ofka Piechniczek

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

PREZES ZARZĄDU

ZAŁĄCZNIK NR 2

Umowa pomiędzy Emitentem a Administratorem Hipoteki

UMOWA USTANOWIENIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

zawarta w dniu 2 grudnia 2020 r. roku pomiędzy:

Larysz Zajęczkowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka Partnerska, z siedzibą w Zabrzu przy ul. Kazimierza Pułaskiego nr 17, 41-800 Zabrze, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Katowice w Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000488884 (dalej: „Administrator Zabezpieczeń”) reprezentowaną przez:

adwokata Sebastiana Larysza

oraz

Śląskie Kamienice na Kozielskiej Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, ul. Michała Drzymały 4/1, 40-059 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000850502 (dalej „Emitent”), reprezentowaną przez:

Ofkę Piechniczek – Prezesa Zarządu

przy czym Administrator Zabezpieczeń i Emitent zwani będą dalej łącznie „Stronami”, a osobno – „Stroną”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

1. Emitent ma zamiar przeprowadzić emisję obligacji na okaziciela serii A, w ilości do 4.000 (słownie: cztery tysiące) obligacji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 4.000.000,00 zł (słownie: cztery miliony złotych), nieposiadających formy dokumenty, o wartości nominalnej jednej obligacji wynoszącej 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) („Obligacje serii A”).
2. Zamiarem Emitenta jest zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji serii A na rzecz każdego z Obligatariuszy uprawnionego z tytułu Obligacji serii A („Obligatariusze”), na których rzecz działa Administrator Zabezpieczeń.
3. Emitent, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Serii A ustanowi zabezpieczenie Obligacji Serii A w przedmiocie hipoteki na prawie własności gruntu oraz budynków i budowli na działkach nr 44 i 45 w obrębie Śródmieście Załężne przy ulicy Kozielskiej w Katowicach, o powierzchni 1.630 m² dla której Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerze KW KA1K/00091023/3, częścią składową nieruchomości jest zespół trzech szeregowo postawionych kamienic przy ulicy Kozielskiej 5, 7 oraz 9 wraz z budynkami pomocniczymi („Przedmiot Hipoteki”).
4. Zgodnie z treścią przepisu art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa a Obligacjach”) Obligatariusze nie będą w księdze wieczystej Przedmiotu Hipoteki imiennie oznaczeni jako wierzyciele hipoteczni.
5. Na warunkach określonych w Warunkach Emisji Emitent zawrze z bankiem i Administratorem Zabezpieczeń umowę rachunku zastrzeżonego, na podstawie której bank otworzy i będzie prowadził rachunek ESCROW (Rachunek ESCROW) na zabezpieczenie roszczeń z Obligacji, którego dysponentem będzie Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§ 1 Parametry emisji Obligacji. Wysokość, forma, warunki i termin ustanowienia Zabezpieczenia

1. Szczegółowe informacje dotyczące podstawy emisji Obligacji, w tym dotyczące Obligacji oraz ich oprocentowania i terminu oraz sposobu ich wykupu, zawarte są w Warunkach Emisji.



1



2. Szczegółowe informacje dotyczące formy, warunków i terminu ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, zawarte są w Warunkach Emisji, przy czym: ustanowienie danego zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki nastąpi z chwilą wpisu Hipoteki do właściwej księgi wieczystej przez właściwy sąd.
3. Emitent oświadcza, że zobowiązał się zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Serii A (dalej jako: „Warunki Emisji”) do ustanowienia zabezpieczenia Obligacji poprzez ustanowienie Hipoteki na Przedmiocie Hipoteki w kwocie stanowiącej 140% łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji.
4. W wykonaniu niniejszej Umowy Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do działania na rzecz Obligatariuszy, lecz we własnym imieniu, jest upoważniony do zastosowania wybranych przez siebie środków mających na celu ochronę praw Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji.
5. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu hipoteki w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji.
6. Wszelkie kwoty uzyskane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, w wyniku jego zbycia lub w jakikolwiek inny sposób, będą podzielone przez Administratora Hipoteki w sposób umożliwiający najpełniejsze zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy. Zaspokojenie roszczeń obligatariuszy nastąpi w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
7. W załączniku do Warunków Emisji zamieszczono operat szacunkowy określający wartość Przedmiotu Hipoteki w stanie obecnym i przyszłym, tj. po zakończeniu prac remontowych. Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 3 lutego 2020 r., wartość Nieruchomości w stanie obecnym wynosi 5.693.000,00 PLN (słownie: pięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych), natomiast wartość w stanie przyszłym po remoncie została określona na 7.720.000 PLN (słownie: siedem milionów siedemset dwadzieścia tysięcy złotych). Wycena została sporządzona przez Krzysztofa Rożko, Rzeczoznawcę Majątkowego, ul. Tysiąclecia 1/150, 40-873 Katowice, uprawnienia nr 2328.
8. Emitent zastrzega, że od dnia ustanowienia Hipoteki na Przedmiocie Hipoteki do czasu Ostatecznego Dnia Wykupu Obligacji może dokonać sprzedaży wybranych lokali w nieruchomości stanowiącej Przedmiot Hipoteki i ich bezobciążeniowego (bez hipoteki) wyodrębnienia z księgi wieczystej. Administrator Hipoteki zobowiązuje się wyrazić zgodę na bezobciążeniowe (bez hipoteki) wyodrębnienia lokali z księgi wieczystej, pod warunkiem, że wartość udziału Emitenta w Przedmiocie Hipoteki, po dokonaniu transakcji będzie przynajmniej równa kwocie stanowiącej 140% wartości nominalnej niewykupionych Obligacji. Emitent przed sprzedażą lokali i ich bezobciążeniowym wyodrębnieniem podda Przedmiot Hipoteki wycenie, celem określenia wartości i możliwości dokonania takiego bezobciążeniowego zwolnienia lokali.
9. W przypadku, gdy wartość Nieruchomości będzie niższa niż kwota stanowiąca 140% wartości nominalnej niewykupionych Obligacji, Emitent ma prawo dokonać sprzedaży wybranych lokali w Przedmiocie Hipoteki i ich bezobciążeniowego (bez hipoteki) wyodrębnienia z księgi wieczystej, pod warunkiem, że zawrze umowę Rachunku ESCROW w wybranym przez siebie banku, na zabezpieczenie roszczeń z Obligacji, którego jedynym dysponentem będzie Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Do czasu całkowitego wykupu przez Emitenta wszystkich Obligacji, Emitent jest zobowiązany przekazać wpływy w wysokościach odpowiadającym kwotom netto przewidzianych w umowach sprzedaży lokali w Przedmiocie Hipoteki lub środków pieniężnych własnych Emitenta w wysokości odpowiadającej kwocie netto przewidzianej umową sprzedaży lokalu w Przedmiocie Hipoteki. Środki netto ze sprzedaży poszczególnych nieruchomości lokalowych w Przedmiocie Hipoteki będą gromadzone na Rachunku ESCROW i będą przeznaczone wyłącznie na spłatę zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym bieżących Odsetek.
10. Emitent może w każdym czasie podjąć decyzję o przeprowadzeniu wcześniejszego wykupu Obligacji ze środków zgromadzonych na Rachunku ESCROW. Wypłata środków z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji następować będzie na rzecz Obligatariuszy uprawnionych do wypłaty zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

§ 2 Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń

1. Niniejszym Emitent, powołuje **Larysz Zajączkowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka Partnerska** na Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji, w szczególności:
 - a. administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Hipoteki;
 - b. administratora zabezpieczeń w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Rachunku ESCROW w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji na warunkach określonych w Umowie.

§ 3 Obowiązki Emitenta

1. Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń właściwych dokumentów zabezpieczeń, w terminach i na warunkach określonych przez Warunki Emisji.
2. Emitent zobowiązuje się do ustanowienia Hipoteki celem zabezpieczenia Obligacji serii A w kwocie stanowiącej 140% łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji na zasadach szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji.
3. Hipoteka będzie zabezpieczać wszelkie wierzytelności wynikające z wyemitowanych i objętych Obligacji, w tym całość kwoty wykupu Obligacji objętych przez Obligatariuszy oraz wszelkie odsetki, a także koszty związane z zaspokojeniem przez Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki, w tym koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.
4. Emitent zobowiązuje się zawrzeć umowę Rachunku ESCROW na zasadach określonych w Warunkach Emisji.

§ 4 Prawa i obowiązki Administratora Zabezpieczeń

1. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony i zobowiązany do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń, wynikających z ustanowionych zabezpieczeń Obligacji, właściwych dokumentów Zabezpieczeń oraz przepisów prawa, w tym przede wszystkim, czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy wobec Emitenta z tytułu Obligacji zgodnie z niniejszą Umową, dokumentami zabezpieczeń oraz Warunkami Emisji.
2. Pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - a) monitorowania stanu wpisów dotyczących zabezpieczeń Obligacji w księgach wieczystych w odniesieniu do Hipoteki jak również do przeglądania dokumentacji złożonej w sądach wieczystoksięgowych, oraz jakiegokolwiek innej dokumentacji w zakresie przedmiotów zabezpieczeń Obligacji,
 - b) reprezentowania interesów Obligatariuszy w zakresie zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczeń Obligacji ich wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji,
 - c) podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z przedmiotów zabezpieczeń Obligacji na zasadach określonych przepisami prawa, Warunkami Emisji, postanowieniami dokumentów Zabezpieczeń i niniejszej Umowy,
 - d) dokonania podziału środków pozyskanych na skutek zaspokojenia z zabezpieczeń Obligacji i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia, z zachowaniem zasady proporcjonalności do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy,
 - e) żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Przedmiotu Hipoteki;
 - f) żądania od Emitenta informacji o wystąpieniu jakiegokolwiek przypadku naruszenia warunków emisji Obligacji serii A,
 - g) Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wykonywania innych uprawnień Wierzyciela Hipotecznego, także tych niewymienionych w niniejszej Umowie,
 - h) Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do dokonywania na koszt Emitenta oględzin Przedmiotu Hipoteki raz w roku.

§5 Dochodzenie zaspokojenia z Hipoteki

1. 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.
2. W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczenia podejmie czynności mające na celu dochodzenie zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki. Administrator Zabezpieczenia może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Hipoteki wyłącznie w przypadku łącznego zaistnienia poniższych warunków:
 - a) doręczenia Emitentowi listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru – wezwania do zapłaty wymagalnych należności zgodnie Warunkami Emisji;
 - b) po bezzskutecznym upływie terminu wyznaczonego do dobrowolnej zapłaty należności wskazanych w pkt a. powyżej, przy czym termin ten wynosić będzie 21 Dni Roboczych.
3. 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.
4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy podejmie działania celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Zgodnie z art. 75 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym.
5. Wszelkie kwoty uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, w wyniku jego zbycia lub w jakikolwiek inny sposób, będą podzielone w sposób umożliwiający najpełniejsze zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczeń przekaze na rachunek bankowy KDPW wyegzekwowane kwoty celem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji. Jeżeli nie będzie to możliwe, Administrator Zabezpieczeń dokona podziału pomiędzy Obligatariuszy kwoty uzyskanej w ramach zaspokojenia. Podział ten zostanie dokonany proporcjonalnie do wielkości wierzytelności jaką posiada każdy Obligatariusz w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji. W razie niemożności spełnienia świadczenia na rzecz określonego Obligatariusza, z przyczyn leżących po jego stronie, Administrator Zabezpieczeń złoży wyegzekwowane kwoty do depozytu sądowego.
6. 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.
7. Tytułem do wykreślenia Hipoteki, ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy jest: (i) oświadczenie Administratora Hipoteki o zmianie Warunków Emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji; (ii) oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi albo agenta emisji, o którym mowa w art. 7a ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu obligacji.

§6 Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń

1. Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą tylko i wyłącznie za straty rzeczywiste z wyłączeniem utraconych korzyści.
2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za obciążenie Przedmiotu Hipoteki hipoteką przymusową.
3. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy.

§7 Wynagrodzenie

oay

0.7

0.7

Za wykonanie czynności stanowiących przedmiot niniejszej Umowy, Administratorowi Zabezpieczeń przysługuje od Emitenta miesięczne wynagrodzenie w wysokości [REDAKOWANE] netto, płatne w ciągu 7 dni od dnia otrzymania przez Emitenta wystawionej przez Administratora Zabezpieczeń faktury VAT. Strony zgodnie postanawiają, iż w uzasadnionych przypadkach powyższe wynagrodzenie zostanie podwyższone przez Emitenta na uzasadniony wniosek Administratora Zabezpieczeń.

§8 Obowiązanie Umowy

1. Zobowiązania Administratora Zabezpieczeń wynikające z niniejszej Umowy wygasają najpóźniej z chwilą prawomocnego wykreślenia Hipoteki z Działu IV ksiąg wieczystych Przedmiotu Hipoteki.
2. W przypadku niedojścia Emisji do skutku umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym.
3. Emitent może wypowiedzieć Umowę tylko z ważnych powodów, podanych w oświadczeniu woli o wypowiedzeniu Umowy, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia liczonego od daty dostarczenia Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru oświadczenia woli o wypowiedzeniu niniejszej Umowy.
4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia liczonego od daty dostarczenia do Emitenta listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru oświadczenia woli o wypowiedzeniu niniejszej Umowy.
5. W przypadku wygaśnięcia umowy Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz do czasu zawarcia przez Emitenta umowy z nowym Administratorem Zabezpieczeń oraz wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy w stosunku do zabezpieczenia w przedmiocie Rachunku ESCROW.

§9 Kolejna emisja obligacji

Emitent zastrzega, że nie później niż do dnia 31 grudnia 2021 roku hipoteka na Nieruchomości będzie, na pierwszym miejscu, zabezpieczać również wszelkie wierzytelności wynikające z wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii B. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się, na warunkach co do zasady tożsamyh z określonymi niniejszą Umową, pełnić funkcję administratora hipoteki dla Nieruchomości celem zabezpieczenia obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta, za odrębnym ustalonym pomiędzy stronami wynagrodzeniem.

§10 Postanowienia końcowe

1. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim winna być interpretowana.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strony niniejszym postanawiają, że w przypadku, gdyby projekt Warunków Emisji uległ zmianie, wówczas Strony podpiszą stosowny aneks do niniejszej Umowy.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Administratora Zabezpieczeń.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załącznik nr 1: Warunki emisji Obligacji serii A

Za Emitenta

za Administratora Zabezpieczeń

Adwokat Sebastian Larysz

Za wykonanie czynności stanowiących przedmiot niniejszej Umowy Administratorowi Zabezpieczeń przysługuje od Emitenta miesięczne wynagrodzenie w wysokości [REDAKOWANE] netto, płatne w ciągu 7 dni od dnia otrzymania przez Emitenta wystawionej przez Administratora Zabezpieczeń faktury VAT. Strony zgodnie postanawiają, iż w uzasadnionych przypadkach powyższe wynagrodzenie zostanie podwyższone przez Emitenta na uzasadniony wniosek Administratora Zabezpieczeń.

§8 Obowiązki Umowy

1. Zobowiązania Administratora Zabezpieczeń wynikające z niniejszej Umowy wygasają najpóźniej z chwilą prawomocnego wykreślenia Hipoteki z Działu IV ksiąg wieczystych Przedmiotu Hipoteki.
2. W przypadku niedojścia Emisji do skutku umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym.
3. Emitent może wypowiedzieć Umowę tylko z ważnych powodów, podanych w oświadczeniu woli o wypowiedzeniu Umowy, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia liczonego od daty dostarczenia Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru oświadczenia woli o wypowiedzeniu niniejszej Umowy.
4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia liczonego od daty dostarczenia do Emitenta listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru oświadczenia woli o wypowiedzeniu niniejszej Umowy.
5. W przypadku wygaśnięcia umowy Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz do czasu zawarcia przez Emitenta umowy z nowym Administratorem Zabezpieczeń oraz wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy w stosunku do zabezpieczenia w przedmiocie Rachunku ESCROW.

§9 Kolejna emisja obligacji

Emitent zastrzega, że nie później niż do dnia 31 grudnia 2021 roku hipoteka na Nieruchomości będzie, na pierwszym miejscu, zabezpieczać również wszelkie wierzytelności wynikające z wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii B. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się, na warunkach co do zasady tożsamy z określonymi niniejszą Umową, pełnić funkcję administratora hipoteki dla Nieruchomości celem zabezpieczenia obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta, za odrębnym ustalonym pomiędzy stronami wynagrodzeniem.

§10 Postanowienia końcowe

1. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim winna być interpretowana.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strony niniejszym postanawiają, że w przypadku, gdyby projekt Warunków Emisji uległ zmianie, wówczas Strony podpiszą stosowny aneks do niniejszej Umowy.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Administratora Zabezpieczeń.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załącznik nr 1: Warunki emisji Obligacji serii A

Za Emitenta

za Administratora Zabezpieczeń

Adwokat Sebastian Larysz

ZAŁĄCZNIK NR 3

Wycena Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki



OPERAT SZACUNKOWY
określający wartość rynkową
nieruchomości gruntowej zabudowanej
budynkami kamienic znajdujących się
przy ulicy Kozielskiej 5, 7 i 9
w Katowicach



Miejscowość i data sporządzenia operatu:
Katowice, 3 lutego 2020 r.

Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego – autora operatu:
Krzysztof Rożko

Pieczęć rzeczoznawcy majątkowego:



Biurowy Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami
„PRESTIZ” S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko

ul. Tysiąclecia 1/150, 40-873 Katowice : NIP: 634-25-13-125 ; Regon 278118766
prestiz_rozko@o2.pl ; krzysztofrozko2@gmail.com ; prestiz_rozko@o2.pl ; www.prestiz-wyceny.pl
tel.: (32) 250-66-26; fax: (32) 757-06-26; 604-53-50-19 Karina Rożko; 608-425-387 Krzysztof Rożko

Spis treści:

0.	WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	3
1.	PODSTAWY WYCENY	4
1.1.	Przedmiot i zakres wyceny	4
1.2.	Cel wyceny	4
1.3.	Podstawa formalna opracowania	4
1.4.	Podstawy materialno-prawne	5
1.5.	Źródła danych merytorycznych	5
1.6.	Daty istotne dla wyceny	5
2.	STAN WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	6
2.1.	Stan prawny nieruchomości	6
2.2.	Stan techniczno-użytkowy	6
2.3.	Przeznaczenie w planie miejscowym	11
3.	INFORMACJA O ZASTOSOWANYM SPOSOBIE WYCENY	15
3.1.	Rodzaj określanej wartości	15
3.2.	Uzasadnienie wyboru podejścia i metody wyceny	15
3.3.	Opis procedury wyceny w metodzie porównywania parami	16
4.	OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU NA NIERUCHOMOŚCI	17
4.1.	Analiza popytu i podaży oraz określenie trendu cenowego	17
4.2.	Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych	18
4.3.	Określenie parametrów rynkowych dla metody porównywania parami	22
4.4.	Opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej	23
4.5.	Określenie wartości gruntu	24
5.	OKREŚLENIE WARTOŚCI CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	26
5.1.	Analiza popytu i podaży oraz określenie trendu cenowego	26
5.2.	Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych	27
5.2.	Określenie parametrów rynkowych dla metody porównywania parami	34
5.3.	Opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej w stanie obecnym	35
5.4.	Określenie wartości całej nieruchomości zabudowanej w stanie obecnym	36
5.5.	Opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej w stanie przyszłym	38
5.6.	Określenie wartości całej nieruchomości zabudowanej w stanie przyszłym	38
6.	WNIOSKI KOŃCOWE	41
7.	ZASTRZEŻENIA	42
8.	ZAŁĄCZNIKI	43

0. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu oraz budynków i budowli na działkach nr 44 i 45, o powierzchni 1.630 m², objętych księgą wieczystą KAIK/00091023/3.

Częścią składową nieruchomości jest zespół trzech szeregowo postawionych kamienic mieszkalnych przy ulicy Kozielskiej 5, 7 i 9 wraz z budynkami pomocniczymi. Oszacowana łączna powierzchnia użytkowa kamienic wynosi 2.575,95 m².

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu bankowego.

Oszacowana wartość nieruchomości:

5.693.000,- zł	wartość w stanie obecnym
7.720.000,- zł	wartość w stanie przyszłym, po remoncie

Data sporządzenia operatu:

3 lutego 2020 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



1. PODSTAWY WYCENY

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana kamienicami, oraz budynkami gospodarczymi przy ulicy Kozielskiej 5, 7 i 9 w Katowicach.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności gruntu, budynków i budowli znajdujących się na działkach nr 44 i 45, objętych księgą wieczystą KA1K/00091023/3.

Dla przedmiotowej nieruchomości zostanie określona wartość rynkowa w stanie obecnym oraz w stanie przyszłym, po przeprowadzeniu pełnej renowacji obiektu.

Pomocniczo została także określona wartość samego gruntu na nieruchomości.

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu bankowego.

1.3. Podstawa formalna opracowania

Wycenę wykonano na zlecenie przedsiębiorstwa „Śląskie Kamienice” S. A. z siedzibą w Katowicach przy ulicy Drzymały 4/1, dla Biura Wycen Majątkowych i Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami PRESTIŻ S.C. Karina Rożko, Krzysztof Rożko przy ulicy Tysiąclecia 1/150 w Katowicach.

1.4. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. Nr 9/2020, poz. 65, z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207/2004, poz. 2109, z późniejszymi zmianami).
- Standard zawodowy „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010 r. Nr 1, poz. 1).

1.5. Źródła danych merytorycznych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - uchwała nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 13 grudnia 2007 r.
- Informacje uzyskane od Zlecniodawcy.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Katowice.
- Wizja lokalna przeprowadzona dnia 20 stycznia 2020 roku.
- Publikacje dotyczące obrotu nieruchomości o podobnym charakterze.

1.6. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia wyceny:

3 lutego 2020 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:

3 lutego 2020 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

20 stycznia 2020 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości:

20 stycznia 2020 r.

2. STAN WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

2.1. Stan prawny nieruchomości

Dla wycenianej nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami 44 i 45, o łącznej powierzchni gruntu 1.630 m², założona została księga wieczysta o numerze KAlK/00091023/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Katowicach.

W dziale II tej księgi wieczystej jako właściciele nieruchomości wpisano osoby fizyczne w następujących udziałach:

1. Urszula Joanna Sztwiertnia Pociask (PESEL 46072003860) – udział 2/8
2. Mirosław Karol Śniegoń (PESEL 59100705579) – udział 3/16
3. Janusz Jerzy Śniegoń (PESEL 58072006453) – udział 3/16
4. Piotr Kiszka (PESEL 53052603455) – udział 3/8

Szczegóły wpisów w poszczególnych działach tej księgi wieczystej zostały przedstawione w wydruku księgi wieczystej, stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania.

2.2. Stan techniczno-użytkowy



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Katowicach przy ulicy Kozielskiej. Jest to rejon dzielnicy śródmieście, w pobliżu skrzyżowania z ulicą Mikołowską, stanowiącą jeden z głównych szlaków komunikacyjnych pomiędzy ścisłym centrum a południowymi dzielnicami miasta. W najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkalno-usługowa o charakterze metropolitalnym. Nieruchomość oddalona jest o około 400 metrów od głównego dworca PKP i Galerii Katowickiej i około pół kilometra od katowickiego rynku.

Lokalizacja nieruchomości zapewnia dostęp do całej infrastruktury społeczno-usługowej, handlowej, finansowej, administracyjnej i edukacyjnej, zlokalizowanej w centrum oraz dogodny dojazd do głównych arterii komunikacyjnych - w tym drogi krajowych nr 78, zapewniającej szybki dojazd do Chorzowa i Bytomia czy z drugiej strony do węzła z drogą krajową nr 86 w kierunku Sosnowca i Dąbrowy Górniczej.

Opis zabudowań



Nieruchomość składa się z działek nr 44 i 45 o powierzchni 1.630 m² na których postawione są trzy pięciokondygnacyjne budynki kamienic mieszkalnych w zabudowie szeregowej, oraz znajdujące się w podwórzu dwa budynki gospodarcze i garaże.

Budynki mieszkalne

Budynki mieszkalne znajdujące się na nieruchomości to kompleks trzech podpiwniczonych kamienic z okresu przedwojennego, złożonych z czterech kondygnacji naziemnych i poddasza. Wszystkie budynki wykonane w technologii tradycyjnej, od strony podwórza ocieplone. Konstrukcja budynków wsparta na fundamentach betonowych ściany nośne piwnic, a także wszystkie pozostałe kondygnacje murowane z cegły. Stropy budynku nad piwnicą – odcinkowe na belkach stalowych, nad parterem i powyżej, stropy drewniane. Podesty w klatkach schodowej odcinkowe. Więźby dachowe drewniane, schody w klatkach schodowych konstrukcji stalowej ze stopnicami drewnianymi, schody do piwnicy murowane.

W budynkach znajdują się po dwa lokale na każdą kondygnację. Budynek skrajny, przy ulicy Kozielskiej 9 jako jedyny posiada na parterze dwa lokale użytkowe.

Pozostałe budynki



W obrębie podwórza znajdują się inne zabudowania – dwa murowane budynki gospodarcze z 1920 roku, oraz oddany do użytku budynek garażu oddany do użytku w 1950 roku. Budynek dwukondygnacyjny o powierzchni zabudowy 167 m² wykorzystywany dawniej jako fabryka cukierków, obecnie nieużytkowany, w złym stanie technicznym, posiada zniszczoną stolarkę okienną i elewację zewnętrzną, oraz utrudniony dostęp do pomieszczeń wewnętrznych. Mniejszy z budynków z gospodarczych o powierzchni zabudowy 88 m² to dwukondygnacyjna oficyna nie podpiwniczona w złym stanie technicznym, aktualnie obiekt ten jest wyłączony z użytkowania.

Powierzchnie użytkowe

Żaden ze znalezionych dokumentów nie określa powierzchni użytkowej żadnego z budynków na nieruchomości. Znalezione są jedynie powierzchnie poszczególnych lokali wewnątrz budynków oraz powierzchnie zabudowy i kubatury niektórych budynków.

Poniżej przedstawione zostało uzyskane od administracji obiektu zestawienie lokali użytkowanych w ramach nieruchomości:

Tabela 1

Lp.	Adres	Powierzchnia lokalu [m ²]
1	2	3
1	Kozielska 5/1	71,00
2	Kozielska 5/2	74,00
3	Kozielska 5/3	82,61
4	Kozielska 5/4	84,00
5	Kozielska 5/5	79,50
6	Kozielska 5/6	83,00
7	Kozielska 5/7	87,52
8	Kozielska 5/8	83,00
9	GARAŻ	63,13
10	Kozielska 7/1	71,47

Lp.	Adres	Powierzchnia lokalu [m ²]
1	2	3
11	Kozielska 7/2	76,14
12	Kozielska 7/3	83,37
13	Kozielska 7/4	95,03
14	Kozielska 7/5	89,60
15	Kozielska 7/6	96,02
16	Kozielska 7/7	86,33
17	Kozielska 7/8	96,89
18	GARAŻ	23,80
19	GARAŻ	41,36
20	Kozielska 9/1	44,27
21	Kozielska 9/2	45,83
22	Kozielska 9/3	83,86
23	Kozielska 9/4	93,88
24	Kozielska 9/5	81,10
25	Kozielska 9/6	96,50
26	Kozielska 9/7	80,50
27	Kozielska 9/8	94,98
	RAZEM bez garaży	1.960,40
	RAZEM z garażami	2.088,69

Ponieważ w dalszej analizie przyjęto do porównania transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami o podobnym charakterze, dla których akty notarialne podają całkowitą powierzchnię użytkową wraz z powierzchnią ruchu, w sposób uproszczony oszacowano całkowitą powierzchnię użytkową dla wycenianej nieruchomości.

Całkowitą powierzchnię użytkową oszacowano przyjmując najbardziej typowy dla budownictwa stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni zabudowy na pojedynczej kondygnacji równy 0,85. Stąd powierzchnia użytkowa poszczególnych budynków została określona według następującego wzoru:

Oszacowana powierzchnia użytkowa = Liczba kondygnacji × Przyjęta
powierzchnia zabudowy × 0,85

Tabela 2

Lp.	Budynek	Powierzchnia zabudowy wg kartoteki budynków [m ²]	Liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy wg książki obiektu [m ²]	Kubatura [m ³]	Przyjęta powierzchnia zabudowy [m ²]	Oszacowana powierzchnia użytkowa [m ²]
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Kozielska 5	227,10	4	250,39	4.407	250,39	851,33
2	Kozielska 7	250,80	4	253,82	4.467	253,82	862,99
3	Kozielska 9	239,68	4	253,42	4.460	253,42	861,63
4	budynek gospodarczy	88,00	2	-	-	88,00	149,6
5	garaż	47,00	1	-	-	47,00	39,95
6	budynek gospodarczy	167,00	2	-	-	167,00	283,9
-	RAZEM bez budynków pomocniczych	1.019,58	-	757,63	-	1.059,63	2.575,95
-	RAZEM z budynkami pomocniczymi	1.812,06	-	-	-	1.868,87	3.049,40

Należy zwrócić uwagi na rozbieżne powierzchnie zabudowy wynikające z kartoteki budynków i książek obiektów. Ponieważ powierzchnia zabudowy uwzględniona w kartotece budynków wynika z pomiarów dokonanych na zdjęciach satelitarnych, a powierzchnia zabudowy uwzględniona w książkach obiektów wynika z rzutów inwentaryzacyjnych, jako bardziej wiarygodną przyjęto powierzchnię wynikającą z książek obiektów.

Zaleca się przeprowadzenie pełnej, aktualnej inwentaryzacji nieruchomości.

2.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

ASB/MUw3

Działki nr 44 i 45 (arkusz mapy 33, obręb Dz. Śródmieście-Załęże), położone w Katowicach przy ul. Kozielskiej 5, 7 i 9, nie są objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” - II edycja – działka 1122/59 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MUw – obszary intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i wielofunkcyjnej.

Szczegółowe zapisy dla symbolu MUw są następujące:

5. MUw (MUw1, MUw2, MUw3, MUw4) - OBSZARY INTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWOUSŁUGOWEJ I WIELOFUNKCYJNEJ

5.1. PODSTAWOWE KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) zabudowa wielofunkcyjna,
- d) usługi społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem usług kultury, nauki, edukacji wyższej, administracji publicznej, organów władzy i wymiaru sprawiedliwości, ochrony zdrowia,
- e) usługi konsumpcyjne oraz usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- f) usługi administracyjno-biurowe,
- g) zabudowa zamieszkania zbiorowego, w tym hotele,
- h) węzły przesiadkowe publicznego transportu zbiorowego.

5.2. DOPUSZCZALNE KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- a) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² - wbudowane,

- b) zorganizowane targowiska o zasięgu lokalnym,
- c) usługi kultu religijnego i cmentarze przykościelne,
- d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- e) nieuciążliwa produkcja,
- f) parkingi i garaże wielopoziomowe nadziemne,
- g) garaże nadziemne w zorganizowanych zespołach,
- h) inne, wyżej nie wymienione - zgodnie z § 2 p.1.2.

5.3. OGRANICZENIA ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW:

- 5.3.1 W obszarach, w których dopuszcza się lokalizację usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², wbudowanych w obiektach usługowych lub wielofunkcyjnych, łączna powierzchnia sprzedaży może wynosić powyżej 2000 m², jednakże pod warunkiem, że powierzchnia całkowita usług handlu detalicznego nie przekroczy 25% powierzchni całkowitej budynku, a powierzchnia sprzedaży pojedynczego sklepu nie przekroczy 2000 m².
- 5.3.2 Istniejące wbudowane usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² mogą podlegać przebudowie i rozbudowie, pod warunkiem zachowaniem ustaleń p. 5.3.1.
- 5.3.3 Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wyłącznie w formie zorganizowanych zespołów oraz jako uzupełnienie istniejących zespołów zabudowy.

5.4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

- 5.4.1 Zaleca się zachowanie i podniesienie standardu zagospodarowania istniejących terenów zieleni urządzonej.
- 5.4.2 Istniejące i nowe tereny zieleni, bez względu na ich powierzchnię, powinny być komponentem systemu przestrzeni publicznych, poprzez staranną kompozycję i dobór gatunków zapewniający całoroczny estetyczny i atrakcyjny wygląd terenu oraz dostosowanie do funkcji poszczególnych miejsc publicznych.
- 5.4.3 W ramach rehabilitacji zabudowy dopuszcza się likwidację oficyn wewnątrz kwartałów zabudowy; zalecane jest wprowadzanie terenów zieleni do wnętrza kwartałów. Wprowadzanie zieleni zaleca się także na dachach (o ile nie jest to sprzeczne z zachowaniem formy budynków historycznych).
- 5.4.4 Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego:
 - a) W obszarach "MUw3" nadbudowa i rozbudowa obiektów oraz nowe realizacje powinny nawiązywać do historycznego rozplanowania zabudowy - w szczególności granic kwartałów i przebiegu ulic.

- b) Lokalizacja i forma nowych obiektów i zespołów zabudowy powinna uwzględniać wartościowe elementy kontekstu urbanistycznego, w tym widoczność dominant istotnych dla tożsamości miasta oraz harmonijne nawiązanie do zabudowy istniejącej.
 - c) Nieuciążliwa produkcja powinna być lokalizowana wyłącznie w budynkach o formie charakterystycznej dla budynków biurowych lub w adaptowanych budynkach zabytkowych.
 - d) Tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych i usługowych oraz nieuciążliwej produkcji muszą być wizualnie odseparowane od przestrzeni publicznych oraz od zabudowy o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.
- 5.4.5 Polityka parkingowa. Potrzeby parkingowe zabudowy powinny być zbilansowane i zaspokojone, przy uwzględnieniu parkingów zbiorowych, z zachowaniem standardów parkingowych określonych w rozdziale III oraz niżej określonych zasad:
- a) w obszarze śródmieścia parkowanie na powierzchni terenu należy ograniczać do niezbędnego minimum, obejmującego miejsca dla niepełnosprawnych, postoje taksówek i ograniczoną liczbę miejsc przeznaczonych do krótkotrwałego postoju,
 - b) zaleca się ograniczać powierzchnię przeznaczoną na parkingi terenowe w zespołach nowej zabudowy o dominującej funkcji usługowej, w których kształtowane są przestrzenie publiczne - miejsca parkingowe zaleca się umieszczać przede wszystkim w parkingach podziemnych, które mogą być wykonywane również pod przestrzeniami publicznymi,
 - c) dopuszcza się realizację parkingów i garaży wbudowanych w kondygnacjach nadziemnych, przy czym w kondygnacji parterowej mogą być sytuowane pod warunkiem, że od strony frontu budynku umieszczone będą lokale użytkowe dostępne bezpośrednio z ulicy lub placu oraz że nie będą obniżać atrakcyjności przestrzeni publicznych ani stanowić uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
 - d) zaleca się, aby parkingi w realizowanych obiektach usługowych były publicznie dostępne.

5.5. WYTYCZNE SZCZEGÓŁOWE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

- 5.5.1 W miejscowych planach należy przyjąć ustalenia zapewniające harmonijne przekształcenia tkanki urbanistycznej, w tym zachowanie historycznej struktury kwartałowej (obszary MUw1, MUw2, MUw3) i utrzymanie właściwych proporcji gabarytów nowej zabudowy w relacji do zabudowy

otaczającej oraz ustalenia sprzyjające aktywizacji lokali użytkowych we wnętrzach kwartałów.

- 5.5.2 Plany miejscowe powinny kształtować warunki zapewnienia bezpieczeństwa publicznego poprzez właściwą strukturę przestrzeni publicznych oraz wymagać, aby projekty budowlane uwzględniały te potrzeby, zwłaszcza w rozwiązaniach dotyczących ciągów i przejść pieszych, rozmieszczenia zieleni, właściwego oświetlenia miejsc publicznych, monitoringu itp.
- 5.5.3 Zaleca się przyjmowanie ustaleń służących zapewnieniu ochrony istniejących terenów zieleni, w tym rodzinnych ogrodów działkowych - zwłaszcza wskazanych na rysunku studium nr 1 terenów zieleni do zachowania oraz w ukształtowanych osiedlach mieszkaniowych. Ponadto dla wszystkich terenów, w których istnieje możliwość zwiększenia udziału zieleni, należy określać odpowiednie wymagania dotyczące udziału terenu biologicznie czynnego.
- 5.5.4 Obszary "MUw" należy zaliczać do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem.
- 5.5.5 Główne zadania wymagające rozwiązania w planach:
- a) ukształtowanie siatki atrakcyjnych przestrzeni publicznych obejmującej ulice, place i skwery oraz kameralne wnętrza urbanistyczne w południowej części śródmieścia;
 - b) ustalenie zasad kształtowania zabudowy zapewniających ochronę i właściwą ekspozycję obiektów zabytkowych oraz wartościowych historycznych układów urbanistycznych;
 - c) wzajemne zrównoważenie programu użytkowego i ograniczonego potencjału parkingowego obszaru - ustalenie maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy i parkingowych na poziomie pozwalającym zachować przepustowość ulic;
 - d) zwiększenie liczby powiązań pieszych i rowerowych pomiędzy północną i południową częścią śródmieścia;
 - e) wytyczenie ścieżek rowerowych i parkingów dla rowerów oraz ciągłej sieci ścieżek pieszych, przyjaznych dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej;
 - f) zwiększenie udziału terenów zieleni urządzonej.

3. INFORMACJA O ZASTOSOWANYM SPOSOBIE WYCENY

3.1. Rodzaj określanej wartości

Definicja wartości rynkowej zamieszczona w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest następująca:

„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.”

3.2. Uzasadnienie wyboru podejścia i metody wyceny

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano - zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - podejście porównawcze.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ww. ustawy 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 (§ 4.1. rozporządzenia).

Przy wyborze podejścia uwzględniono czynniki wymienione w przytaczanym wcześniej art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z § 4.2. ww. rozporządzenia w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parami w podejściu porównawczym, zgodnie z § 4.3. ww. rozporządzenia, polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, dla której znane są atrybuty - cechy, ale nie znana jest jej wartość, kolejno

z nieruchomościami podobnymi, które w ostatnim czasie były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są zarówno ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości, zgodnie z treścią Standardów są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe mają z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Przy metodzie korygowania ceny średniej (§ 4.4. rozporządzenia) 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 korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Przy metodzie analizy statystycznej (§ 4.5. rozporządzenia) rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Istniejące uwarunkowania (rodzaj nieruchomości, stan rynku, dostępność informacji na temat transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych) pozwoliły na wykorzystanie w niniejszej wycenie metody porównywania parami ponieważ nie udało się znaleźć dostatecznej liczby transakcji, aby skutecznie zastosować metodę korygowania ceny średniej oraz metodę analizy statystycznej.

3.3. Opis procedury wyceny w metodzie porównywania parami

Opis procedury wyceny w metodzie porównywania parami został przedstawiony w Nocie Interpretacyjnej 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości” Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

4. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU NA NIERUCHOMOŚCI

4.1. Analiza popytu i podaży oraz określenie trendu cenowego

Jako rynek lokalny dotyczący gruntów niezabudowanych przyjęto nieruchomości w Katowicach ze szczególnym uwzględnieniem gruntów o dominującym przeznaczeniu mieszkalnym. Ze względu na obszary słabo pokryte mapami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Dąbrówka Mała, Górne Lasy Pszczyńskie, oraz Janów przyjęto grunty o przypuszczalnym przeznaczeniu mieszkalnym.

W okresie ostatnich dwóch lat na terenie Katowic zawarto 1.159 transakcji dotyczących gruntów niezabudowanych. Po wytypowaniu tych, które dotyczyły gruntów o podobnym charakterze, co nieruchomość wyceniana otrzymano 253 transakcje. Ich ceny jednostkowe, przeliczone na 1 m² powierzchni gruntu, kształtowały się w zakresie od 22,90 zł/m² do 760,39 zł/m².

Na największym krajowym portalu ofertowym www.gratka.pl znaleziono łącznie 159 aktualnych ofert sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Katowicach.

Poniższa tabela prezentuje analizę związku pomiędzy powierzchnią gruntu na nieruchomości, a średnią ceną transakcyjną:

Tabela 3

Lp.	Powierzchnia gruntu	Średnia cena 1 m ² [zł/m ²]
1	2	3
1	poniżej 200 m ²	189,84
2	200 m ² - poniżej 500 m ²	290,40
3	500 m ² - poniżej 1.000 m ²	268,95
4	1.000 m ² - poniżej 2.000 m ²	224,19
5	2.000 m ² - poniżej 5.000 m ²	287,57
6	5.000 m ² lub powyżej	288,96

Analiza cenowa oraz analiza preferencji nabywców pozwoliła stwierdzić, że najdroższe i najbardziej preferowane są podobne nieruchomości w miastach większych, w rejonach rozwiniętej infrastruktury miejskiej, w szczególności

sklepów, o wygodnym do zabudowy kształcie i braku istotnych przeszkód do zabudowy, związane z prawem własności gruntu, z bliskością terenów rekreacyjnych i możliwie najpełniejszym dostępem do mediów.

Na podstawie wymienionych 253 transakcji określono średni trend zmian cen, który wskazuje, że ceny na lokalnym rynku w badanym okresie spadły o 0,4% miesięcznie, co ilustruje poniższy wykres:



Otrzymany wynik nie jest wystarczająco precyzyjny, aby móc przyjąć go za wiarygodny. Z tego względu zastosowana została korekta uwzględniająca współczynnik determinacji pomiędzy ceną jednostkową a datą zawarcia transakcji. Przy współczynniku wynoszącym 0,13% i przemnożeniu go przez wyliczony wcześniej trend cenowy uzyskano wynik:
 $0,13\% \times -0,4\% = 0,00\%$.

4.2. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto do porównania transakcje dotyczące gruntów najbliższej położonych, w obrębie dzielnic Janów, Giszowiec i Dąbrówka Mała z okresu 2 lat wstecz od daty wyceny.

Znalezione na tej podstawie transakcje poddano następującym kryteriom selekcji:

- uwzględniono grunty o powierzchni od 500 m² do 2.000 m²,
- odrzucono transakcje dotyczące sprzedaży udziałów w nieruchomości,
- odrzucono transakcję skrajną, o cenie jednostkowej 50,42 zł/m² ponieważ bardzo odbiegała od pozostałych.

Po tej selekcji otrzymano 6 transakcji, które zostały opisane poniżej:

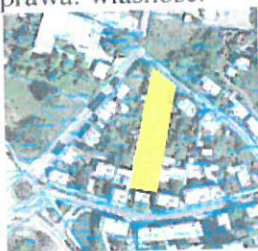
Transakcja 1:

Data transakcji: 10.07.2019r. Powierzchnia gruntu: 1.403 m². Cena netto: 275.000,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,00%. Cena jednostkowa netto: 196,01 zł/m². Notariusz: Nowak. Numer repertorium: 3500/2019. Numer zmiany: 14245/2019. Sprzedający: osoba fizyczna. Kupujący: spółka. Miejscowość: Katowice. Ulica: Oswobodzenia. Numer działki: 1266/162. Karta mapy: 2. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Transakcja 2:

Data transakcji: 20.12.2018r. Powierzchnia gruntu: 1.970 m². Cena netto: 450.000,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,00%. Cena jednostkowa netto: 228,43 zł/m². Notariusz: Balas Tomasz. Numer repertorium: 5666/2018. Numer zmiany: 161/2019. Sprzedający: osoba fizyczna. Kupujący: spółka. Miejscowość: Katowice. Ulica: Międzyblokowa. Numer działki: 413/28. Karta mapy: 1. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Transakcja 3:

Data transakcji: 14.05.2019r. Powierzchnia gruntu: 869 m². Cena netto: 199.202,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,00%. Cena jednostkowa netto: 229,23 zł/m².

Notariusz: Wróbel Andrzej. Numer repertorium: 2694/2019. Numer zmiany: 10608/2019. Sprzedający: osoba fizyczna. Kupujący: osoba fizyczna. Miejscowość: Katowice. Ulica: Styczniowa. Numer działki: 391/61. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Transakcja 4:

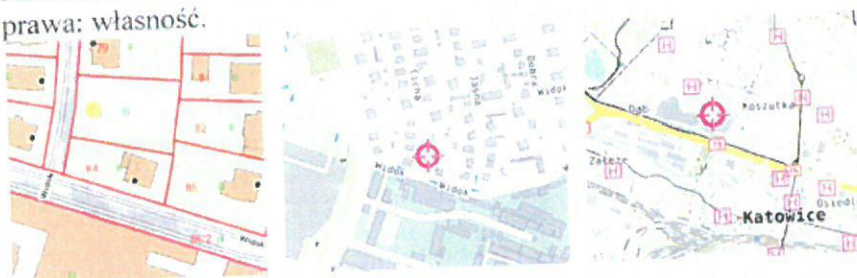
Data transakcji: 28.05.2018r. Powierzchnia gruntu: 1.123 m². Cena netto: 404.000,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,00%. Cena jednostkowa netto: 359,75 zł/m². Notariusz: Michalewicz Wojciech. Numer repertorium: 3137/2018. Numer zmiany: 14780/2018. Sprzedający: osoba fizyczna. Kupujący: spółka. Miejscowość: Katowice. Ulica: Sowia. Numer działki: 89/3; 89/8. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Transakcja 5:

Data transakcji: 30.04.2019r. Powierzchnia gruntu: 996 m². Cena netto: 380.000,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,00%. Cena jednostkowa netto: 381,53 zł/m². Notariusz: Dawid Aleksander. Numer repertorium: 2119/2019. Numer zmiany: 9348/2019. Sprzedający: osoba fizyczna. Kupujący: osoba fizyczna. Miejscowość:

Katowice. Ulica: Cicha. Numer działki: 83. Karta mapy: 21. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Transakcja 6:

Data transakcji: 19.03.2019r. Powierzchnia gruntu: 1.142 m². Cena netto: 570.000,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,00%. Cena jednostkowa netto: 499,12 zł/m². Notariusz: Mateja-Jankowska Małgorzata. Numer repertorium: 2578/2019. Numer zmiany: 6165/2019. Sprzedający: osoba fizyczna. Kupujący: spółka. Miejscowość: Katowice. Ulica: Jabłoniowa. Numer działki: 47/40. Karta mapy: 18. Rodzaj nabytego prawa: własność.



W punkcie 4.1 niniejszego opracowania wyliczono, że miesięczny wskaźnik wzrostu cen dla podobnych nieruchomości wynosi 0,0% miesięcznie. Z tego względu nie korygowano cen transakcyjnych o upływ czasu.

Maksymalna cena rynkowa dla nieruchomości gruntowych przyjętych do porównania wynosi 499,12 zł/m², cena minimalna 196,01 zł/m². Natomiast różnica między transakcją najwyższą i najniższą wynosi 303,11 zł/m².

Tabela 4

Wyliczenie zakresu poprawek		
Lp.	Parametr	Cena [zł/m ²]
1	2	3
1	Cena maksymalna	499,12
2	Cena minimalna	196,01
3	Zakres maksymalnych poprawek ΔC	303,11

4.3. Określenie parametrów rynkowych dla metody porównywania parami

Przy określaniu wartości uwzględniono następujące atrybuty i przyjęto następujące ich stopniowanie:

Tabela 5

Opis atrybutów			
Lp.	Nazwa cechy	Nr stanu	Opis stanu
1	2	3	4
1	Rejon miasta	3	Śródmieście-Załęże
		2	Ligota
		1	Janów, Dąbrówka Mała
2	Powierzchnia gruntu	2	poniżej 1.000 m ²
		1	powyżej 1.000 m ²
3	Kształt działki	2	wygodny dla zabudowy, zbliżony do prostokąta
		1	nieregularny, mniej wygodny dla zabudowy
4	Sąsiedztwo	2	bliskość terenu rekreacyjnego
		1	brak szczególnych walorów rekreacyjnych
5	Przeznaczenie	2	mieszkalno-usługowe
		1	mieszkalne jednorodzinne

Poszczególnym cechom rynkowym przypisano odpowiednie wagi (%) wraz z maksymalnymi wysokościami poprawek:

Tabela 6

Wyliczenie wag cech			
Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy w ΔC	Maksym. wartość kwotowa
1	2	3	4
1	Rejon miasta	20%	60,62 zł
2	Powierzchnia gruntu	10%	30,31 zł
3	Kształt działki	20%	60,62 zł
4	Sąsiedztwo	20%	60,62 zł
5	Przeznaczenie	30%	90,93 zł
-	Σ	100%	303,10 zł

4.5. Określenie wartości gruntu

Przeliczając różnice pomiędzy poszczególnymi przyjętymi do porównania nieruchomościami, a nieruchomością wycenianą, na wielkości kwotowe, uzyskamy wartości poprawek pozwalających skorygować ceny przyjętych do porównania nieruchomości przeliczone na 1 m² powierzchni gruntu do cen nieruchomości o podobnych cechach, co grunty na nieruchomości wycenianej:

Tabela 8

Wyliczenie skorygowanych cen transakcyjnych					
Lp.	Rodzaj cechy	Poprawka maksymalna kwotowo	Transakcja 1	Transakcja 2	Transakcja 3
1	2	3	4	5	6
1	Rejon miasta	60,62	60,62	60,62	60,62
2	Powierzchnia gruntu	30,31	0,00	0,00	-30,31
3	Kształt działki	60,62	60,62	0,00	0,00
4	Sąsiedztwo	60,62	0,00	0,00	-60,62
5	Przeznaczenie	90,93	0,00	0,00	0,00
6	Razem poprawki	303,10	121,24	60,62	-30,31
7	Suma wartości bezwzględnych poprawek	-	121,24	60,62	151,55
8	Wskaźnik podobieństwa	-	0,85	0,93	0,81
9	Cena 1 m ²	-	196,01	228,43	229,23
10	Cena 1 m ² skorygowana o poprawki	-	317,25	289,05	198,92

Wyliczenie skorygowanych cen transakcyjnych					
Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Transakcja 4	Transakcja 5	Transakcja 6
1	2	3	7	8	9
1	Rejon miasta	60,62	30,31	0,00	0,00
2	Powierzchnia gruntu	30,31	-30,31	0,00	-30,31
3	Kształt działki	60,62	0,00	0,00	0,00
4	Sąsiedztwo	60,62	-60,62	0,00	-60,62
5	Przeznaczenie	90,93	90,93	90,93	90,93
6	Razem poprawki	303,10	30,31	90,93	0,00
7	Suma wartości bezwzględnych poprawek	-	212,17	90,93	181,86
8	Wskaźnik podobieństwa	-	0,74	0,89	0,78
9	Cena 1 m ²	-	359,75	381,53	499,12
10	Cena 1 m ² skorygowana o poprawki	-	390,06	472,46	499,12

Jak widać, ceny przyjętych do porównania nieruchomości przeliczone na 1 m² powierzchni gruntu po skorygowaniu o poprawki wynoszą odpowiednio 317,25 zł/m², 289,05 zł/m², 198,92 zł/m², 390,06 zł/m², 472,46 zł/m² i 499,12 zł/m².

Do nadawania wag poszczególnym nieruchomościom przyjętym do porównania przyjęto następującą zasadę: im większe kwotowo poprawki liczone w wartościach bezwzględnych, tym mniejsze jest podobieństwo danej nieruchomości przyjętej do porównania z nieruchomością wycenianą. Wskaźnik podobieństwa jest liczony według formuły:

wskaźnik podobieństwa dla danej nieruchomości = $100\% - \frac{\text{suma wartości bezwzględnych poprawek dla danej nieruchomości}}{\text{suma wartości bezwzględnych poprawek dla wszystkich nieruchomości}}$

Wartość wycenianej nieruchomości przeliczona na 1 m² powierzchni gruntu na nieruchomości jest równa średniej ważonej z tych sześciu cen transakcyjnych:

$(317,25 \text{ zł/m}^2 \times 0,85 + 289,05 \text{ zł/m}^2 \times 0,93 + 198,92 \text{ zł/m}^2 \times 0,81 + 390,06 \text{ zł/m}^2 \times 0,74 + 472,46 \text{ zł/m}^2 \times 0,89 + 499,12 \text{ zł/m}^2 \times 0,78) : (0,85 + 0,93 + 0,81 + 0,74 + 0,89 + 0,78) = 359,61 \text{ zł/m}^2$

Spośród wszystkich transakcji przyjętych do porównania wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest najbliżej ścisłego centrum Katowic, co w połączeniu z bardzo dobrą dostępnością do głównych ulic i całej infrastruktury miejskiej stanowi najlepszą lokalizację. Z tego względu przyjęty został współczynnik korygujący +10%.

Po uwzględnieniu zastosowanej korekty wartość jednostkowa nieruchomości przeliczona na metr kwadratowy gruntu wynosi:

$359,61 \text{ zł/m}^2 \times (100\% + 10\%) = 395,57 \text{ zł/m}^2$

Po przemnożeniu przez powierzchnię gruntu na nieruchomości uzyskano łączną wartość:

$395,57 \text{ zł/m}^2 \times 1.630 \text{ m}^2 = 644.779,10 \text{ zł}$, w zaokrągleniu **645.000 zł**.

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

5.1. Analiza popytu i podaży oraz określenie trendu cenowego

Jako rynek lokalny dotyczący całej nieruchomości zabudowanej przyjęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi i kamienicami na terenie miasta Katowice.

W okresie ostatnich dwóch lat na terenie Katowic znaleziono 96 zarejestrowanych transakcji tego typu.

Na największym krajowym portalu ofertowym www.gratka.pl znaleziono łącznie 178 aktualnych ofert sprzedaży domów mieszkalnych o powierzchni użytkowej 200 m² lub powyżej w Katowicach.

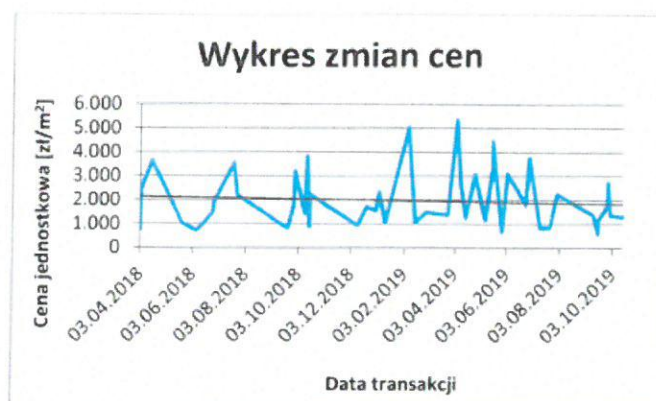
Poniższa tabela prezentuje analizę związku pomiędzy powierzchnią użytkową budynków na nieruchomości, a średnią ceną transakcyjną:

Tabela 9

Lp.	Powierzchnia użytkowa	Średnia cena 1 m ² [zł/m ²]
1	2	3
1	poniżej 200 m ²	2.990,97
2	200 m ² - poniżej 500 m ²	2.345,59
3	500 m ² - poniżej 1.000 m ²	1.791,88
4	1.000 m ² - poniżej 2.000 m ²	1.656,19
5	2.000 m ² - poniżej 5.000 m ²	2.531,59
6	5.000 m ² lub powyżej	991,98

W celu wyliczenia tempa zmiany cen spośród wszystkich znalezionych transakcji odrzucono transakcje przy których nie dało się ustalić powierzchni użytkowej budynku, a także odrzucono pięć transakcji skrajnych o cenach mocno odbiegających od typowych cen rynkowych, gdzie cena jednostkowa była niższa niż 500 zł/m², lub wyższa niż 8.000 zł/m². Po tej selekcji otrzymano 53 transakcje wśród których maksymalna cena jednostkowa wynosi 5.362,78 zł/m², cena minimalna 600,46 zł/m², a cena średnia 1.973,30 zł/m². Wyliczony średni trend

zmian cen, wskazuje, że ceny na lokalnym rynku w badanym okresie spadały w tempie 1,0% miesięcznie, co ilustruje poniższy wykres:



Otrzymany wynik nie jest wystarczająco precyzyjny, aby móc przyjąć go za wiarygodny. Z tego względu zastosowana została korekta uwzględniająca współczynnik determinacji pomiędzy ceną jednostkową a datą zawarcia transakcji. Przy współczynniku wynoszącym 0,62% i przemnożeniu go przez wyliczony wcześniej trend cenowy uzyskano wynik:
 $0,62\% \times -1,0\% = 0,00\%$.

5.2. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto do porównania transakcje zawarte w okresie dwóch lat wstecz od daty wyceny, których przedmiotem były wielko powierzchniowe kamienice wielorodzinne w Katowicach.

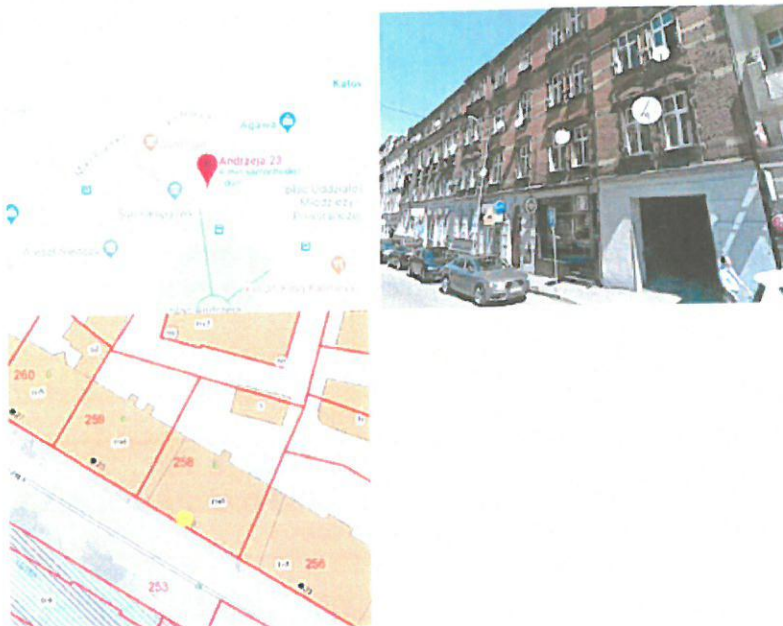
Znalezione na tej podstawie transakcje poddano następującym kryteriom selekcji:

- uwzględniono nieruchomości z budynkami o powierzchni użytkowej od 1.500 m² do 3.500 m²,
- odrzucono transakcje skrajnie cenowo, poniżej 900 zł/m² ponieważ bardzo odbiegały od pozostałych oraz od znalezionych ofert sprzedaży.
- odrzucono jedną transakcję, dotyczącą budynku bardzo oddalonego od centrum miasta.

Po tej selekcji otrzymano 7 transakcji, które zostały opisane poniżej:

Transakcja 1:

Data transakcji: 15.02.2019r. Powierzchnia użytkowa: 1.550,00 m². Powierzchnia gruntu: 828 m². Cena netto: 32.000,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 1,90%. Cena jednostkowa netto: 1.083,87 zł/m². Notariusz: Mateja-Jankowska Małgorzata. Numer repertorium: 1452/2019. Numer zmiany: 4583/2019. Sprzedający: osoba fizyczna. Kupujący: osoba fizyczna. Miejscowość: Katowice. Ulica: Andrzeja. Numer administracyjny: 23, 25. Numer działki: 258, 259. Rodzaj nabytego prawa: własność.



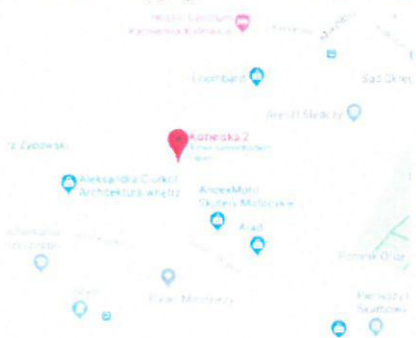
Transakcja 2:

Data transakcji: 08.05.2019r. Powierzchnia użytkowa: 2.251,08 m². Powierzchnia gruntu: 920 m². Cena netto: 894.000,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 33,33%. Cena jednostkowa netto: 1.191,43 zł/m². Notariusz: Pluta Ewa. Numer repertorium: 1315/2019. Numer zmiany: 9726/2019. Sprzedający: jednostki samorządowe. Kupujący: osoba fizyczna. Miejscowość: Katowice. Ulica: Opolska. Numer administracyjny: 5. Numer działki: 105. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Transakcja 3:

Data transakcji: 10.09.2019r. Powierzchnia użytkowa: 1.585,33 m². Powierzchnia gruntu: 824 m². Cena netto: 1.095.000,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 50,00%. Cena jednostkowa netto: 1.381,42 zł/m². Notariusz: Grajner Michał. Numer repertorium: 4734/2019. Numer zmiany: 19259/2019. Sprzedający: osoba fizyczna. Kupujący: osoba fizyczna. Miejscowość: Katowice. Ulica: Kozielska. Numer administracyjny: 2. Numer działki: 107. Rodzaj nabytego prawa: własność.





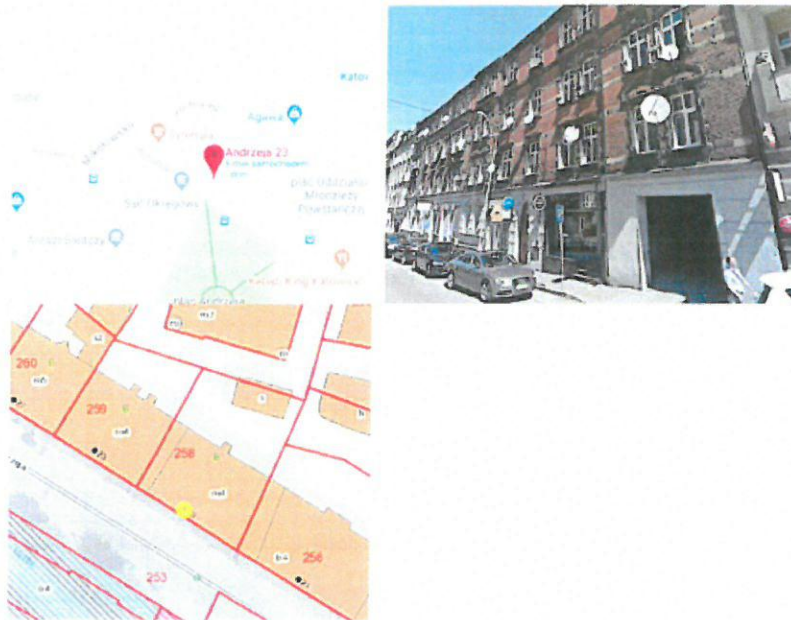
Transakcja 4:

Data transakcji: 26.06.2018r. Powierzchnia użytkowa: 1.800,00 m². Powierzchnia gruntu: 524 m². Cena netto: 2.700.000,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,00%. Cena jednostkowa netto: 1.500,00 zł/m². Notariusz: Gruskaś Romana. Numer repertorium: 2508/2018. Numer zmiany: 20039/2018. Sprzedający: osoba fizyczna. Kupujący: osoba fizyczna. Miejscowość: Katowice. Ulica: Słowackiego. Numer administracyjny: 15. Numer działki: 98. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Transakcja 5:

Data transakcji: 20.12.2018r. Powierzchnia użytkowa: 1.550,00 m². Powierzchnia gruntu: 828 m². Cena netto: 66.600,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 2,50%. Cena jednostkowa netto: 1.718,71 zł/m². Notariusz: Balas Tomasz. Numer repertorium: 5674/2019. Numer zmiany: 899/2019. Sprzedający: osoba fizyczna. Kupujący: osoba fizyczna przedsiębiorca. Miejscowość: Katowice. Ulica: Andrzeja. Numer administracyjny: 23, 25. Numer działki: 259, 258. Rodzaj nabytego prawa: własność.

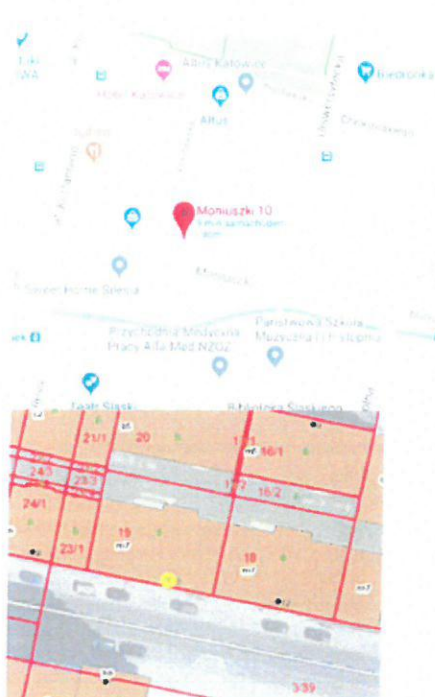
**Transakcja 6:**

Data transakcji: 16.04.2018r. Powierzchnia użytkowa: 2.600,00 m². Powierzchnia gruntu: 652 m². Cena netto: 9.457.500,00 zł. Cena brutto: 11.632.725,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 100,00%. Cena jednostkowa netto: 3.637,50 zł/m². Notariusz: Zapart Tomasz. Numer repertorium: 2437/2018. Numer zmiany: 10273/2018. Sprzedający: spółka. Kupujący: spółka. Miejscowość: Katowice. Ulica: Wawelska 3 / Młyńska 13. Numer działki: 36. Rodzaj nabytego prawa: własność.



Transakcja 7:

Data transakcji: 16.05.2019r. Powierzchnia użytkowa: 3.210,77 m². Powierzchnia gruntu: 810 m². Cena netto: 187.650,00 zł. Ułamek nabytego prawa: 1,31%. Cena jednostkowa netto: 4.461,37 zł/m². Notariusz: Marta Cholewa z-ca notariusza Rafała Szmala. Numer repertorium: 4926/2019. Numer zmiany: 10367/2019. Sprzedający: spółka. Kupujący: osoba fizyczna. Miejscowość: Katowice. Ulica: Moniuszki. Numer administracyjny: 10, 12. Numer działki: 18, 19. Rodzaj nabytego prawa: własność.



W punkcie 5.1 niniejszego opracowania wyliczono, że miesięczny wskaźnik wzrostu cen dla podobnych nieruchomości wynosi 0,0% miesięcznie. Z tego względu nie korygowano cen transakcyjnych o upływ czasu.

Maksymalna cena rynkowa dla przyjętych do porównania nieruchomości zabudowanych wynosi 4.461,37 zł/m², cena minimalna 1.083,87 zł/m². Natomiast różnica między transakcją najwyższą i najniższą wynosi 3.377,50 zł/m².

Tabela 9

Wyliczenie zakresu poprawek		
Lp.	Parametr	Cena [zł/m ²]
1	2	3
1	Cena maksymalna	4.461,37
2	Cena minimalna	1.083,87
3	Zakres maksymalnych poprawek ΔC	3.377,50

5.2. Określenie parametrów rynkowych dla metody porównywania parami

Przy określaniu wartości uwzględniono następujące atrybuty i przyjęto następujące ich stopniowanie:

Tabela 10

Opis atrybutów			
Lp.	Nazwa cechy	Nr stanu	Opis stanu
1	2	3	4
1	Lokalizacja	2	ścisłe centrum miasta, bliskość Rynku lub dworca PKP
		1	obrzeża centrum miasta
2	Powierzchnia użytkowa	2	powyżej 2 000 m ²
		1	poniżej 2 000 m ²
3	Stan techniczny i standard budynku	3	budynki w stanie dobrym, odnowione
		2	budynki w stanie przeciętnym, wymagające odświeżenia i niewielkiego remontu
		1	budynki w stanie złym, wymagające poważnego remontu
3	Rodzaj budynku	2	budynek mieszkalny z usługami na dole
		1	budynek mieszkalny
4	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	poniżej 200%
		2	200% - 300%
		1	powyżej 300%

Poszczególnym cechom rynkowym przypisano odpowiednie wagi (%) wraz z maksymalnymi wysokościami poprawek:

Tabela 11

Wyliczenie wag cech			
Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy w ΔC	Maksym. wartość kwotowa
1	2	3	4
1	Lokalizacja	15%	506,63 zł
2	Powierzchnia użytkowa	10%	337,75 zł
3	Stan techniczny i standard budynku	40%	1.351,00 zł

Wyliczenie wag cech			
Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy w ΔC	Maksym. wartość kwotowa
1	2	3	4
4	Rodzaj budynku	20%	675,50 zł
5	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	15%	506,63 zł
-	Σ	100%	3.377,51 zł

5.3. Opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej w stanie obecnym

Poniższe tabele prezentują opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej w kontekście wcześniejszego opisu atrybutów.

Tabela 12

Opis cech transakcji i nieruchomości wycenianej w stanie obecnym						
Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Transakcja 1	Transakcja 2	Transakcja 3	Transakcja 4
1	2	3	4	5	6	7
1	Cena [zł/m ²]	-	1 083,87	1 191,43	1 381,42	1 500,00
2	Lokalizacja	1	2	1	1	2
3	Powierzchnia użytkowa	2	1	2	1	1
4	Stan techniczny i standard budynku	2	1	1	2	2
5	Rodzaj budynku	1	1	1	2	1
6	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	3	2	3	1

Opis cech transakcji i nieruchomości wycenianej w stanie obecnym					
Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Transakcja 5	Transakcja 6	Transakcja 7
1	2	3	8	9	10
1	Cena [zł/m ²]	-	1 718,71	3 637,50	4 461,37
2	Lokalizacja	1	2	2	2
3	Powierzchnia użytkowa	2	1	2	2
4	Stan techniczny i standard budynku	2	2	3	3
5	Rodzaj budynku	1	1	2	1
6	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	3	1	1

5.4. Określenie wartości całej nieruchomości zabudowanej w stanie obecnym

Przeliczając różnice pomiędzy poszczególnymi przyjętymi do porównania nieruchomościami, a nieruchomością wycenianą, na wielkości kwotowe, uzyskamy wartości poprawek pozwalających skorygować ceny przyjętych do porównania nieruchomości przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej budynku do cen nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana:

Tabela 13

Wyliczenie skorygowanych cen transakcyjnych dla stanu obecnego						
Lp.	Rodzaj cechy	Poprawka maksymalna kwotowo	Transakcja 1	Transakcja 2	Transakcja 3	Transakcja 4
1	2	3	4	5	6	7
1	Lokalizacja	506,63	-506,63	0,00	0,00	-506,63
2	Powierzchnia użytkowa	337,75	337,75	0,00	337,75	337,75
3	Stan techniczny i standard budynku	1 351,00	675,50	675,50	0,00	0,00
4	Rodzaj budynku	675,50	0,00	0,00	-675,50	0,00
5	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	506,63	0,00	253,32	0,00	506,63
6	Razem poprawki	3 377,51	506,62	928,82	-337,75	337,75
7	Suma wartości bezwzględnych poprawek	-	1 519,88	928,82	1 013,25	1 351,01
8	Wskaźnik podobieństwa	-	0,84	0,90	0,90	0,86
9	Cena 1 m ²	-	1 083,87	1 191,43	1 381,42	1 500,00
10	Cena 1 m ² skorygowana o poprawki	-	1 590,49	2 120,25	1 043,67	1 837,75

Wyliczenie skorygowanych cen transakcyjnych dla stanu obecnego					
Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Transakcja 5	Transakcja 6	Transakcja 7
1	2	3	8	9	10
1	Lokalizacja	506,63	-506,63	-506,63	-506,63
2	Powierzchnia użytkowa	337,75	337,75	0,00	0,00
3	Stan techniczny i standard budynku	1 351,00	0,00	-675,50	-675,50
4	Rodzaj budynku	675,50	0,00	-675,50	0,00
5	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	506,63	0,00	506,63	506,63
6	Razem poprawki	3 377,51	-168,88	-1 351,00	-675,50
7	Suma wartości bezwzględnych poprawek	-	844,38	2 364,26	1 688,76
8	Wskaźnik podobieństwa	-	0,91	0,76	0,83
9	Cena 1 m ²	-	1 718,71	3 637,50	4 461,37
10	Cena 1 m ² skorygowana o poprawki	-	1 549,83	2 286,50	3 785,87

Jak widać, ceny przyjętych do porównania nieruchomości przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej budynku po skorygowaniu o poprawki wynoszą odpowiednio 1.590,49 zł/m², 2.120,25 zł/m², 1.043,67 zł/m²; 1.837,75 zł/m²; 1.549,83 zł/m², 2.286,50 zł/m² i 3.785,87 zł/m².

Do nadawania wag poszczególnym nieruchomościom przyjętym do porównania przyjęto następującą zasadę: im większe kwotowo poprawki liczone w wartościach bezwzględnych, tym mniejsze jest podobieństwo danej nieruchomości przyjętej do porównania z nieruchomością wycenianą. Wskaźnik podobieństwa jest liczony według formuły:

wskaźnik podobieństwa dla danej nieruchomości = $100\% - \frac{\text{suma wartości bezwzględnych poprawek dla danej nieruchomości}}{\text{suma wartości bezwzględnych poprawek dla wszystkich nieruchomości}}$

Wartość wycenianej nieruchomości przeliczona na 1 m² powierzchni użytkowej budynku na nieruchomości jest równa średniej ważonej z tych siedmiu cen transakcyjnych:

$$(1.590,49 \text{ zł/m}^2 \times 0,84 + 2.120,25 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 + 1.043,67 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 + 1.837,75 \text{ zł/m}^2 \times 0,86 + 1.549,83 \text{ zł/m}^2 \times 0,91 + 2.286,50 \text{ zł/m}^2 \times 0,76 + 3.785,87 \text{ zł/m}^2 \times 0,83) : (0,84 + 0,90 + 0,90 + 0,86 + 0,91 + 0,76 + 0,83) = 2.009,06 \text{ zł/m}^2$$

Ze względu na znaczną powierzchnię użytkową dodatkowej zabudowy, którą stanowią znajdujące się w podwórzu budynki gospodarcze, zastosowana została korekta wartości +10%.

Po uwzględnieniu współczynnika korygującego wartość jednostkowa przeliczona na metr kwadratowy istniejącej powierzchni użytkowej wynosi:

$$2.009,06 \text{ zł/m}^2 \times (100\% + 10\%) = 2.209,97 \text{ zł/m}^2$$

Po przemnożeniu przez powierzchnię użytkową budynku na nieruchomości uzyskamy łączną wartość:

$$2.209,97 \text{ zł/m}^2 \times 2.575,95 \text{ m}^2 = 5.692.772,22 \text{ zł, w zaokrągleniu } \mathbf{5.693.000 \text{ zł.}}$$

Jest to wartość rynkowa określona dla obecnego stanu techniczno-użytkowego.

l.m.

OP

5.5. Opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej w stanie przyszłym

Poniższe tabele prezentują opis cech nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej w kontekście wcześniejszego opisu atrybutów.

Tabela 14

Opis cech transakcji i nieruchomości wycenianej w stanie przyszłym						
Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Transakcja 1	Transakcja 2	Transakcja 3	Transakcja 4
1	2	3	4	5	6	7
1	Cena [zł/m ²]	-	1.083,87	1.191,43	1.381,42	1.500,00
2	Lokalizacja	1	2	1	1	2
3	Powierzchnia użytkowa	2	1	2	1	1
4	Stan techniczny i standard budynku	3	1	1	2	2
5	Rodzaj budynku	1	1	1	2	1
6	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	3	2	3	1

Opis cech transakcji i nieruchomości wycenianej w stanie przyszłym					
Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Transakcja 5	Transakcja 6	Transakcja 7
1	2	3	8	9	10
1	Cena [zł/m ²]	-	1.718,71	3.637,50	4.461,37
2	Lokalizacja	1	2	2	2
3	Powierzchnia użytkowa	2	1	2	2
4	Stan techniczny i standard budynku	3	2	3	3
5	Rodzaj budynku	1	1	2	1
6	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	3	3	1	1

5.6. Określenie wartości całej nieruchomości zabudowanej w stanie przyszłym

Przeliczając różnice pomiędzy poszczególnymi przyjętymi do porównania nieruchomościami, a nieruchomością wycenianą, na wielkości kwotowe, uzyskamy wartości poprawek pozwalających skorygować ceny przyjętych do porównania nieruchomości przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej budynku do cen nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana:

Q20m
A.P.

Tabela 15

Wyliczenie skorygowanych cen transakcyjnych dla stanu przyszłego						
Lp.	Rodzaj cechy	Poprawka maksymalna kwotowo	Transakcja 1	Transakcja 2	Transakcja 3	Transakcja 4
1	2	3	4	5	6	7
1	Lokalizacja	506,63	-506,63	0,00	0,00	-506,63
2	Powierzchnia użytkowa	337,75	337,75	0,00	337,75	337,75
3	Stan techniczny i standard budynku	1.351,00	1.351,00	1.351,00	675,50	675,50
4	Rodzaj budynku	675,50	0,00	0,00	-675,50	0,00
5	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	506,63	0,00	253,32	0,00	506,63
6	Razem poprawki	3.377,51	1.182,12	1.604,32	337,75	1.013,25
7	Suma wartości bezwzględnych poprawek	-	2.195,38	1.604,32	1.688,75	2.026,51
8	Wskaźnik podobieństwa	-	0,81	0,86	0,86	0,83
9	Cena 1 m ²	-	1.083,87	1.191,43	1.381,42	1.500,00
10	Cena 1 m ² skorygowana o poprawki	-	2.265,99	2.795,75	1.719,17	2.513,25

Wyliczenie skorygowanych cen transakcyjnych dla stanu przyszłego					
Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Transakcja 5	Transakcja 6	Transakcja 7
1	2	3	8	9	10
1	Lokalizacja	506,63	-506,63	-506,63	-506,63
2	Powierzchnia użytkowa	337,75	337,75	0,00	0,00
3	Stan techniczny i standard budynku	1.351,00	675,50	0,00	0,00
4	Rodzaj budynku	675,50	0,00	-675,50	0,00
5	Stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni gruntu	506,63	0,00	506,63	506,63
6	Razem poprawki	3.377,51	506,62	-675,50	0,00
7	Suma wartości bezwzględnych poprawek	-	1.519,88	1.688,76	1.013,26
8	Wskaźnik podobieństwa	-	0,87	0,86	0,91
9	Cena 1 m ²	-	1.718,71	3.637,50	4.461,37
10	Cena 1 m ² skorygowana o poprawki	-	2.225,33	2.962,00	4.461,37

Jak widać, ceny przyjętych do porównania nieruchomości przeliczone na 1 m² powierzchni użytkowej budynku po skorygowaniu o poprawki wynoszą odpowiednio 2.265,99 zł/m², 2.795,75 zł/m², 1.719,17 zł/m², 2.513,25 zł/m², 2.225,33 zł/m², 2.962,00 zł/m² i 4.461,37 zł/m².

Wartość wycenianej nieruchomości przeliczona na 1 m² powierzchni użytkowej budynku na nieruchomości jest równa średniej ważonej z tych siedmiu cen transakcyjnych:

$$\begin{aligned}
 & (1.590,49 \text{ zł/m}^2 \times 0,84 + 2.120,25 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 + 1.043,67 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 + \\
 & 1.837,75 \text{ zł/m}^2 \times 0,86 + 1.549,83 \text{ zł/m}^2 \times 0,91 + 2.286,50 \text{ zł/m}^2 \times 0,76 + \\
 & 3.785,87 \text{ zł/m}^2 \times 0,83) : (0,84 + 0,90 + 0,90 + 0,86 + 0,91 + 0,76 + 0,83) \\
 & = 2.009,06 \text{ zł/m}^2 \\
 & (2.265,99 \text{ zł/m}^2 \times 0,81 + 2.795,75 \text{ zł/m}^2 \times 0,86 + 1.719,17 \text{ zł/m}^2 \times 0,86 + \\
 & 2.513,25 \text{ zł/m}^2 \times 0,83 + 2.225,33 \text{ zł/m}^2 \times 0,87 + 2.962,00 \text{ zł/m}^2 \times 0,86 + \\
 & 4.461,37 \text{ zł/m}^2 \times 0,91) : (0,81 + 0,86 + 0,86 + 0,83 + 0,87 + 0,86 + 0,91) \\
 & = 2.724,58 \text{ zł/m}^2
 \end{aligned}$$

Ze względu na znaczną powierzchnię użytkową dodatkowej zabudowy, którą stanowią znajdujące się w podwórzu budynki gospodarcze, zastosowana została korekta wartości +10%.

Po uwzględnieniu współczynnika korygującego wartość jednostkowa przeliczona na metr kwadratowy istniejącej powierzchni użytkowej wynosi:

$$2.724,58 \text{ zł/m}^2 \times (100\% + 10\%) = 2.997,04 \text{ zł/m}^2$$

Po przemnożeniu przez powierzchnię użytkową budynku na nieruchomości uzyskamy łączną wartość:

$$2.997,04 \text{ zł/m}^2 \times 2.575,95 \text{ m}^2 = 7.720.225,19 \text{ zł, w zaokrągleniu } \mathbf{7.720.000 \text{ zł.}}$$

Jest to wartość rynkowa określona dla przyszłego stanu techniczno-użytkowego, po przeprowadzeniu pełnego remontu i renowacji.

Wzm

O.P.

6. WNIOSKI KOŃCOWE

Według mojej opinii łączna wartość nieruchomości złożonej z działek nr 44 i 45, zabudowanych budynkami kamienic przy ul. Kozielskiej 5, 7 i 9 w Katowicach, objętej księgą wieczystą KAIK/00091023/3, wynosi:

- w obecnym stanie techniczno-użytkowym **5.693.000,- zł**, słownie: **pięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.**
- w przyszłym stanie techniczno-użytkowym, po przeprowadzeniu pełnego remontu i renowacji **7.720.000,- zł**, słownie: **siedem milionów siedemset dwadzieścia tysięcy złotych.**

W ramach tej wartości wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu na tej nieruchomości wynosi **645.000,- zł**, słownie: **sześćset czterdzieści pięć tysięcy złotych.**



7. ZASTRZEŻENIA

1. Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa.
2. Raport niniejszy posiada charakter poufny i nie może być wykorzystany przez osoby trzecie bez zgody autora wyceny.
3. Niniejszy raport nie może być wykorzystywany do innych celów niż określone w operacie.
4. Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego obiektów nie stanowi elementów ekspertyzy technicznej. W szczególności nie przeprowadzono niezależnego pomiaru ich powierzchni użytkowej.
5. Oszacowana wartość nie obejmuje podatków i opłat jakie wystąpią w przypadku zbycia lub innej zmiany stanu prawnego nieruchomości.
6. Oszacowaną wartość określono w cenach netto, tj. bez podatku VAT.
7. Zgodnie z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po tym okresie operat szacunkowy wymagać będzie aktualizacji.
8. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady wyceny powstałe z oparcia się na stanie przedmiotu wyceny wynikającym z przedstawionych mu przez użytkownika informacji, jeśli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności z rzeczywistym stanem, lub też ustalenia rzeczywistego stanu przez rzeczoznawcę było niemożliwe bądź znacznie utrudnione.
9. W przypadku zawarcia transakcji kupna-sprzedaży mogą zajść szczególne okoliczności wpływające na cenę transakcyjną – może znaleźć się szczególnie zainteresowany kupujący, sztuka negocjacji jednej ze stron może być bardzo dobra bądź inne. Dlatego też powyższa wycena wartości w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.

Katowice, 3 lutego 2020 r.



8. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Wskazanie obszarów ryzyka kredytowego.
3. Wydruk księgi wieczystej.
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Kopia mapy ewidencyjnej.
6. Wypis z kartoteki budynków.
7. Zaświadczenie, że nieruchomość nie jest objęta planem urządzania lasu.
8. Polisa ubezpieczenia OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.



