

Operat szacunkowy

Nieruchomość gruntowa zabudowana w Gliwicach



Klient:
M Projekt Gliwice Sp. z o.o.

Adres nieruchomości:
Gliwice, ul. Piwna

Warszawa, 26.06.2025

Przygotowane w imieniu
i na rzecz Avison Young przez:

Monika Bronicka MRICS
RICS Registered Valuer
Rzecznawca Majątkowy 4454

Agnieszka Bogucka
Rzecznawca Majątkowy 6636

Marta Marat
Rzecznawca Majątkowy 7428

Wyciąg z operatu szacunkowego

Klient	M Projekt Gliwice Sp. z o.o. (Klient)
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowana w Gliwicach, przy ul. Piwnej. Powierzchnia zabudowy budynku wieży ciśnień wynosi 41 mkw. Przedmiotową Nieruchomość stanowią działki o numerach ewidencyjnych 303, 306, 307, 308, z obrębu 0021 Centrum. Łączna powierzchnia działek wynosi 31 073 mkw. Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GL1G/00091486/1.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu.
Cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej.
Przeznaczenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczonym symbolami: – U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., – MW/U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw., – KDD - tereny dróg dojazdowych, – ZP - tereny zieleni urządzonej.
Zgodność z przepisami prawa	Operat szacunkowy przygotowano zgodnie z polskimi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145). Posiłowano się krajowymi standardami wyceny oraz międzynarodowymi standardami wyceny RICS oraz standardami IVSC.
Podejście do wyceny	• Podejście porównawcze, metoda porównywania parami – oszacowanie wartości rynkowej gruntu.
Status rzeczoznawcy	Zewnętrzny, niezależny
Konflikt interesów	Informujemy, iż w październiku 2023 oraz we wrześniu 2024 Avison Young wyceniał Przedmiotową Nieruchomość dla celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowej. Jednakże na datę wyceny nie istnieje konflikt interesu pomiędzy Klientem a Avison Young.
Udostępnianie i publikacja	Operat szacunkowy jest dokumentem poufnym, sporządzonym dla Klienta i może być wykorzystywany wyłącznie do celu dla którego został przygotowany. Operat nie może być publikowany i udostępniany bez wcześniejszej pisemnej zgody Avison Young.
Waluta wyceny	• PLN • EUR, według średniego kursu wymiany walut NBP z dnia 17.06.2025 – 4,2750 EUR/PLN
Data wyceny	17.06.2025
Data sporządzenia operatu szacunkowego	26.06.2025
Inspekcja nieruchomości	Inspekcja nieruchomości została przeprowadzona przez Rzeczoznawcę Majątkowego Martę Marat nr uprawnień 7428 w dniu 17.06.2025 r.

Źródła informacji i założenia	Dla celu przedmiotowej wyceny opierano się na dokumentach udostępnionych przez Klienta i opracowaniach własnych rzeczoznawców, dostępnych danych rynkowych i wewnętrznych bazach danych Avison Young. Przyjęto następujące założenia: • aktualne założenia rynkowe; • przeznaczenie nieruchomości; • powierzchnię gruntu; • stan prawny, funkcjonalny i techniczny nieruchomości; • informację odnośnie zanieczyszczeń gleby.
Założenia specjalne	Dla określenia wartości rynkowej nie przyjęto założeń specjalnych.
Odstępstwo od standardów	Nie zastosowano
Niepewność wyceny	W związku sytuacją geopolityczną w Europie – atakiem Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i toczącą się wojną Rosja-Ukraina, a także sytuację gospodarczą panującą w Polsce (wysokie koszty energii elektrycznej), istnieje ryzyko wzrostu niepewności wśród inwestorów działających na europejskich rynkach nieruchomości komercyjnych. Na rynku nieruchomości może zostać zaobserwowana niższa płynność. Wartość nieruchomości może ulec zmianie w miarę rozwoju sytuacji i eskalacji konfliktu. W zaistniałej sytuacji wzrastającej niepewności zalecamy częstszą kontrolę wyceny.
Wartość rynkowa nieruchomości	32 761 000 PLN Słownie: trzydzieści dwa miliony siedemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych 1 054 PLN/mkw. gruntu
w przeliczeniu wg kursu wymiany walut z dnia wyceny 4,2750 EUR/PLN	7 663 000 EUR Słownie: siedem milionów sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące euro 247 EUR/mkw. gruntu
Autorzy opracowania	W imieniu i na rzecz Avison Young przygotowane przez:  Monika Bronicka MRICS Rzecznik majątkowy, nr uprawnień 4454  Agnieszka Bogucka Rzecznik majątkowy, nr uprawnień 6636  Marta Marat Rzecznik majątkowy, nr uprawnień 7428   

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 26.06.2025 i powinien być czytany łącznie z nim.

Spis treści

Wprowadzenie..... 6

<i>Przedmiot wyceny.....</i>	<i>6</i>
<i>Zakres wyceny nieruchomości</i>	<i>6</i>
<i>Cel wyceny</i>	<i>6</i>
<i>Podstawy wyceny</i>	<i>6</i>
<i>Daty związane z przygotowaniem operatu szacunkowego</i>	<i>7</i>
<i>Podstawa wyceny – rodzaj określonej wartości</i>	<i>8</i>
<i>Założenia, założenia specjalne, odstępstwa od standardów</i>	<i>8</i>

Opis nieruchomości..... 9

<i>Lokalizacja i sąsiedztwo</i>	<i>9</i>
<i>Opis działek.....</i>	<i>12</i>
<i>Opis zabudowań</i>	<i>14</i>
<i>Planowana zabudowa</i>	<i>15</i>
<i>Stan prawny nieruchomości – księga wieczysta</i>	<i>17</i>
<i>Przeznaczenie nieruchomości</i>	<i>19</i>
<i>Decyzje administracyjne</i>	<i>20</i>
<i>SWOT</i>	<i>21</i>

Analiza rynku 22

<i>Rynek inwestycyjny w I kw. 2025.....</i>	<i>22</i>
<i>Lokalny rynek gruntów</i>	<i>24</i>

Wycena 26

<i>Wybór metodologii</i>	<i>26</i>
<i>Kalkulacja wartości rynkowej</i>	<i>26</i>
<i>Podsumowanie wyników wyceny</i>	<i>35</i>

Klauzule i zastrzeżenia 36

Załączniki..... 38

<i>1. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów</i>	<i>38</i>
<i>2. Wypis z kartoteki budynków.....</i>	<i>40</i>
<i>3. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę</i>	<i>41</i>



4.	<i>Zdjęcia nieruchomości.....</i>	43
5.	<i>Ocena ryzyka inwestycyjnego</i>	44
6.	<i>Standardowe warunki umowy, definicje i zastrzeżenia dotyczące wyceny</i>	46
7.	<i>Umowa zlecenia wyceny.....</i>	52
8.	<i>Polisa ubezpieczeniowa OC.....</i>	69

Wprowadzenie

Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wieży ciśnień, zlokalizowana w Gliwicach, przy ul. Piwnej. Powierzchnia zabudowy budynku wieży ciśnień wynosi 41 mkw.

Przedmiotową Nieruchomość stanowią działki o numerach ewidencyjnych 303, 306, 307, 308, z obrębu 0021 Centrum. Łączna powierzchnia działek wynosi 31 073 mkw.

Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GL1G/00091486/1.

Zakres wyceny nieruchomości

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej.

Podstawy wyceny

Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi umowa zlecenia wyceny zawarta w dniu 18.08.2023 r. pomiędzy DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, a Avison Young z siedzibą w Warszawie (00-132) przy ul. Grzybowskiej 5A oraz następujące aneksy do umowy zlecenia:

- aneks nr 1 z dnia 02.10.2023 r.,
- aneks nr 2 z dnia 17.10.2023 r.,
- aneks nr 3 z dnia 04.11.2024 r.,
- aneks nr 4 z dnia 31.12.2024 r.,
- aneks nr 5 z dnia 31.03.2025 r.

Podstawa prawna

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) z późniejszymi zmianami;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 8 września 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U z 2024 r. poz. 1061, 1237) z późniejszymi zmianami;

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341) z późniejszymi zmianami;
- Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej nr 13 Rozporządzenie Komisji (UE) nr 1255/2012 z dnia 11 grudnia 2012 r.

Podstawa uzupełniająca

- Międzynarodowe Standardy Wyceny RICS – opublikowanie przez Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), obowiązujące od 31 stycznia 2025 r.
- Międzynarodowe Standardy Wyceny (IVS) – opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC). obowiązujące od 31 stycznia 2025 r.
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności, opracowany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwała Rady Krajowej nr 59/2009, po 10.09.2023 r.

Źródła informacji

- Zapisy zawarte w księdze wieczystej nr GL1G/00091486/1, zweryfikowane w dniu 17.06.2025 r. w internetowym systemie ksiąg wieczystych (EKW, ekw.ms.gov.pl/);
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 18.06.2025;
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 18.06.2025;
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 18.06.2025;
- Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Uchwała nr XXXII/671/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie ulicy Piwnej i Drogowej Trasy Średnicowej;
- Zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę – wydane przez Urząd Miasta w Gliwicach, Wydział Architektury i Budownictwa, w dniu 15.09.2022 r.;
- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach – Decyzja Nr ŚR – 537/2022 wydana w dniu 28.09.2022 przez Prezydenta Miasta Gliwice
- Wizytacja nieruchomości przeprowadzona w dniu 17.06.2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Martę Marat, nr uprawnień 7428;
- Projekt koncepcyjny planowanej inwestycji przygotowany przez Studio Projektowe Spart Sp. z o.o. Sp. K. w czerwcu 2022 r.;
- Rejestr cen i wartości nieruchomości;
- Wewnętrzne bazy danych Avison Young;
- Dane dostępne publicznie.

Daty związane z przygotowaniem operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	26.06.2025 r.
Data, na którą określono wartość rynkową nieruchomości:	17.06.2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości:	17.06.2025 r.
Data inspekcji nieruchomości:	17.06.2025 r.

Podstawa wyceny – rodzaj określonej wartości

W operacie oszacowano wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.:

*Art. 151. 1. **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.*

Definicja wartości rynkowej zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest tożsama z definicją zawartą w międzynarodowych standardach wyceny RICS oraz IVS:

Szacunkowa kwota, jaką w dacie wyceny można uzyskać za składnik aktywów lub zobowiązań w ramach transakcji rynkowej przeprowadzonej pomiędzy zainteresowanym kupującym i zainteresowanym sprzedającym, działającymi jako niezależne od siebie strony, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają z rozeznaniem, rozważnie i dobrowolnie (zob. IVS 104 ust. 30.1).

Założenia, założenia specjalne, odstępstwa od standardów

Założenia do wyceny przyjęto na podstawie udostępnionych przez Klienta dokumentów, dostępnych danych rynkowych i baz wewnętrznych Avison Young.

Założenia specjalne zgodnie ze standardami RICS stanowią:

Założenie faktów lub okoliczności, które różnią się od występujących w dacie wyceny lub którego typowy uczestnik rynku nie przyjąłby w odniesieniu do transakcji przeprowadzanej w dacie wyceny.

Dla określenia wartości rynkowej nie przyjęto założeń specjalnych.

Odstępstwa od standardów:

Nie zastosowano odstępstw od standardów wyceny.

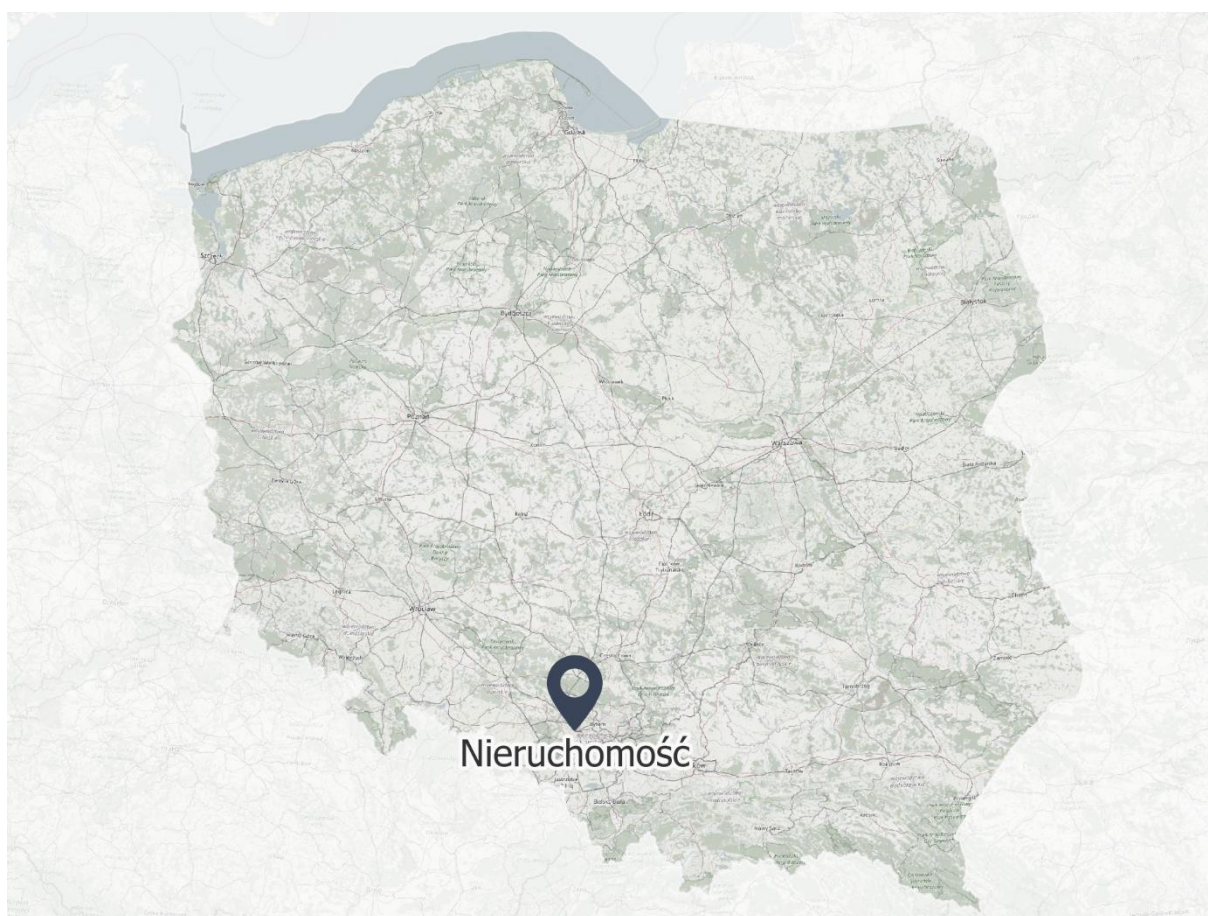
Opis nieruchomości

Lokalizacja i sąsiedztwo

Przedmiotowa Nieruchomość położona jest w następującej lokalizacji:

- województwo śląskie
- miasto Gliwice
- obręb 0021 Centrum
- ulica Piwna

Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle kraju



Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Gliwice to miasto wchodzące w skład konurbacji górnośląskiej, z Katowicami jako centralnym ośrodkiem otoczonym innymi miastami. Od północy Gliwice graniczą z powiatem tarnogórskim, od wschodu z Zabrzem, od południa i zachodu z powiatem gliwickim.

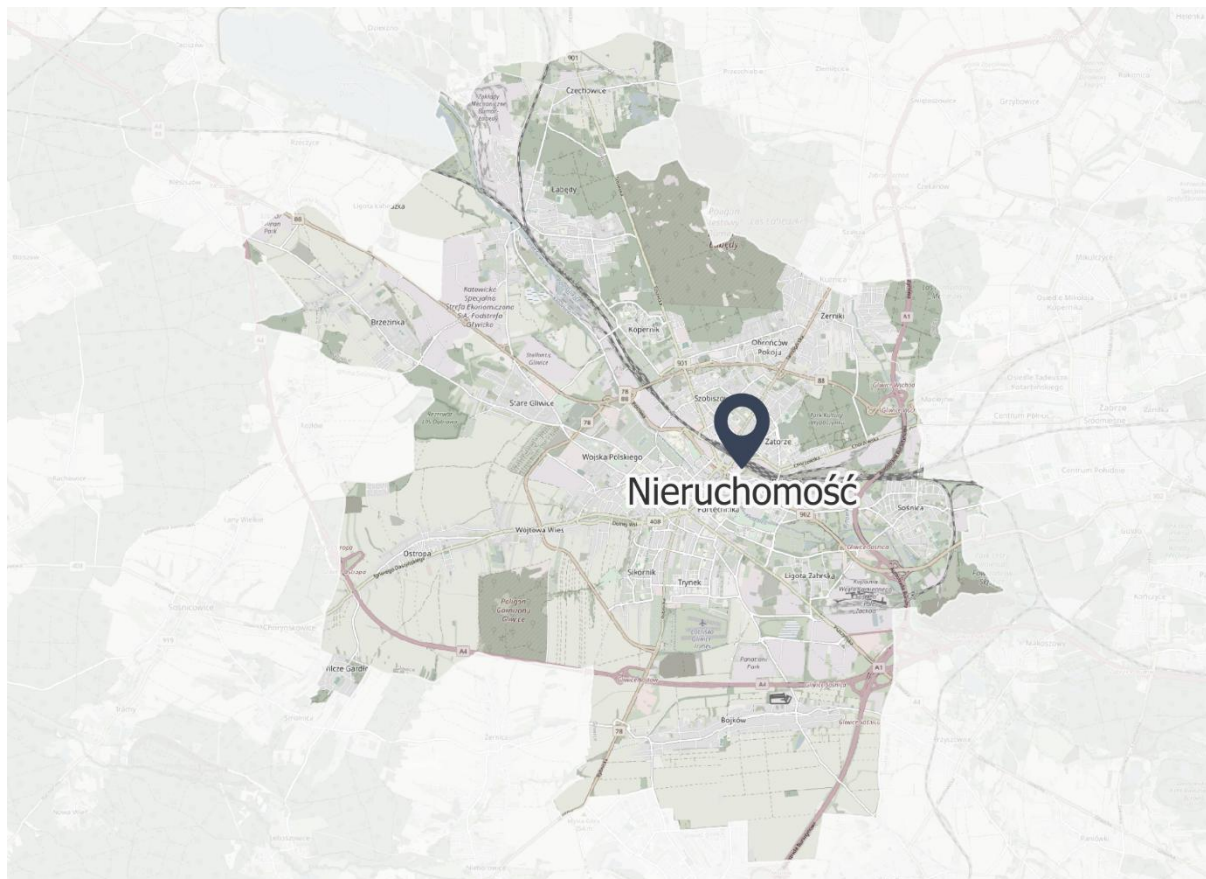
CHARAKTERYSTYKA SPOŁECZNO-EKONOMICZNA

	Gliwice	Polska
Ludność (06.2024)	169 259	37 563 071
Stopa bezrobocia (04.2025)	2,4%	5,2%
Przeciętne wynagrodzenie (04.2025)	8 961,77 PLN (woj. śląskie)	9 045,11 PLN

Źródło: Avison Young, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, czerwiec 2025 r.

Miasto Gliwice jest dobrze skomunikowane z całym obszarem konurbacji dzięki rozwiniętemu systemowi drogowemu. Przez południową część miasta przebiega autostrada A4 biegnąca równoleżnikowo na południu Polski. Łączy ona granicę polsko-niemiecką w Jędrzychowicach z granicą polsko-ukraińską w Kroczej-Krakowcu przebiegając przez Wrocław, Opole, Kraków, i Rzeszów. Wzdłuż zachodniej granicy miasta przebiega autostrada A1 biegnąca południkowo przez Polskę. Łączy ona Trójmiasto z granicą polsko-czeską w Gorzyczkach biegnąc przez miasta takie jak Toruń i Łódź. W okolicach Gliwic krzyżują się także dwie drogi krajowe – DK78 i DK88. Droga krajowa DK78 łączy województwo świętokrzyskie z województwem śląskim, tworząc dogodne połączenie z Portem Lotniczym Katowice-Pyrzowice i jego okolicami. Droga DK88 przebiega przez województwa opolskie i śląskie od skrzyżowania z autostradą A4 w Strzelcach Opolskich do miasta Bytom w aglomeracji śląskiej. Co więcej, w mieście swój początek ma droga wojewódzka nr 902 łącząca Katowice, Chorzów, Świętochłowice, Rudę Śląską, Zabrze i Gliwice, stanowiąc zachodnią część Drogowej Trasy Średnicowej.

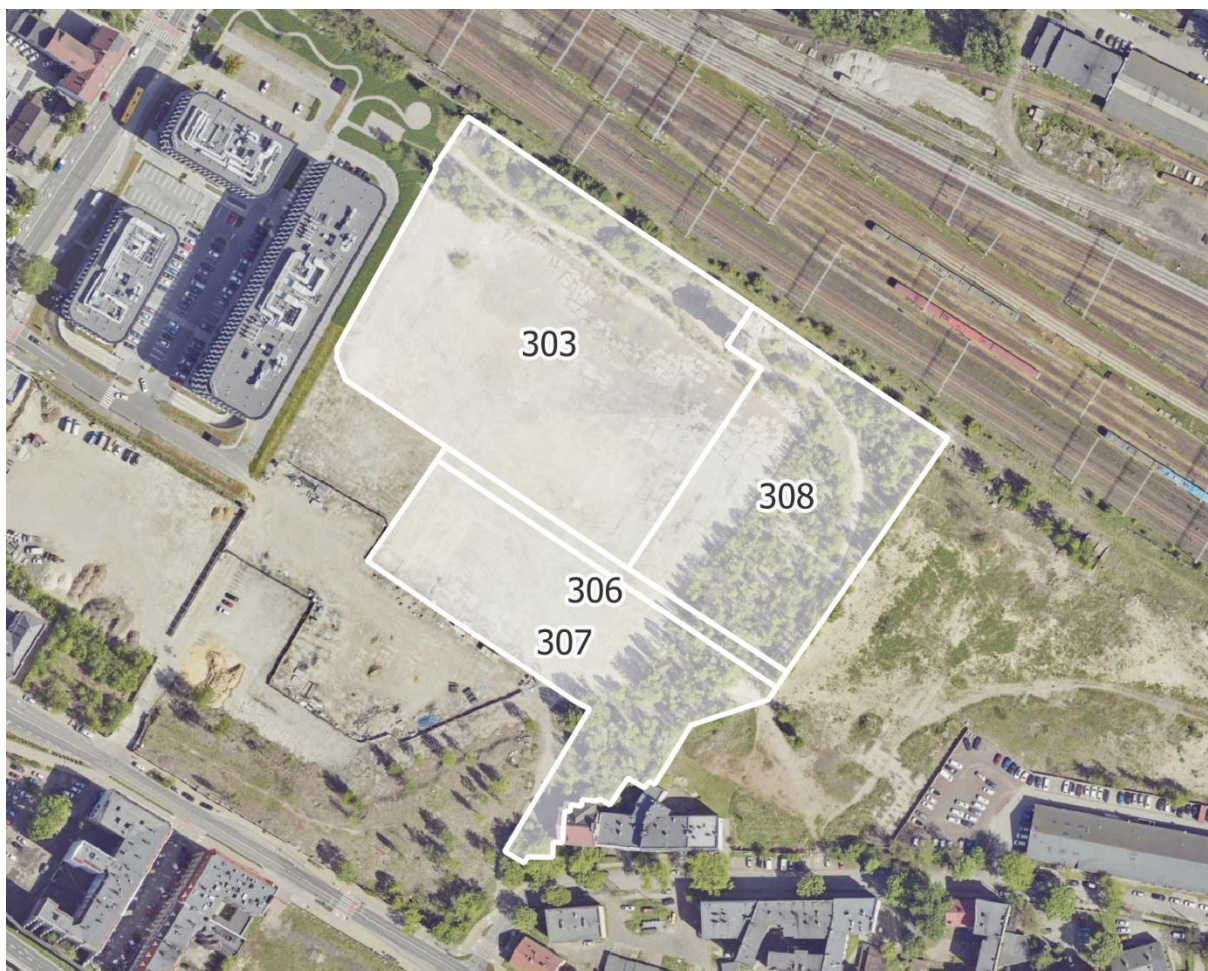
Lokalizacja Przedmiotowej Nieruchomości na tle miasta



Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w bezpośrednim centrum miasta, w odległości ok. 400 m w linii prostej od głównego dworca kolejowego w Gliwicach, obsługiwanego przez linie regionalne i krajowe. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się kompleks biurowo-usługowy DL Prime I, stanowiący jednocześnie pierwszą fazę założenia inwestycyjnego na Przedmiotowej Nieruchomości oraz działkach sąsiednich. Na północ od nieruchomości, po drugiej stronie torów kolejowych znajduje się drugie największe centrum handlowe w mieście – Forum Gliwice. Na wysokości Przedmiotowej Nieruchomości, bezpośrednio przy ul. Piwnej zlokalizowany jest przystanek autobusowy Gliwice Piwna zapewniający dostęp do następujących linii autobusowych 32, 32N, 57, 59, 71, 197, 224, 259, 280, 692, 692N, 699, 702, M100, M104, M106. Ponadto przy ul. Jagiellońskiej znajduje się przystanek autobusowy Gliwice Jagiellońska obsługiwany przez cztery linie 197, 224, A4 i A4N.

Otoczenie Przedmiotowej Nieruchomości



Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią:

- Od północy – tory kolejowe, galeria handlowa Forum Gliwice,
- Od południa – tereny niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- Od zachodu – nowoczesna zabudowa biurowa i usługowa (DL Prime I),
- Od wschodu – tereny niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tory kolejowe.

Zdjęcia sąsiedztwa



PÓŁNOC



POŁUDNIE



WSCHÓD



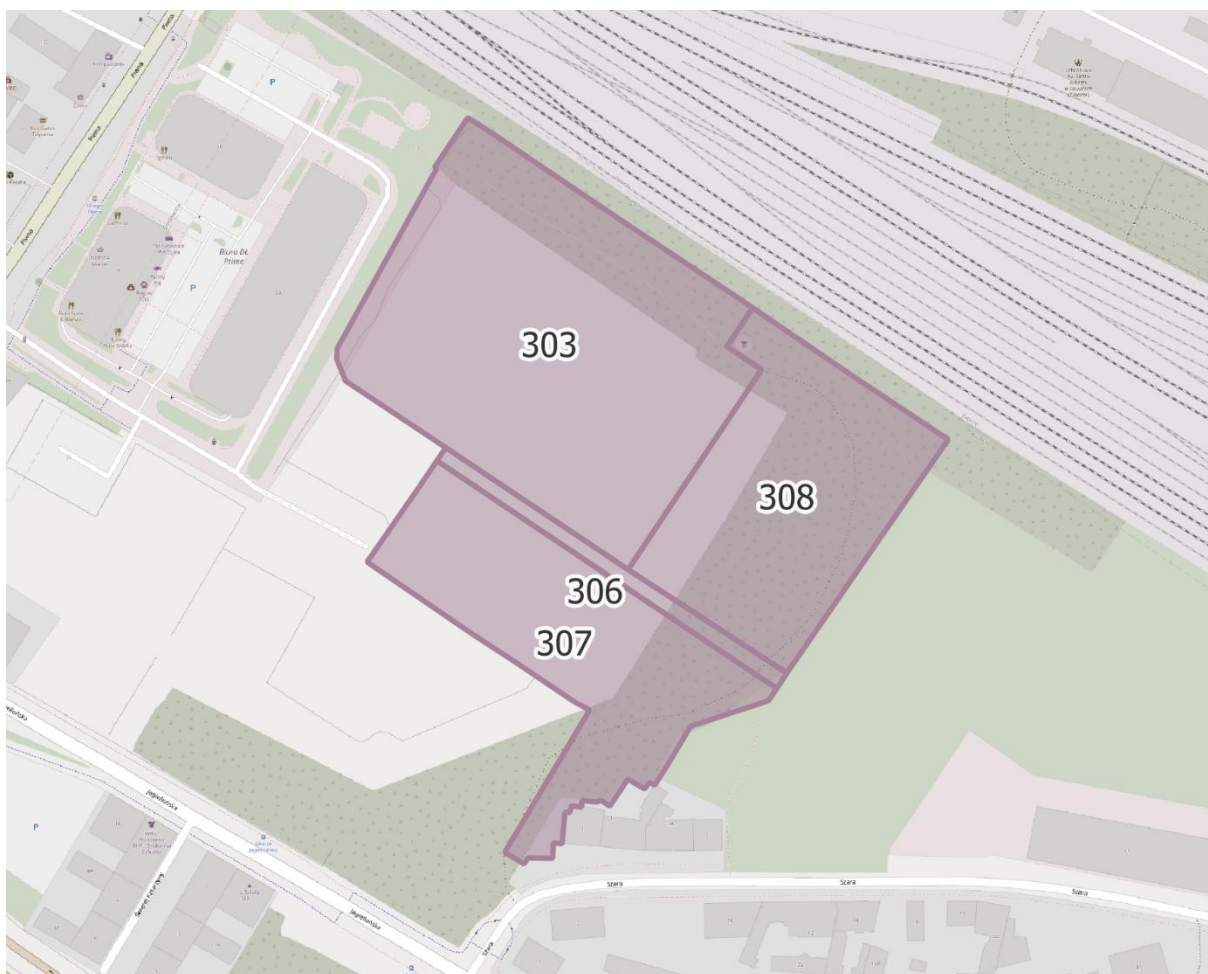
ZACHÓD

Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Opis działek

Nieruchomość składa się z 4 działek o numerach 303, 306, 307, 308 z obrębu ewidencyjnego 0021 Centrum oraz budynku wieży ciśnień. Działki o numerach 303, 307, 308 mają nieregularny kształt. Działka nr 306 ma regularny kształt. Teren jest płaski i nieogrodzony.

Widok działek ewidencyjnych



Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Ewidencja gruntów i budynków

Zgodnie z zapisami wypisu z ewidencji gruntów najważniejsze dane działek opisano w poniższej tabeli:

Wypis z ewidencji gruntów

DANE Z EWIDENCJI GRUNTÓW						
Nr działki	Obręb ewidencyjny	Użytek	Powierzchnia (mkw.)	Właściciel	Użytkownik wieczysty	Nr księgi wieczystej
303	0021 - Centrum	Bp	14 579	Skarb Państwa	M Projekt Gliwice sp. z o.o.	GL1G/00091486/1
306	0021 - Centrum	Bp	937	Skarb Państwa	M Projekt Gliwice sp. z o.o.	GL1G/00091486/1
307	0021 - Centrum	Bp	7 732	Skarb Państwa	M Projekt Gliwice sp. z o.o.	GL1G/00091486/1
308	0021 - Centrum	Bp	7 825	Skarb Państwa	M Projekt Gliwice sp. z o.o.	GL1G/00091486/1
Razem			31 073			

Źródło: Avison Young, na podstawie danych z wypisu z ewidencji gruntów z dnia 18.06.2025, czerwiec 2025 r.

Wypis z kartoteki budynków

Identyfikator budynku	Nr działki	Rodzaj budynku	Powierzchnia zabudowy (mkw.)	Liczba kondygnacji naziemnych/podziemnych
246601_1.0021.748_BUD	308	Budynek przemysłowy	41	1/0

Źródło: Avison Young, na podstawie danych z wypisu z kartoteki budynków z dnia 18.06.2025, czerwiec 2025 r.

Media

Przedmiotowa działka jest w pełni uzbrojona, ma dostęp do następujących mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.

Dostęp do drogi

Dojazd do Przedmiotowej Nieruchomości zapewniony jest poprzez służebności przejazdu i przechodu ustanowione m.in. na działce nr 301/2 (asfaltową drogą prowadzącą do ul. Piwnej), na działce nr 300 (utwardzoną drogą prowadzącą do ul. Jagiellońskiej) oraz na działkach nr 304, 302 i 305/2 umożliwiając dogodny dostęp do działek nr 301/2 i 300 oraz bezpośrednio do ul. Piwnej.

Zagrożenie powodziowe

Zgodnie z informacjami zawartymi w Hydroportalu (wody.isok.gov.pl) Przedmiotowa Nieruchomość leży na obszarze niezagrożonym wystąpieniem ryzykiem powodziowym.

Ochrona konserwatora zabytków

Przedmiotowa Nieruchomość leży na terenie nieobjętym zapisami ochrony konserwatorskiej.

Niemniej zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, znajdująca się na terenie Przedmiotowej Nieruchomości wieża ciśnień jest wskazana jako obiekt o wartościach zabytkowych objęty ochroną w planie miejscowym.

Zanieczyszczenie gleby i kwestie środowiskowe

Na potrzeby przedmiotowego opracowania nie badano stanu zanieczyszczeń gleby. Klient nie udostępnił analizy środowiskowej potencjalnych zanieczyszczeń. Dla potrzeb wyceny przyjmuje się, iż teren nieruchomości nie jest skażony lub zanieczyszczony. W przypadku gdyby stan faktyczny odbiegał od założonego zastrzegamy prawo do weryfikacji wartości nieruchomości.

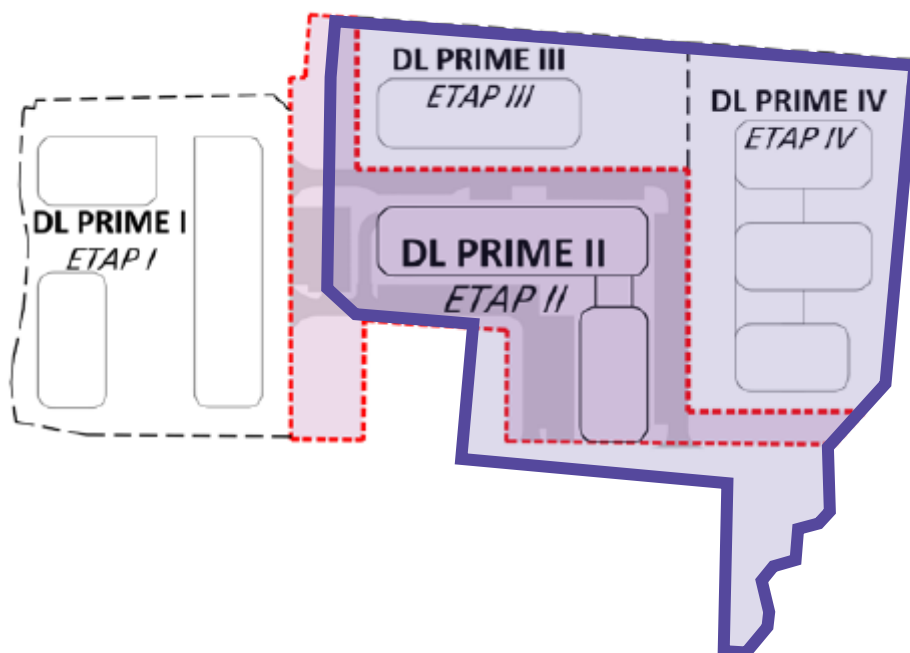
Opis zabudowań

Przedmiotowa Nieruchomość zabudowana jest budynkiem wieży ciśnień wybudowanym w latach 50. XX wieku. Budynek posiada powierzchnię zabudowy wynoszącą 41 mkw. i zlokalizowany jest w północnej części nieruchomości, bezpośrednio przy granicy działki. Obiekt nie jest użytkowany. Ze względu na wiek budynku, nie są dostępne szczegółowe informacje dotyczące parametrów obiektu.

Planowana zabudowa

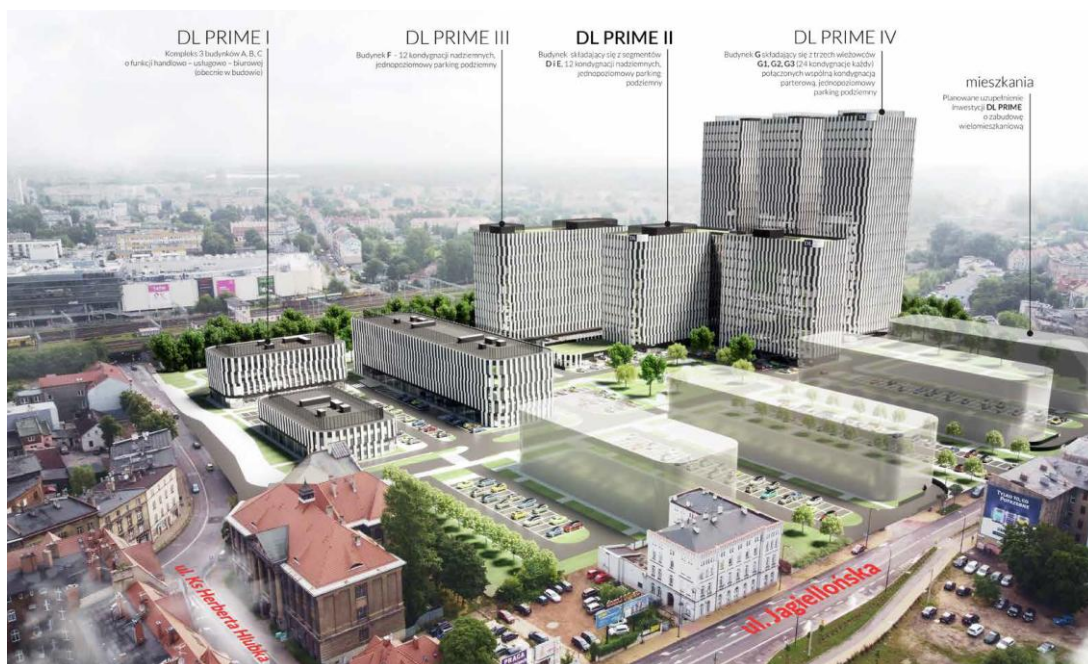
Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Klienta, na terenie Nieruchomości ma powstać kompleks biurowo-usługowo-handlowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Obszar nieruchomości obejmuje 3 etapy – II, III i IV, przy czym etap I (biurowo-usługowy) został zrealizowany na sąsiedniej nieruchomości.

Schemat etapowania i granice Przedmiotowej Nieruchomości



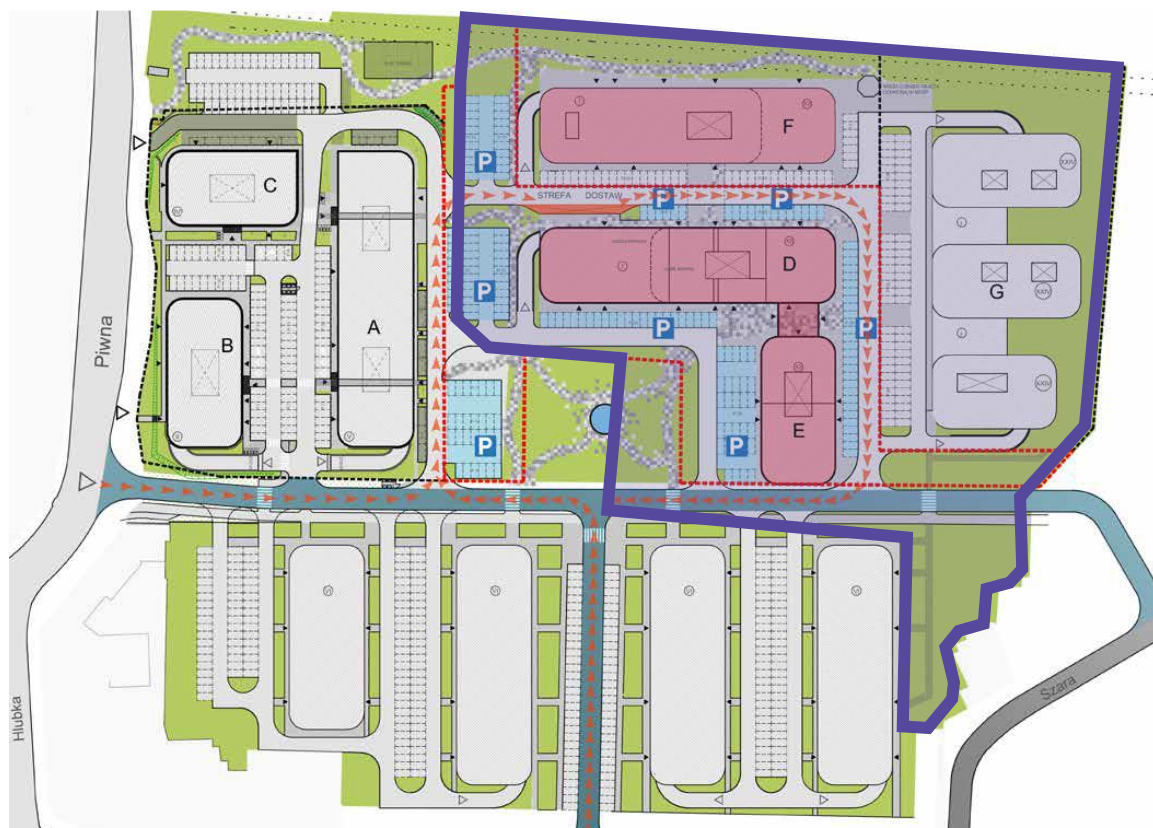
Źródło: Materiały dostarczone przez Klienta, czerwiec 2025 r.

Wizualizacja całego założenia inwestycyjnego



Źródło: Materiały dostarczone przez Klienta, czerwiec 2025 r.

Plan zagospodarowania terenu i granice Przedmiotowej Nieruchomości



Źródło: Opracowanie własne, materiały dostarczone przez Klienta, czerwiec 2025 r.

Etap II – budynki D i E

Etap II inwestycji obejmuje budowę XI-kondygnacyjnego budynku (składającego się z dwóch segmentów oznaczonych symbolami D oraz E z łącznikiem) o funkcji biurowo-usługowo-handlowej z garażem podziemnym.

W budynkach D i E na parterze zostanie wydzielona funkcja handlowo-usługowa (sklepy, banki, piekarnie, kawiarnie), a kolejne kondygnacje przeznaczone będą na biura. Jednopoziomowy podziemny parking zlokalizowany będzie pod całym terenem inwestycji z wjazdem zlokalizowanym pod budynkiem D.

Etap III – budynek F

Etap dedykowany pod realizację funkcji m. in. hotelowej. Przewiduje się budowę XII-kondygnacyjnego budynku F zlokalizowanego w północnej części terenu inwestycji. Pod całą częścią nadziemną budynku przewiduje się kondygnację podziemną w postaci parkingu podziemnego z 111 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, z zewnętrznymi pochylniami zjazdowymi.

Partery budynków D, E (Etap II) oraz F (Etap III) wejdą w skład centralnie usytuowanego Parku Handlowego z funkcjami gastronomicznymi, stosownym zapleczem parkingowym dla klientów a także dedykowaną dla najemców strefą dostaw.

Etap IV – budynek G

Budowę budynku G przewiduje się w formie wydłużonego prostokąta z zaokrąglonymi rogami w parterze oraz trzema „wieżami” (24 kondygnacje każda). Budynek zlokalizowany będzie we wschodniej części nieruchomości. Obiekt będzie pełnił funkcję biurowo-usługową lub mieszkaniową.

Tereny zewnętrzne

Wszystkie etapy mają zostać spięte wspólnym założeniem parkowym – zielonym bulwarem znajdującym się w północnej części założenia i izolującym go od terenów kolejowych. Ma on stanowić bufor zieleni z alejkami, drózkami rowerowymi, ławkami i obiektami małej architektury, który będzie otulał całe założenie inwestycyjne.

Wejście na teren bulwaru planuje się od ulicy Piwnej przy obiektach zrealizowanych w I etapie. W trzecim etapie inwestycji planuje się lokalizację w parterze budynku F lokali gastronomicznych, restauracji z ogródkami bezpośrednio dostępnych z alejek parkowych.

Na terenie bulwarów zlokalizowana jest historyczna wieża ciśnień będąca ozdobą całego kompleksu oraz punktem charakterystyczny na mapie miasta (łatwość identyfikacji, możliwość wykorzystania jako logo kompleksu).

Stan prawny nieruchomości – księga wieczysta

Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GL1G/00091486/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gliwicach. Stan prawny nieruchomości został zbadany w dniu 17.06.2025 r. w internetowym systemie ksiąg wieczystych (EKW, ekw.ms.gov.pl/), najważniejsze zapisy w księdze wieczystej przedstawiamy w poniższej tabeli:

Księga wieczysta nr GL1G/00091486/1

DZIAŁ I – oznaczenie nieruchomości	
Numer działki	303, 306, 307, 308
Położenie	Obręb 0021 Centrum, Gliwice
Sposób korzystania	Bp
Powierzchnia (mkw.)	31 073
Budynek	Budynek przemysłowy o 1 kondygnacji
DZIAŁ I-SP – Spis praw związanych z własnością	
Wpisy	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego dziale III innej księgi wieczystej: Uprawnienie z nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej przechodu i przejazdu na prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 301, objętej księgą wieczystą nr GL1G/00142534/6, w pasie o szerokości 8 m i długości około 100 m biegnącym od wjazdu z ulicy Piwnej. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego dziale III innej księgi wieczystej: Uprawnienie z nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej ustanowionej na prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer 300 objętej księgą wieczystą nr GL1G/00060190/3, przechodu i przejazdu w pasie o szerokości 10 m, biegnącym od granicy działki nr 300 z działką nr 305 do granicy działki nr 300 z drogą publiczną - ul. Jagiellońską.

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego dziale III innej księgi wieczystej:
Uprawnienie z nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej, na prawie użytkowania nieruchomości gruntowej, składającej się z działki gruntu o numerze 301/2, objętej księgą wieczystą nr GL1G/00142534/6, polegająca na prawie przechodu i przejazdu.

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego dziale III innej księgi wieczystej:
Uprawnienie z nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej ustanowionej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej numer 300, objętej księgą wieczystą nr GL1G/00060190/3, polegające na prawie lokalizacji infrastruktury oraz prawie do przeprowadzenia sieci i przyłączy mediów oraz prawie przechodu i przejazdu

Prawo użytkowania
wieczystego

Okres użytkowania: 05.12.2089

ZIAŁ II – własność

Własność

Skarb Państwa – Prezydent Miasta Gliwice

Użytkownik wieczysty

M Projekt Gliwice Sp. z o.o.

DZIAŁ III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wpisy

Służebność gruntowa po działce nr 301 objętej niniejszą księgą wieczystą o przebiegu przedstawionym kolorem czerwonym na mapie załączonej do aktu notarialnego - umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności z dnia 06.12.2010r., polegająca na prawie dostępu do ścian budynku posadowionego w granicy działek nr 296 i nr 301 oraz działek nr 296 i 300, w celu dokonywania jego napraw, konserwacji oraz remontów na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 297 objętej KW. nr GL1G/00118278/6 i działki nr 296 objętej KW. nr GL1G/00053840/3.

DZIAŁ IV – hipoteka

Hipoteka

Hipoteka umowna na kwotę 12 000 000 EUR na rzecz Wojciech Pfadt

Źródło: Avison Young, na podstawie elektronicznego dostępu do ksiąg wieczystych, na datę 17.06.2025 r.

Komentarze:

- Nie istnieją rozbieżności między zapisami księgi wieczystej a danymi zawartymi w ewidencji gruntów.
- Służebność opisana w dziale III księgi wieczystej nie dotyczy Przedmiotowej Nieruchomości i powinna zostać wykreślona.
- Hipoteka stanowi ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości, które zabezpiecza interes wierzyciela. Zabezpieczeniem hipoteki może być nieruchomość obciążona długiem, bez względu na to, do kogo należy nieruchomość. Hipoteka obciąża nieruchomość, ale nie obniża jej wartości. W związku z tym ujawnione hipoteki nie zostały uwzględnione w procesie wyceny nieruchomości.
- Użytkowanie wieczyste – Klient nie udostępnił umowy oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie. Dla potrzeb przedmiotowej wyceny przyjmujemy, iż nieruchomość jest użytkowana zgodnie z celem na jaki została oddana.
- Analiza zapisów księgi wieczystej nie stanowi pełnego badania stanu prawnego nieruchomości, nie mieliśmy dostępu do dokumentów ustanawiających prawa do nieruchomości, w tym służebności i hipotek. W przypadku transakcji sprzedaży nieruchomości zalecamy przeprowadzenie procesu due dilligence prawnego.

Przeznaczenie nieruchomości

Przedmiotowa Nieruchomość położona jest na terenie objętym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała nr XXXII/671/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 16 grudnia 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie ulicy Piwnej i Drogowej Trasy Średnicowej.

Zgodnie z jego zapisami leży na terenie oznaczonym symbolami:

- U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.,
- MW/U/UC - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.,
- KDD – tereny dróg dojazdowych,
- ZP – tereny zieleni urządzonej.

PODSUMOWANIE ZAPISÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przeznaczenie podstawowe	2 U/UC - usługi (z wyłączeniem podanych w uchwale) - usługi handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000 mkw.
Przeznaczenie uzupełniające	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Wskaźnik intensywności zabudowy	0,7 – 8,0
Wskaźnik powierzchni zabudowy	Max. 60%
Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej	30%, w tym min. 50% zieleni wysokiej
Maksymalna wysokość	- Budynków – 100m - Garaży – 24m
Przeznaczenie podstawowe	2MW/U/UC - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, - usługi (z wyłączeniem podanych w uchwale) - usługi handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000 mkw.
Wskaźnik intensywności zabudowy	2 MW/U/UC: 1,1 – 7,2
Wskaźnik powierzchni zabudowy	2 MW/U/UC: max. 65%
Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej	2 MW/U/UC: 25%, w tym min. 50% zieleni wysokiej
Maksymalna wysokość	2 MW/U/UC: - Budynków – 60m - Garaży – 24m
Miejsca postojowe	- 1 mp na 1 lokal mieszkalny - 1 mp na każde rozpoczęte 200mkw. pow. sprzedaży lub pow. użytkowej budynku usługowego/lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym - dodatkowe miejsca dla osób z kartą parkingową uwarunkowane w uchwale
	- zakaz garaży jednopiętrowych naziemnych wolnostojących
Ochrona konserwatora zabytków:	Nie
Przeznaczenie podstawowe	1KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej
Szerokość w liniach rozgraniczających	Zgodnie z rysunkiem planu

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY



Źródło: Avison Young, na podstawie Uchwały nr XXXII/671/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 16 grudnia 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie ulicy Piwnej i Drogowej Trasy Średnicowej, czerwiec 2025 r.

Na dzień wyceny dla Przedmiotowej Nieruchomości nie zostały wydane żadne decyzje administracyjne dotyczące pozwolenia na budowę. Uzyskane zostało natomiast zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę – wydane przez Urząd Miasta w Gliwicach, Wydział Architektury i Budownictwa, w dniu 15.09.2022 r. Wszczęte postępowanie dotyczy części nieruchomości odnoszącej się do etapu II całości założenia inwestycyjnego.

Inwestycja uzyskała także decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach – Decyzja Nr ŚR – 537/2022 wydana w dniu 28.09.2022 przez Prezydenta Miasta Gliwice.

SWOT

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
• Lokalizacja w centrum miasta, zapewniająca bardzo dobrą dostępność komunikacyjną; • Elastyczny MPZP umożliwiający realizację różnorodnych funkcji (w tym mieszkaniowej) z dużą intensywnością zabudowy; • Sąsiedztwo od strony zachodniej nowoczesnej zabudowy biurowo-usługowej (etap I inwestycji).	• Grunt w użytkowaniu wieczystym (konieczność ponoszenia dodatkowych opłat); • Sąsiedztwo od strony wschodniej i południowej terenów niezagospodarowanych.
SZANSE	ZAGROŻENIA
• Dywersyfikacja funkcji (usługowa, biurowa, hotelowa, mieszkaniowa) redukująca ryzyko inwestycyjne; • Rosnąca popularność mniejszych obiektów handlowych w porównaniu z dużymi centrami handlowymi; • Procedowane pozwolenie na budowę dla etapu II inwestycji.	• Duża skala projektu i konieczność etapowania – ryzyko chłonności rynku; • Negatywne procesy demograficzne i migracyjne w rejonie konurbacji śląskiej; • Niepewna sytuacja geopolityczna spowodowana atakiem Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i trwającą wojną rosyjsko-ukraińską; • Sytuacja gospodarcza panująca w Polsce (wysokie koszty energii elektrycznej).

Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Analiza rynku

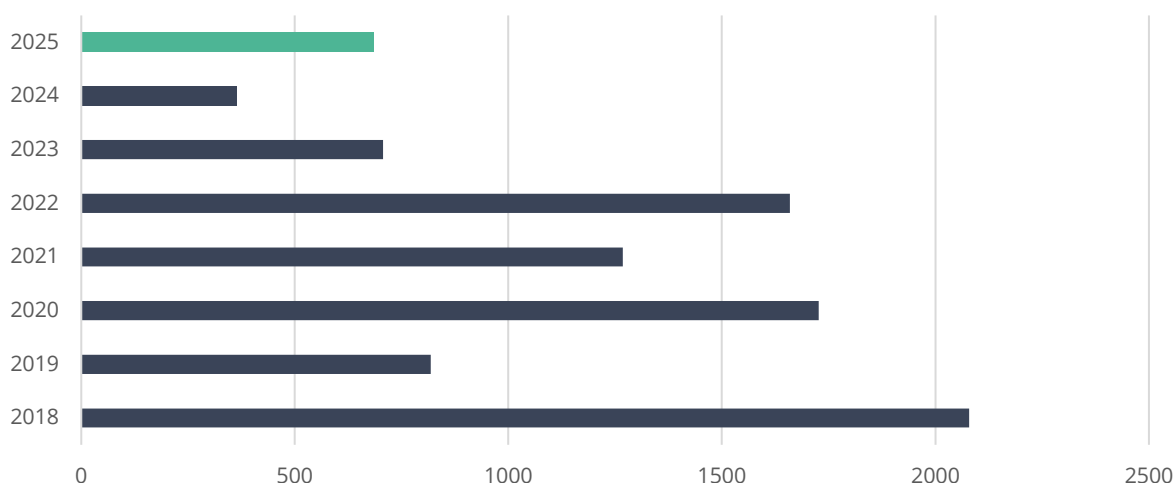
Rynek inwestycyjny w I kw. 2025

Zarys ogólny

Wynik 2024 r. wykazał powrót do stabilizacji na polskim rynku nieruchomości komercyjnych – powiało optymizmem. Całkowity wolumen transakcji przekroczył dwukrotność wyniku z 2023 r., potwierdzając istotne ożywienie na rynku. Oczekujemy, że ta dynamika utrzyma się w 2025 roku, dodatkowo napędzana przez spodziewane obniżki stóp procentowych, poprawę płynności i pojawienie się wielu okazji inwestycyjnych we wszystkich segmentach rynku.

Wolumen inwestycji (mln EUR)

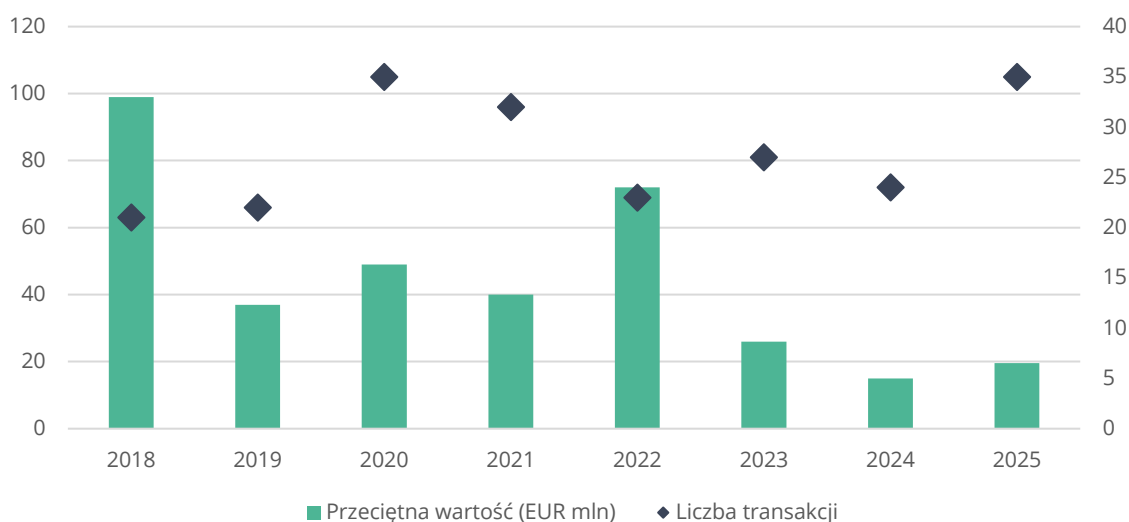
w okresach I kw.



Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Przeciętna wartość inwestycji (mln EUR) i liczba transakcji

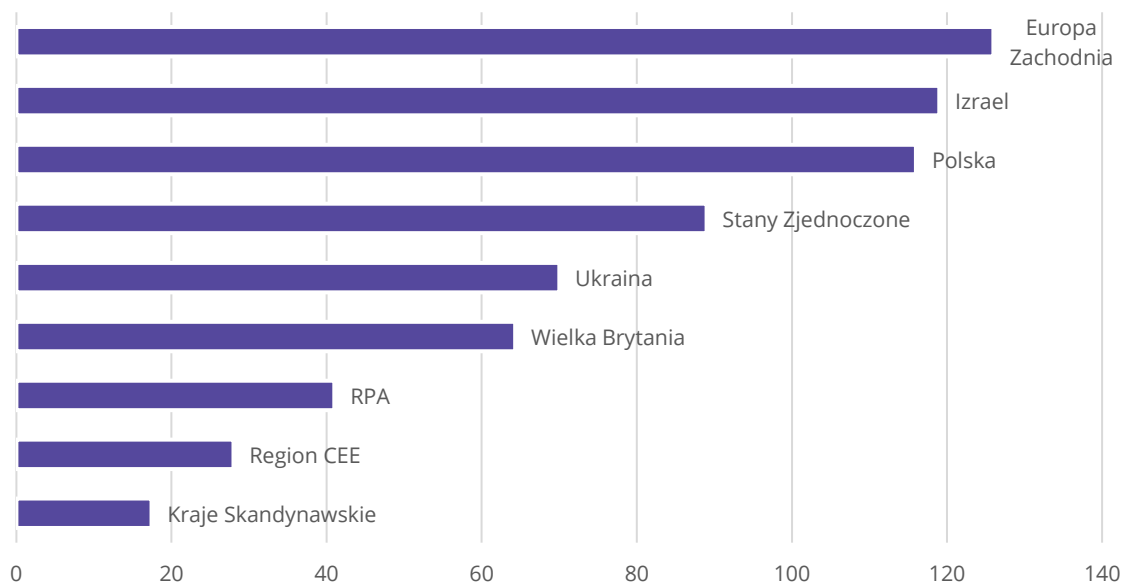
w okresach I kw.



Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

W I kw. 2025 r. wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce wyniósł 686 mln euro, co stanowi wzrost o 64% rok do roku. Płynność rynku wzrosła z kolei o 46%. Struktura transakcji była zbudowana głównie w oparciu o sektor handlowy - w szczególności parki handlowe - oraz starsze biurowce. W rezultacie średnia wartość transakcji pozostała stosunkowo niewielka, i tylko wartość 4 transakcji znalazła się w przedziale 50-75 mln euro. Polscy inwestorzy odpowiadali za 17% wolumenu, co podkreśla stabilny udział i rosnący wpływ polskiego kapitału.

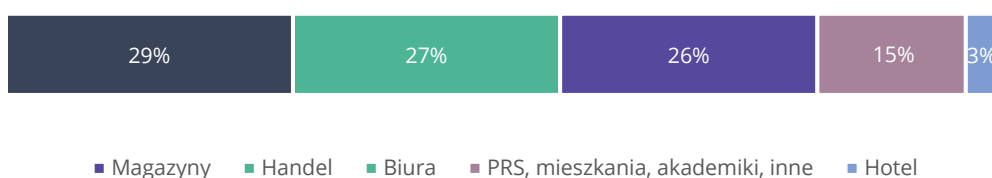
Wielkość inwestycji (w mln EUR) według pochodzenia inwestorów
w I kw. 2025



Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Inwestycje w sektorze magazynowym nabrały tempa: w I kw. odpowiadały za 29% całkowitego wolumenu transakcji, oraz dodatkowo w segmencie została zrealizowana ogromna fuzja (sprzedaż GLP do Ares). Transakcje biurowe miały miejsce zarówno w Warszawie, jak i na rynkach regionalnych, podczas gdy inwestycje w sektorze handlowym koncentrowały się na parkach handlowych i centrach handlowych zlokalizowanych w miastach regionalnych. Na rynku sfinalizowano również 3 transakcje w sektorze mieszkaniowym, a także zakup hoteli przez francuski SCPI.

Struktura wolumenu inwestycji w I kw. 2025
wg sektorów



Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Prognozy

Polska pozostaje jednym z najbardziej atrakcyjnych rynków w regionie. Obserwujemy znaczny wzrost aktywności inwestorów typu REIT i SCPI.

Silne fundamenty napędzają ponowne zainteresowanie wysokiej jakości aktywami. Inwestorzy koncentrują się na takich właśnie obiektach, dodatkowo spełniających kryteria ESG lub poszukują aktywów oportunistycznych z potencjałem zmiany ich funkcji.

Oczekiwane obniżki stóp procentowych pomogą zmniejszyć rozbieżność w oczekiwaniach cenowych sprzedających i kupujących.

Wysiłki zmierzające do osiągnięcia zerowej emisji dwutlenku węgla staną się istotne nie tylko dla deweloperów i inwestorów, ale także dla banków finansujących rynek nieruchomości

Lokalny rynek gruntów

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny dokonano analizy komercyjnych gruntów niezabudowanych na terenie Gliwic. Analiza dotyczy okresu 2023 – 2025 r. Analizie poddano działki przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową oraz usługowo-mieszkaniową. W wyniku analizy stwierdzono, iż rynek jest mało aktywny, w obrocie było zaledwie osiem transakcji spełniających wymagane do wyceny kryteria. Zakres cen w odniesieniu do 1 mkw. gruntu kształtował się w przedziale od 540 PLN/mkw. do 1 252 PLN/mkw. Średnia cena w zbiorze wyniosła 838 PLN/mkw.

Analiza rynku wykazała, iż na wysokość cen wpływ mają następujące cechy rynkowe:

- lokalizacja;
- powierzchnia;
- kształt działek;
- sąsiedztwo;
- wydane decyzje administracyjne;
- potencjalne ograniczenia;
- dostęp do drogi.

BAZA TRANSAKCJI								
Nr	Data	Numer działki	Lokalizacja	Pow. (mkw.)	Cena (PLN)	Cena (PLN/mkw. gruntu)	Prawo do nieruchomości	Przeznaczenie w MPZP
1	2023-02-03	156	Gliwice, Tarnogórska	5 478	4 400 000	803	własność	7UP
2	2023-05-05	1015	Gliwice, Stare Gliwice	1 827	1 000 000	547	własność	1 MN/U/n
3	2023-08-29	1146/1, 552, 561	Gliwice, Kłodnica	2 805	3 000 000	1 070	własność	4UM
4	2023-09-19	1134/2	Gliwice, Nasyp 2C	1 486	1 717 640	1 156	własność	70UM
5	2023-10-06	2047, 2045, 2046	Gliwice, Nowe Miasto	22 276	12 029 040	540	własność	1MWU
6	2024-03-13	1151/2, 1150/2	Gliwice, Stare Miasto	1 384	1 732 150	1 252	własność	72UM
7	2024-03-14	1471, 1470/2 (NEW 1796)	Gliwice, Nowy Świat 4A	4 203	3 200 000	761	własność	33UM
8	2024-07-25	425/2, 424/2	Gliwice, Nowe Miasto	1 566	900 138	575	własność	41U

Minimum	540
Maksimum	1 252
Średnia	838
Zakres	712

Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Wycena

Wybór metodologii

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 154.1:

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Mając na względzie cel wyceny, stan i rodzaj nieruchomości (nieruchomość gruntowa):

- do oszacowania wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 w sprawie wyceny nieruchomości:

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

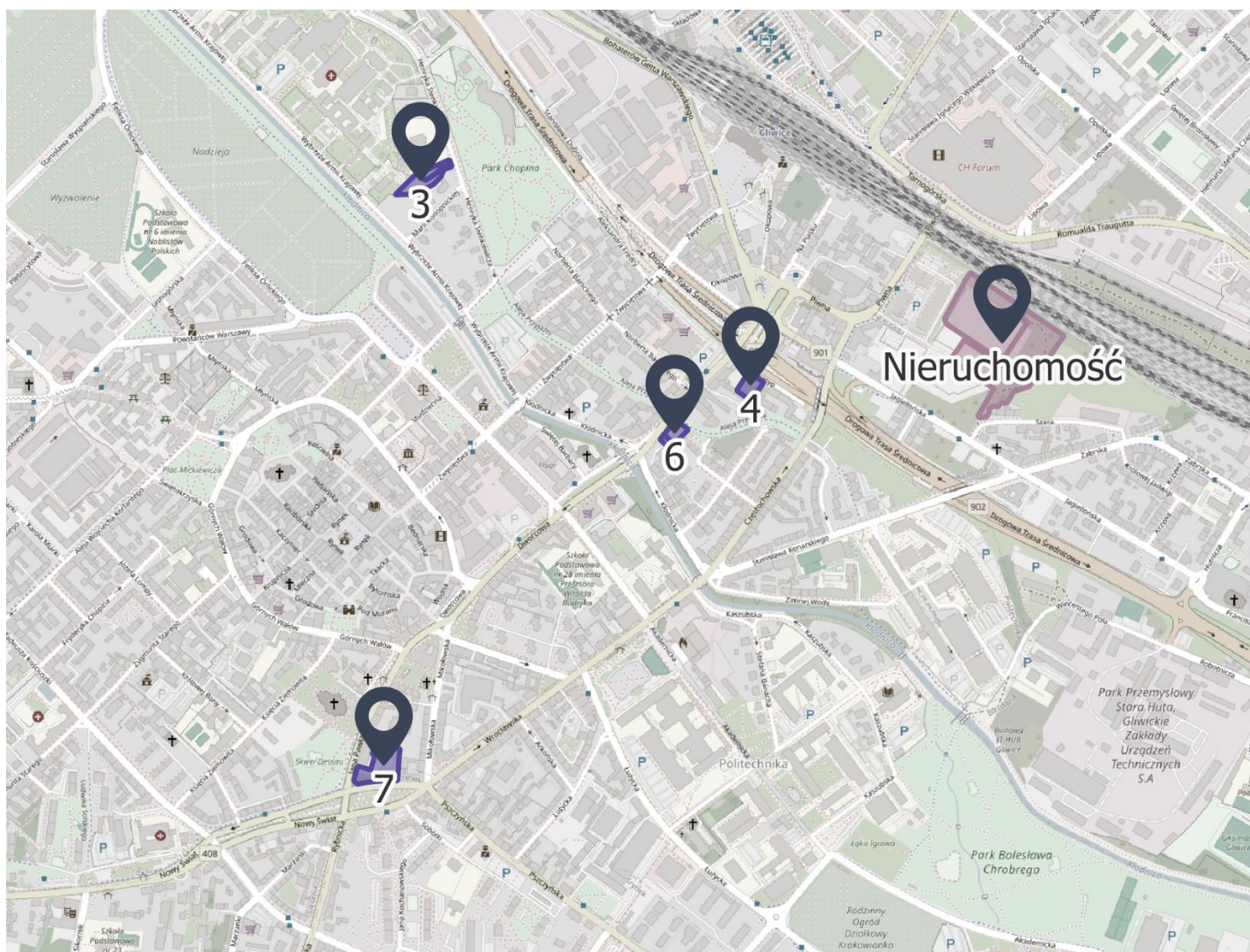
Kalkulacja wartości rynkowej

Kalkulację wartości rynkowej przedmiotowego gruntu przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Z bazy transakcji gruntami niezabudowanymi opisanych w części operatu „Lokalny rynek gruntów” wybrano 4 transakcje najbliższe czasowo i jednocześnie najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości pod względem cech rynkowych. Kalkulację oparto na poniższych transakcjach:

WYBRANE NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE								
Nr	Data	Numer działki	Lokalizacja	Powierzchnia (mkw.)	Cena (PLN)	Cena (PLN/mkw. gruntu)	Prawo do nieruchomości	Przeznaczenie
3	2023-08-29	1146/1, 552, 561	Gliwice, Kłodnica	2 805	3 000 000	1 070	własność	4UM
4	2023-09-19	1134/2	Gliwice, Nasyp 2C	1 486	1 717 640	1 156	własność	70UM
6	2024-03-13	1151/2, 1150/2	Gliwice, Stare Miasto	1 384	1 732 150	1 252	własność	72UM
7	2024-03-14	1471, 1470/2 (nowy nr: 1796)	Gliwice, Nowy Świat 4A	4 203	3 200 000	761	własność	33UM
						Minimum	761	
						Maksimum	1 252	
						Średnia	1 060	
						Zakres	490	

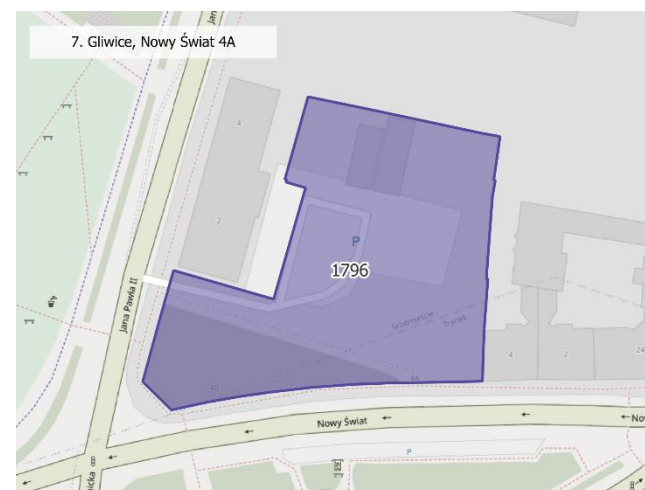
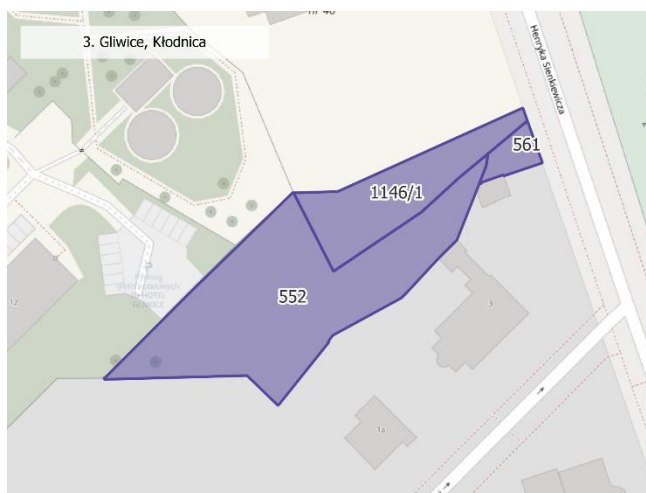
Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Lokalizacja wybranych nieruchomości porównawczych w skali makro



Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Lokalizacja wybranych nieruchomości porównawczych w skali mikro



Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Na podstawie analizy rynku określono cechy rynkowe oraz ich wpływ na zmienność cen transakcyjnych nieruchomości wraz z określeniem % wpływu:

CECHY RYNKOWE WPŁYWAJĄCE NA WARTOŚĆ RYNKOWĄ			
Cecha rynkowa	Wpływ (%)	Opis	Skala
Lokalizacja	25%	W centrum miasta	2
		W oddaleniu od centrum miasta	1
Powierzchnia działki	15%	Do 4 000 mkw.	2
		Powyżej 4 000 mkw.	1
Kształt działki	15%	Regularny	2
		Nieregularny, łatwy do zagospodarowania	1
		Nieregularny, trudny do zagospodarowania	0
Sąsiedztwo	15%	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	2
		Zabudowa mieszkaniowa, usługowa i tereny zieleni	1
Decyzje administracyjne wydane do daty wyceny	10%	Tak, pozwolenie na budowę	2
		Brak	1
Potencjalne ograniczenia	10%	Tak, nieznaczące	2
		Tak, znaczące	1
Dostęp do drogi	10%	Główna droga	2
		Lokalna droga	1
RAZEM	100%		

Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

Transakcje dotyczące nieruchomości porównawczych szczegółowo przeanalizowano i opisano wg cech rynkowych:

OPIS NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH WG CECH RYNKOWYCH						
Cecha rynkowa	Wpływ (%)	Przedmiotowa nieruchomość	Gliwice, Kłodnica	Gliwice, Nasyp 2C	Gliwice, Stare Miasto	Gliwice, Nowy Świat 4A
Lokalizacja	25%	W centrum miasta	W oddaleniu od centrum miasta	W centrum miasta	W centrum miasta	W oddaleniu od centrum miasta
Powierzchnia działki	15%	Powyżej 4 000 mkw.	Do 4 000 mkw.	Do 4 000 mkw.	Do 4 000 mkw.	Powyżej 4 000 mkw.
Kształt działki	15%	Nieregularny, łatwy do zagospodarowania	Nieregularny, trudny do zagospodarowania	Regularny	Regularny	Nieregularny, łatwy do zagospodarowania
Sąsiedztwo	15%	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	Zabudowa mieszkaniowa, usługowa i tereny zieleni	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa
Decyzje adm. wydane do daty wyceny	10%	Brak	Brak	Tak, pozwolenie na budowę	Brak	Brak
Potencjalne ograniczenia	10%	Tak, znaczące	Tak, znaczące	Tak, nieznaczące	Tak, nieznaczące	Tak, nieznaczące
Dostęp do drogi	10%	Lokalna droga	Lokalna droga	Główna droga	Główna droga	Główna droga
Cena (PLN/mkw.)		?	1 070	1 156	1 252	761

RAZEM **100%**

Następnie nieruchomości opisano za pomocą skali cech rynkowych i wykonano kalkulację wartości przyjmując stosowne poprawki odzwierciedlające różnice w opisanych cechach rynkowych nieruchomości porównawczych w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. Wartość Przedmiotowej Nieruchomości została obliczona jako średnia ze skorygowanych cen transakcyjnych dla nieruchomości podobnych.

OPIS NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH WG SKALI CECH RYNKOWYCH						
Cecha rynkowa	Wpływ (%)	Przedmiotowa Nieruchomość	Gliwice, Kłodnica	Gliwice, Nasyp 2C	Gliwice, Stare Miasto	Gliwice, Nowy Świat 4A
Lokalizacja	25%		2	1	2	2
Powierzchnia działki	15%		1	2	2	2
Kształt działki	15%		1	0	2	2
Sąsiedztwo	15%		2	1	2	2
Decyzje adm. wydane do daty wyceny	10%		1	1	2	1
Potencjalne ograniczenia	10%		1	1	2	2
Dostęp do drogi	10%		1	1	2	2
Cena (PLN/mkw.)			?	1 070	1 156	1 252
Zakres cen (PLN/mkw.)						761

RAZEM **100%**

Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

KALKULACJA WARTOŚCI RYNKOWEJ							
Cecha rynkowa	Wpływ (%)	Udział w jednostce zakresu cen	Udział w jednostce zakresu cen	Różnice między nieruchomością wycenianą a porównawczymi			
		Gradacja		Gliwice, Kłodnica	Gliwice, Nasyp 2C	Gliwice, Stare Miasto	Gliwice, Nowy Świat 4A
Lokalizacja	25%	61,27	123	1	0	0	1
		2		61,27	0,00	0,00	61,27
Powierzchnia działki	15%	73,53	74	-1	-1	-1	0
		1		-73,53	-73,53	-73,53	0,00
Kształt działki	15%	0,00	0	0	0	0	0
		1		0,00	0,00	0,00	0,00
Sąsiedztwo	15%	36,76	74	1	-1	-1	0
		2		36,76	-36,76	-36,76	0,00
Decyzje administracyjne wydane do daty wyceny	10%	73,53	74	1	0	0	0
		1		73,53	0,00	0,00	0,00
Potencjalne ograniczenia	10%	49,02	49	0	-1	0	0
		1		0,00	-49,02	0,00	0,00
Dostęp do drogi	10%	49,02	49	0	-1	-1	-1
		1		0,00	-49,02	-49,02	-49,02
RAZEM	100%	49,02	490	98	-257	-208	-37
Cena skorygowana (PLN/mkw.)				1 168	899	1 043	725
Średnia skorygowana cena (PLN/mkw.)							958
Dodatkowe korekty:							
Powierzchnia większa niż pow. innych nieruchomości porównawczych	-5%	-47,92					
Wysoka intensywność zabudowy w MPZP	5%	47,92					
Nieruchomość w użytkowaniu wieczystym	-2%	19,17					
Dopuszczalna pow. zabudowy do 60%	-3%	28,75					
Dopuszczalne obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2 000 mkw.	15%	143,77					
Wartość rynkowa (PLN/mkw.)	1 054			Wartość rynkowa (EUR/mkw.)	247		
Powierzchnia (mkw.)	31 073			Powierzchnia (mkw.)	31 073		
Wartość rynkowa (PLN)	32 761 015			Wartość rynkowa (EUR)	7 663 395		
Wartość rynkowa (PLN) zaokrąglona	32 761 000			Wartość rynkowa (EUR) zaokrąglona	7 663 000		
Kurs wymiany waluty (EUR/PLN)	4,2750			Kurs wymiany waluty (EUR/PLN)	4,2750		

Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

- Wpływ ceny na każdą cechę rynku został obliczony na podstawie zakresu pomiędzy najlepszą i najgorszą skalą opisu cech rynku jako proporcja wpływu ceny do maksymalnego wpływu ceny.
- Różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi stanowią liczbową prezentację porównania względnej wartości każdej porównawczej nieruchomości z przedmiotem wyceny.
- Korekta cen transakcyjnych została obliczona jako iloczyn różnic liczbowych między nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi oraz wpływ ceny na każdą cechę rynkową. Sumy korekt zostały następnie dodane (lub odjęte od) ceny transakcyjnej osiągniętej na rynku.
- Zastosowano dodatkowe korekty z tytułu:
 - powierzchni Nieruchomości większej niż powierzchnie innych nieruchomości porównawczych;
 - dopuszczalnej wysokiej intensywności w MPZP (8,0);
 - prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości;
 - dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 60%;
 - dopuszczenia lokalizacji obiektu handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2 000 mkw.
- Średnia skorygowana cena za mkw. plus dodatkowe korekty stanowią podstawę wartości rynkowej nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonych kalkulacji wartość rynkowa przedmiotowego gruntu (zaokrąglona) wynosi:

32 761 000 PLN

Słownie: trzydzieści dwa miliony siedemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

1 054 PLN/mkw. gruntu

w przeliczeniu wg kursu wymiany walut z dnia wyceny 4,2750 EUR/PLN

7 663 000 EUR

Słownie: siedem milionów sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące euro

247 EUR/mkw. gruntu

Oszacowana wartość jest na poziomie rynkowym w odniesieniu do transakcji gruntami zawartymi na lokalnym rynku i odzwierciedla cechy rynkowe nieruchomości.

Dodatkowo, na prośbę Klienta, oszacowano wartość przedmiotowego gruntu przy specjalnym założeniu polegającym na uzyskaniu Pozwolenia na budowę dla realizacji etapu DL Prime II o powierzchni GLA 28 490 mkw. na wnioskowanych warunkach. Wartość osiągnięto poprzez zastosowanie korekty w wysokości 10% od wartości rynkowej nieruchomości. Wartość nominalna korekty odpowiada rynkowemu kosztowi przygotowania projektu budowlanego i uzyskania decyzji PnB dla tego rodzaju i wielkości inwestycji.

Wartość rynkowa (PLN/mkw.)	1 054			
Korekta ze względu na wydane pozwolenie na budowę	10%	105,43 PLN/mkw.		
Wartość nieruchomości z założeniem uzyskania PnB (PLN/mkw.)	1 160		Wartość nieruchomości z założeniem uzyskania PnB (EUR/mkw.)	271
Wartość nieruchomości z założeniem uzyskania PnB (PLN)	36 037 116		Wartość nieruchomości z założeniem uzyskania PnB (EUR)	8 429 735
Wartość nieruchomości z założeniem uzyskania PnB (PLN) zaokrąglona	36 037 000		Wartość nieruchomości z założeniem uzyskania PnB (EUR) zaokrąglona	8 430 000

Na podstawie przeprowadzonych kalkulacji wartość przy specjalnym założeniu przedmiotowego gruntu (zaokrąglona) wynosi:

36 037 000 PLN

Słownie: trzydzieści sześć milionów trzydzieści siedem tysięcy złotych

1 142 PLN/mkw. gruntu

w przeliczeniu wg kursu wymiany walut z dnia wyceny 4,2750 EUR/PLN

8 430 000 EUR

Słownie: osiem milionów czterysta trzydzieści tysięcy euro

271 EUR/mkw. gruntu

Oszacowana wartość jest na poziomie rynkowym w odniesieniu do transakcji gruntami zawartymi na lokalnym rynku i odzwierciedla cechy rynkowe nieruchomości.

Podsumowanie wyników wyceny

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, wg stanu z dnia wyceny wynosi (w zaokrągleniu):

32 761 000 PLN

Słownie: trzydzieści dwa miliony siedemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

1 054 PLN/mkw. gruntu

w przeliczeniu wg kursu wymiany walut z dnia wyceny 4,2750 EUR/PLN

7 663 000 EUR

Słownie: siedem milionów sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące euro

247 EUR/mkw. gruntu

W imieniu i na rzecz Avison Young przygotowane przez:



Monika Bronicka, MRICS

RICS Registered Valuer

Rzeczoznawca Majątkowy nr 4454



Agnieszka Bogucka

Rzeczoznawca Majątkowy nr 6636



Marta Marat

Rzeczoznawca Majątkowy nr 7428

Warszawa, 26.06.2025 r.

Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, w szczególności międzynarodowymi standardami wyceny RICS oraz IVS.
2. Operat szacunkowy ma charakter poufny i został przygotowany dla celu zabezpieczenia wiarytelności. Autorzy nie biorą odpowiedzialności za wykorzystanie operatu dla innych celów niż cel dla którego sporządzono dokument oraz przez osoby trzecie.
3. Przedmiotowy dokument nie może być publikowany w całości i części bez pisemnej zgody Avison Young.
4. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej, nie jest ekspertyzą stanu środowiska w tym ewentualnych zanieczyszczeń nieruchomości. Autorzy dokumentu przyjmują, że wyceniana nieruchomość nie jest zanieczyszczona ani skażona.
5. Przy sporządzaniu operatu szacunkowego opierano się na dokumentach udostępnionych przez Klienta. Rzeczoznawcy przyjmują, iż dostarczone dokumenty są zgodne z prawdą i nie biorą odpowiedzialności za jakość udostępnionych materiałów. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady lub błędy wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji. Avison Young zastrzega sobie prawo do weryfikacji wyceny w przypadku zmiany danych otrzymanych od Klienta i przyjętych do określenia wartości Przedmiotowej Nieruchomości.
6. Rzeczoznawcy przygotowujący przedmiotową wycenę sporządzili ją w sposób obiektywny i bezstronny oraz posiadają kompetencje, odpowiednią wiedzę oraz doświadczenie niezbędne do przygotowania wyceny. Rzeczoznawcy są niezależni w stosunku do spółki Klienta oraz nieruchomości.

Rzeczoznawcy oświadczają, że mają wystarczającą aktualną lokalną, krajową wiedzę na temat danego rynku oraz umiejętności i zrozumienie, aby kompetentnie przeprowadzić wycenę.
7. Założenie powierzchniowe przyjęte na podstawie informacji otrzymanych od Zamawiającego, które wynikają z wyciągu z rejestru gruntów. Nie dokonano pomiarów powierzchni przyjęto, iż pomiary wskazane przez Klienta są zgodne z prawdą, w przypadku zmiany parametrów powierzchniowych i innych dokumentów autorzy operatu zastrzegają prawo do weryfikacji wartości nieruchomości.
8. Oszacowanie wartości nieruchomości przygotowano w arkuszu kalkulacyjnym, wyniki pośrednie mogą być obarczone drobnymi niedoskonałościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.
9. Oszacowane wartości są wartościami netto, nie uwzględniają podatków w tym VAT ewentualnych opłat ponoszonych przez strony podczas zakupu nieruchomości.
10. Oszacowane wartości nie uwzględniają ewentualnych hipotek oraz innych obciążeń nieujawnionych w księdze wieczystej nieruchomości.
11. Avison Young z tytułu prowadzonej działalności wyceny nieruchomości posiada polisę ubezpieczeniową z tytułu prowadzonej działalności OC w wysokości gwarancyjnej 4 000 000 PLN, wystawioną przez PZU, o numerze 1063070674, ważną do dnia 31.07.2025.

12. Porady wstępne lub projekt operatu szacunkowego lub wyceny przed jego wykonaniem. Oświadczamy, że jeśli przedmiotowy dokument ma status projektu operatu szacunkowego:

- Opinia ma charakter wstępny i wymaga uzupełnienia raportu końcowego,
- Porady udzielane są wyłącznie na wewnętrzne potrzeby Klienta,
- Żadnej wersji roboczej nie wolno publikować ani ujawniać.

Jeżeli przedmiotowy dokument ma status dokumentu końcowego powyższe oświadczenie nie jest wiążące.

13. Oświadczamy, że proporcja całkowitego wynagrodzenia płaconego przez Klienta w ciągu poprzedniego roku w stosunku do całkowitego przychodu z wynagrodzeń firmy w ciągu poprzedniego roku jest minimalna, zgodnie ze zrozumieniem zagadnienia płatności wynagrodzeń za usługi przez RICS. Część opłat poniżej 5% można uznać za „minimalną”. Od 5% do 25% można uznać za znaczące, a powyżej 25% za znaczące.
14. Polityka rotacji i czas jako sygnatariusz: RICS uważa za dobrą praktykę, choć nie obowiązkową, rotację odpowiedzialnego rzeczoznawcy w odstępach nieprzekraczających siedmiu lat. W oparciu o politykę rotacji informujemy, że poszczególny rzeczoznawca majątkowy odpowiedzialny za podpisanie raportu ponosi tę odpowiedzialność przez 7 lat. Po tym okresie deklarujemy zmianę odpowiedzialnego rzeczoznawcy lub weryfikację raportu przez innego niezależnego rzeczoznawcę. Główny odpowiedzialny rzeczoznawca podpisuje raport po raz trzeci.
15. W związku sytuacją geopolityczną w Europie – atakiem Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i toczącą się wojną Rosja-Ukraina, a także sytuację gospodarczą panującą w Polsce (wysokie koszty energii elektrycznej), istnieje ryzyko wzrostu niepewności wśród inwestorów działających na europejskich rynkach nieruchomości komercyjnych. Na rynku nieruchomości może zostać zaobserwowana niższa płynność. Wartość nieruchomości może ulec zmianie w miarę rozwoju sytuacji i eskalacji konfliktu. W zaistniałej sytuacji wzrastającej niepewności zalecamy częstszą kontrolę wyceny.

Załączniki

1. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów

Znak sprawy: GE.6621.1867.2025

Prezydent Miasta
Gliwice

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
Powiat: **m. Gliwice**
Jednostka ewidencyjna: **246601_1, Gliwice**
Obręb ewidencyjny: **0021, Centrum**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 18-06-2025 15:27:33

Nr jednostki rejestrowej: **G306**Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA
1/1 użytkowanie wieczyste	M PROJEKT GLIWICE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice

Działki ewidencyjne: **4**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
303 246601_1.0021.303		1.4579	Bp	1.4579	GL1G/00091486/1
306 246601_1.0021.306		0.0937	Bp	0.0937	GL1G/00091486/1
307 246601_1.0021.307		0.7732	Bp	0.7732	GL1G/00091486/1
308 246601_1.0021.308		0.7825	Bp	0.7825	GL1G/00091486/1

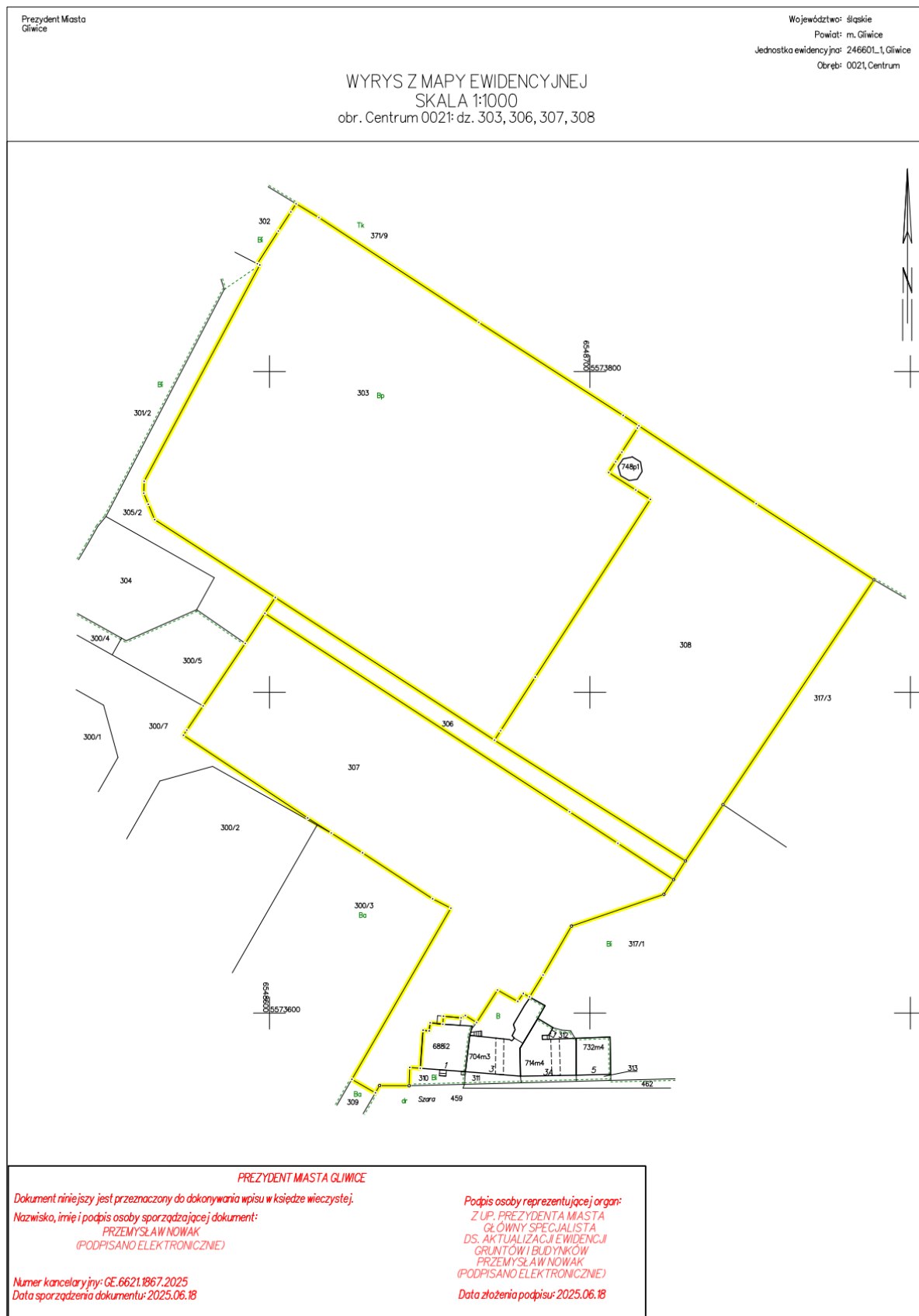
Razem powierzchnia działek [ha]:	3.1073	ha
Słownie:	trzy hektary jeden tysiąc siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.) w związku z art. 40b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1752 ze zm.). Wysokość stawek podstawowych określa tabela nr 11 załącznika do ww. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Sporządził(a): PRZEMYSŁAW NOWAK

Z UP. PREZYDENTA MIASTA
GŁÓWNY SPECJALISTA
DS. AKTUALIZACJI EWIDENCJI
GRUNTÓW I BUDYNKÓW
PRZEMYSŁAW NOWAK
(PODPISANO ELEKTRONICZNIE)
18-06-2025(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



Znak sprawy: **GE.6621.1867.2025**

**Prezydent Miasta
Gliwice**

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**

Powiat: m. Gliwice

Jednostka ewidencyjna: 246601_1, Gliwice

Obwód ewidencyjny: **246601_1.0021, Centrum**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 18-06-2025 15:30:54

Pozycja kartoteki budynków: **246601_1.0021.G306**

Jednostka rejestrowa gruntów: G306

Budynki: 1

Identyfikator	246601_1.0021.748_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	246601_1.0021.308	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 41
Rodzaj wg KŚT	budynki przemysłowe	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.) w związku z art. 40b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1999 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1752 ze zm.). Wysokość stawek podstawowych określa tabela nr 11 załącznika do ww. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

PRZEMYSŁAW NOWAK
2025-06-18

(sporządził: data i podpis)

**Z UP. PREZYDENTA MIASTA
GŁÓWNY SPECJALISTA
DS. AKTUALIZACJI EWIDENCJI
GRUNTÓW I BUDYNKÓW
PRZEMYSŁAW NOWAK
(PODPISANO ELEKTRONICZNIE)
2025-06-18**

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

3. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę



URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

AB.6740.1.454.2022

Gliwice, 15.09.2022 r.

nr kor. UM.952812.2022



ZAWIADOMIENIE

Zgodnie z art. 10 §1 oraz art. 61 §4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.), Urząd Miejski w Gliwicach Wydział Architektury i Budownictwa zawiadamia, że na wniosek, przekazany przez Starostę Gliwickiego w dniu 28.07.2022 r. (uzupełniony pod względem formalnym w dniu 22.08.2022 r.), inwestora:

M Projekt Gliwice Sp. z o.o.

40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54

- reprezentowanego przez pełnomocnika: Pana Łukasza Łakomego,

prowadzone jest postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na budowę budynku „o funkcji biurowo-usługowo-handlowej z kondygnacją podziemną (garaż) wyposażonego w instalacje wewnętrzne i zewnętrzne – elektryczne, wodno-kanalizacyjne, kanalizacji deszczowej, gazowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym zjazdami, drogami wewnętrznymi i parkingami naziemnymi przy ul. Piwnej w Gliwicach na działkach nr 300, 301/2, 303, 304, 305/2, 306, 307, 308 obręb 0021 Centrum”.

Dokumentacja projektowa obejmuje budowę XI-kondygnacyjnego budynku (składającego się z dwóch segmentów, oznaczonych symbolami „D” oraz „E” z łącznikiem) o funkcji biurowo-usługowo-handlowej z garażem podziemnym. Zgodnie z przedłożonym projektem w segmentach „D” i „E” budynku planuje się wydzielenie funkcji handlowo-usługowej na kondygnacji parteru, a na kondygnacjach od I do XI piętra - usługowo-biurowej. Łącznik projektowany jest jako XI-kondygnacyjny o funkcji usługowej w parterze i usługowo-biurowej na kondygnacjach I-XI piętra.

W ramach garażu podziemnego projektuje się 119 miejsc parkingowych (w tym 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych).

Projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje m.in. wewnętrzny układ komunikacyjny (dojścia, dojazdy), infrastrukturę techniczną (instalacje w gruncie) oraz parking naziemny łącznie na 29 miejsc postojowych (w tym 2 dla osób niepełnosprawnych).

Wobec powyższego, strony mogą zapoznać się z dokumentacją sprawy, a ponadto, wypowiadać się co do zebranych dowodów i materiałów oraz składać wnioski i zastrzeżenia, powołując się na znak niniejszego pisma, **w terminie 7 dni** od dnia otrzymania niniejszego zawiadomienia.

Wgląd do dokumentacji jest możliwy w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego w Gliwicach, w pokoju 504, po

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 231 30 41
Fax +48 32 231 27 25
boi@um.gliwice.pl
www.gliwice.eu

Wydział Architektury i Budownictwa

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 239 12 37
Tel. +48 032 238-5464
Fax +48 32 238 55 21
ab@um.gliwice.pl



Godziny przyjęć klientów Wydziału Architektury i Budownictwa:
poniedziałki i piątki: **8:00 - 10:00**; wtorki i środy: **13:00 - 16:00**, czwartki: **13:00 - 17:00**

uprzednim uzgodnieniu telefonicznym z pracownikiem prowadzącym sprawę (Michał Chmielewski, nr telefonu: 32 239-12-64). Jeżeli wyznaczony termin 7-miu dni nie jest dogodny, prosimy o telefoniczne zgłoszenie tego faktu pracownikowi prowadzącemu sprawę.

Po tym terminie sprawa zostanie rozpatrzona w oparciu o zebrany materiał dowodowy.

UWAGA:

W toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swego adresu. W razie zaniedbania w/wym. obowiązku doręczenie pisma na dotychczasowy adres ma skutek prawny.

Specjalista
ds. pozwoleń na budowę
Michał Chmielewski
Michał Chmielewski

Otrzymują:

1. Pan Łukasz Łakomy – pełnomocnik inwestora
Adres według odrębnego rozdzielnika w aktach sprawy
 2. DL Invest Group XXXII sp. z o.o.
40-217 Katowice, ul. Wrocławska 54
 3. DL Invest Group XXX Sp. z o.o.
40-013 Katowice, ul. Mieleckiego 10
 4. Radan Piwna Sp. z o.o.
44-100 Gliwice, ul. Bojkowska 59C
 5. Gmina Gliwice – Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach (ePUAP)
44-121 Gliwice, ul. Płowiecka 31
- aa - AB (sprawę prowadzi Michał Chmielewski, tel. 32 239-12-64)
sprawa znak: AB.6740.1.454.2022

4. Zdjęcia nieruchomości



Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r

5. Ocena ryzyka inwestycyjnego

Zgodnie z zaleceniami Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego (KSWs) Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności, rzeczoznawca majątkowy powinien ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające przydatność nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności oraz wskazanie obszarów ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na rynku nieruchomości, ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

Podkreślamy, iż rzeczoznawca nie jest ekspertem kredytowym, a ostateczna ocena ryzyka, związanego z zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości, należy w każdym przypadku do wierzyciela.

Biorąc pod uwagę analizę stanu nieruchomości i rynku w naszej ocenie nieruchomość stanowi dobre zabezpieczenie kredytu.

RYZYKO	OCENA	OPIS
Stan prawny nieruchomości	korzystny	Przedmiotowa Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr GL1G/00091486/1. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego.
Stan techniczny budynku	niekorzystny	Nieruchomość jest zabudowana budynkiem wieży ciśnień o pow. zabudowy 41 mkw. Budynek ten nie był przedmiotem badań technicznych, nie została również przedstawiona żadna ekspertyza określająca stan obiektu. Zewnętrzne oględziny wykazały, że obiekt nie jest użytkowany. Niemniej biorąc pod uwagę fakt, iż zdecydowana większość spośród 31 072 mkw. powierzchni nieruchomości jest niezabudowana, obecny stan techniczny budynku ma w naszej ocenie pomijalne znaczenie, a samą nieruchomość należy traktować jako niezabudowaną.
Dostęp do drogi publicznej	uregulowany, pośredni	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez służebności ustanowione m.in. na działkach nr 300 i 301/2.
Zabezpieczenie przychodów	niekorzystne	Nieruchomość nie jest przedmiotem najmu ani dzierżawy. Poza budynkiem wieży ciśnień nieruchomość jest niezabudowana.
Potencjalny wzrost wartości kapitałowej	wysoki	Na datę wyceny nieruchomość jest niezabudowana (poza budynkiem wieży ciśnień), planowana jest nowoczesna zabudowa biurowo-usługowa, co wpływa na wysoki potencjalny wzrost wartości kapitałowej w najbliższej przyszłości.
Atrakcyjność inwestycyjna	wysoka	W ostatnim czasie inwestorzy koncentrują się na aktywach typu value-add i oportunistycznych, zarówno w Warszawie, jak i w głównych miastach regionalnych. Biorąc pod uwagę charakter Nieruchomości, przeznaczenie pod zabudowę biurowo-usługową,

		dopuszczalną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, lokalizację w centrum Gliwic, Nieruchomość jest atrakcyjnym produktem inwestycyjnym.
Warunki rynkowe	umiarkowane	Obserwujemy obecnie zmniejszone zainteresowanie obiektami biurowymi i usługowymi, zarówno przez inwestorów jak i najemców na terenie konurbacji górnośląskiej jak i innych miast regionalnych. Naszym zdaniem zmniejszone zainteresowanie ma charakter przejściowy i należy spodziewać się poprawy sytuacji w perspektywie średnio- i długookresowej.
Ryzyko środowiskowe	niskie	Nieruchomość gruntowa niezabudowana – niskie ryzyko zanieczyszczenia środowiska.
Inne ryzyka	występują	Sytuacja gospodarcza Polski (wysokie koszty energii elektrycznej). Ryzyko wzrostu niepewności wśród inwestorów działających na europejskich rynkach nieruchomości komercyjnych w związku z sytuacją geopolityczną - atakiem Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i trwającą wojną rosyjsko-ukraińską.

Źródło: Avison Young, czerwiec 2025 r.

6. Standardowe warunki umowy, definicje i zastrzeżenia dotyczące wyceny

WARUNKI ZLECEN

Warunki Ogólne Zleceń oraz Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

STRONY

Avison Young Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-132) przy ul. Grzybowskiej 5a, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Handlowy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000680638, NIP 5252713251, posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 10 000,00 PLN, zwana dalej "Avison Young" lub "Spółką", reprezentowana przez Pana Michała Ćwiklińskiego – Prezesa Zarządu lub Panią Monikę Bronicką Członka Zarządu

Klient wskazany w Zleceniu (Klient)

Bank – jeśli wskazany zostanie w Zleceniu (Bank). - podmiot finansujący nabycie przez Klienta Nieruchomości, podmiot zlecający za zgodą Klienta i na jego koszt Usługi określone w Zleceniu na warunkach określonych w Zleceniu obejmującym Warunki Ogólne Zleceń oraz Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wyceny.

1. Interpretacja

Do przedmiotowego Zlecenia stosuje się następujące definicje oraz zasady wykładni:

Usługi Dodatkowe: wszelkie usługi dodatkowe, które Avison Young zobowiąże się świadczyć zgodnie z paragrafem 6.

Wynagrodzenie: wynagrodzenie z tytułu świadczenia Usług oraz wszelkich ewentualnych Usług Dodatkowych, określone w Zleceniu.

Zdarzenie Siły Wyższej: oznacza wszelkie okoliczności, na które dana strona nie ma wpływu, w tym w szczególności: zdarzenia naturalne, powódź, susza, trzęsienie ziemi lub inną katastrofę żywiołową; epidemię lub pandemię; zamach terrorystyczny; wojnę domową, niepokój społeczny lub zamieszki; wojnę, groźbę wojny lub przygotowania do wojny, konflikt zbrojny, nałożenie sankcji, embargo lub zerwanie stosunków dyplomatycznych; skażenie jądrowe, chemiczne lub biologiczne lub grom dziękowy; przepis prawa wprowadzony lub działanie podjęte przez władzę rządową lub publiczną, w tym w szczególności nałożenie ograniczeń, kwot lub zakazu wywozu lub przywozu lub nieudzielenie niezbędnej koncesji lub pozwolenia; zawałenie się budynku, pożar, wybuch lub wypadek; spór pracy lub spór zbiorowy, strajk, akcja protestacyjna lub

lokaut; przerwa w dostawach lub awaria mediów

Niewypłacalność: strona jest niewypłacalna w przypadku: zawarcia przez stronę dobrowolnego układu z wierzycielami, przeprowadzenia postępowania sanacyjnego, ustanowienia zarządu przymusowego lub wszczęcia jej likwidacji; lub objęcia w posiadanie całości lub części majątku lub aktywów danej strony przez wierzyciela zabezpieczonego rzeczowo lub ustanowienia dla nich zarządcy lub zarządcy przymusowego; lub w przypadku wystąpienia innego podobnego lub analogicznego zdarzenia w innej jurysdykcji.

Zlecenie: dokument wystosowany przez Avison Young, określający dane Klienta/Banku, Usługi oraz Wynagrodzenie a także inne informacje dotyczące Usług.

Raport/Operat: Raport z Wyceny /Operat Szacunkowy określony w Zleceniu.

Usługi: Usługi określone w Zleceniu oraz ewentualne Usługi Dodatkowe.

Podatek VAT: dolicza się podatek VAT według obowiązującej stawki.

2. Zlecenie

2.1. Klient/Bank zleca spółce Avison Young wykonanie Usług na warunkach określonych w niniejszym Zleceniu.

2.2. Zlecenie rozpoczyna bieg z chwilą podpisania zlecenia lub umowy.

2.3. Na przedmiotowe Zlecenie składają się niniejsze Warunki Avison Young oraz dokument Zlecenia.

2.4. Avison Young uzna, że Klient/Bank przyjął warunki przedmiotowego Zlecenia (w tym warunki określone w dokumencie Zlecenia) w terminie 14 dni od ich wystosowania, chyba że Klient/Bank wystosuje do Avison Young pisemne zawiadomienie o odmiennej treści. W przypadku gdy stroną Zlecenia jest Klient i Bank, Zlecenie zostaje uznane za przyjęte z chwilą przyjęcia Zlecenia przez oba podmioty, z zastrzeżeniem punktu 2.2. W przypadku gdy jeden z podmiotów nie przyjmie Zlecenia, Avison Young poinformuje o tym pozostałe podmioty.

3. Zobowiązania Avison Young

3.1. Avison Young oświadcza i zobowiązuje się przestrzegać warunków przedmiotowego Zlecenia.

WARUNKI ZLECEN

Warunki Ogólne Zleceń oraz Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

3.2. Avison Young oświadcza i zobowiązuje się działać z należytą starannością i ostrożnością:

3.2.1. przy świadczeniu Usług;

3.2.2. przy przestrzeganiu przepisów prawa oraz regulacji władz lokalnych, przedsiębiorstw użyteczności publicznej lub publicznych lub prywatnych dostawców mediów lub przedsiębiorstw mających jurysdykcję nad Usługami lub z których instalacjami lub aktywami Usługi są lub będą powiązane.

4. Zobowiązania Klienta

4.1. Klient zobowiązuje się udzielać bezwzględnie Avison Young wszelkich informacji, pomocy oraz materiałów, których Avison Young może żądać w celu umożliwienia należytego i terminowego świadczenia Usług. Klient zobowiązuje się, że wszelkie informacje przekazane przez niego Avison Young będą prawdziwe i kompletne oraz że jest uprawniony do przekazania tych informacji Avison Young do korzystania bez zwracania się do osób trzecich.

4.2. Klient zobowiązuje się bezwzględnie dokonywać czynności oraz dostarczać dokumentację (jeżeli ma to zastosowanie) wymaganą od Klienta na podstawie Zlecenia w celu wykonania wyceny.

4.3. Usługi będą świadczone w lokalu Avison Young, jeżeli pozwala na to charakter danych prac. W przypadku świadczenia Usług przez pracowników Avison Young w lokalu Klienta, Klient zapewni możliwość dostępu do tego lokalu tym pracownikom za uprzednim zawiadomieniem dokonany z odpowiednim wyprzedzeniem, w zwykłych godzinach pracy oraz będzie ponosić pełną odpowiedzialność za pracowników Avison Young podczas ich pobytu w tym lokalu.

4.4. Klient wyraża zgodę na wykorzystywanie przez Avison Young zdjęć wykonanych podczas oględzin Nieruchomości do celów marketingowych.

5. Wynagrodzenie

5.1. Klient zapłaci Wynagrodzenie wraz z wszelkimi uzasadnionymi wydatkami, co będzie stanowić całość wynagrodzenia należnego spółce Avison Young na podstawie niniejszego Zlecenia.

5.2. Klient zapłaci spółce Avison Young Podatek VAT należny od Usług. Wszelkie kwoty określone jako należne spółce Avison Young na podstawie niniejszego Zlecenia nie obejmują Podatku VAT i

zostaną powiększone o VAT.

5.3. Wynagrodzenie wylicza się i uiszcza na zasadach określonych w Zleceniu. W zakresie, w jakim Wynagrodzenie nie jest określone w Zleceniu, Avison Young przysługuje prawo do Wynagrodzenia w oparciu o aktualne stawki godzinowe (dostępne na żądanie) oraz liczbę przepracowanych godzin z zastrzeżeniem paragrafu 6.5.

5.4. Avison Young dostarczy Klientowi fakturę na każdą z rat Wynagrodzenia wraz z dokumentami dodatkowymi zasadnie wymaganymi do weryfikacji tej faktury. Faktura wraz z ewentualnymi dokumentami dodatkowymi określi kwotę, która według Avison Young stanie się należna w dniu płatności danej raty.

5.5. Płatności należy dokonać w terminie 14 dni od daty wystawienia danej faktury.

6. Usługi Dodatkowe

6.1. Każda ze stron zawiadomi drugą stroną w najkrótszym możliwym terminie, jeżeli okaże się, że prawdopodobnie będzie wymagane wykonanie Usług Dodatkowych. W takim zawiadomieniu należy określić wymagane usługi.

6.2. Usługi Dodatkowe mogą wynikać ze:

6.2.1. zmiany zakresu, wielkości, złożoności lub czasu trwania Usług;

6.2.2. innych zmian Usług określonych w Zleceniu;

6.2.3. istotnych opóźnień lub zakłóceń dotyczących Usług; lub

6.2.4. innych przyczyn, na które Avison Young nie ma wpływu i których nie mogła przewidzieć na dzień przyjęcia Zlecenia.

6.3. W przypadku wystosowania przez Klienta/Bank zawiadomienia na podstawie paragrafu 6.1, Avison Young w najkrótszym możliwym terminie po jego otrzymaniu dostarczy Klientowi/Bankowi pisemne oszacowanie zmiany wysokości Wynagrodzenia z tytułu Usług Dodatkowych. W przypadku wystosowania przez Avison Young zawiadomienia na podstawie paragrafu 6.1, Avison Young dostarczy Klientowi/Bankowi pisemne oszacowanie zmiany wysokości Wynagrodzenia z tytułu Usług Dodatkowych w chwili wystosowania tego zawiadomienia.

6.4. Wynagrodzenie za Usługi Dodatkowe wylicza się za porozumieniem stron.

6.5. Klient/Bank może według swojego uznania, w

WARUNKI ZLECEN

Warunki Ogólne Zleceń oraz Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

- uzasadnionych przypadkach, polecić Avison Young wykonanie Usług Dodatkowych. Dla uniknięcia wątpliwości, Avison Young wykona Usługi Dodatkowe wyłącznie po otrzymaniu pisemnego polecenia Klienta/polecenia Banku.
- 6.6. Wynagrodzenie płatne przez Klienta z tytułu Usług Dodatkowych uwzględnia się w następnej fakturze po wykonaniu tych Usług Dodatkowych.
7. Ograniczenie odpowiedzialności - **PROSIMY PRZECZYTAĆ UWAŻNIE**
- 7.1. Bez uszczerbku dla wszelkich innych ograniczeń w ramach przedmiotowego Zlecenia, odpowiedzialność Avison Young na podstawie przedmiotowego Zlecenia lub w związku z nim będzie ograniczona do kwoty 4.000.000 PLN (cztery miliony złotych) łącznie w odniesieniu do wszystkich roszczeń Klienta i/lub Banku. Ograniczenie to stosuje się niezależnie od reżimu odpowiedzialności, w tym odpowiedzialności kontraktowej, odpowiedzialności deliktowej (w tym wynikającej z deliktu niedbalstwa) lub odpowiedzialności z tytułu naruszenia obowiązku ustawowego. Żadne z postanowień przedmiotowego Zlecenia nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności Avison Young z tytułu:
- 7.1.1. śmierci lub uszczerbku na zdrowiu spowodowanego przez niedbalstwo po stronie Avison Young; lub
- 7.1.2. oszustwa lub świadomego wprowadzenia w błąd.
- 7.2. Żadnego z pracowników, członków zarządu lub konsultantów Avison Young nie łączy indywidualnie stosunek umowy z Klientem i/lub Bankiem ani obowiązek zachowania ostrożności ani odpowiedzialność osobista. Klient/Bank zobowiązuje się, że nie będzie wnosić żadnych roszczeń przeciwko żadnej z takich osób osobiście w związku z Usługami.
- 7.3. W przypadku poniesienia przez Klienta/Bank szkody w wyniku naruszenia postanowień umowy lub niedbalstwa za strony Avison Young, odpowiedzialność Avison Young będzie ograniczona do sprawiedliwej i słusznej części szkody poniesionej przez Klienta/Bank z uwzględnieniem stopnia odpowiedzialności ewentualnych osób trzecich. Odpowiedzialność Avison Young nie ulega zwiększeniu z powodu niepełnej egzekucji od osoby trzeciej, niezależnie od tego, czy taka niepełna egzekucja wynika z
- umowy pomiędzy Klientem/Bankiem i tą osobą trzecią, trudności w przeprowadzeniu egzekucji lub z innego powodu.
- 7.4. Avison Young nie ponosi odpowiedzialności wobec Klienta/Banku na podstawie przedmiotowego Zlecenia z tytułu utraconych korzyści, utraconych zysków lub działalności, utraty reputacji ani z tytułu jakichkolwiek innych strat pośrednich lub wynikowych.
- 7.5. Raport/Operat Szacunkowy dostarcza się wyłącznie na rzecz Klienta/Banku oraz jednostek powiązanych z Klientem/Bankiem oraz wyłącznie do celów określonych w poleceniu jego dotyczącym. Raport /Operat nie może zostać użyty ani wykorzystany przez osobę trzecią bez pisemnej zgody Avison Young, nawet jeżeli ta osoba trzecia uściła całość lub część Wynagrodzenia należnego Avison Young lub dysponuje pozwoleniem na wgląd do egzemplarza Raportu/Operatu. W przypadku udzielenia przez Avison Young pisemnej zgody osobie trzeciej do wykorzystywania Raportu/Operatu, zgoda ta może zostać obwarowana wymogiem uiszczenia dodatkowego wynagrodzenia, a osoba trzecia będzie miała obowiązek podpisania i zaakceptowania porozumienia Avison Young o warunkach skorzystania z Raportu/Operatu, inaczej Avison Young nie będzie ponosić jakiegokolwiek odpowiedzialności.
- 7.6. Avison Young nie ponosi odpowiedzialności za straty ani szkody poniesione przez Klienta/Bank w wyniku opóźnienia wykonania lub niewykonania przez Avison Young Usług i/lub jej zobowiązań wynikających z przedmiotowego Zlecenia, jeżeli to opóźnienie lub niewykonanie wynika z Zdarzenia Siły Wyższej, które stanowiło bezpośrednią przeszkodę w prawidłowym wykonaniu Usług lub Zlecenia.
- 7.7. Avison Young będzie polegać na informacjach i dokumentacji dostarczonych przez Klienta lub Bank oraz na innych źródłach informacji (własnych bazach danych, informacjach dostępnych publicznie). Avison Young zakłada, że dostarczone informacje i dokumenty są prawdziwe i kompletne. Zastrzegamy sobie prawo do korekt Raportu z Wyceny /Operatu, jeżeli powyższe informacje okażą się nieprawdziwe, niekompletne lub niedokładne.
8. Wypowiedzenie
- 8.1. Każda ze stron może wypowiedzieć

WARUNKI ZLECEN

Warunki Ogólne Zleceń oraz Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

- przedmiotowe Zlecenie ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym zawiadomieniem drugiej strony w przypadku:
- 8.1.1. istotnego naruszenia przez drugą stronę jej obowiązków wynikających z przedmiotowego Zlecenia i nieusunięcia przez nią tego naruszenia w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego żądania usunięcia tego naruszenia; lub
- 8.1.2. niewypłacalności drugiej strony; lub
- 8.1.3. utrzymywania się Zdarzenia Siły Wyższej (stanowiącego bezpośrednią przeszkodę w prawidłowym wykonaniu Usług lub Zlecenia) przez okres ponad 30 dni.
- 8.2. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć przedmiotowe Zlecenie w dowolnym czasie i z dowolnej przyczyny za pisemnym zawiadomieniem drugiej strony z wyprzedzeniem co najmniej 14 dni.
9. Skutki wypowiedzenia
- 9.1. Z chwilą wypowiedzenia, Klient bezzwłocznie zapłaci Avison Young:
- 9.1.1. wszelkie kwoty należne do zapłaty na podstawie przedmiotowego Zlecenia na dzień wypowiedzenia; oraz
- 9.1.2. godziwą i uzasadnioną część następnej raty Wynagrodzenia wraz z wszelkimi wydatkami, odpowiadającą Usługom należycie wykonanym na dzień wypowiedzenia; oraz
- 9.1.3. wszelkie wydatki lub koszty niezbędnie poniesione przez Avison Young bezpośrednio w wyniku wypowiedzenia (chyba że wypowiedzenie wynika z naruszenia po stronie Avison Young).
- 9.2. Wypowiedzenie stosunku Zlecenia Avison Young wynikającego z przedmiotowego Zlecenia nie ma wpływu na jakiegokolwiek uprawnienia, środki prawne, obowiązki lub zobowiązania stron powstałe do dnia wypowiedzenia, w tym na prawo do żądania odszkodowania z tytułu naruszenia przedmiotowego Zlecenia istniejące na dzień wypowiedzenia lub przed tym dniem.
10. Prawa autorskie i własność intelektualna
- Avison Young przysługują wszelkie prawa własności intelektualnej (w tym prawa autorskie) dotyczące przygotowanego przez nią Raportu/Operatu.
- 10.1. Z chwilą zapłaty Wynagrodzenia oraz z zastrzeżeniem paragrafu
- 11.3 i 11.4, Avison Young udziela Klientowi/Bankowi oraz jednostkom powiązanym z Klientem / Bankiem nieodwołalnej, niewyłącznej, bezterminowej i bezpłatnej licencji na pełne korzystanie z Raportu/Operatu do celów, do których go dostarczono.
- 10.2. Avison Young nie ponosi odpowiedzialności za korzystanie z Raportu/Operatu w sposób lub do celów innych niż te, do których go sporządzono i/lub dostarczono.
- 10.3. Klient/Bank potwierdza, że reprodukowanie Raportu/Operatu w innych materiałach w całości lub części wymaga uprzedniej zgody Avison Young w celu umożliwienia Avison Young przestrzegania odpowiednich obowiązków regulacyjnych i przepisów prawa.
11. Poufność
- 11.1. Każda ze stron zobowiązuje się nie udostępniać w żadnym czasie żadnej osobie informacji poufnych dotyczących działalności, spraw, klientów lub dostawców drugiej strony lub jakiegokolwiek podmiotu należącego do grupy kapitałowej drugiej strony, z wyjątkiem przypadków dozwolonych na podstawie paragrafu 11.2.
- 11.2. Każda ze stron może udzielać informacji poufnych dotyczących drugiej strony:
- 11.2.1. swoim pracownikom, funkcjonariuszom, przedstawicielom, wykonawcom, podwykonawcom lub doradcom, którym te informacje są niezbędne do celów wykonywania uprawnień lub obowiązków tej strony wynikających z przedmiotowego Zlecenia lub z nim związanych. Każda ze stron zapewni, by jej pracownicy, funkcjonariusze, przedstawiciele, wykonawcy, podwykonawcy lub doradcy, którym udzieli informacje poufne dotyczące drugiej strony przestrzegali postanowień niniejszego paragrafu 11 oraz
- 11.2.2. w przypadkach wymaganych przepisami prawa, sądowi właściwemu lub organowi władzy rządowej lub organowi regulacyjnemu.
- 11.3. Strona nie może wykorzystywać informacji poufnych dotyczących drugiej strony do celów innych niż wykonywanie uprawnień lub obowiązków tej strony wynikających z przedmiotowego Zlecenia lub z nim związanych.
- 11.4. Klient/Bank potwierdza, że reprodukowanie Raportu/Operatu w innych materiałach w całości

WARUNKI ZLECENÍ

Warunki Ogólne Zleceń oraz Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

lub części wymaga uprzedniej zgody Avison Young w celu umożliwienia Avison Young przestrzegania odpowiednich obowiązków regulacyjnych i przepisów prawa.

12. Przeciwdziałanie praniu brudnych pieniędzy

12.1. Avison Young stosuje politykę przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy zgodnie z przepisami polskiej ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 1124, z późniejszymi zmianami) oraz przepisów wykonawczych do nich. Avison Young może wymagać od Klienta przedstawiania informacji (w tym dowodu tożsamości lub zaświadczenia o dochodach) w celu umożliwienia weryfikacji tożsamości Klienta przez Avison Young. Dla uniknięcia wątpliwości, może to wiązać się z wymogiem zgłoszenia i przechowywania przez Avison Young informacji dotyczących członków zarządu oraz beneficjentów rzeczywistych Klienta, zgodnie z wymogami przepisów prawa.

12.2. Niedostarczenie takich informacji w terminie 7 dni od zgłoszenia daje Avison Young prawo do wypowiedzenia Zlecenia zgodnie z par. 8.1.1.

13. Ochrona danych osobowych

W związku ze stosunkiem łączącym Avison Young z Klientem, Avison Young może gromadzić lub przechowywać (przetwarzać) dane osobowe dotyczące Klienta (o ile jest on osobą fizyczną) oraz jego przedstawicieli, których przetwarzanie jest niezbędne do wykonania Zlecenia lub których przetwarzanie jest niezbędne dla wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Avison Young. Avison Young może przetwarzać wyżej określone dane osobowe przez okres do upływu terminu przedawnienia ewentualnych roszczeń wynikających ze Zlecenia. Jeżeli Klient jest spółką, może to obejmować informacje dotyczące pracowników, funkcjonariuszy lub wspólników Klienta. Jeżeli Klient jest osobą fizyczną, może to obejmować informacje dotyczące członków rodziny Klienta. Avison Young będzie wykorzystywać te dane wyłącznie do celów świadczenia Usług lub do celów powiązanych takich jak aktualizowanie zapisów dotyczących Klienta, przestrzeganie przepisów o przeciwdziałaniu praniu brudnych pieniędzy oraz innych przepisów prawa i możemy mieć obowiązek ujawnienia tych informacji właściwym osobom w związku z tymi kwestiami. Przekazując

jakikolwiek dane osobowe spółce Avison Young, Klient potwierdza, że poinformował o tym osoby fizyczne, których dane dotyczą oraz uzyskał wszelkie wymagane zgody na przekazanie ich danych osobowych Avison Young oraz ich przetwarzanie w celu realizacji Zlecenia. Jeżeli stroną Zlecenia jest Bank, może to obejmować informacje dotyczące pracowników Banku, a Avison Young będzie wykorzystywał te dane wyłącznie do celów świadczenia Usług.

14. Ubezpieczenie odpowiedzialności zawodowej

14.1. Avison Young będzie utrzymywać ubezpieczenie odpowiedzialności zawodowej obejmujące jej zobowiązania wynikające z przedmiotowego Zlecenia, przez okres od dnia Zlecenia do 4 (czterech) lat po ukończeniu świadczenia Usług, pod warunkiem, że ubezpieczenie takie będzie dostępne za gospodarczo uzasadnioną cenę i na takich warunkach u renomowanych ubezpieczycieli prowadzących zgodnie z prawem działalność ubezpieczeniową w UE.

14.2. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności zawodowej będzie załączona do dokumentu Zlecenia oraz Raportu z wyceny /Operatu Szacunkowego dostarczonego Klientowi.

15. Zażalenia

W przypadku zażalenia Klienta/Banku, Klientowi/Bankowi przysługuje prawo do skorzystania z procedury obsługi zażaleń obowiązującej w Avison Young, obejmującej procedurę rozwiązywania sporów zgodnie z wymogami Kodeksu postępowania Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) (szczegółowe informacje są dostępne u Avison Young na żądanie). Rozstrzygnięcie sporów wynikających ze Zlecenia strony podają pod sąd polubowny - Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie.

16. Niewynajęte lokale lub nieruchomości

Avison Young nie ponosi odpowiedzialności za bezpieczeństwo, konserwację, remonty lub uszkodzenia lokali lub nieruchomości, których dotyczą Usługi. Klient ma obowiązek podjąć wszelkie niezbędne działania w celu ochrony takich lokali lub nieruchomości oraz zapewnić ich ochronę ubezpieczeniową.

17. Odpowiedzialność solidarna

Jeżeli w dowolnym czasie Klient stanowić będzie

WARUNKI ZLECENÍ

Warunki Ogólne Zleceń oraz Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

więcej niż jedną osobę, zobowiązania Klienta na podstawie Zlecenia będą wymagalne wobec każdej z tych osób na zasadzie odpowiedzialności solidarnej.

18. Cesja i podwykonawstwo

18.1. Żadna ze stron nie może przenieść ani zlecić podwykonawcy wykonania swoich praw lub obowiązków wynikających z przedmiotowego Zlecenia bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej strony, przy czym druga strona nie odmówi ani nie opóźni wydania takiej zgody bez uzasadnionego powodu.

18.2. Jeżeli Klient zechce polecić Avison Young skorzystanie z usług określonego wykonawcy lub konsultanta, Avison Young będzie udzielać poleceń takiemu wykonawcy w imieniu Klienta. Klient ponosi wszelką odpowiedzialność za takich wykonawców lub konsultantów i należyte zweryfikuje i zbada ich kompetencje i środki. Avison Young nie ponosi odpowiedzialności za działania konsultantów lub wykonawców powołanych na żądanie Klienta. Jeśli stroną Zlecenia jest Bank, Klient zobowiązany jest uzyskać zgodę Banku na skorzystanie z usług wskazanego wykonawcy lub konsultanta.

19. Zawiadomienia

Zawiadomienie wystosowane do danej strony na podstawie niniejszego Zlecenia lub w związku z nim powinno być w formie pisemnej i należy je doręczyć osobiście lub listem poleconym na adres wskazany na początku Zlecenia (w przypadku doręczeń do Avison Young) albo na adres wskazany w dokumencie Zlecenia (w przypadku doręczeń do Klienta) lub na adres wskazany przez drugą stronę w danym czasie w pisemnym zawiadomieniu drugiej strony.

20. Okres odpowiedzialności

Żadna ze stron nie będzie podejmować żadnych kroków prawnych przeciwko drugiej stronie na podstawie przedmiotowego Zlecenia po upływie trzech lat od dnia ukończenia świadczenia Usług.

21. Całość umowy

21.1. Niniejsze Zlecenie stanowi całość porozumienia stron oraz zastępuje i uchyla wszelkie uprzednie rozmowy, korespondencje, negocjacje, projekty, umowy, obietnice, zapewnienia, gwarancje, oświadczenia i porozumienia pomiędzy nimi, w formie pisemnej lub ustnej, dotyczące jego

przedmiotu.

21.2. Każda ze stron potwierdza, że zawierając niniejsze Zlecenie nie polega i nie będzie korzystać z żadnych środków prawnych w odniesieniu do żadnych oświadczeń, zapewnień i gwarancji (niezależnie od tego, czy zostały poczynione w sposób niezawiniony czy też wskutek niedbalstwa) nie zawartych w niniejszym Zleceniu.

21.3. Strony oświadczają, że przysługują im roszczenia wobec drugiej Strony z tytułu wprowadzenia w błąd lub oświadczenia nieprawdy, tylko wtedy gdy wprowadzenie w błąd lub oświadczenie nieprawdy nastąpiło z winy umyślnej drugiej Strony lub braku zachowania przez nią należytej staranności.

21.4. Zmiany niniejszego Zlecenia dla swej ważności wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i zgody wszystkich stron.

21.5. Żadne z postanowień niniejszego Zlecenia nie ogranicza ani nie wyłącza odpowiedzialności z tytułu oszustwa.

22. Rozdzielność postanowień

W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień lub część postanowienia przedmiotowego Zlecenia jest lub stanie się nieważne, niezgodne z prawem lub niewykonalne, uznaje się je za zmienione w najmniejszym możliwym zakresie czyniącym je ważne, zgodne z prawem i wykonalne. Jeżeli taka zmiana nie będzie możliwa, dane postanowienie lub część postanowienia uznaje się za skreślone. Zmiana lub skreślenie postanowienia lub części postanowienia na podstawie niniejszego paragrafu nie wpływa na ważność i wykonalność pozostałych postanowień przedmiotowego Zlecenia.

23. Prawo właściwe i jurysdykcja

23.1. Niniejsze Zlecenie oraz wszelkie spory lub roszczenia (w tym spory lub roszczenia pozaumowne) wynikające z niego, jego przedmiotu lub zawarcia lub w związku z nimi podlegają prawu polskiemu i powinny być interpretowane zgodnie z tym prawem, przy jednoczesnym stosowaniu międzynarodowych i europejskich standardów wyceny nieruchomości wskazanych poniżej.

23.2. Wszelkie spory nierozstrzygnięte przez Strony w drodze mediacji przedstawia się do rozstrzygnięcia sądowi arbitrażowemu

WARUNKI ZLECEŃ

Warunki Ogólne Zleceń oraz Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

wskazanemu w punkcie 15 powyżej, a jedynie w przypadku jego braku polskiemu sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Avison Young.

DEFINICJE I ZASTRZEŻENIA

Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

Informacje

Wszelkie informacje dostarczone przez Klienta, pracowników i doradców profesjonalnych Klienta, władze miejscowe, inne organy administracji, agencje śledcze oraz inne wskazane źródła przyjmuje się jako prawdziwe jeżeli nie wskazano inaczej.

Tytuł prawny

Akty notarialne i umowy najmu podlegają weryfikacji w zakresie ustalonym przez strony umowy a w przypadku braku ustalenia zakresu weryfikacji aktów notarialnych, uznaje się, że nieruchomości jest wolna od ograniczeń w rozporządzaniu, służebności, innych ograniczeń i zobowiązań, w tym hipotek, dotacji i ulg kapitałowych mogących wpływać na jej wartość.

Nie przyjmuje się odpowiedzialności za prawidłowość interpretacji sytuacji prawnej klienta lub osób trzecich.

Najemcy

Status najemców bada się wyłącznie na żądanie, zaznaczając to w wycenie.

Mapy i plany

Wszelkie dostarczone mapy i plany służą wyłącznie do celów identyfikacyjnych, jeżeli nie wskazano inaczej. Wycena zakłada, że wskazano nam granice działki.

Powierzchnie działek

Powierzchnię działki określa się na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków / wypisu z rejestru gruntów i zazwyczaj weryfikuje się na podstawie map i planów lub krajowej platformy geodezyjnej (Geoportal) a nie fizycznych pomiarów działki.

Powierzchnia użytkowa i wymiary

Powierzchnia nieruchomości nie będzie mierzona przez Rzeczoznawców Avison Young i nie będą przeprowadzone pomiary techniczne ani pomiary przyłączy. Avison Young będzie polegać na pomiarach oraz informacji o stanie technicznym dostarczonych przez Klienta.

Warunki gruntu

Nie sporządzamy raportów z badań stabilności gruntu, geotechnicznych ani geologicznych i nie są one zazwyczaj przedmiotem oględzin. W braku innego polecenia, zakładamy, że grunt oraz wszystkie sąsiadujące i pobliskie tereny nie są skażone, w okolicy nie znajdują się materiały niebezpieczne oraz że grunt nadaje się do zabudowy bez konieczności ponoszenia nadzwyczajnych kosztów fundamentów oraz mediów.

Stan budynków, urządzeń itp.

Oględziny nieruchomości przez nas nie stanowią ekspertyzy budowlanej. Przy sporządzaniu wyceny,

uwzględniamy widoczne wady i potrzeby remontowe a także wiek nieruchomości. Jednakże nie przeprowadzamy szczegółowego badania pod względem wad przeprowadzanego w ramach ekspertyzy budowlanej oraz niekoniecznie wyszczególniamy poszczególne wady przy sporządzaniu Raportu/Operatu. Nie przeprowadzamy badań stolarki budowlanej ani innych zakrytych, trudno dostępnych lub niedostępnych elementów konstrukcji. Nie organizujemy badań w celu określenia, czy do budowy użyto cementu wysokoglinowego, dodatków chlorku wapnia lub innych szkodliwych materiałów lub szalunków traconych z drewna lub paneli kompozytowych.

W braku innego polecenia, nie organizujemy badań w celu określenia, czy podczas budowy nieruchomości lub w późniejszym okresie jej funkcjonowania użyto materiałów lub technologii szkodliwych lub niebezpiecznych a media nie podlegają badaniu.

Z uwagi na to, nie jesteśmy w stanie podać w raporcie, czy nieruchomość jest pozbawiona wad w tym zakresie.

Do celów wyceny zakładamy, jeżeli nie wskazano inaczej, że nieruchomość (w tym powiązane urządzenia, maszyny oraz instalacje) nadaje się do użytkowania i pozostanie w takim stanie w przewidywalnej przyszłości. Zakłada się, że budynek jest/budynki są w dobrym stanie technicznym, z wyjątkiem wyszczególnionych wad.

Przepisy prawa dotyczące azbestu

Państwa doradcy prawni powinni przeanalizować w razie potrzeby właściwe przepisy prawa a właściciele nieruchomości mają obowiązek być w stanie dostarczyć potwierdzenie obecności i stanu azbestu.

Bezpieczeństwo przeciwpożarowe

Zakłada się, że nieruchomość spełnia wymogi obowiązujących przepisów przeciwpożarowych.

Świadectwa charakterystyki energetycznej

Świadectwa charakterystyki energetycznej są wymagane przy sprzedaży, najmie i budowie budynków usługowych.

Świadectwo należy okazywać przy sprzedaży, najmie lub budowie (oraz przebudowie w określonych przypadkach), z zastrzeżeniem uzgodnień dotyczących danej transakcji. Nieprzestrzeganie tego wymogu może skutkować sankcjami cywilnoprawnymi, w tym karami pieniężnymi.

W braku innego oświadczenia, nasza wycena zakłada, że nieruchomość posiada świadectwo charakterystyki energetycznej.

Media

Zakłada się, że media i powiązane systemy kontrolne i oprogramowanie są w dobrym stanie i wolne od wad.

Panele kompozytowe i kwestie ubezpieczeniowe

DEFINICJE I ZASTRZEŻENIA

Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

Nie będziemy przeprowadzać badań paneli wewnątrz nieruchomości w celu stwierdzenia, czy stanowią one panele kompozytowe izolowane polistyrenem. Obecność takich paneli może skutkować niemożnością uzyskania ubezpieczenia dla nieruchomości, co miałoby negatywny wpływ na jej wartość.

Kwestie ochrony środowiska

Nasz Raport z Wyceny / Operat szacunkowy nie stanowi Audytu Środowiskowego ani badania i jego treści nie należy traktować jako oświadczenia o braku problemów związanych ze skażeniem lub zanieczyszczeniem nieruchomości ani potwierdzenia, że nieruchomość lub procesy odbywające się na niej są zgodne z obowiązującymi lub proponowanymi przepisami ochrony środowiska. Jeżeli dostarczono nam raporty osób trzecich, przyjęliśmy ich treść za prawdziwą.

Zapytania

Przeprowadzamy zapytania władz miejscowych oraz przedsiębiorstw użyteczności publicznej w formie ustnej w przedmiocie zobowiązań warunkowych, takich jak poszerzenia dróg, opłat drogowych, propozycji prac remontowych oraz możliwych skutków ograniczeń planistycznych a także, okazjonalnie, w przedmiocie ocen ratingowych. Nie dokonujemy wyszukiwań w lokalnych rejestrach. Nie przyjmuje się odpowiedzialności za nieprawdziwe informacje uzyskane w ten sposób.

Co do zasady, zakłada się, że budynki zostały wybudowane i są użytkowane zgodnie z obowiązującymi decyzjami o warunkach zabudowy, zgodami, pozwoleniami na budowę, posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, decyzje o warunkach zabudowy nie przewidują ograniczeń mogących mieć negatywny wpływ na użytkowanie nieruchomości oraz że brak jest obowiązujących zawiadomień urzędowych lub innych dotyczących nieruchomości lub jej obecnego lub zamierzonego sposobu użytkowania. Rzeczoznawca zobowiązuje się do weryfikacji dokumentów związanych z powyższym otrzymanych od klienta / banku w tym dostęp do drogi publicznej zgodnie z najlepszą wiedzą rzeczoznawcy.

Zakłada się ponadto, że jeżeli nie wskazano inaczej, wszelkie wymagane zgody, pozwolenia itp. są związane z nieruchomością albo są przenaszalne na nowego jej użytkownika.

Ryzyko powodziowe

Rzeczoznawca przeprowadzi badania w zakresie ryzyka powodziowego w przypadkach uznanych za wskazane, w zakresie informacji opublikowanych przez właściwe agencje. Jednakże nie posiadamy kwalifikacji do definitywnego oszacowania ryzyka powodziowego i w naszej wycenie założymy brak zagrożeń w tym zakresie.

Ponadto, Avison Young nie podejmie dalszych badań w celu potwierdzenia tych informacji.

Urządzenia, maszyny oraz instalacje

Jeżeli nie wskazano inaczej, nasze wyceny oraz szacunki kosztu odtworzenia obejmują wszelkie elementy generalnie związane z wyceną gruntu i budynków, w tym:

grzejniki montowane na stałe, domowe instalacje ciepłej wody, instalacje oświetleniowe i zasilające oświetlenie, instalacje spryskiwaczy i powiązane urządzenia, instalacje wodne, elektryczne, gazowe i parowe nie wykorzystywane do procesów przemysłowych lub komercyjnych, podstacje trafo, windy i budowle trwałe, w tym szyny dźwigowe, jeżeli stanowią integralną część konstrukcji budynku, demontowalne ścianki zamontowane na stałe, sufity podwieszane, wykładziny podłogowe, odpływy, instalacje kanalizacyjne, systemy oczyszczania ścieków nie wykorzystywane głównie do oczyszczania ścieków przemysłowych, systemy klimatyzacyjne, z wyjątkiem stanowiących element systemów komputerowych lub wykorzystywanych głównie do obsługi maszyn i urządzeń.

Jeżeli nie wskazano inaczej, wyłącza się następujące elementy:

Wszelkie elementy urządzeń i maszyn produkcyjnych, narzędzia oraz inne wyposażenie nie wykorzystywane głównie do obsługi budynku, dźwigi, podnośniki, pasy transmisyjne, budowle stanowiące elementy pomocnicze lub wchodzące w skład urządzeń i maszyn produkcyjnych, systemy oczyszczania ścieków wykorzystywane głównie do oczyszczania ścieków przemysłowych, systemy klimatyzacyjne stanowiące element systemów komputerowych lub wykorzystywane głównie do obsługi maszyn i urządzeń oraz instalacje wodne, elektryczne, gazowe i parowe wykorzystywane do procesów przemysłowych lub komercyjnych.

Jeżeli nie wskazano inaczej, nie uwzględnia się kosztu naprawy szkód spowodowanych usunięciem z pomieszczeń elementów urządzeń, maszyn oraz instalacji.

W przypadku stacji paliw, hoteli oraz innych nieruchomości zazwyczaj zbywanych i wycenianych jako podmioty operacyjne, wszelkie elementy wyposażenia zazwyczaj powiązane z taką nieruchomością uznaje się za stanowiące własność oraz obejmuje wyceną jeżeli nie wskazano inaczej.

Podatki i dotacje

Podatku VAT, podatków, dotacji i ulg nie wlicza się do wartości kapitałowej oraz wartości czynszów gdyż, jeżeli nie wskazano inaczej w raporcie, zawsze podaje się je w wartości netto bez zobowiązania z tytułu podatku VAT, nawet jeżeli w określonych przypadkach podatek VAT będzie należał.

W przypadku, gdy wyceny dokonuje się na podstawie

DEFINICJE I ZASTRZEŻENIA

Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

kosztów odtworzenia, przyjęty koszt odtworzenia jest w wartości netto bez podatku VAT jeżeli nie wskazano inaczej.

Jeżeli nie wskazano inaczej, Avison Young nie uwzględni istniejących lub potencjalnych zobowiązań wynikających z tytułu podatku od zysków kapitałowych lub innych podatków lub ulg podatkowych wynikających z dotacji lub ulg kapitałowych dostępnych nabywcy nieruchomości.

Wartość Rynkowa

Szacunkowa kwota, jaką w dacie wyceny można uzyskać za składnik aktywów lub zobowiązań w ramach transakcji rynkowej przeprowadzonej pomiędzy zainteresowanym kupującym i zainteresowanym sprzedającym, działającymi jako niezależne od siebie strony, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają z rozważaniem, rozsądnie i dobrowolnie.

Wartość Godziwa / Wartość słuszną

1. Wartość słuszną (wcześniej nazywana godziwą w MSW) - szacunkowa cena przeniesienia składnika aktywów lub zobowiązań pomiędzy określonymi, dobrze poinformowanymi i zainteresowanymi stronami odzwierciedlająca interesy tych stron (MSW 2020).
2. Cena, jaka mogłaby zostać uzyskana ze zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania w następstwie prawidłowo przeprowadzonej transakcji między uczestnikami rynku w dniu, w którym dokonano wyceny (Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej (MFRS 13).

Koszt Odtworzenia

Bieżący koszt odtworzenia lub zastąpienia danego składnika aktywów równoważnym, nowszym składnikiem aktywów, pomniejszony o utratę wartości ze względu na zużycie fizyczne oraz inne adekwatne formy zużycia z uwzględnieniem ulepszeń dokonanych na takim składniku aktywów. Zwracamy uwagę, że podstawa wyceny może nie odzwierciedlać ceny możliwej do uzyskania za nieruchomość na wolnym rynku.

Jednostki gospodarcze

Według stosownych przepisów i standardów RICS (Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych), najbardziej odpowiednią podstawą wyceny nieruchomości zazwyczaj sprzedawanych jako nieruchomości związane z prowadzoną działalnością jest Wartość Rynkowa zdefiniowana powyżej. Nieruchomości takie obejmują puby, hotele oraz inne rodzajów nieruchomości, używanych

do celów rekreacyjnych a także domy opieki, domy stałego pobytu, prywatne szpitale i stacje benzynowe.

Nasze wyceny odzwierciedlają:

- a) Rynkowe postrzeganie potencjału gospodarczego, z uwzględnieniem zakładanej zdolności do uzyskania nowych licencji, zezwoleń, pozwoleń i zaświadczeń oraz przedłużenia ważności już posiadanych;
- b) To, że nieruchomość jest oferowana w stanie w pełni wolnym, przy czym w przypadku domów opieki i domów stałego pobytu, z zastrzeżeniem praw umownych pacjentów/rezydentów czasowo przebywających w nieruchomości;
- c) To, że nieruchomość obejmuje wyposażenie i umeblowanie wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.

Nasze wyceny oparte są na szczególnym założeniu, że jeżeli nie wskazano inaczej, działalność gospodarcza będzie kontynuowana na poziomie istotnie nie gorszym niż wskazano nam.

Wartość dla Aktualnego Sposobu Użytkowania

Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za dany składnik aktywów lub zobowiązań w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej, przy założeniu, że nabywca wejdzie w posiadanie wszystkich części nieruchomości wymaganych do prowadzenia działalności gospodarczej w stanie wolnym i bez uwzględnienia potencjalnych alternatywnych sposobów korzystania oraz innych cech danego składnika aktywów, które spowodowałyby zmianę jego Wartości Rynkowej w porównaniu z wymaganą do zastąpienia pozostałego potencjału usługowego najniższym kosztem.

Czynsz Rynkowy

Szacunkowa kwota, za jaką w dacie wyceny zainteresowany wynajmujący może wynająć zainteresowanemu najemcy prawa do nieruchomości na stosownych warunkach umownych w ramach transakcji między podmiotami niepowiązanymi, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że jej strony działają z rozważaniem, rozsądnie i dobrowolnie.

Ubezpieczenia

Ubezpieczenia zazwyczaj uzyskują klienci (lub ich brokerzy) w oparciu o szacunkowy koszt odtworzenia albo, w niektórych przypadkach, na zasadzie rekompensaty, przy czym inne metody wyceny są nieodpowiednie.

DEFINICJE I ZASTRZEŻENIA

Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

Ocena Kosztu Odtworzenia

Ocena Kosztu Odtworzenia stanowi naszą opinię o prawdopodobnym koszcie odtworzenia wszystkich budynków, co do zasady do celów ubezpieczeniowych, na następujących podstawach:

- odtworzone pomieszczenia będą charakteryzować się podobną konstrukcją, projektem i powierzchnią do istniejących budynków;
- prace będą prowadzone w sposób zgodny z warunkami nałożonymi przez Władze miejscowe na budowę budynków;
- jeżeli nie wskazano odrębnie w raporcie, dokonuje się odpisów na pokrycie kosztu wymaganych prac rozbiórkowych oraz kosztu przygotowania placu budowy przed odbudową, kosztu prac zewnętrznych np. miejsc parkingowych, wjazdów i ogrodzeń oraz wynagrodzeń profesjonalnych, które byłyby poniesione w normalnym toku.

Jeżeli nie wskazano inaczej, koszt odtworzenia nie obejmuje odpisów z tytułu:

- utraczonych czynszów w okresie odbudowy;
- ograniczeń planistycznych, które może nałożyć właściwy organ;
- specjalnych fundamentów wymaganych dla maszyn i urządzeń lub z uwagi na niekorzystne warunki gruntu;
- maszyn, urządzeń, zbiorników, narzędzi ruchomych, mebli i wyposażenia biurowego (szczegółowe informacje dotyczące normalnie uwzględnianych elementów znajdują się w sekcji „Urządzenia, maszyny oraz instalacje”);
- wpływu inflacji na koszt prac budowlanych po dniu wyceny;
- podatku VAT (z wyjątkiem wynagrodzeń profesjonalnych), który normalnie podlegałby dodatkowo zapłacie.

Uwaga - ocena kosztu odtworzenia nie stanowi wyceny. Ocenę kosztu odtworzenia przez rzeczoznawcę należy traktować jako nieformalne oszacowanie i nie powinno się na jej podstawie uzyskiwać ubezpieczenia.

Przypisanie wartości

Przypisanie wartości do poszczególnych budynków, gruntów, maszyn i urządzeń dokonuje się zazwyczaj wyłącznie do celów amortyzacji. W normalnych okolicznościach, przypisanie wartości nie stanowi wyceny nie powinno być stosowane do innych celów, chyba że nasz Raport / Operat stanowi inaczej.

Okres Ekonomicznej Użyteczności

Okres ekonomicznej użyteczności budynków zazwyczaj szacuje się jako przedział określonej liczby lat, najczęściej do maksymalnie 50 lat. Ma to zastosowanie do nieruchomości, do których przysługuje prawo własności oraz do nieruchomości w użytkowaniu wieczystym, jeżeli okres ekonomicznej użyteczności jest krótszy niż pozostały okres użytkowania. Dla zespołu budynków stanowiącego jeden składnik aktywów zazwyczaj podaje się wartość średnią. Uzyskane liczby należy stosować wyłącznie na potrzeby zużycia.

Zgodność z przepisami prawa i standardami wyceny
W przypadkach, w których ma to zastosowanie, nasze wyceny są zgodne z przepisami prawa polskiego (w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 8 września 2023 r. poz. 1832;

- Międzynarodowymi Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) obowiązującymi od dnia 31 stycznia 2025 r. opublikowanymi przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych („RICS”);
- Międzynarodowymi Standardami Wyceny (IVS) - opublikowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC) obowiązującymi od dnia 31 stycznia 2025 r.,
- Europejskimi Standardami Wyceny (EVS) - wydanie dziesiąte z 2025 r. - wydanymi przez TEGOVA - Europejską Grupę Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązującymi od dnia 1 stycznia 2025 r.,

Badanie przez RICS

Wycena może być przedmiotem badania RICS do celów egzekucji regulacji etycznych i dyscyplinarnych Instytutu. Wskazówki dotyczące funkcjonowania programu monitoringu RICS, w tym kwestii dotyczących poufności są dostępne na stronie internetowej www.rics.org.

Wycena Całkowita

Jeżeli ją podano, stanowi ona sumę wartości wszystkich poszczególnych nieruchomości. Zakłada się, że nieruchomości będą poddane ekspozycji na rynku pojedynczo lub w grupach przez odpowiedni okres. W przypadku sprzedaży wszystkich nieruchomości w jednej partii, uzyskana kwota niekoniecznie musi być równa sumie wszystkich wycen.

Kwestie Prawne

Wykładni umów najmu oraz innych dokumentów prawnych oraz założeń prawnych dokonujemy jako

DEFINICJE I ZASTRZEŻENIA

Definicje i Zastrzeżenia dotyczące Wycen

Konsultanci ds. Nieruchomości (w tym Licencjonowani Rzeczoznawcy) według swojej najlepszej wiedzy i doświadczenia zgodnie z zawodowym charakterem czynności Rzeczoznawcy i wymaga ona weryfikacji przez należyście wykwalifikowanego prawnika w celu polegania na niej. Nie przyjmuje się odpowiedzialności za prawidłowość interpretacji sytuacji prawnej klienta lub osób trzecich.

Dzień, Warunki Rynkowe i Ważność Wyceny

Na wycenie można polegać do wskazanego celu na wskazany dzień. W normalnych warunkach rynkowych, wartość nie może ulegać istotnym zmianom w krótkim czasie.

Jednakże rynek nieruchomości podlega ciągłym zmianom i jest podatny na wiele czynników zewnętrznych mogących wpływać na poziom zaufania podmiotów gospodarczych. Stanowczo zaleca się dodatkowe konsultacje przy poleganiu na wycenie po wystąpieniu zmian mogących mieć wpływ na poziom zaufania podmiotów gospodarczych. W każdym przypadku, wyceny nie należy uznawać za aktualną po upływie 12 miesięcy.

Wyceny i Raporty/ Operaty Szacunkowe

Wyceny i Raporty/Operaty są przeznaczone wyłącznie do użytku podmiotu oraz podmiotów powiązanych, do którego są zaadresowane. Można je udostępnić wyłącznie innym doradcom profesjonalnym pełniącym funkcję doradcą w odniesieniu do tego celu. Nie przyjmuje się odpowiedzialności wobec osób trzecich za całość lub jakiegokolwiek część treści.

Raporty/Operaty należy rozważać jako całość i wykorzystywać wyłącznie w kontekście poleceń zgodnie z którymi je sporządzono.

Nie zezwala się na umieszczanie całości ani jakiegokolwiek części wyceny, Raportu/Operatu, innego dokumentu ani odniesień do nich w jakimkolwiek opublikowanym artykule, dokumencie, okólniku lub oświadczeniu ani na ich publikację w jakimkolwiek sposób bez uprzedniej pisemnego zatwierdzenia przez Avison Young formy i kontekstu tej publikacji.

Zapewnienia

Klient oświadcza i zapewnia, że według jego wiedzy, informacji i przeświadczenia, informacje dostarczone przez niego i w jego imieniu spółce Avison Young są prawdziwe i dokładne oraz że poinformuje i poleci swoim doradcom - osobom trzecim zawiadomić spółkę Avison Young w przypadku powzięcia przez siebie lub przez nich wiadomości o nieprawdziwości lub niedokładności tych informacji.

7. Umowa zlecenia wyceny

Zlecenie: Wycena nieruchomości

18.08.2023

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000434440, NIP 6252381542 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 100.000.000,00, zwana dalej "Klientem", reprezentowana przy niniejszym Zleceniu przez:

Wirginię Leszczyńską – Prezesa Zarządu
Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

Portfel 17 nieruchomości ujętych w *Załączniku nr 1*

Wstęp

Zgodnie z przepisami prawa polskiego oraz Międzynarodowymi Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) obowiązującymi od dnia 31 stycznia 2022 r., mamy obowiązek uzgodnienia z Państwem celu i podstawy dokonywanej przez nas wyceny oraz innych kwestii. Prosimy zapoznać się z podstawami dokonywanej przez nas wyceny określonymi w niniejszym Zleceniu a także z naszymi Warunkami Ogólnymi Zleceń oraz Definicjami i Zastrzeżeniami załączonymi do naszych Warunków Ogólnych Zleceń, które stanowią integralną część Zlecenia.

Prosimy o podpisanie i zwrot załączonego egzemplarza niniejszego Zlecenia, jeżeli podstawy wyceny są prawidłowe.

Klient:

DL Invest Group PM S.A. oraz Spółki celowe ujęte w *Załączniku nr 1*

Usługi:

Klient zleca wykonanie usług w zakresie wycen szacunkowych w formie Opinii o wartości godziwej (Operat Szacunkowy), dotyczących 17 nieruchomości zawartych w *Załączniku nr 1*

Opinie o wartościach godziwych zostaną sporządzone w języku polskim, szacunkowe wartości zostaną podane w walutach EUR i PLN.

Poszczególne Opinie zostaną sporządzone na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997 r., oraz Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS 2022 - RICS Valuation - Global Standards 2022 opublikowanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) i obowiązujących od dnia 31 stycznia 2022 r., obejmujących Międzynarodowe Standardy Wyceny Rady Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), przez członków Działu Wycen będących licencjonowanymi rzeczoznawcami majątkowymi oraz zarejestrowanymi rzeczoznawcami majątkowymi RICS: Agnieszka Bogucka, Marta Marat, Aleksandra Klimek, Monika Bronicka MRICS.

Cel wyceny:

Wycena nieruchomości do celów sprawozdawczości finansowej.

Tytuł prawny będący przedmiotem wyceny:

W braku zawiadomienia o innej treści, zakłada się, że na nieruchomość składa się prawo użytkowania wieczystego bądź prawo własności gruntu oraz prawo własności Budynku posadowionego na Nieruchomości.

Podstawa wyceny:

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997 r. oraz Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS 2022 opublikowanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) i obowiązujących od dnia 31 stycznia 2022 r., obejmujących Międzynarodowe Standardy Wyceny Rady Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), sporządzamy następujące wyceny:

- Wartości Godziwej.

Ograniczenia oględzin oraz wyłączenie odpowiedzialności

Oględziny nieruchomości zostaną przeprowadzone przez odpowiedzialnego Rzeczoznawcę, a dzień oględzin zostanie ustalony przez Strony. Avison Young uwzględni stan fizyczny Nieruchomości możliwy do dostrzeżenia podczas oględzin. Avison Young dokona oględzin wybranych części - wewnętrznych i zewnętrznych, w miarę możliwości.

Dzień Wyceny

Dzień oględzin nieruchomości (w braku innego ustalenia).

Status Rzeczoznawcy

Zewnętrzny/niezależny Rzeczoznawca.

Ujawnienie wszelkich uprzednich relacji

Przy ocenie potencjalnych konfliktów interesów, przestrzegamy postanowień Oficjalnego Stanowiska RICS - Konflikty Interesów (Wydanie pierwsze - marzec 2017 r.) oraz Kodeksu Postępowania RICS.

Informujemy, że Avison Young w 2022 r. przeprowadzał wycenę Nieruchomości nr 10 (nieruchomość biurowa – Atrium Katowice) dla celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowej. Potwierdzamy jednak, iż nie wpływa to na naszą wiarygodność i oświadczamy, że w wyniku przygotowania niniejszej Wyceny nie dojdzie do konfliktu interesów.

Według naszej wiedzy, nie występuje po naszej stronie konflikt interesów dotyczący świadczenia usług doradczych wyceny pozostałych przedmiotowych nieruchomości. Nie łączy nas obecnie i nie łączyła nas w przeszłości żadna relacja zarobkowa z Klientem ani z przedmiotową nieruchomością (oprócz wymienionej powyżej). Świadczymy nasze usługi doradcze jako Zewnętrzni Rzeczoznawcy, zgodnie z postanowieniami Czerwonej Księgi.

Założenia

Założenia dotyczące kwestii podanych poniżej są wyszczególnione w naszych Definicjach i Zastrzeżeniach dotyczących Wyceny, załączonych do niniejszego dokumentu.

- Tytuł;
- Stan budynków;
- Usługi;
- Kwestie planistyczne i postępowania wynikające z ustawy;
- Skażenia i substancje niebezpieczne;
- Kwestie ochrony środowiska.

Założenia szczególne (jeżeli występują)

Założenia szczególne w razie potrzeby podlegają uzgodnieniu z Klientem i uwzględnia się je w celu wyceny. Wszystkie poczynione założenia szczególne wskazuje się w Raporcie z Wyceny.

Odstąpienia od Standardów Wyceny (jeżeli występują)

Nie występują odstąpienia od Standardów Wyceny. W przypadku ich wystąpienia, zostanie to opisane w Opinii o wartości godziwej.

Uzgodniona podstawa pomiarów

Zgodnie z naszymi uzgodnieniami z Państwem, będziemy polegać na metrażu przedstawionym nam przez Państwa.

Zakres badania

Patrz „Definicje i Zastrzeżenia” załączone do Warunków Ogólnych Zleceń, załączone do niniejszego dokumentu.

Charakter i źródła wykorzystywanych informacji

Klient dostarczy następujące informacje dotyczące Nieruchomości. Klient potwierdza, że rzeczoznawca może polegać na prawdziwości tych informacji.

- Numer księgi wieczystej;
- Aktualne wypisy z rejestru gruntów i rejestru budynków (wystawione w okresie ostatnich trzech miesięcy);
- Mapa ewidencyjna i mapa uzbrojenia terenu;
- Dostęp do drogi;
- Akt notarialny nabycia nieruchomości;
- Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste;
- Oznaczenie w MPZP, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie, decyzje o warunkach zabudowy;
- Opis techniczny budynku według projektu architektonicznego;
- Powierzchnia użytkowa budynku według pomiarów geodezyjnych;
- Zestawienie czynszów obejmujące terminy płatności, okresy najmu, stawki bazowe, zachęty czynszowe, opłaty eksploatacyjne, czynsze kroczące;
- Skany umów najmu;
- Koszty operacyjne (podatek od nieruchomości, opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, ubezpieczenia, koszty ochrony, sprzątania, zużycia mediów w nieruchomości wspólnej, zarządu nieruchomością, konserwacji technicznej i remontów - budżet na rok bieżący i rozliczenia z roku ubiegłego);
- Koszty operacyjne niepodlegające zwrotowi, rozliczenia z najemcami według rozliczeń z ostatnich 3 lat;
- Wiekowanie należności;
- Wydatki inwestycyjne za rok bieżący oraz budżet na przyszły rok;
- Książka obiektu budowlanego - skan;
- Przeglądy techniczne (coroczne, półroczne i co 5 lat);
- Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku;
- Zielony certyfikat (BREEAM, LEED, WELL itp.);
- Zastosowania ESG;
- Pozostałe raporty istotne do celów wyceny (jeżeli je sporządzono: raporty środowiskowe (skażenia), raporty due diligence, analiza chłonności itp.).

Klient zawiadomi Avison Young w przypadku niedostarczenia wszystkich wyszczególnionych wymaganych informacji i dokumentów. W przypadku niemożności sporządzenia wyceny zgodnie z przepisami prawa i

zasadami etyki zawodowej w oparciu o dostarczone ograniczone dane oraz informacje, Avison Young zawiadomi Klienta. W takiej sytuacji, Klientowi nie będą przysługiwać żadne roszczenia wobec Avison Young, w tym roszczenia o odszkodowanie lub o zapłatę.

Zgoda na publikację

Wymagane będzie nasza uprzednia zgoda w formie pisemnej w przypadku zamiaru reprodukcji przez Klienta/Bank przedmiotowego raportu lub dokonywania publicznych odniesień do wyceny lub do raportu.

Ograniczenie odpowiedzialności

Odpowiedzialność Avison Young Polska Sp. z o.o. na podstawie niniejszego Zlecenia lub w związku z nim lub sporządzoną Opinią jest ograniczona do kwoty 4.000.000 PLN (cztery miliony złotych) (łącznie w odniesieniu do wszystkich roszczeń).

Dodatkowe informacje dotyczące ograniczenia naszej odpowiedzialności znajdują się w par. 7 Warunków Ogólnych Zleceń, załączonych do niniejszego dokumentu.

Ubezpieczenie odpowiedzialności zawodowej

Potwierdzamy, że Avison Young Polska Sp. z o.o. posiada ubezpieczenie odpowiedzialności zawodowej pokrywające limit odpowiedzialności wskazany w powyższym ustępie. Polisa numer 1063070674 została wystawiona przez PZU i jest ważna do dnia 31.07.2024 r. Polisa ta jest załączona do niniejszego Zlecenia jako załącznik nr 1.

Dodatkowe informacje dotyczące naszego ubezpieczenia odpowiedzialności zawodowej znajdują się w par. 14 Warunków Ogólnych Zleceń, załączonych do niniejszego dokumentu.

Oświadczenie o zgodności

Potwierdzamy, że przestrzegamy przepisów prawa polskiego, w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997 r. oraz Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS obowiązujących od dnia 31 stycznia 2022 r.

Nie występują żadne odstąpienia z wyjątkiem przypadków wskazanych powyżej.

Wiedza i umiejętności

Potwierdzamy, że rzeczoznawca posiada wiedzę, umiejętności oraz znajomość przedmiotu umożliwiające mu przeprowadzenie wyceny w sposób kompetentny.

Wymogi dotyczące Raportu i dokumentacji

Nasze Opinie o wartościach godziwych będą adresowane do odpowiednich Spółek z **Załącznika nr 1**. Osobami kontaktowymi oraz odpowiedzialnymi za przesłanie dokumentacji są:

Klient:	
Spółka:	DL Invest Group PM S.A.
NIP spółki:	6252381542
Osoba kontaktowa:	Wirginia Leszczyńska, Jakub Machul
e-mail:	wirginia.leszczynska@dlinvest.pl, jakub.machul@dlinvest.pl
Telefon:	503 985 805, 534 738 554

Adres:	DL INVEST GROUP PM, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
--------	---

Dostarczymy Państwu egzemplarze naszych Opinii w formie elektronicznej i papierowej (jeśli wymagane). Dokumentację oraz inne istotne informacje należy dostarczyć do:

Avison Young:	
Spółka:	Avison Young Polska Sp. z o.o.
Osoba kontaktowa:	Monika Bronicka Agnieszka Bogucka
e-mail:	monika.bronicka@avisonyoung.com agnieszka.bogucka@avisonyoung.com
Telefon:	+48 606 233 226 +48 662 688 044
Adres:	Grzybowska Park, 2 piętro, ul. Grzybowska 5A, 00-132 Warszawa

Zabezpieczenie odnośnie kredytu

Jeżeli po dostarczeniu naszego Operatu szacunkowego, kredytobiorca (Klient) zwróci się do nas o przeadresowanie naszego opracowania dla kredytodawcy (Banku), powinien zdawać sobie sprawę z tego, że w takim przypadku zastrzegamy sobie prawo do pobrania dodatkowego wynagrodzenia z tytułu przeadresowania naszego Operatu Szacunkowego. Za sporządzenie każdego Reliance Letter wynagrodzenie wyniesie 650 EUR+VAT.

Podstawa wyliczenia wynagrodzenia

Nasze wynagrodzenie uzgodniono łącznie w wysokości ... wota ta powiększona zostanie o podatek VAT. Faktura za każdą wycenioną nieruchomość będzie zaadresowana do Spółki odpowiedzialnej zawartej w **Załączniku 1** oraz wystawiona po dostarczeniu wersji roboczej operatów szacunkowych.

W przypadku rezygnacji Klienta ze świadczenia usług przedmiotowej wyceny, Avison Young obciąży Klienta wynagrodzeniem proporcjonalnym do wykonanej pracy i poniesionych kosztów, co zostanie oszacowane przez Avison Young, jednak nie mniej niż 15% ustalonego wynagrodzenia.

Faktury zostaną wystawione na kwotę w PLN, zgodnie z **Załącznikiem 1**. Faktura zostanie dostarczona Klientowi w wersji elektronicznej na podany adres e-mail.

Klient wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu oraz doręczenie ich w formie elektronicznej.

Harmonogram raportowania 2023 i analogicznie dla 2024 oraz 2025

Wersje Robocze Opinii zostaną dostarczone w terminie poniższym pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- Podpisania niniejszego zlecenia przez Klienta
- Dostarczenia dokumentów przez Klienta (zgodnie z Harmonogramem prac)
- Oględzin nieruchomości przez Avison Young.

Harmonogram prac - wycena całego portfela	
Kurs wyceny - średnioroczny z 2023 r.	Data
Dostarczenie dokumentów	30.08.2023

Strona 5 z 7

AVISON
YOUNG

Rentrolle - zaktualizowane dostarczenie do	30.10.2023
Wizytacje nieruchomości	październik, listopad 2023
Draft kalkulacji	15.11.2023
Omówienie kalkulacji	30.11.2023
Draft operatów	29.12.2023

Po otrzymaniu Wersji Roboczej Opinii, Klient zgłosi Avison Young swoje uwagi w terminie 15 dni roboczych, na adres e-mail wskazany powyżej w niniejszym dokumencie. W terminie następnych 15 dni roboczych, Avison Young odniesie się do zgłoszonych uwag i skoryguje Wersję Roboczą Opinii lub uzasadni niemożność wprowadzenia takich zmian.

Wersja ostateczna Opinii o wartości godziwej w formie elektronicznej oraz w dwóch egzemplarzach papierowych (jeśli wymagane) zostanie dostarczona Klientowi po przedyskutowaniu wersji roboczej oraz przeprowadzeniu procedury opisanej w powyższym ustępie.

Jeżeli Klient nie zgłosi uwag do Wersji Roboczej Opinii w uzgodnionym terminie, Wersje Robocze uznaje się za wersje ostateczne Opinii.

Podpisując i odsyłając nam egzemplarz niniejszego Zlecenia, wyrażają Państwo zgodę na zlecenie nam czynności na warunkach określonych w niniejszym Zleceniu oraz w załączonych Warunkach Ogólnych Zleceń oraz Definicji i Zastrzeżeń dotyczących Wycen. Jeżeli nie odeślą nam Państwo niniejszego podpisanego Zlecenia, lecz w dalszym ciągu będą Państwo wydawać nam polecenia dotyczące Usług po dniu sporządzenia niniejszego Zlecenia, będziemy postępować przy założeniu przyjęcia przez Państwa warunków określonych w niniejszym Zleceniu oraz warunków zlecenia w niezmienionym brzmieniu.

Strony wskazują, że w przypadku rozbieżności między postanowieniami niniejszego zlecenia a postanowienia **Załącznika nr 3** pierwszeństwo mają postanowienia zlecenia.

Niniejsze Zlecenie zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach w języku polskim, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Zestawienie nieruchomości
2. Polisa ubezpieczeniowa
3. Warunki Ogólne Zleceń

Z poważaniem

Michał Ćwikliński
Członek Zarządu
Telefon: +48 605 163 351

Signature valid
Dokument podpisany przez
Michał Ćwikliński
Data: 2023.08.30 15:13:38 CEST

Podpis:

W imieniu i na rzecz Avison Young Polska Sp. z o.o.

Podpisano w imieniu i na rzecz Klienta:

Podpis:

ENIGMA

Strona 6 z 7

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez
Wiermina Leszczyńska
28.08.2023
8:43:54 +02'00'

Podpisany elektronicznie przez
Wiermina Leszczyńska
28.08.2023
8:43:54 +02'00'

AVISON
YOUNG

02.10.2023

Aneks nr 1 do Zlecenia: Wycena nieruchomości z dnia 18.08.2023

Zawarta pomiędzy

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000434440, NIP 6252381542 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 100,000,000.00, zwana dalej **"Klientem"**, reprezentowana przy niniejszym Zleceniu przez

Wirginie Leszczyńską – Prezesa Zarządu

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

oraz

Avison Young Polska Sp. z o.o. reprezentowana przez Michała Ćwiklińskiego (Członka zarządu).

Nazwa i adres nieruchomości:

Portfel 17 nieruchomości ujętych w Załączniku nr 1 do Zlecenia

Niniejszy Aneks nr 1 do Zlecenia: Wycena nieruchomości z dnia 18.08.2023 został zawarty 02.10.2023 pomiędzy:

- DL Invest Group PM S.A.** z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000434440, NIP 6252381542 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 100,000,000.00, zwana dalej **"Klientem"**, reprezentowana przy niniejszym Zleceniu przez

Wirginie Leszczyńską – Prezesa Zarządu

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

- Avison Young Polska Sp. z o.o.**, ul. Grzybowska 5A, 00-132 Warszawa, NIP: 5252713251 reprezentowana przez Michała Ćwiklińskiego (Członka zarządu),

Wspólnie nazywanymi „Stronami”, zaś indywidualnie jako „Strona”.

Strony zgadzają się co do następujących zmian w Zleceniu:

- Klient zleca usługę wykonania Operatu szacunkowego dla celów bankowych dla nieruchomości (zgodnie z numeracją w *Załączniku nr 1* do Zlecenia): **1.Siewierz, nr ewid.: 8179/2, 8174, 8179/3, 8181, 8285/4 i 8164/1, powierzchnia: ok. 31,6960 HA, KW numer: CZ1Z/00049261/4.**
- Klient zleca usługę wykonania Operatu szacunkowego dla celów bankowych dla nieruchomości (zgodnie z numeracją w *Załączniku nr 1* do Zlecenia): **14.MProjekt Gliwice, ul. Piwna, nr ewid.: 303, 306,307, 308, powierzchnia: ok. 3,1073 HA, KW numer: GL1G/00091486/1.**
- Operaty szacunkowe zostaną sporządzone w języku polskim, szacunkowe wartości zostaną podane w walutach EUR i PLN.
- Klient rezygnuje z usługi w zakresie wyceny szacunkowej w formie Opinii o wartości godziwej dla w/w nieruchomości w ramach wycen dotyczących 17 nieruchomości w roku 2023.
- Wycena nieruchomości zostanie sporządzona na dzień 30.09.2023 dla nieruchomości 1.Siewierz oraz na datę wizytacji dla nieruchomości 14.MProjekt, Gliwice, Piwna.
- Łączne wynagrodzenie (w pierwszym roku wyceny) wskazane w Zleceniu zostanie pomniejszone o kwotę netto.

Podstawa wyliczenia wynagrodzenia:

Zgodnie z *Załącznikiem nr 1* do Zlecenia nasze wynagrodzenie uzgodniono w wysokości netto za każdy z w/w Operatów szacunkowych, łącznie Kwota ta powiększona zostanie o podatek VAT. Fakturę wystawimy na Klienta po dostarczeniu wersji roboczej każdego operatu.

Faktura zostanie wystawiona na kwotę w PLN. Zastosowany zostanie kurs wymiany waluty obcej, w której wyrażono wynagrodzenie, ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu poprzedzającym wystawienie faktury. Faktura zostanie dostarczona Klientowi w wersji elektronicznej na podany adres e-mail.

Klient wyraża zgodę na wystawianie faktur bez Jego podpisu oraz doręczenie ich w formie elektronicznej.

Harmonogram raportowania:

Wersja robocza Draftu Operatu szacunkowego zostanie dostarczona w terminie do 16.10.2023 dla nieruchomości 1.Siewierz oraz 31.10.2023 dla nieruchomości 14.MProjekt, Gliwice, Piwna.

Po otrzymaniu Draftu Operatu szacunkowego, Klient zgłosi Avison Young swoje uwagi do Operatu w terminie 5 dni roboczych. W terminie następnych 5 dni roboczych, Avison Young odniesie się do zgłoszonych uwag i skoryguje Wersję Roboczą Operatu szacunkowego lub uzasadni niemożność wprowadzenia takich zmian.

Wersja ostateczna Operatu szacunkowego w formie elektronicznej oraz w dwóch egzemplarzach papierowych (jeśli wymagane) zostanie dostarczona Klientowi po przedyskutowaniu wersji roboczej oraz przeprowadzeniu procedury opisanej w powyższym ustępie. Jeżeli Klient nie zgłosi uwag do Wersji Roboczej Operatu szacunkowego w uzgodnionym terminie, Wersję Roboczą uznaje się za wersję ostateczną Operatu szacunkowego.

Niniejszy Aneks został sporządzony w dwóch egzemplarzach w języku polskim po jednym dla każdej ze Stron.

W imieniu i na rzecz Avison Young Polska Sp. z o.o.

Michał Ćwikliński

Członek zarządu

Telefon: +48 605 163 351

Podpis:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Michał Ćwikliński

Data: 2023.10.23 15:00:19 CEST

W imieniu i na rzecz Klienta:

Podpis:

Imię i nazwisko: **ENIGMA**

Stanowisko:

Podpisany elektronicznie przez
Wirginia Leszczyńska
23.10.2023
13:00:14 +0200

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez
Tomasz Brodzki
23.10.2023
13:08:04 +0200

17.10.2023

Aneks nr 2 do Zlecenia: Wycena nieruchomości z dnia 18.08.2023

Zawarta pomiędzy

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000434440, NIP 6252381542 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 100,000,000.00, zwana dalej "**Klientem**", reprezentowana przy niniejszym Zleceniu przez

Wirginię Leszczyńską – Prezesa Zarządu

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

oraz

Avison Young Polska Sp. z o.o. reprezentowana przez Michała Ćwiklińskiego (Członka zarządu).

Nazwa i adres nieruchomości:

Portfel 17 nieruchomości ujętych w Załączniku nr 1 do Zlecenia

Niniejszy Aneks nr 2 do Zlecenia: Wycena nieruchomości z dnia 18.08.2023 został zawarty 18.10.2023 pomiędzy:

- DL Invest Group PM S.A.** z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000434440, NIP 6252381542 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 100,000,000.00, zwana dalej "**Klientem**", reprezentowana przy niniejszym Zleceniu przez

Wirginię Leszczyńską – Prezesa Zarządu

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

- Avison Young Polska Sp. z o.o.**, ul. Grzybowska 5A, 00-132 Warszawa, NIP: 5252713251 reprezentowana przez Michała Ćwiklińskiego (Członka zarządu),

Wspólnie nazywanymi „Stronami”, zaś indywidualnie jako „Strona”.

Strony zgadzają się co do następujących zmian w Zleceniu:

- Podpunkt **Usługi** zmienia treść na następującą:
Klient zleca wykonanie usług w zakresie wycen szacunkowych w formie Opinii o wartości godziwej (Operat Szacunkowy), Operatów Szacunkowych, lub/i Raportów z wyceny, dotyczących 17 nieruchomości zawartych w Załączniku nr 1.
Opinie o wartościach godziwych, Operaty Szacunkowe lub/i Raporty z wyceny zostaną sporządzone w języku polskim lub angielskim (zgodnie z wytycznymi Klienta), szacunkowe wartości zostaną podane w walutach EUR i PLN.

Poszczególne opracowanie zostanie sporządzone na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997 r., oraz Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS 2022 - RICS Valuation - Global Standards 2022 opublikowanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) i obowiązujących od dnia 31 stycznia 2022 r., obejmujących Międzynarodowe Standardy Wyceny Rady Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), przez

str. 1

członków Działu Wycen będących licencjonowanymi rzeczoznawcami majątkowymi oraz zarejestrowanymi rzeczoznawcami majątkowymi RICS: Agnieszka Bogucka, Marta Marat, Aleksandra Klimek, Monika Bronicka MRICS i współpracującym rzeczoznawcą Dariuszem Karaszewskim.

- Podpunkt **Cel wyceny** zmienia treść na następującą:
Wycena nieruchomości do celów sprawozdawczości finansowej lub celów zabezpieczenia wierzytelności (w zależności od wskazania celu przez Klienta).
- Podpunkt **Podstawa wyceny** zmienia treść na następującą:
Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997 r. oraz Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS 2022 opublikowanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) i obowiązujących od dnia 31 stycznia 2022 r., obejmujących Międzynarodowe Standardy Wyceny Rady Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), sporządzamy następujące wyceny:
• Wartości Godziwej
lub
• Wartości Rynkowej
- Podpunkt **Podstawa wyliczenia wynagrodzenia** zmienia treść na następującą:

Zgodnie z *Załącznikiem nr 1* do Zlecenia nasze wynagrodzenie wskazano w zależności od celu wyceny dla każdej pojedynczej nieruchomości. Klient dokona wyboru, której wyceny potrzebuje i cena za usługę będzie zgodna z załącznikiem nr.1. w pierwszym roku obowiązywania umowy. Druga i trzecia cena wskazana w Załączniku nr1. może ulec zmianie, w przypadku zmian stanu zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości (np. rozpoczęto proces budowy, przebudowy, modernizacji).

Podstawą zlecenia będzie e-mail z uzgodnieniem celu wyceny i potwierdzeniu warunków wynagrodzenia.

Faktura za każdą wycenioną nieruchomość będzie zaadresowana do Spółki odpowiedzialnej zawartej w Załączniku 1 oraz wystawiona po dostarczeniu wersji roboczej operatów szacunkowych.

W przypadku rezygnacji Klienta ze świadczenia usług przedmiotowej wyceny, Avison Young obciąży Klienta wynagrodzeniem proporcjonalnym do wykonanej pracy i poniesionych kosztów, co zostanie oszacowane przez Avison Young, jednak nie mniej niż 15% ustalonego wynagrodzenia.

Faktury zostaną wystawione na kwotę w PLN, zgodnie z Załącznikiem 1. Faktura zostanie dostarczona Klientowi w wersji elektronicznej na podany adres e-mail.

Klient wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu oraz doręczenie ich w formie elektronicznej.

- Podpunkt **Harmonogram raportowania 2023 i analogicznie dla 2024 oraz 2025** dodaje się następującą treść:

W przypadku decyzji o przygotowaniu operatu szacunkowego dla celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowej Wersja robocza Draftu Operatu szacunkowego zostanie dostarczona w terminie 10-12 dni roboczych od potwierdzenia mailowego zlecenia przez obie strony.

Po otrzymaniu Draftu Operatu szacunkowego dla celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowej, Klient zgłosi Avison Young swoje uwagi do Operatu w terminie 5 dni roboczych. W terminie następnych 5 dni roboczych, Avison Young odniesie się do zgłoszonych uwag i skoryguje Wersję Roboczą Operatu szacunkowego lub uzasadni niemożność wprowadzenia takich zmian.

str. 2

Wersja ostateczna Operatu szacunkowego w formie elektronicznej oraz w dwóch egzemplarzach papierowych (jeśli wymagane) zostanie dostarczona Klientowi po przedyskutowaniu wersji roboczej oraz przeprowadzeniu procedury opisanej w powyższym ustępie. Jeżeli Klient nie zgłosi uwag do Wersji Roboczej Operatu szacunkowego w uzgodnionym terminie, Wersję Roboczą uznaje się za wersję ostateczną Operatu szacunkowego.

Niniejszy Aneks został sporządzony w dwóch egzemplarzach w języku polskim po jednym dla każdej ze Stron.

W imieniu i na rzecz Avison Young Polska Sp. z o.o.

Michał Cwikliński
Członek zarządu
Telefon: +48 605 163 351
Podpis:

Validity unknown
Dokument podpisany przez
Michał Cwikliński
Data: 2023.10.17:11:57 CET

W imieniu i na rzecz Klienta:

Podpis:

Imię i nazwisko: .

Stanowisko:

Podpisany elektronicznie przez
Wojciech Leszczyński
07.11.2023
15:59:56 +01'00'

Podpisany elektronicznie przez
Tomasz Brodzki
07.11.2023
15:57:20 +01'00'

30.09.2024

Aneks nr 3 do Zlecenia: Wycena nieruchomości z dnia 18.08.2023

Zawarta pomiędzy

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000434440, NIP 6252381542 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 100,000,000.00, zwana dalej **"Klientem"**, reprezentowana przy niniejszym Zleceniu przez

Wirginie Leszczyńską – Prezesa Zarządu

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

oraz

Avison Young Polska Sp. z o.o. reprezentowana przez Michała Ówkińskiego (Członka zarządu).

Nazwa i adres nieruchomości:

Portfel 17 nieruchomości ujętych w Załączniku nr 1 do Zlecenia

Niniejszy Aneks nr 3 do Zlecenia: Wycena nieruchomości z dnia 18.08.2023 został zawarty 18.10.2023 pomiędzy:

- DL Invest Group PM S.A.** z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000434440, NIP 6252381542 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 100,000,000.00, zwana dalej **"Klientem"**, reprezentowana przy niniejszym Zleceniu przez

Wirginie Leszczyńską – Prezesa Zarządu

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

- Avison Young Polska Sp. z o.o.**, ul. Grzybowska 5A, 00-132 Warszawa, NIP: 5252713251 reprezentowana przez Moniką Bronicką (Członka zarządu),

Wspólnie nazywanymi „Stronami”, zaś indywidualnie jako „Strona”.

Strony zgadzają się co do następujących zmian w Zleceniu:

- Podpunkt **Nazwa i adres nieruchomości** zmienia treść na następującą:
Portfel 22 nieruchomości ujętych w Załączniku nr 1 do Aneksu nr 3.
- Podpunkt **Usługi** zmienia treść na następującą:
Klient zleca wykonanie usług w zakresie wycen szacunkowych w formie Opinii o wartości godziwej (Operat Szacunkowy), Operatów Szacunkowych, lub/i Raportów z wyceny, dotyczących 22 nieruchomości zawartych w Załączniku nr 1 do przedmiotowego Aneksu.
Opinie o wartościach godziwych, Operaty Szacunkowe lub/i Raporty z wyceny zostaną sporządzone w języku polskim lub angielskim (zgodnie z wytycznymi Klienta), szacunkowe wartości zostaną podane w walutach EUR i PLN, wycena na datę 30.09.2024. Kurs średnioroczny wyliczony z okresu styczeń 2023-wrzesień 2024 r.

Pszczegółne opracowanie zostanie sporządzone na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997 r., oraz Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS 2022 - RICS Valuation - Global Standards 2022 opublikowanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) i obowiązujących od dnia 31 stycznia 2022 r., obejmujących

str. 1

Międzynarodowe Standardy Wyceny Rady Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), przez członków Działu Wycen będących licencjonowanymi rzeczoznawcami majątkowymi oraz zarejestrowanymi rzeczoznawcami majątkowymi RICS: Agnieszka Bogucka, Marta Marat, Aleksandra Klimek-Stoslo, Barbara Ożóg, Monika Bronicka MRICS.

- Podpunkt **Cel wyceny** zmienia treść na następującą:
Wycena nieruchomości do celów sprawozdawczości finansowej lub celów zabezpieczenia wierzytelności (w zależności od wskazania celu przez Klienta).
- Podpunkt **Podstawa wyceny** zmienia treść na następującą:
Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997 r. oraz Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS 2022 opublikowanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) i obowiązujących od dnia 31 stycznia 2022 r., obejmujących Międzynarodowe Standardy Wyceny Rady Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), sporządzamy następujące wyceny:
• Wartości Godziwej
lub
• Wartości Rynkowej
- Podpunkt **Podstawa wyliczenia wynagrodzenia** zmienia treść na następującą:

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Aneksu nr 3 wynagrodzenie Avison Young wskazano w zależności od celu wyceny i języka opracowania dla każdej pojedynczej nieruchomości. Klient wskazał dla jakiego celu (potrzeby) zostanie sporządzona wycena na datę 30.09.2024.

W przypadku potwierdzenia wartości na datę 31.12.2024 r. Avison Young proponuje wynagrodzenie w kwocie 300 EUR+VAT, za każdy wystawiony Bridge Letter, który wskaże czy i o ile zmieniła się wartość od 30.09.2024 r. do 31.12.2024 r.

Faktura za każdą wycenioną nieruchomość będzie zaadresowana do Spółki odpowiedzialnej zawartej w Załączniku 1 oraz wystawiona po dostarczeniu wersji roboczej operatów szacunkowych.

W przypadku rezygnacji Klienta ze świadczenia usług przedmiotowej wyceny, Avison Young obciąży Klienta wynagrodzeniem proporcjonalnym do wykonanej pracy i poniesionych kosztów, co zostanie oszacowane przez Avison Young, jednak nie mniej niż 15% ustalonego wynagrodzenia.

Faktury zostaną wystawione na kwotę w PLN, zgodnie z Załącznikiem 1. Faktura zostanie dostarczona Klientowi w wersji elektronicznej na podany adres e-mail.

Klient wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu oraz doręczenie ich w formie elektronicznej.

str. 2

- Podpunkt Harmonogram raportowania 2023 i analogicznie dla 2024 oraz 2025 zmienia się następującą treść:

Harmonogram prac - wycena całego portfela na rok 2024	
Kurs wyceny - średnioroczny z 2024 r.	Data
Dostarczenie dokumentów	04.11.2024
Rent-roll'e - zaktualizowane dostarczenie do	04.11.2024
Wizytacje nieruchomości	październik, listopad 2024
Raporty przygotowane w lipcu 2024 r. dla nieruchomości oznaczonych w zał.1 numerami 23-32 wraz ze zgodą na użycie wyceny również dla celów sprawozdawczości finansowej oraz informacją, że wycena na cele sprawozdawcze odzwierciedla wartość godziwą i została sporządzona ze standardami opisanymi w punkcie „Podstawa wyceny”	15.11.2024
Draft kalkulacji wartości dla pozostałych magazynów i parków handlowych	15-19.11.2024
Draft kalkulacji wartości gruntów	20.11.2024
Omówienie kalkulacji	21.11.2024
Draft raportów magazyny i parki handlowe	25.11.2024
Draft raportów grunty	20-25.11.2024

Niniejszy Aneks został sporządzony w dwóch egzemplarzach w języku polskim po jednym dla każdej ze Stron.

W imieniu i na rzecz Avison Young Polska Sp. z o.o.

Monika Bronicka

Członek zarządu

Telefon: +48 606 233 226

Podpis:

Podpisany elektronicznie przez
Monikę Bronicką
04.11.2024
12:04:13 +0100

W imieniu i na rzecz Klienta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez
Wierkę Leszczyńską
07.11.2024
12:24:28 +0100

ENIGMA Podpisany elektronicznie przez
Tomasz Brzezki
07.11.2024
12:28:43 +0100

Załącznik nr 1 do Aneksu nr 3

Lp.	SPÓŁKA	NIERUCHOMOŚCI	Lokalizacja	GLA	RODZAJ	Pierwsza opinia o wartości	Druga i trzecia opinia o wartości godzowej - sprawozdawczość finansowa (PLN)	Raport z wyceny dla celu zabezpieczenia wierzycielności kredytowej (PLN)	Aktualizacja raportu z wyceny dla celu zabezpieczenia wierzycielności kredytowej	Tłumaczenie PL -> ENG	Balance letter	RAZEM	Wycena na potrzeby	komentarz DL
1	DL Invest Group II Sp. z o.o.	Siewierz, nr ewid.: 8179/2, 8174, 8179/3, 8181, 8285/4 i 8164/1, powierzchnia: ok. 31,6960 HA, KW numer: CZ1Z/00049261/4	Siewierz		grunt								sprawozdawczość finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
2	DL Invest Group II Sp. z o.o.	Siewierz, nr ewid.: 8327/1, powierzchnia: ok. 5,2950 ha, KW numer: CZ1Z/00046211/8	Siewierz		grunt								Zabezpieczenie wierzycielności kredytowej (w języku angielskim)	aktualizacja
3	DL Invest Group VIII Sp. z o.o.	Siewierz, nr ewid.: 7379/1 oraz 7379/2 o łącznej powierzchni ok.: 0,2608 ha, KW numer: CZ1Z/00047379/0	Siewierz		grunt								sprawozdawczość finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
4	DL Invest Group XII Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie, ul. Kapłcy 10, nr ewid.: 2577/293, 3655/293 i 3364/293 KW numer: KA1U/00022496/3 o powierzchni 0,8858 HA, i	Siemianowice Śląskie	2 908	retail park								sprawozdawczość finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
5	DL Invest Group XVI Sp. z o.o.	Zawiercie, ul. Leśna/Sienkiewicza, nr ewid.: 20/14, 20/15 KW numer CZ1Z/00077186/9, powierzchnia: 9,947 m2	Zawiercie	5 153	retail park								sprawozdawczość finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
6	DL Invest Group XXVI Sp. z o.o.	Kępno, ul. Boczna 2b, nr ewid.: 643/3 KW numer KZ1E/00059075/6 powierzchnia: 0,2489 HA	Kępno	701	retail park								sprawozdawczość finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
7	DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	Knurow II, GL1G/00147768/0, dz. Ew. 3558/15 o powierzchni 0,7286 HA	Knurow	2 833	retail park								sprawozdawczość finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
8	DL Invest Group XXXVIII Sp. z o.o.	Katowice, ul Korfańskiego, nr ewid. 4/4, 4/5, 4/6, 4/8, o łącznej powierzchni 13.731,0000 M2, KW numer KA1K/00032363/7	Katowice	8 718	biuro								sprawozdawczość finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
9	DL Invest Group XXXVI Sp. z o.o.	Rzeszów, ul. Spichlerzowa, działki 137/3 – 0,171 ha (KW:RZ1Z/00038458/7); 132/4 – 2,6199 ha (KW:RZ1Z/00078813/5); 126/4 – 4,214 ha (KW:RZ1Z/00037335/1), łączna powierzchnia	Rzeszów	26 216	park logistyczny w budowie								Zabezpieczenie wierzycielności kredytowej (w języku angielskim)	aktualizacja, dodatkowa pierwsza raport o wartości godzowej na datę 30.09.2024
10	DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	Warszawa - IRTS - działka ewidencyjna o numerze 7 (jednost. identyfikacji działki: 146505_8.0813.7.2 obręb ewidencyjny numer: 146505_8.0813, położona w Warszawie, dzielnicy Mokotów, województwie mazowieckim, o obszarze 7.449 m2 białym trójkąt	Warszawa	14 250	biuro								Zabezpieczenie wierzycielności kredytowej (w języku angielskim)	aktualizacja, dodatkowa zgoda na użycie wyceny również dla celów sprawozdawczości finansowej
11	DL INVEST GROUP XLIII SP. Z O. O.	Teresin Gaj, ul. Łazurowa, działka nr 138/71, KW: PL1O/00053153/7, powierzchnia: 6,7962 ha	Teresin Gaj	20 250	park logistyczny								Zabezpieczenie wierzycielności kredytowej (w języku angielskim)	aktualizacja, dodatkowa zgoda na użycie wyceny również dla celów sprawozdawczości finansowej
12	DL INVEST GROUP I SP. Z O. O.	Sędziszów Małopolski, ul. Kazimierza Jagiełłończyka, działka 1477/11, KW: RZ1R/00017991/5, powierzchnia 4,6077 ha	Sędziszów Małopolski	12 685	park logistyczny								Zabezpieczenie wierzycielności kredytowej (w języku angielskim)	aktualizacja, dodatkowa zgoda na użycie wyceny również dla celów sprawozdawczości finansowej

Załącznik nr 1 do Aneksu nr 3

13	DL INVEST GROUP LV SP. Z O. O.	Teresin Gaj, ul. Trakt Św. Jana Pawła II, działka 13B/70, KW PLO1/00053152/5, powierzchnia 9,0727 ha	Teresin H2	18 000	magazyn															sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
14	DL INVEST GROUP LUX SP. Z O. O.	Belchatów * KW numer: PT1B/00082306/5 nr ew. 26/3 o powierzchni 0,9336 HA nr ew. 26/5 o powierzchni 0,9318 HA nr ew. 229/13 o powierzchni 2,9634 HA nr ew. 230/1 o powierzchni 3,3705 HA nr ew. 23/3 o powierzchni 1,6471 HA	Belchatów	13 274	magazyn															Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej (w języku angielskim)	aktualizacja
15	DL INVEST GROUP LX SP. Z O. O.	Medyrzeczce Dolne KW nr BB1B/0014493/8 działka 104/13 o powierzchni 2,4879 HA	Bielsko-Biała	12 199	magazyn															sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
16	Immobile - Invest Sp. z o.o.	Sarnów, Psary, nr ewid.: 316/10, 316/12, 316/13, 316/15, 316/16, powierzchnia: 2,8706 HA, KW numer: KA1B/00045003/1 oraz działka	Psary		grunt															sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
17	M projekt	Głębce, Płesna, nr kw GL1G/00091486/1, nr działki 303, 306, 307, 308, powierzchnia 31.073 HA	Głębce		grunt															Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej (w języku angielskim)	aktualizacja, dodatkowo zgoda na użycie wyceny równo dla celów sprawozdawczości finansowej
18	Psary - Invest III Sp. z o.o.	Psary, nr ewid.: 2556/10, 2556/11, numer KW: KA1B/00046692/4 o powierzchni 7,0193 HA	Psary		grunt															sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
19	Psary - Invest IV Sp. z o.o.	Psary, nr ewid.: 2556/2 oraz 2556/3, numer KW: KA1B/00046693/1	Psary		grunt															sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
20	DL Invest Group VII Sp. z o.o.	Mikołów, ul. Rybnicka, działek 4010/65, powierzchnia 0,9777 ha, KW KA1M/0009052/3 - grunt zabezpieczony	Mikołów	4 200	retail park															Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej (w języku angielskim)	aktualizacja, dodatkowo zgoda na użycie wyceny równo dla celów sprawozdawczości finansowej
21	DL Invest Group XVI Sp. z o.o.	Zawadzkie, ul. Opolska 17A, nr ewid.: 412/9, KW numer OP1S/00067016/0 o powierzchni 0,2792 HA	Zawadzkie	726	retail park															sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
22	DL Invest Group VII Sp. z o.o.	Siewierz, ul. Młyńska nr ewid.: 7326/1, 7379/3, 9685, powierzchnia: ok. 33,0345 HA, KW numer: CZ1Z/00047792/1	Siewierz		grunt															sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	aktualizacja
23	DL Invest Group X Sp. z o.o.	PL1C/00027605/0	Teresin	34 552	magazyn															Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej (w języku angielskim)	pieniężna opinia o wartości godziwej na datę 30.09.2024
24	DL Invest Group XX Sp. z o.o.	RZ1D/00096069/7, RZ1D/00095995/0	Dębica I	20 926	magazyn															Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej (w języku angielskim)	potwierdzenie wartości na 30.09.2024 i zgoda na użycie wyceny równo dla celów sprawozdawczości finansowej
25	DL Invest Group XXX Sp. z o.o.	RZ1D/00096159/5, RZ1D/00100166/9	Dębica II	28 510	magazyn															Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej (w języku angielskim)	potwierdzenie wartości na 30.09.2024 i zgoda na użycie wyceny równo dla celów sprawozdawczości finansowej

Załącznik nr 1 do Aneksu nr 3														
26	DL Invest Group X0W Sp. z o.o.	BB1B/00068501/3	Bielsko-Biala	10 350	magazyn								Zabezpieczenie wierzitelności kredytowej (w języku angielskim)	potwierdzenie wartości na 30.09.2024 i zgoda na użycie wyceny również dla celów sprawozdawczych (finansowej)
27	DL Invest Group X00V Sp. z o.o.	LE1L/00096390/5	Legnica	6 493	magazyn								Zabezpieczenie wierzitelności kredytowej (w języku angielskim)	potwierdzenie wartości na 30.09.2024 i zgoda na użycie wyceny również dla celów sprawozdawczych (finansowej)
28	DL Invest Group X00X Sp. z o.o.	OP1U/00093867/3	Kluczbork	5 413	magazyn								Zabezpieczenie wierzitelności kredytowej (w języku angielskim)	potwierdzenie wartości na 30.09.2024 i zgoda na użycie wyceny również dla celów sprawozdawczych (finansowej)
29	DL Invest Group X0 Sp. z o.o.	EL1E/00110359/6	Elbląg	6 484	magazyn								Zabezpieczenie wierzitelności kredytowej (w języku angielskim)	potwierdzenie wartości na 30.09.2024 i zgoda na użycie wyceny również dla celów sprawozdawczych (finansowej)
30	DL Invest Group X0J Sp. z o.o.	PL1P/00137026/2	Prok	9 005	magazyn								Zabezpieczenie wierzitelności kredytowej (w języku angielskim)	potwierdzenie wartości na 30.09.2024 i zgoda na użycie wyceny również dla celów sprawozdawczych (finansowej)
31	DL Invest Group X0V Sp. z o.o.	KA1P/00051011/9	Czechowice	22 809	magazyn								Zabezpieczenie wierzitelności kredytowej (w języku angielskim)	potwierdzenie wartości na 30.09.2024 i zgoda na użycie wyceny również dla celów sprawozdawczych (finansowej)
32	Piary - Invest II Sp. z o.o.	KA1B/00046513/6,KA1B/00046515/0,KA1B/00060977/0, KA1B/00046518/1,KA1B/0057325/1	Piary	72 389	magazyn								Zabezpieczenie wierzitelności kredytowej (w języku angielskim)	pierwsza opinia o wartości godziwej na dzień 30.09.2024

Wynagrodzenie za wycenę na 30.09.2024

Wynagrodzenie za Reliance Letter 2024

Wynagrodzenie za tłumaczenie 2024

Łącznie wynagrodzenie koniec 2024

31.12.2024

Aneks nr 4 do Zlecenia: Wycena nieruchomości z dnia 18.08.2023

Zawarta pomiędzy

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000434440, NIP 6252381542 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 100,000,000.00, zwana dalej "Klientem", reprezentowana przy niniejszym Zleceniu przez

Wirginię Leszczyńską – Prezesa Zarządu

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

oraz

Avlson Young Polska Sp. z o.o. reprezentowana przez Michała Ćwiklińskiego (Członka zarządu).

Nazwa i adres nieruchomości:

Portfel 17 nieruchomości ujętych w Załączniku nr 1 do Zlecenia

Niniejszy Aneks nr 4 do Zlecenia: Wycena nieruchomości z dnia 18.08.2023 został zawarty 11.02.2025 pomiędzy:

1) DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000434440, NIP 6252381542 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 100,000,000.00, zwana dalej "Klientem", reprezentowana przy niniejszym Zleceniu przez

Wirginię Leszczyńską – Prezesa Zarządu

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

2) Avlson Young Polska Sp. z o.o., ul. Grzybowska 5A, 00-132 Warszawa, NIP: 5252713251 reprezentowana przez Moniką Bronicką (Członka zarządu),

Wspólnie nazywanymi „Stronami”, zaś indywidualnie jako „Strona”.

Strony zgadzają się co do następujących zmian w Zleceniu:

- Podpunkt Usługi zmienia treść na następującą:
Klient zleca wykonanie usług w zakresie wycen szacunkowych w formie Opinii o wartości godziwej (Operat Szacunkowy/Valuation Report), w języku angielskim oraz potwierdzenia wartości na datę 31.12.2024 r. w formie Reliance Letter, który wskaże czy zmieniła się wartość od 30.09.2024 r. do 31.12.2024 r. dotyczących nieruchomości zawartych w Załączniku nr 1 do przedmiotowego Aneksu.
Opinie o wartościach godziwych, szacunkowe wartości zostaną podane w walutach EUR i PLN, wycena na datę 31.12.2024. Kurs wymiany walut z dnia 31.12.2024 r. -4,2730 PLN/EUR.

Poszczególne opracowanie zostanie sporządzone na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997 r., oraz Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS 2022 - RICS Valuation - Global Standards 2022 opublikowanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) i obowiązujących od dnia 31 stycznia 2022 r., obejmujących Międzynarodowe Standardy Wyceny Rady Międzynarodowych Standardów Wyceny (IVSC), przez członków Działu Wycen będących licencjonowanymi rzeczoznawcami majątkowymi oraz zarejestrowanymi

str. 1

rzeczoznawcami majątkowymi RICS: Agnieszka Bogucka, Marta Marat, Aleksandra Klimek-Stosio, Barbara Ożóg, Monika Bronicka MRICS.

- Podpunkt Cel wyceny zmienia treść na następującą:
Wycena nieruchomości do celów sprawozdawczości finansowej.
- Podpunkt Ograniczenia oględzin oraz wyłączenie odpowiedzialności zmienia treść na następującą:
Każda z nieruchomości została zwizytowana w roku 2024, Klient potwierdza, że stan techniczny, prawny i funkcjonalny przedmiotowych nieruchomości nie uległ zmianom od tego czasu.
- Podpunkt Podstawa wyliczenia wynagrodzenia zmienia treść na następującą:

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Aneksu nr 4 wynagrodzenie Avlson Young wskazano w zależności od formy opracowania dla każdej pojedynczej nieruchomości. Klient wskazał dla jakiego celu (potrzeby) zostanie sporządzona wycena na datę 31.12.2024.

Faktura za każdą wycenioną nieruchomość będzie zaadresowana do Spółki odpowiedzialnej zawartej w Załączniku 1 oraz wystawiona po dostarczeniu wersji roboczej Valuation Reports i Reliance Letters.

W przypadku rezygnacji Klienta ze świadczenia usług przedmiotowej wyceny, Avlson Young obciąży Klienta wynagrodzeniem proporcjonalnym do wykonanej pracy i poniesionych kosztów, co zostanie oszacowane przez Avlson Young, jednak nie mniej niż 15% ustalonego wynagrodzenia.

Faktury zostaną wystawione na kwotę w PLN, zgodnie z Załącznikiem 1. Faktura zostanie dostarczona Klientowi w wersji elektronicznej na podany adres e-mail.

Klient wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu oraz doręczenie ich w formie elektronicznej.

- Opracowania zostaną dostarczone Klientowi do 7 marca 2025 r. w przypadku aktualizacji opracowań MACQ - aktualizacja wyceny (poprzednia z 07.2024), pełny raport na cele sprawozdawczości finansowej oraz Reliance Letters dla gruntów.
Dla pozostałych opracowań drafty Reliance Letters i Valuation Reports przekazane zostaną do 28.02.2025 r.

Niniejszy Aneks został sporządzony w dwóch egzemplarzach w języku polskim po jednym dla każdej ze Stron.

W Imieniu I na rzecz Avlson Young Polska Sp. z o.o.

Monika Bronicka
Członek zarządu
Telefon: +48 606 233 226

Podpis:

Signature valid
Dokument podpisany przez Monikę
Bronicką, Członka Zarządu
4454
Data: 2025.03.06 10:25:26 CET

W Imieniu I na rzecz Klienta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

Podpisuj z Certent

Podpisany elektronicznie
Miejsce podpisania
4454
Data: 2025.03.06 10:25:26 CET

Podpisuj z Certent

Podpisany elektronicznie
Miejsce podpisania
4454
Data: 2025.03.06 10:25:26 CET

str. 2



31.03.2025

Aneks nr 5 do Zlecenia: Wycena nieruchomości z dnia 18.08.2023

Zawarta pomiędzy

DL Invest Group PM S.A. z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000434440, NIP 6252381542 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 100.000.000,00, zwana dalej **"Klientem"**, reprezentowana przez niniejszym Zleceniu przez

Wirginie Leszczyńska – Prezesa Zarządu

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

oraz

Avison Young Polska Sp. z o.o., reprezentowana przez Michała Ćwiklińskiego (Członka zarządu).

Nazwa i adres nieruchomości:

Portfel 17 nieruchomości ujętych w Załączniku nr 1 do Zlecenia

Niniejszy Aneks nr 5 do Zlecenia: Wycena nieruchomości z dnia 18.08.2023 został zawarty 06.05.2025 pomiędzy:

- 1) **DL Invest Group PM S.A.**, z siedzibą w Katowicach (40-217) przy ul. Wrocławskiej 54, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000434440, NIP 6253281452 posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 100,000,000.00, zwana dalej **"Klientem"**, reprezentowana przez niniejszym Zleceniu przez

Wirginie Leszczyńska – Prezesa Zarządu

Tomasza Brodzkiego – Wiceprezesa Zarządu

- 2) **Avison Young Polska Sp. z o.o.**, ul. Grzybowska 5A, 00-132 Warszawa, NIP: 5252713251 reprezentowana przez Monikę Bronicką (Członka zarządu).

Wspólnie nazywanymi „Stronami”, zaś indywidualnie jako “Strona”.

Strony zgadzają się co do następujących zmian w Zleceniu:

- * Podpunkt **Usługi** zmienia treść na następującą:
Klient zleca wykonanie usług w zakresie wyceny szacunkowych w formie Raportów z Wyceny (Valuation Report), w języku angielskim oraz potwierdzenia wartości na datę 31.03.2025 r. w formie Reliance Letter, który wskazuje czy zmienia się wartość od daty ostatniej wyceny, tj. 30.09.2024 r. lub 31.12.2024, do 31.03.2025 r. dotyczących nieruchomości zawartych w Załączniku nr 1 do przedmiotowego Aneksu.
Opinie o wartościach godziwych/wartościach rynkowych, szacunkowe wartości zostaną podane w walutach EUR i PLN, wycena na datę 31.03.2025. Kurs wymiany walut z dnia 31.03.2025 r.: 4.1839 PLN/EUR.

Poszczególne opracowania zostaną sporządzone na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997 r., oraz Międzynarodowych Standardów Wyceny RICS 2025 - RICS Valuation - Global Standards 2025 opublikowanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych (RICS) i obowiązujących od dnia 31 stycznia 2025 r., obejmujących Międzynarodowe Standardy Wyceny Rady Międzynarodowych Standardów Wyceny (IWSC), przez członków Działu Wycen będących licencjonowanymi rzeczoznawcami majątkowymi oraz zarejestrowanymi

rzeczoznawcami majątkowymi RICS: Agnieszka Bogucka, Marta Marat, Aleksandra Klimek-Stosio, Barbara Ożóg, Monika Bronicka MRICS.

- Podpunkt **Cel wyceny** zmienia treść na następującą:
Wycena nieruchomości do celów zabezpieczenia wierzytelności kredytowej / sprawozdawczości finansowej (zgodnie z załącznikiem nr 1 do aneksu nr 5).
- Podpunkt **Ograniczenia oględzin oraz wyłączenie odpowiedzialności** zmienia treść na następującą:
Dla 14 wskazanych nieruchomości, dla których przygotowane zostaną Raporty z Wyceny: oględziny nieruchomości zostaną przeprowadzone przez odpowiedzialnego Rzeczoznawcę, a dzień oględzin zostanie ustalony przez Strony. Avison Young uwzględni stan fizyczny Nieruchomości możliwy do dostrzeżenia podczas oględzin. Avison Young dokona oględzin wybranych części - wewnętrznych i zewnętrznych, w miarę możliwości.
Dla pozostałych 18 nieruchomości z portfela: każda z nieruchomości została zwizytowana w roku 2024. Klient potwierdza, że stan techniczny, prawny i funkcjonalny przedmiotowych nieruchomości nie uległ zmianom od tego czasu.
- Podpunkt **Podstawa wycenienia wynagrodzenia** zmienia treść na następującą:

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Aneksu nr 5 wynagrodzenie Avison Young wskazano w zależności od formy opracowania dla każdej pojedynczej nieruchomości. Klient wskazał dla jakiego celu (potrzeby) zostanie sporządzona wycena na date 31.03.2025.

Faktura za każdą wycenioną nieruchomość będzie zaadresowana do Spółki odpowiedzialnej zawartej w *Załączniku 1* oraz wystawiona po dostarczeniu wersji roboczej Valuation Reports i Reliance Letters.

W przypadku rezygnacji Klienta ze świadczenia usług przedmiotowej wyceny, Avison Young obciąży Klienta wynagrodzeniem proporcjonalnym do wykonanej pracy i poniesionych kosztów, co zostanie oszacowane przez Avison Young, jednak nie mniej niż 15% ustalonego wynagrodzenia.

Faktury zostaną wystawione na kwotę w PLN, zgodnie z *Załącznikiem 1*. Faktura zostanie dostarczona Klientowi w wersji elektronicznej na podany adres e-mail.

Klient wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu oraz doreczenie ich w formie elektronicznej.

- Pełne zestawienie wartości rynkowych/godziwych nieruchomości zostanie dostarczone Klientowi do 16 maja 2025 r.
- Drafty reliance Letters oraz Valuation Reports dla wskazanych 14 nieruchomości zostaną dostarczone Klientowi do 23 maja 2025 r.

Niniejszy Aneks został sporządzony w dwóch egzemplarzach w języku polskim po jednym dla każdej ze Stron.

W imieniu i na rzecz Avison Young Polska Sp. z o.o.

Monika Bronicka

Członek zarządu

Telefon: +48 606 233 226

Podpis:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Monika
Bronicka - Kancelaria i Biuro Maklowy 4454
Date: 2025.05.16 15:34 CEST

W imieniu i na rzecz Klienta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

Podpisuj
z Cencert

Podpisany elektronicznie przez
Wojciech Łachowicz
16.05.2025
11:00:00 +0200

Podpisuj
z Cencert

Podpisany elektronicznie przez
Monika Bronicka
16.05.2025
11:00:00 +0200

Załącznik nr 1 do Aneksu nr 5

L.p.	SPÓŁKA	NIERUCHOMOŚCI	Lokalizacja	GLA	RODZAJ	Pierwsza opinia o wartości	Druga i trzecia opinia o wartości godziwej - sprawozdawczość finansowa (PLN)	Raport z wyceny dla celu zabezpieczenia wierzitelności kredytowej (PLN)	Aktualizacja raportu z wyceny dla celu zabezpieczenia wierzitelności kredytowej	DRC, grunt, analiza wrażliwości	Reliance letter (MV=PV)	Reliance letter na Q1 2025	RAZEM (PLN) netto	Wycena na potrzeby	Aktualizacja na 31.03.2025
1	DL Invest Group II Sp. z o.o.	Siewierz, nr ewid.: 8179/2, 8174, 8179/3, 8181, 8285/4 i 8164/1, powierzchnia: ok. 31,6960 HA, KW numer: CZ1Z/00049261/4	Siewierz		grunt									sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	RL na Q1 (31.03.2025)
2	DL Invest Group II Sp. z o.o.	Siewierz, nr ewid.: 8327/1, powierzchnia: ok. 5,2950 ha, KW numer: CZ1Z/00046211/8	Siewierz		grunt									sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	RL na Q1 (31.03.2025)
3	DL Invest Group VIII Sp. z o.o.	Siewierz, nr ewid.: 7379/1 oraz 7379/2 o łącznej powierzchni ok.: 0,2608 ha, KW numer: CZ1Z/00047379/0	Siewierz		grunt									sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	RL na Q1 (31.03.2025)
4	DL Invest Group XII Sp. z o.o.	Siemianowice Śląskie, ul. Kapicy 10, nr ewid: 2577/293, 3655/293 i 3364/293 KW numer: KA11/00022496/3 o powierzchni 0,8858 HA, ;	Siemianowice Śląskie	2 908	retail park									sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	RL na Q1 (31.03.2025)
5	DL Invest Group XVI Sp. z o.o.	Zawiercie, ul. Leśna/ Sienkiewicza, nr ewid.: 20/14 , 20/15 KW numer CZ1Z/00077186/9, powierzchnia: 9.947 m2	Zawiercie	5 153	retail park									sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	RL na Q1 (31.03.2025)
6	DL Invest Group XVIII Sp. z o.o.	Kępno, ul. Boczna 2b, nr ewid.: 643/3 KW numer KZ1E/00059075/6 powierzchnia: 0,2489 HA	Kępno	701	retail park									sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	RL na Q1 (31.03.2025)
7	DL Invest Group XXVII Sp. z o.o.	Knurów II, GL1G/00147768/0, dz. Ew. 3558/15 o powierzchni 0,7286 HA	Knurów	2 833	retail park									sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	RL na Q1 (31.03.2025)
8	DL Invest Group XXVIII Sp. z o.o.	Katowice, ul. Korfantego, nr ewid. 4/4, 4/5, 4/6, 4/8, o łącznej powierzchni 13.731,0000 M2, KW numer KA1K/00032363/7	Katowice	8 718	biuro									sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	RL na Q1 (31.03.2025)
9	DL Invest Group XXXVI Sp. z o.o.	Rzeszów, ul. Spichlerzowa, działki: 137/3 – 0,171 ha (KW:RZ1Z/00008458/7); 132/4 – 2,6199 ha (KW:RZ1Z/00078813/5); 126/4 – 4,214 ha (KW:RZ1Z/00037335/1). Łączna powierzchnia	Rzeszów	26 216	park logistyczny w budowie									Zabezpieczenie wierzitelności kredytowej (w języku angielskim)	Aktualizacja Raportu z Wyceny + RL (MV=PV), data wyceny 31.03.2025
10	DL Invest Group XXXVII Sp. z o.o.	Warszawa - IRIS- działkę ewidencyjną o numerze 7 (siedem), identyfikator działki: 146505_8.0813.7, z obrębu ewidencyjnego numer: 146505_8.0813, położoną w Warszawie, dzielnicy Mokotów, województwie mazowieckim, o obszarze 7.449 m2 (siedem tysięcy	Warszawa	14 250	biuro									sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	RL na Q1 (31.03.2025)
11	DL INVEST GROUP XLIII Sp. Z O. O.	Teresin Gaj, ul. Łazurowa, działka nr 138/71, KW: PL1O/00053153/7, powierzchnia: 6,7762 ha	Teresin Gaj	20 250	park logistyczny									sprawozdawczości finansowej (w języku angielskim)	RL na Q1 (31.03.2025)
12	DL INVEST GROUP L SP. Z O. O.	Sędziszów Małopolski, ul. Kazimierza Jagiellończyka, działka 1477/11, KW: RZ1R/00017991/5, powierzchnia 4,6077 ha	Sędziszów Małopolski	12 685	park logistyczny									Zabezpieczenie wierzitelności kredytowej (w języku angielskim)	Aktualizacja Raportu z Wyceny + RL (MV=PV), data wyceny 31.03.2025
13	DL INVEST GROUP LV SP. Z O. O.	Teresin Gaj, ul. Trakt Św. Jana Pawła II, działka 138/70, KW PLO1/00053152/0, powierzchnia 9,0727 ha	Teresin H2	18 000	magazyn									Zabezpieczenie wierzitelności kredytowej (w języku angielskim)	Aktualizacja Raportu z Wyceny + RL (MV=PV), data wyceny 31.03.2025

str. 4

Załącznik nr 1 do Aneksu nr 5

[illegible]

Załącznik nr 1 do Aneksu nr 5							RODZAJ							
29	DL Invest Group XL Sp. z o.o.	EL1E/00110359/8	Eiblag		6 484	magazyn							Zabezpieczenie kredytowej (w języku angielskim)	Aktualizacja Raportu z Wyceny + RL (MV=FV), data wyceny 31.03.2025
30	DL Invest Group XLI Sp. z o.o.	PL1P/00137026/2	Plock		9 005	magazyn							Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej (w języku angielskim)	Aktualizacja Raportu z Wyceny + RL (MV=FV), data wyceny 31.03.2025
31	DL Invest Group XLV Sp. z o.o.	KA1P/00051011/9	Czechowice		22 809	magazyn							Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej (w języku angielskim)	Aktualizacja Raportu z Wyceny + RL (MV=FV), data wyceny 31.03.2025
32	Psary - Invest II Sp. z o.o.	KA1B/00046513/6,KA1B/00046515/0,KA1B/00060977/0,KA1B/00046518/1,KA1B/00057325/1	Psary		72 389	magazyn							Zabezpieczenie wierzytelności kredytowej (w języku angielskim)	Aktualizacja Raportu z Wyceny + RL (MV=FV), data wyceny 31.03.2025
														</

8. Polisa ubezpieczeniowa OC

[illegible][illegible]

**OŚWIADCZENIA DO POLISY UBEZPIECZENIA O DPOWIEDZIALNOŚCI
CYWILNEJ ZAWODOWEJ**
Numer polisy 10 630 70 674



- [illegible]

DS/P/PI/063.070.674/20.12/pt:10.000.057.394.883.0/82.0

Powerplay Zakład Usługowo-Handlowy Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS 0031, NIP 536-025-60-40, kapitał zakładowy: 66 352 000 zł wpłacony w całości, Sąd: Sąd Rejonowy Gospodarczy 4. (00-00) Warszawa, poczta: 01-001, e-mail: info@powerplay.pl, www.powerplay.pl

112

Publikujemy dane kontaktowe:
AVISON YOUNG POLSKA SP. Z O.O.
 E-mail: Neustalony@avisonyoung.com
 Telefon: [226381200](tel:226381200)

Data provided on: 12.07.2024 p.

Oświadczamy, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń przysłał nam informacje w celu ustalenia naszych potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy umieszczeniu w wysokości dydaktyki, jaka jest w składowym składowym zasobie C.



He said, "I will do it, if you let me say."

AVESON YOUNG POLSKA SP. Z O.O.
Libertyville, IL

Pięć i półk ul. Niezłoty wójt do polu

Recenzja i opinię przedstawia PZU SA

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

DOI: 10.1002/for

801 102 102 pzu.pl

212

Kontakt

Monika Bronicka MRICS

Director, Head of Valuation and Advisory
Business Development
monika.bronicka@avisonyoung.com
+48 606 233 226

Michał Ćwikliński MRICS

Principal, Managing Director
Board Member
michal.cwiklinski@avisonyoung.com
+48 605 163 351

**AVISON
YOUNG**
