

## Rzeszów, ul. Boya-Żeleńskiego

1.	Lokalizacja	Rzeszów
2.	Adres	ul. Boya – Żeleńskiego 17
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	budynek – własność, grunt – użytkowanie wieczyste
4.	Nr działki	nr 1990, obręb 212, Staroniwa
5.	Powierzchnia działki	2.461 m <sup>2</sup>
6.	Nr księgi wieczystej	KW 92721
7.	Powierzchnia budynków	ok. 4,3 tys. m <sup>2</sup>
8.	Aktualny sposób zagospodarowania	w budynku zlokalizowany jest dział handlu, prenumeraty, hurtownia, magazyn oraz ekspedycja; nieruchomość jest wykorzystywana w całości na potrzeby własne Spółki
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak; studium: obszar zabudowy alternatywnej lub uzupełniającej, przemysłowej lub usługowej; nieruchomość znajduje się w południowo zachodniej części Rzeszowa, która ma charakter przemysłowo-magazynowy; głównym ciagiem komunikacyjnym tego obszaru jest ul. Przemysłowa; planowany remont tej ulicy może zwiększyć atrakcyjność całego rejonu
10.	Wycena DGA	3 297 161 PLN
	data sporządzenia operatu: 30.01.2006 r.	
	data poziomu cen: 30.09.2005	
	stan przedmiotu wyceny: 30.09.2005 r.	

### Opracowanie Cushman & Wakefield

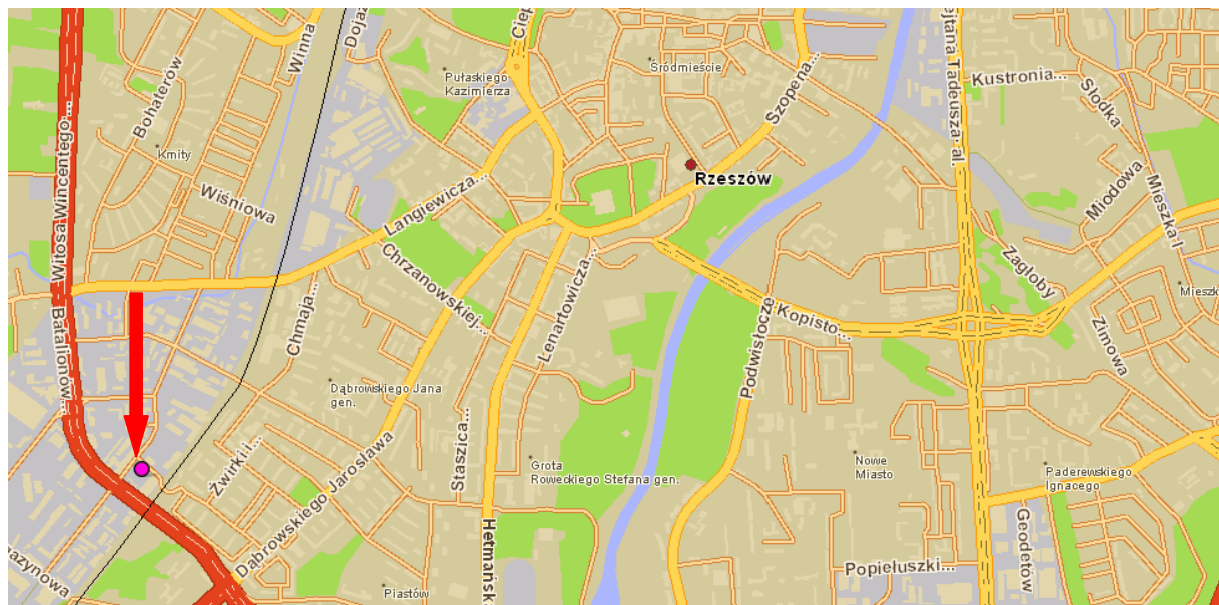
11.	Możliwy do realizacji projekt deweloperski*	modernizacja i adaptacja nieruchomości w całości na potrzeby biurowe, wynajem powierzchni, następnie sprzedaż budynku
12.	Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego*	868 421 EUR
13.	Całkowite koszty projektu*	3 088 142 EUR
14.	Przychody z projektu*	3 819 176 EUR
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	286 519 EUR

\* wg opracowania Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o. z listopada 2007 r.

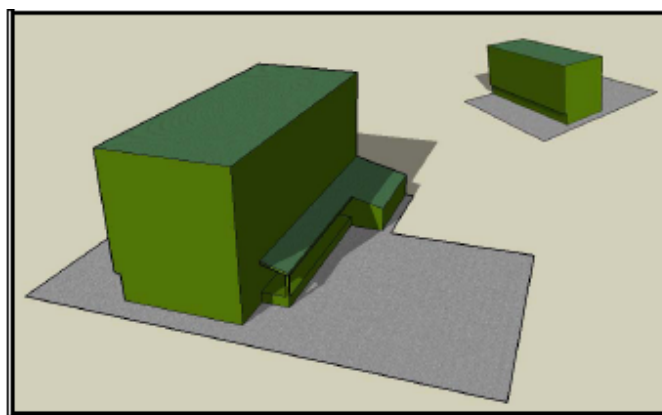
poz. „Całkowite koszty projektu” obejmuje koszt gruntu (wartość gruntu jako aportu do spółki celowej) oraz koszty inwestycji (koszty twarde, miękkie i koszty marketingu projektu) z wyłączeniem kosztów finansowych

poz. „Zysk brutto” nie jest wynikiem prostego pomniejszenia poz. „Przychody z projektu” o poz. „Całkowite koszty projektu” m.in. ze względu na koszty finansowe projektu nie ujęte w poz. „Całkowite koszty projektu”

## LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



## SCHEMAT ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU WRAZ Z ZAZNACZONYM OBSZAREM DZIAŁKI



## Opole, ul. Krakowska

1.	Lokalizacja	Opole
2.	Adres	ul. Krakowska 38
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	budynek – własność grunt – użytkowanie wieczyste
4.	Nr działki	97, 98
5.	Powierzchnia działki	1.804 m <sup>2</sup>
6.	Nr księgi wieczystej	OP1O/00075116/7
7.	Powierzchnia budynków	2,5 tys. m <sup>2</sup>
8.	Aktualny sposób zagospodarowania:	budynek biurowo-handlowy, na parterze sklep, część powierzchni jest wynajmowanych
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak; studium: strefa mieszkalno-usługowa
10.	Wycena DGA	4 747 000 PLN
	data sporządzenia 31.01.2006 r.	
	data poziomu cen 31.01.2006 r.	
	stan przedmiotu wyceny 30.09.2005 r.	

### Opracowanie Cushman & Wakefield

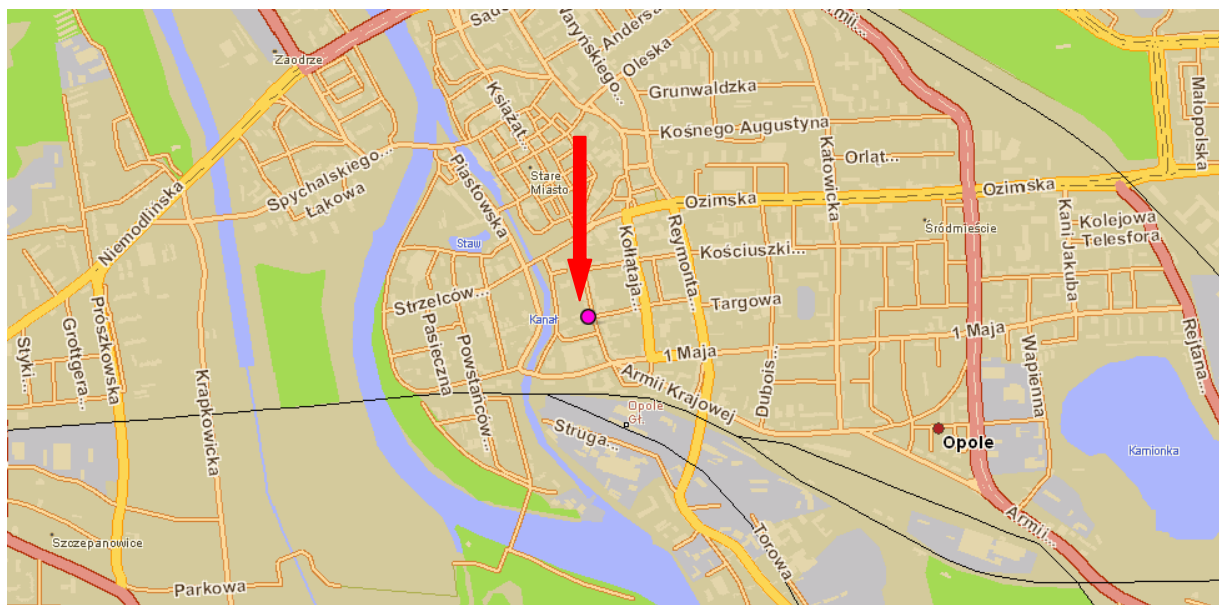
11.	Możliwy do realizacji projekt deweloperski*	modernizacja budynków na cele biurowe, wynajem i późniejsza sprzedaż
12.	Wartość działki na użytek projektu*	1 250 000 EUR
13.	Całkowite koszty projektu*	1 900 520 EUR
14.	Przychody z projektu*	2 150 491 EUR
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	207 938 EUR

\* wg opracowania Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o. z listopada 2007 r.

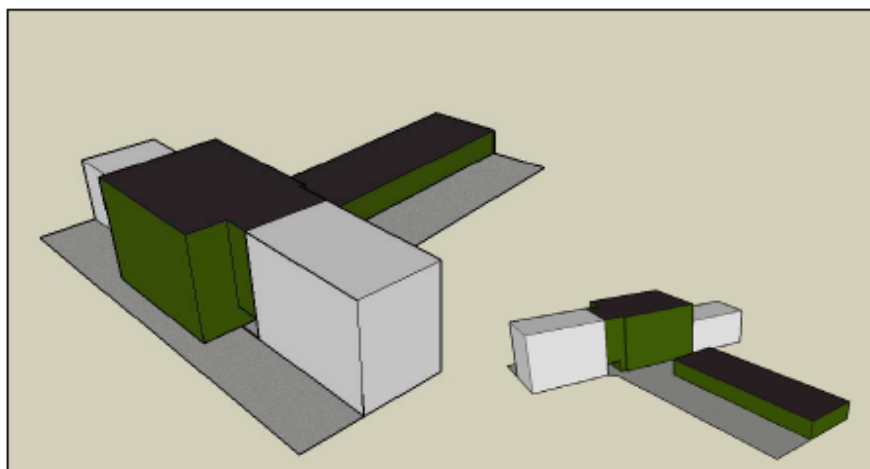
poz. „Całkowite koszty projektu” obejmuje koszt gruntu (wartość gruntu jako aportu do spółki celowej) oraz koszty inwestycji (koszty twarde, miękkie i koszty marketingu projektu) z wyłączeniem kosztów finansowych

poz. „Zysk brutto” nie jest wynikiem prostego pomniejszenia poz. „Przychody z projektu” o poz. „Całkowite koszty projektu” m.in. ze względu na koszty finansowe projektu nie ujęte w poz. „Całkowite koszty projektu”

## LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



## SCHEMAT ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU WRAZ Z ZAZNACZONYM OBSZAREM DZIAŁKI



## Zielona Góra, ul. Bohaterów Westerplatte

1.	Lokalizacja	Zielona Góra
2.	Adres	ul. Bohaterów Westerplatte 19a
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	budynek – własność grunt – użytkowanie wieczyste
4.	Nr działki	nr 107, arkusz mapy 4, obręb 18
5.	Powierzchnia działki	2.003 m <sup>2</sup>
6.	Nr księgi wieczystej	KW 46568
7.	Powierzchnia budynków	ok. 3,3 tys m <sup>2</sup>
8.	Aktualny sposób zagospodarowania	budek biurowo-handlowy, w którym zlokalizowane są biura oddział lubuskiego RUCH S.A. (standard „C”); część pomieszczeń (parter i I piętro) jest wynajmowana na salon EMPIK;
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak; studium: zespół urbanistyczny centrum miasta; budynki mieszkalno-usługowe, nieruchomość znajduje się przy jednej z głównych ulic miasta
10.	Wycena DGA	4 286 201 PLN
	data sporządzenia – 06.02.2006 r.	
	data poziomu cen – 30.09.2005 r.	
	stan przedmiotu wyceny – 30.09.2005 r.	

### Opracowanie Cushman & Wakefield

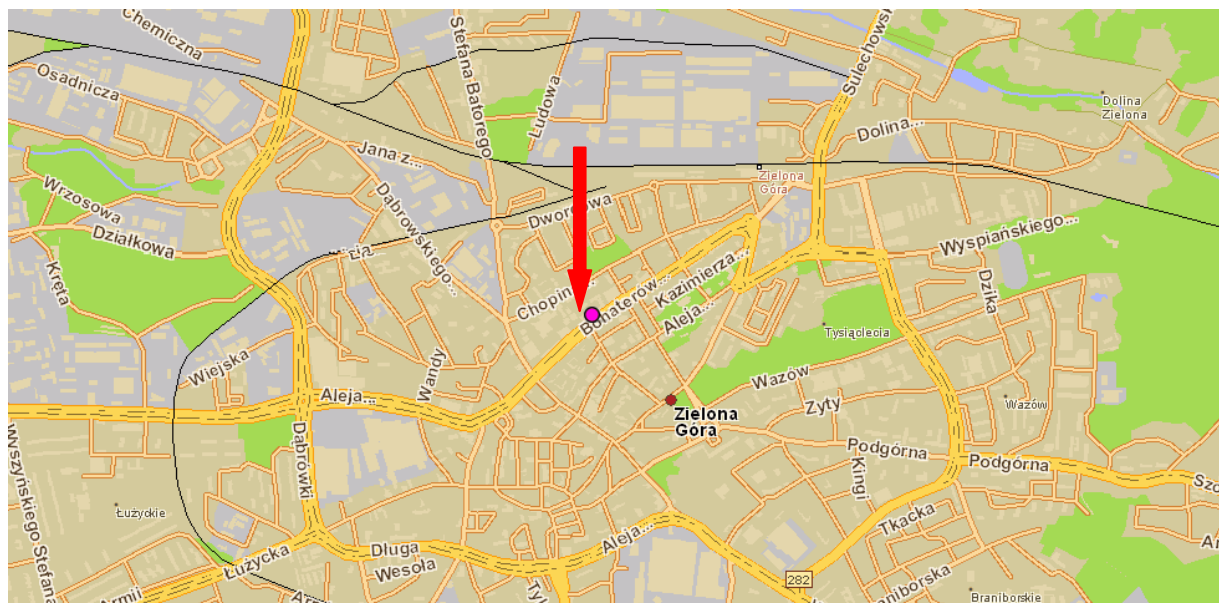
11.	Możliwy do realizacji projekt deweloperski*	modernizacja, wynajem powierzchni, następnie sprzedaż
12.	Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego*	1 128 947 EUR
13.	Całkowite koszty projektu*	1 865 457 EUR
14.	Przychody z projektu*	2 687 114 EUR
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	757 574 EUR

\* wg opracowania Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o. z listopada 2007 r.

poz. „Całkowite koszty projektu” obejmuje koszt gruntu (wartość gruntu jako aportu do spółki celowej) oraz koszty inwestycji (koszty twarde, miękkie i koszty marketingu projektu) z wyłączeniem kosztów finansowych

poz. „Zysk brutto” nie jest wynikiem prostego pomniejszenia poz. „Przychody z projektu” o poz. „Całkowite koszty projektu” m.in. ze względu na koszty finansowe projektu nie ujęte w poz. „Całkowite koszty projektu”

## LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



## ZDJĘCIE BUDYNKU



## Poznań, ul. Zwierzyniecka

1.	Lokalizacja	Poznań
2.	Adres	ul. Zwierzyniecka 9
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	własność: grunt i budynek
4.	Nr działki	111/1, 112/3, obręb 0021, Jeżyce
5.	Powierzchnia działki	2.268 m <sup>2</sup>
6.	Nr księgi wieczystej	PO1P/00214435/5
7.	Powierzchnia budynków	ok. 2,2 tys. m <sup>2</sup>
8.	Aktualny sposób zagospodarowania	budynek biurowo-magazynowy; zajmowany przez biura oddziału Spółki oraz dwie hurtownie: FMCG oraz farmaceutyczna; nieruchomość w całości jest wykorzystywana na własne potrzeby, biura reprezentują standard „C”
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak; studium: nie określa dokładnie przyszłych planów rozwojowych dla tego rejonu miasta; jest to wewnętrzna strefa miasta; priorytet posiadają funkcje mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe; zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, w tym generujących zwiększony ruch samochodowy
10.	Wycena DGA	3 726 978 PLN
	data sporządzenia – 25.01.2006 r.	
	data poziomu cen – 30.09.2005 r.	
	stan przedmiotu wyceny – 30.09.2005 r.	

### Opracowanie Cushman & Wakefield

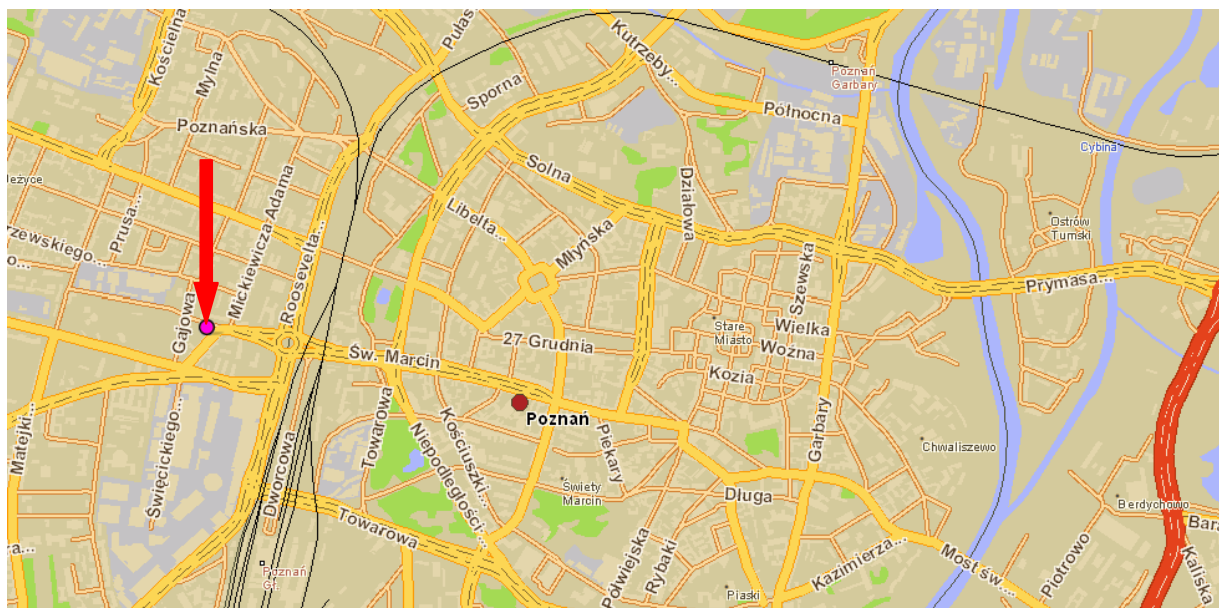
11.	Możliwy do realizacji projekt deweloperski* <b>rekommendacja C&amp;W – wariant A</b>	<b>A.</b> <b>modernizacja budynku na cele biurowe, wynajęcie powierzchni, sprzedaż nieruchomości</b> <b>B.</b> wyburzenie istniejącego budynku, budowa budynku mieszkalnego o pow. użytkowej ok. 3,15 tys. m <sup>2</sup>
12.	Wartość działki na użytek projektu*	981 578 EUR
13.	Całkowite koszty projektu*	<b>A. 1 554 477 EUR</b> B. 5 299 376 EUR
14.	Przychody z projektu*	<b>A. 2 368 354 EUR</b> B. 6 105 960 EUR
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	<b>A. 769 350 EUR</b> B. 663 108 EUR

\* wg opracowania Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o. z listopada 2007 r.

poz. „Całkowite koszty projektu” obejmuje koszt gruntu (wartość gruntu jako aportu do spółki celowej) oraz koszty inwestycji (koszty twarde, miękkie i koszty marketingu projektu) z wyłączeniem kosztów finansowych

poz. „Zysk brutto” nie jest wynikiem prostego pomniejszenia poz. „Przychody z projektu” o poz. „Całkowite koszty projektu” m.in. ze względu na koszty finansowe projektu nie ujęte w poz. „Całkowite koszty projektu”

## LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

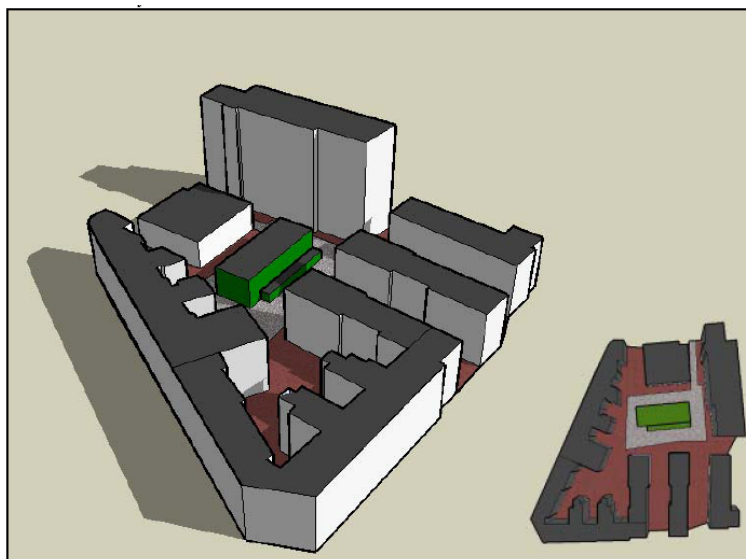


## USYTUOWANIE BUDYNKU NA DZIAŁCE





## SCHEMAT OTOCZENIA BUDYNKU



## Wrocław, ul. Hubska

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.  | Lokalizacja                                    | Wrocław  |
| 2.  | Adres  | ul. Hubska 8/16  |
| 3.  | Tytuł prawny do nieruchomości                  | własność: grunt i budynki  |
| 4.  | Nr działki                                     | 28, obręb południe   |
| 5.  | Powierzchnia działki                           | 9.833 m <sup>2</sup>   |
| 6.  | Nr księgi wieczystej                           | WR1K/00045423/8  |
| 7.  | Powierzchnia budynków                          | ok. 4,2 tys. m <sup>2</sup>  |
| 8.  | Aktualny sposób zagospodarowania               | nieruchomość zabudowana czterema budynkami pełniącymi funkcje biurowo-magazynowe, w całości wykorzystywanymi na potrzeby Spółki            |
| 9.  | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | brak;<br>studium: teren jest przeznaczony pod zabudowę śródmiejską, stanowiącą kombinację funkcji mieszkalnych, usługowych oraz handlowych |
| 10. | Wycena DGA                                     | 3 035 700 PLN  |
|     | data sporządzenia – 25.01.2006 r.              |  |
|     | data poziomu cen – 25.01.2006 r.               |  |
|     | stan przedmiotu wyceny – 30.09.2005 r.         |  |

### Opracowanie Cushman & Wakefield

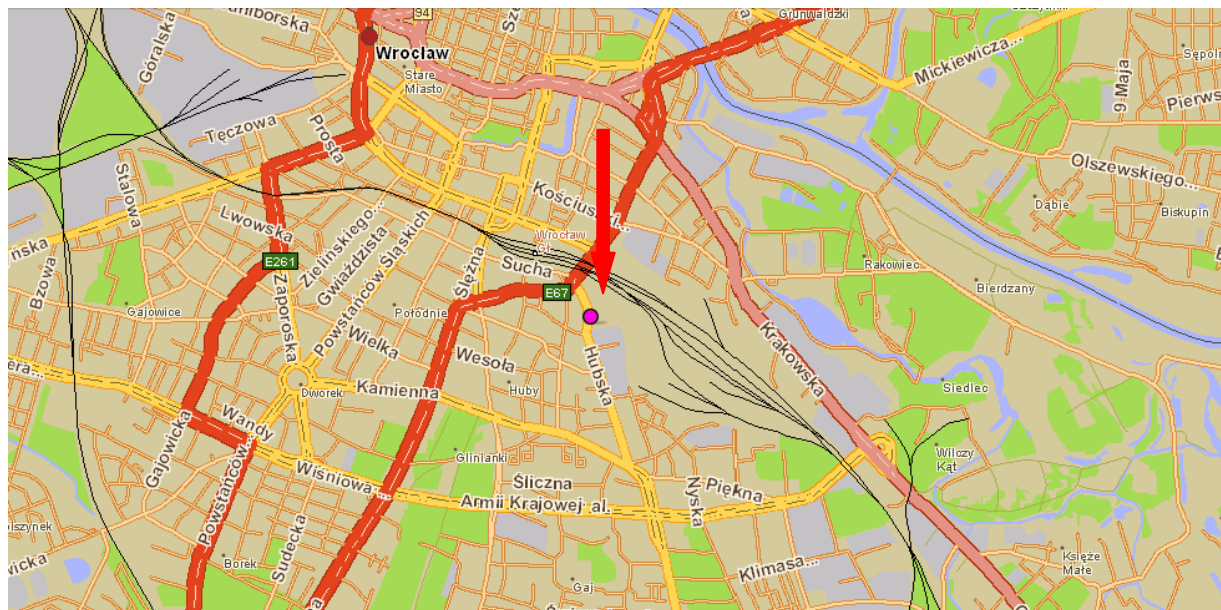
- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 11. | Możliwy do realizacji projekt deweloperski*         | budynki mieszkalne (parter handel/usługi),<br>łącznie pow. użytkowa ok. 22,5 tys. m <sup>2</sup> |
| 12. | Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego* | 4 941 000 EUR  |
| 13. | Całkowite koszty projektu*                          | 36 771 110 EUR   |
| 14. | Przychody z projektu*                               | 47 237 600 EUR   |
| 15. | Zysk brutto*<br>(niezdyskontowany)                  | 9 488 185 EUR  |

\* wg opracowania Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o. z listopada 2007 r.

poz. „Całkowite koszty projektu” obejmuje koszt gruntu (wartość gruntu jako aportu do spółki celowej) oraz koszty inwestycji (koszty twarde, miękkie i koszty marketingu projektu) z wyłączeniem kosztów finansowych

poz. „Zysk brutto” nie jest wynikiem prostego pomniejszenia poz. „Przychody z projektu” o poz. „Całkowite koszty projektu” m.in. ze względu na koszty finansowe projektu nie ujęte w poz. „Całkowite koszty projektu”

## LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



## LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI (ZDJĘCIE)



## WIZUALIZACJA PROJEKTU NA HUBSKIEJ (KONCEPCJA)

