

Warszawa, ul. Wronia (Towarowa/Wronia/Prosta/Łucka)

1.	Lokalizacja	Warszawa
2.	Adres	ul. Wronia 23
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	budynek – własność grunt – użytkowanie wieczyste
4.	Nr działki	31/1 oraz 31/2, obręb 6-01-03
5.	Powierzchnia działki	13.536 m ² (2.779 m ² zostało wydzielone i przekazane IPN)
6.	Nr księgi wieczystej	WA4M/00038542/1
7.	Powierzchnia budynków	ok. 26,6 tys. m ²
8.	Aktualny sposób zagospodarowania	na nieruchomości znajdują się cztery budynki, w których mieści się centrala RUCH S.A.; dwa budynki pełnią funkcje biurowe, dwa magazynowo-biurowe; jeden z budynków został udostępniony Instytutowi Pamięci Narodowej; część powierzchni magazynowych jest wynajmowana
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak; projektowany plan zagospodarowania przestrzennego wyklucza zabudowę mieszkaniową, zakłada zabudowę biurową oraz dopuszcza dominantę od strony ronda Daszyńskiego (maksymalna wysokość budynku 120 m)
10.	Wycena DGA	40 505 706 PLN
	data sporządzenia – 06.02.2006 r.	
	data poziomu cen – 06.02.2006 r.	
	stan przedmiotu wyceny – 30.09.2005 r.	

Opracowanie Cushman & Wakefield

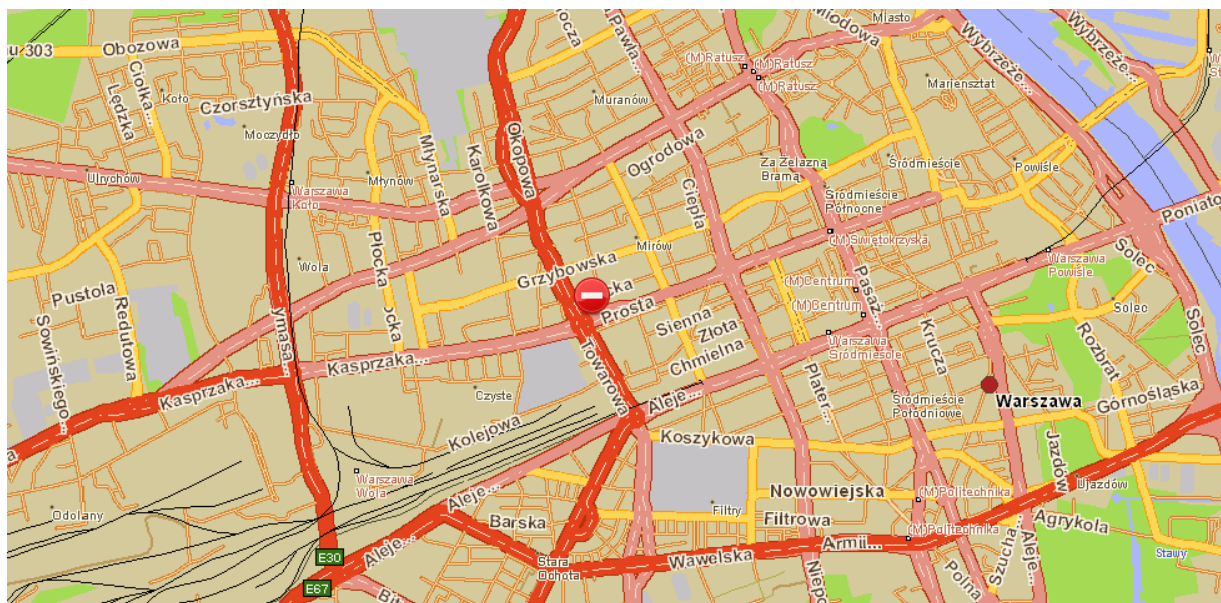
11.	Możliwy do realizacji projekt deweloperski*	„Projekt Wronia” - prestiżowe centrum biurowo-usługowe składające się z 4 budynków (wysokość: 120 m, 30 m, 22 m, 22 m) o łącznej pow. ok. 71 tys. m ² , z funkcjami przestrzeni publicznej i bezpośrednio zintegrowane z planowaną przyszłą stacją metra przy rondzie Daszyńskiego
12.	Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego*	48 756 000 EUR
13.	Całkowite koszty projektu*	176 097 203 EUR
14.	Przychody z projektu*	274 814 249 EUR
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	64 098 950 EUR

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

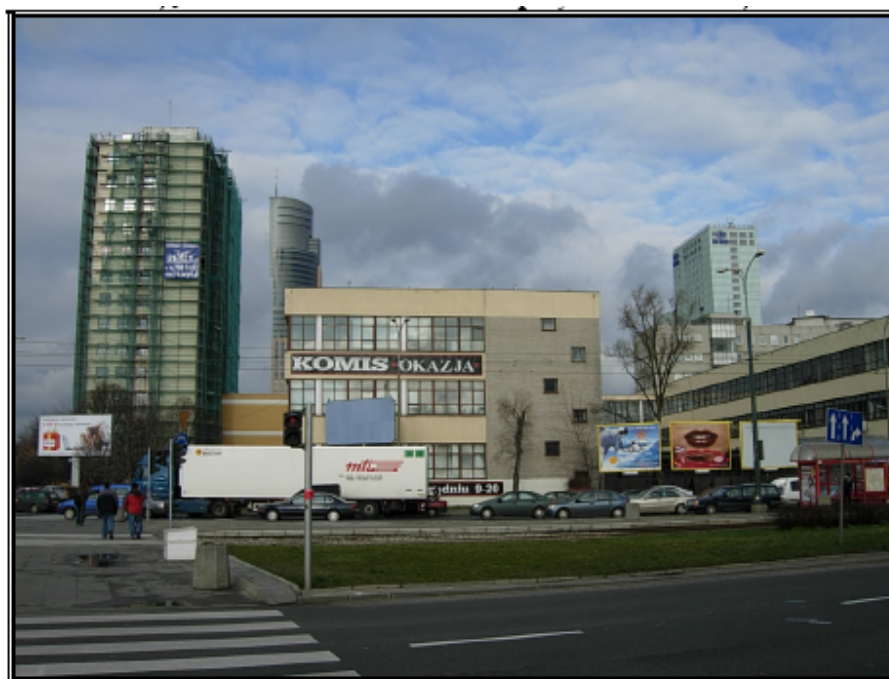
poz. „Całkowite koszty projektu” obejmuje koszt gruntu (wartość gruntu jako aportu do spółki celowej) oraz koszty inwestycji (koszty twarde, miękkie i koszty marketingu projektu) z wyłączeniem kosztów finansowych

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”

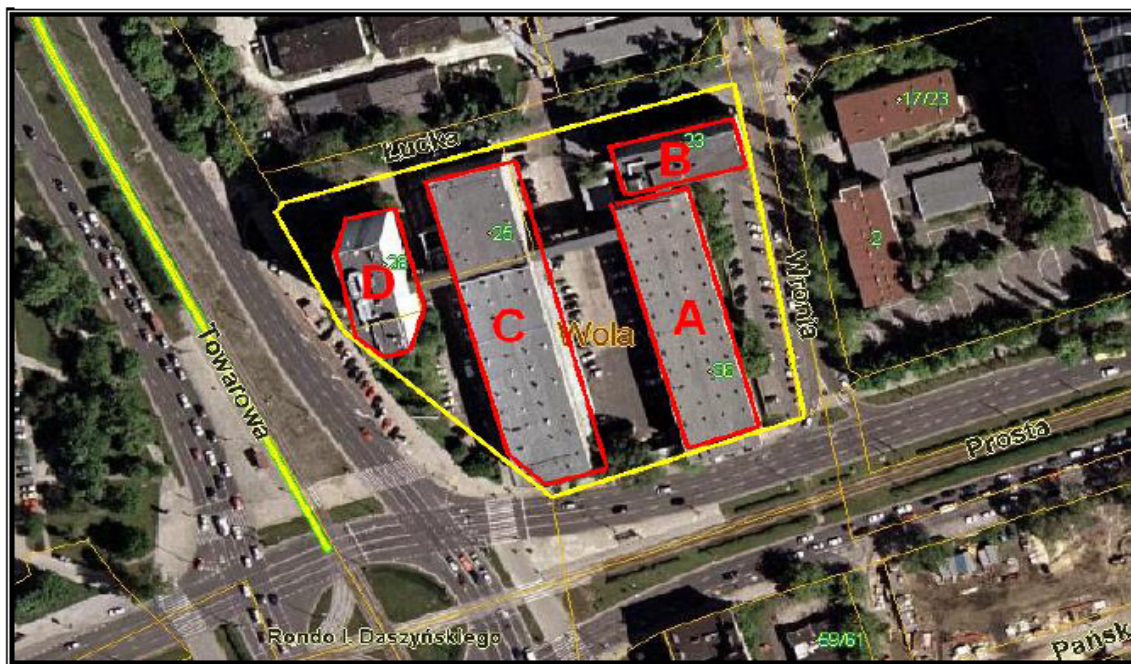
LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



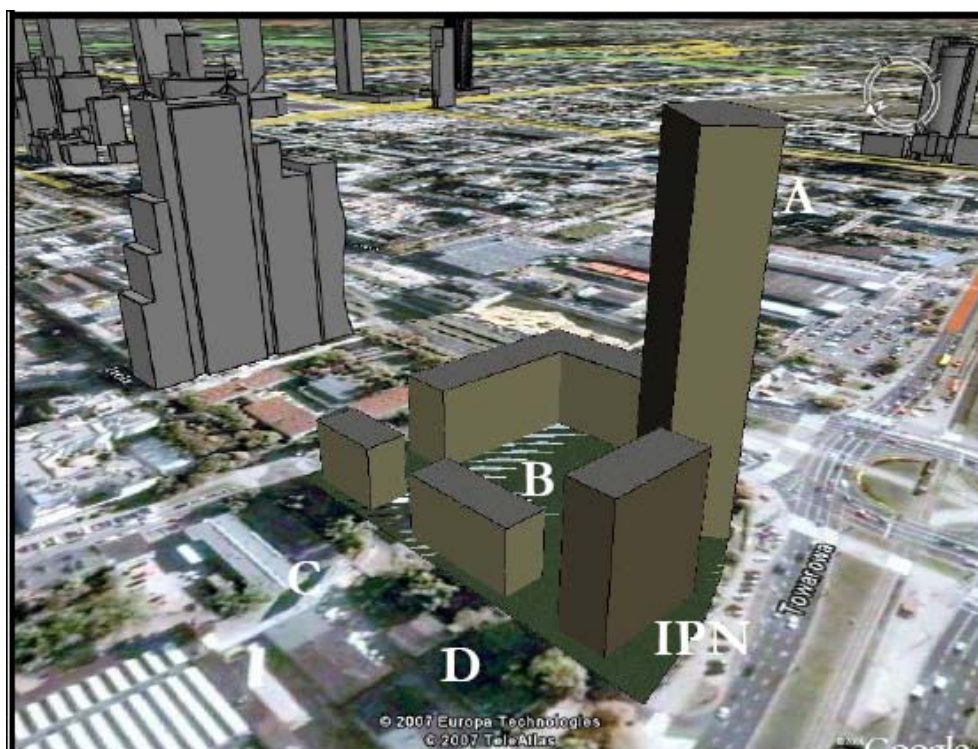
ZDJĘCIE BUDYNKÓW OD STRONY UL. PROSTEJ/RONDA DASZYŃSKIEGO



USYTUOWANIE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW NA DZIAŁCE



WIZUALIZACJA PROJEKTU WRONIA (KONCEPCJA)



Warszawa, ul. Kierbedzia

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | Lokalizacja | Warszawa |
| 2. | Adres | Kierbedzia 8/10 |
| 3. | Tytuł prawny do nieruchomości | budynek – własność
grunt – użytkowanie wieczyste |
| 4. | Nr działki | nr 19, obręb 1-03-11 (dzielnica Mokotów) |
| 5. | Powierzchnia działki | 7.287 m ² |
| 6. | Nr księgi wieczystej | WA2M/00170489/4 |
| 7. | Powierzchnia budynków | ok. 7,7 tys. m ² |
| 8. | Aktualny sposób zagospodarowania | na nieruchomości znajdują się dwa budynki pełniące funkcje biurowe oraz magazynowo-ekspedycyjnej, wykorzystywane przez Oddział Warszawa |
| 9. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | brak;
według dotychczasowych założeń obszar ten przeznaczono pod funkcje mieszkaniowo-usługowe; zabudowa nie powinna przekraczać 20 metrów wysokości; okoliczne nieruchomości są już w tej chwili przeznaczane pod zabudowę mieszkaniową |
| 10. | Wycena DGA S.A.
data sporządzenia – 26.01.2006 r.
data poziomu cen – 26.01.2006 r.
stan przedmiotu wyceny – 30.09.2005 r. | 10 032 004 PLN |

Opracowanie Cushman & Wakefield

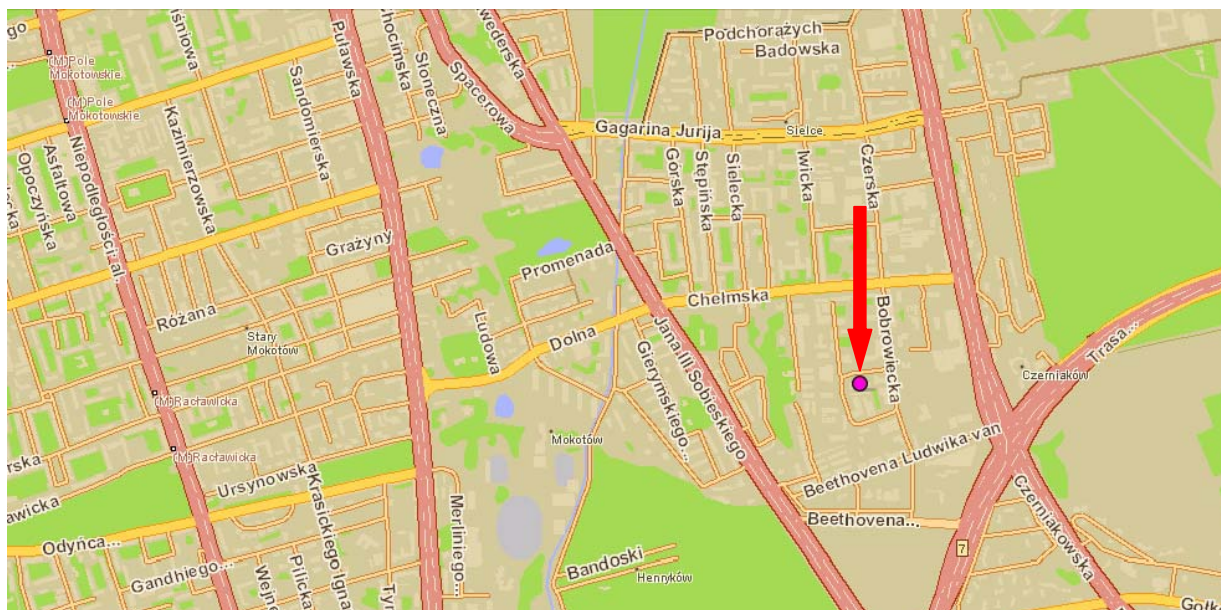
- | | | |
|-----|---|--|
| 11. | Możliwy do realizacji projekt deweloperski* | budynki mieszkaniowe, lokale usługowe na parterze
łącznie pow. całkowita ok. 19,8 tys. m ² , powierzchnia użytkowa mieszkań ok. 14,3 tys. m ² |
| 12. | Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego* | 6 705 000 EUR |
| 13. | Całkowite koszty projektu* | 24 924 665 EUR |
| 14. | Przychody z projektu* | 33 754 800 EUR |
| 15. | Zysk brutto*
(niezdyskontowany) | 7 860 134 EUR |

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

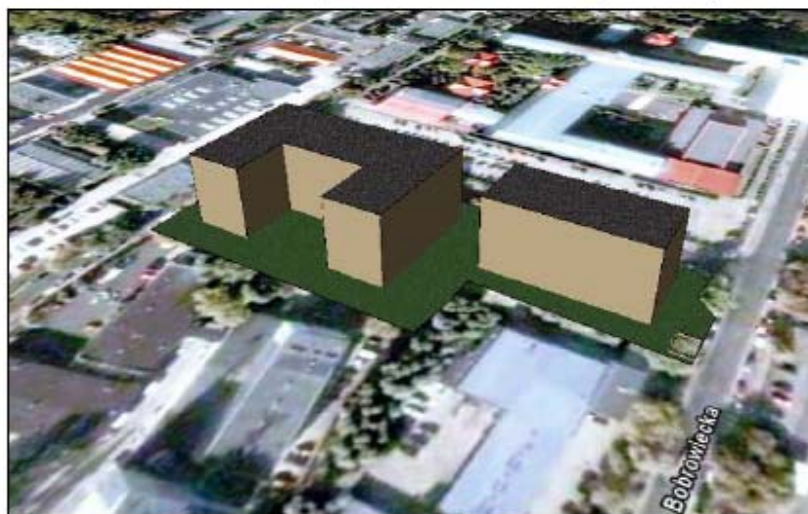
poz. „Całkowite koszty projektu” obejmuje koszt gruntu (wartość gruntu jako aportu do spółki celowej) oraz koszty inwestycji (koszty twarde, miękkie i koszty marketingu projektu) z wyłączeniem kosztów finansowych

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



WIZUALIZACJA PROJEKTU NA KIERBEDZIA (KONCEPCJA)



Warszawa, ul. Jana Kazimierza

- | | | |
|-----|--|--|
| 1. | Lokalizacja | Warszawa |
| 2. | Adres | ul. Jana Kazimierza 31/33 |
| 3. | Tytuł prawny do nieruchomości | budynki – własność
grunt – użytkowanie wieczyste |
| 4. | Nr działki | nr 47, obręb 6-05-03 |
| 5. | Powierzchnia działki | ok. 20.500 m ² |
| 6. | Nr księgi wieczystej | KW 152205 |
| 7. | Powierzchnia budynków | ok. 15 tys. m ² |
| 8. | Aktualny sposób zagospodarowania | budynki wykorzystywane są na cele biurowe, magazynowe i ekspedycyjne OKDP |
| 9. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | brak;
według studium dopuszcza się tam wielorodzinną zabudowę mieszkaniową do wysokości dwudziestu metrów; okolica zmienia swój pierwotny charakter przemysłowy na mieszkaniowo-usługowy. |
| 10. | Wycena DGA | 34 423 567 PLN |
| | data sporządzenia – 02.02.2006 r. | |
| | data poziomu cen – 02.02.2006 r. | |
| | stan przedmiotu wyceny – 30.09.2005 r. | |

Opracowanie Cushman & Wakefield

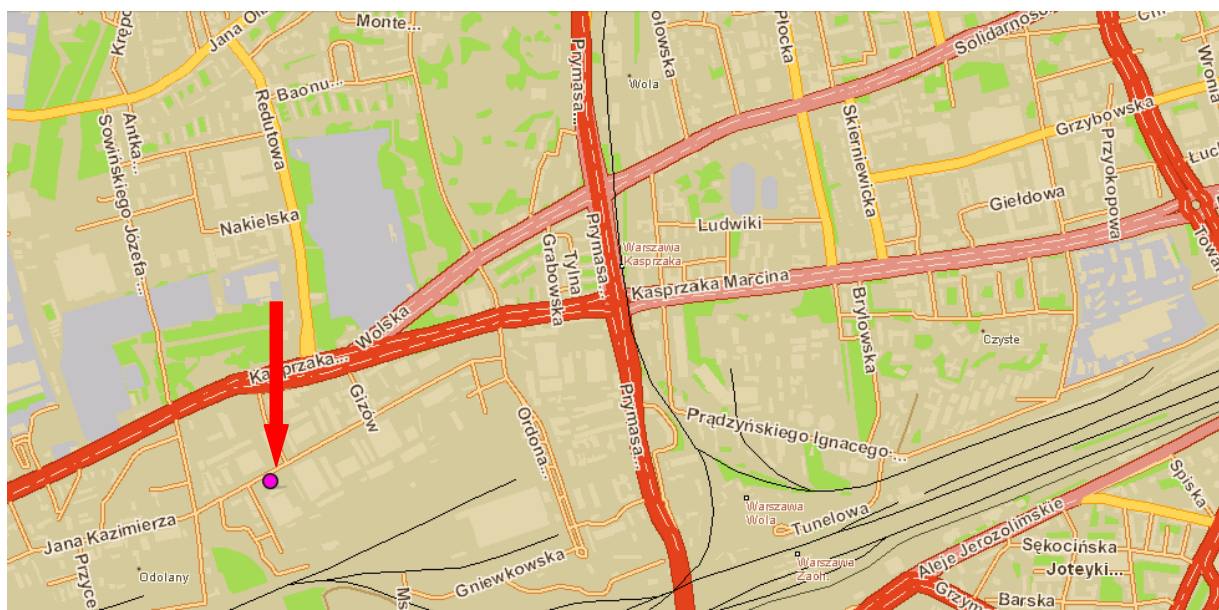
- | | | |
|-----|---|---|
| 11. | Możliwy do realizacji projekt deweloperski* | wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa
lokale usługowe na parterze
łącznie pow. całkowita ok. 31,5 tys. m ² , powierzchnia użytkowa mieszkań ok. 28,7 tys. m ² |
| 12. | Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego* | 16 400 000 EUR |
| 13. | Całkowite koszty projektu* | 63 590 900 EUR |
| 14. | Przychody z projektu* | 83 830 000 EUR |
| 15. | Zysk brutto*
(niezdyskontowany) | 17 060 823 EUR |

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

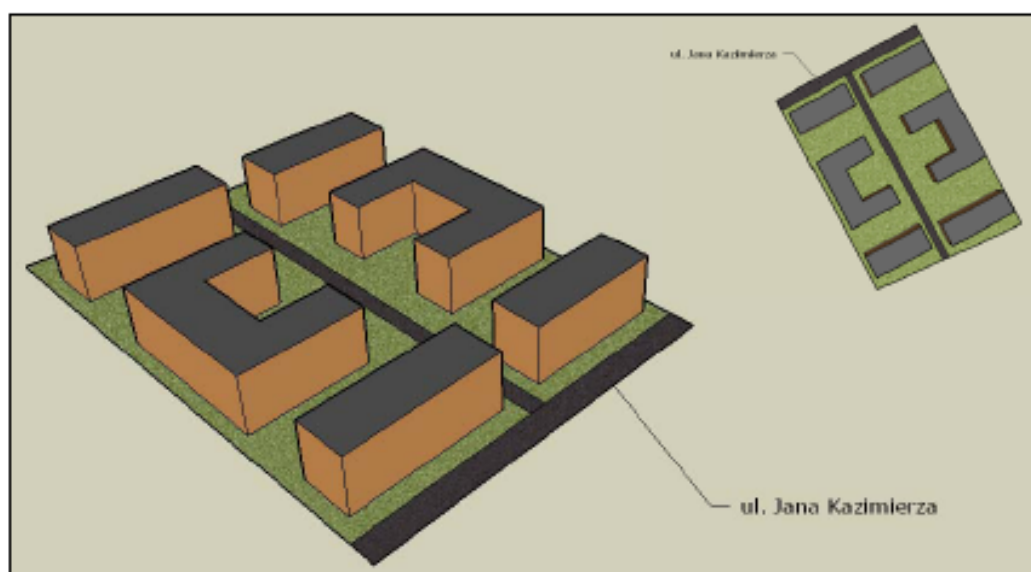
poz. „Całkowite koszty projektu” obejmuje koszt gruntu (wartość gruntu jako aportu do spółki celowej) oraz koszty inwestycji (koszty twarde, miękkie i koszty marketingu projektu) z wyłączeniem kosztów finansowych

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



WIZUALIZACJA PROJEKTU NA JANA KAZIMIERZA (KONCEPCJA)



Kraków, Aleja Pokoju

- | | | |
|-----|--|--|
| 1. | Lokalizacja | Kraków |
| 2. | Adres | Aleja Pokoju 5 |
| 3. | Tytuł prawny do nieruchomości | grunt – użytkowanie wieczyste
budynki – własność |
| 4. | Nr działki | 105/7, 105/9; obręb 17, jednostka ewidencyjna Śródmieście |
| 5. | Powierzchnia działki | 5.015 m ² |
| 6. | Nr księgi wieczystej | KR1P/00222892/6 |
| 7. | Powierzchnia budynków | ok. 5 tys. m ² |
| 8. | Aktualny sposób zagospodarowania | dwa budynki, w których znajdują się biura, ekspedycja i zwrotnia prasy, hurtownia oraz magazyny użytkowane przez RUCH S.A. oraz na wynajem, standard budynku biurowego „C” |
| 9. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | brak:
studium: obszar śródmiejski, mieszkalno-usługowy |
| 10. | Wycena DGA | 7 506 800 PLN |
| | data sporządzenia – 25.01.2006 r. | |
| | data poziomu cen – 25.01.2006 r. | |
| | stan przedmiotu wyceny – 20.01.2006 r. | |

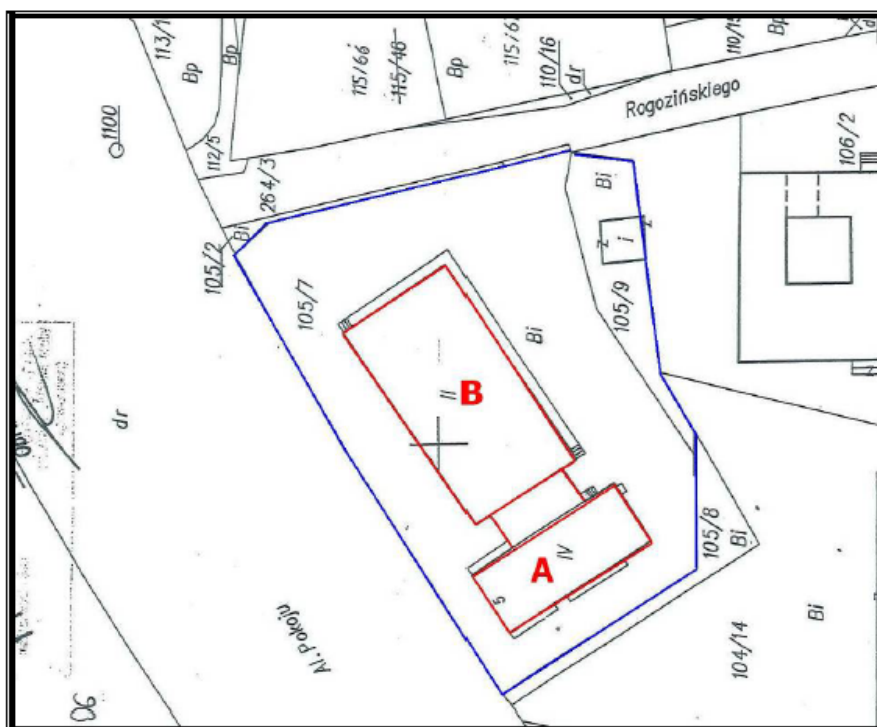
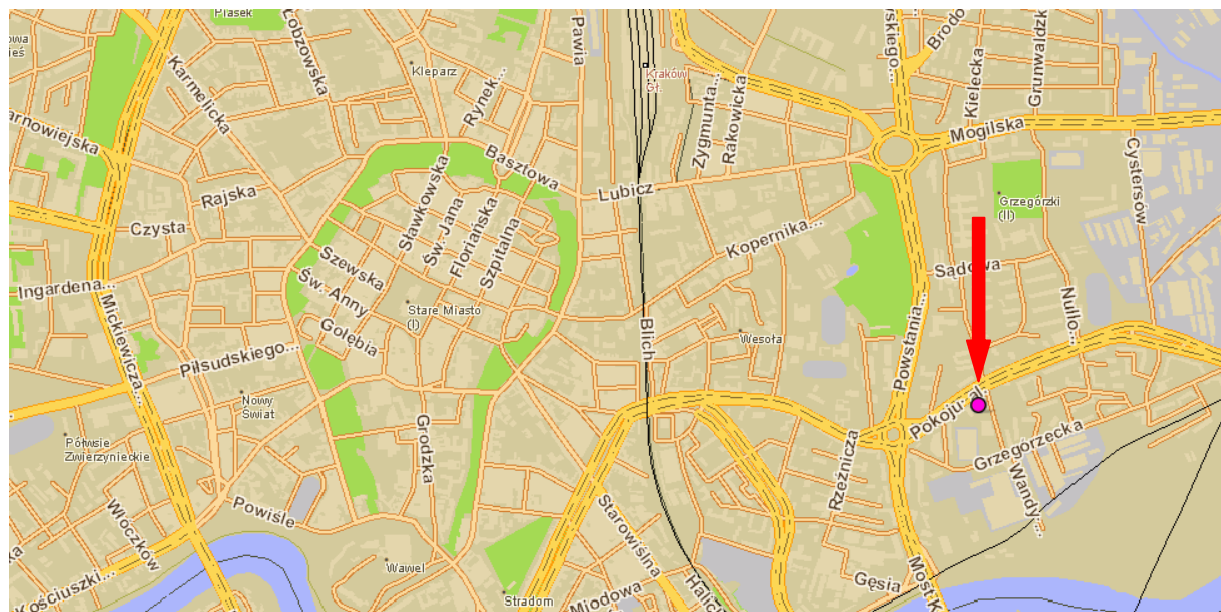
Opracowanie Cushman & Wakefield

- | | | |
|-----|--|---|
| 11. | Możliwy do realizacji projekt deweloperski*
rekomendacja C&W – wariant A | A.
budynek mieszkalny (parter – handel/usługi)
o łącznej pow. ok. 11.500 m ²
B.
budynek biurowy (parter – handel/usługi)
o łącznej pow. ok. 10.200 m ² ,
standard minimum „B+” |
| 12. | Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego* | 5 015 000 EUR |
| 13. | Całkowite koszty projektu* | A. 19 338 086 EUR
B. 22 230 465 EUR |
| 14. | Przychody z projektu* | A. 25 033 520 EUR
B. 32 967 640 EUR |
| 15. | Zysk brutto*
(niezdyskontowany) | A. 4 909 507 EUR
B. 7 373 361 EUR |

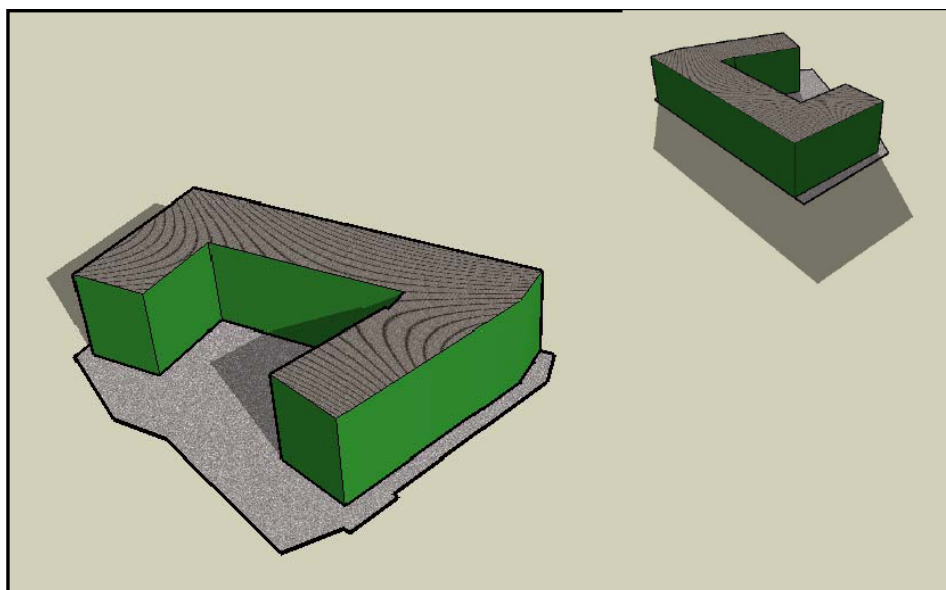
* wg opracowania Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o. z listopada 2007 r.

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”



WIZUALIZACJA PROJEKTU NA AL. POKOJU (KONCEPCJA)



Katowice, ul. Dąbrówki 13

1.	Lokalizacja	Katowice
2.	Adres	ul. Dąbrówki 13
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	grunt: użytkowanie wieczyste (46, 47, 48) własność (49) budynek: własność
4.	Nr działki	46, 47, 48, 49; obręb Śródmieście – Załęże
5.	Powierzchnia działki	2.772 m ²
6.	Nr księgi wieczystej	KA1K/00002794/8, KA1K/00012277/1, KA1K/00000008/8, KA1K/00031783/0,
7.	Powierzchnia budynków	łącznie: 4,3 tys. m ²
8.	Aktualny sposób zagospodarowania	biura i magazyny na wynajem, piwnica użytkowane przez RUCH S.A. jako archiwum, standard niski
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak, studium w trakcie opracowywania okolica: mieszkania i biura
10.	Wycena DGA; (ekspertyza z lutego 2006 r.)	1 718 170 PLN

Opracowanie Cushman & Wakefield

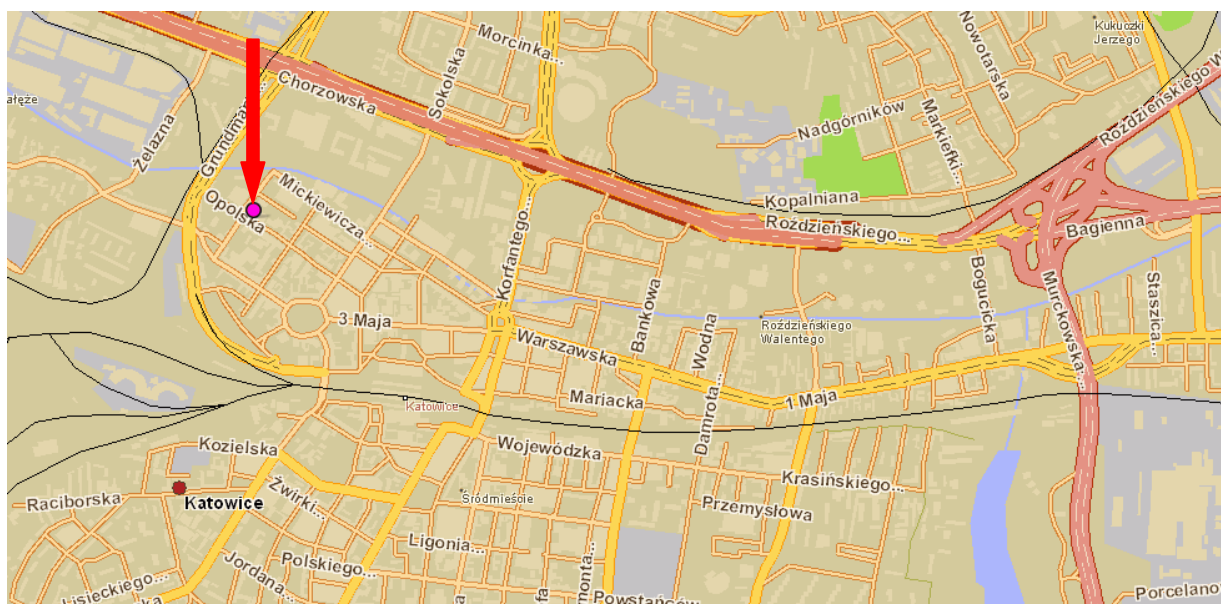
11.	Możliwy do realizacji projekt deweloperski: rekomendacja C&W – wariant B	A. budynek mieszkalny (parter – handel/usługi) o łącznej pow. ok. 8,4 tys. m ² B. budynek biurowy (parter – handel/usługi) o łącznej pow. ok. 8 tys. m ² , standard minimum „B+”
12.	Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego*	1 769 300 EUR
13.	Całkowite koszty projektu*	A. 13 185 443 EUR B. 15 631 393 EUR
14.	Przychody z projektu*	A. 14 707 000 EUR B. 20 560 721 EUR
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	A. 1 122 130 EUR B. 2 221 217 EUR

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

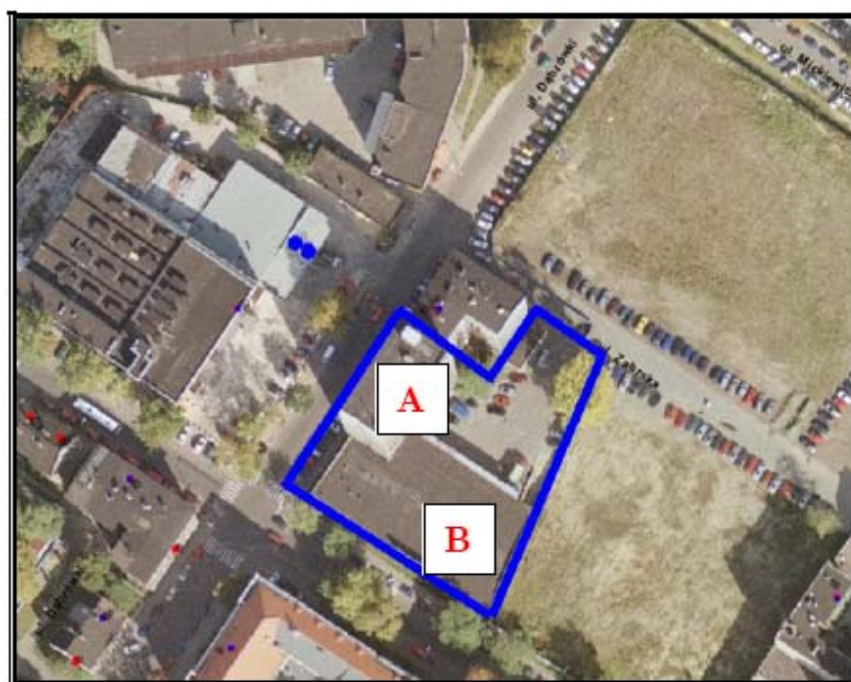
poz. „Całkowite koszty projektu” obejmuje koszt gruntu (wartość gruntu jako aportu do spółki celowej) oraz koszty inwestycji (koszty twarde, miękkie i koszty marketingu projektu) z wyłączeniem kosztów finansowych

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”

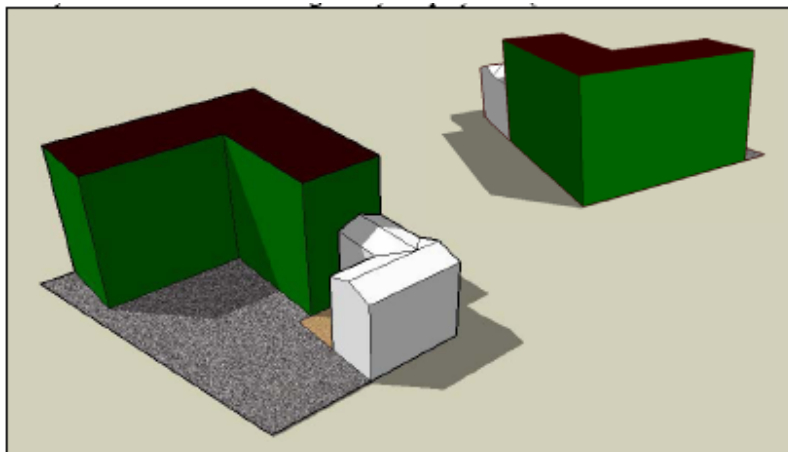
LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



USYTUOWANIE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW NA DZIAŁCE



WIZUALIZACJA PROJEKTU NA DĄBRÓWKI 13 (KONCEPCJA)



Katowice, ul. Dąbrówki 16

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | Lokalizacja | Katowice |
| 2. | Adres | ul. Dąbrówki 16 |
| 3. | Tytuł prawny do nieruchomości | grunt - użytkowanie wieczyste
budynek - własność |
| 4. | Nr działki | nr 36/2, 36/3; obręb Śródmieście – Załęże |
| 5. | Powierzchnia działki | 5.600 m ² |
| 6. | Nr księgi wieczystej | KA1K/00013027/1 |
| 7. | Powierzchnia budynków | łącznie ok. 5 tys. m ² |
| 8. | Aktualny sposób zagospodarowania | biura i magazyny użytkowane przez RUCH S.A. oraz wynajmowane |
| 9. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | brak,
studium w trakcie opracowywania
okolica: mieszkania i biura |
| 10. | Wycena DGA | 2 006 772 PLN |
| | data sporządzenia: 03.02.2006 r. | |
| | data poziomu cen: 03.02.2006 r. | |
| | stan przedmiotu wyceny: 30.09.2005 r. | |

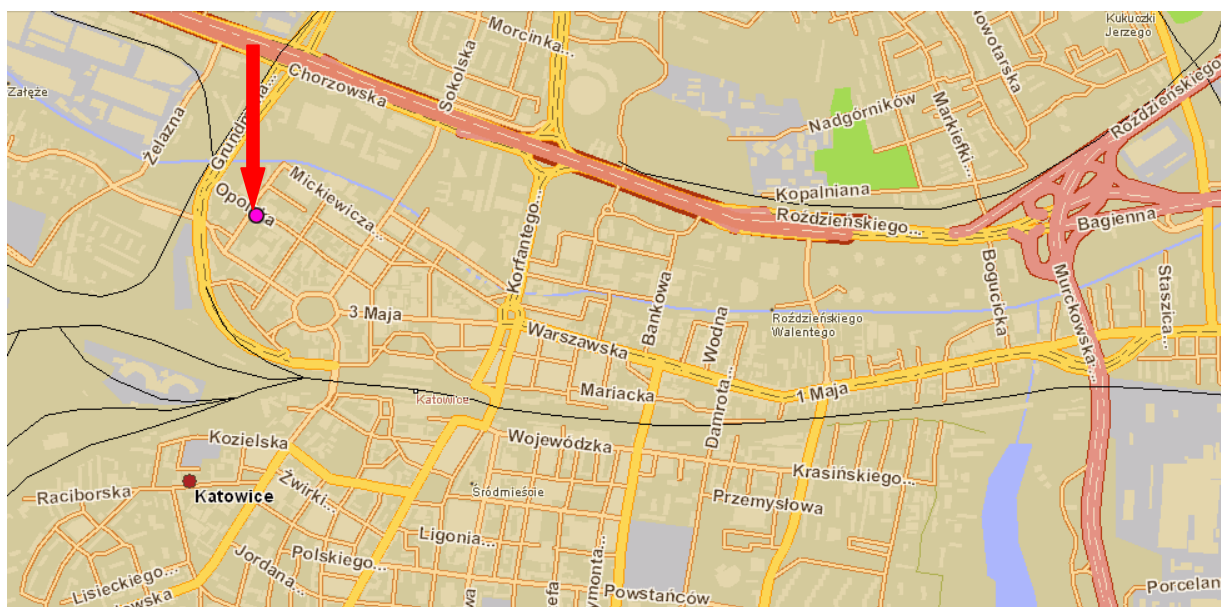
Opracowanie Cushman & Wakefield

- | | | |
|-----|---|---|
| 11. | Możliwy do realizacji projekt deweloperski
rekomendacja C&W – wariant B | A.
budynek mieszkalny (parter – handel/usługi)
o łącznej pow. ok. 11.200 m ²
B.
budynek biurowy (parter – handel/usługi)
o łącznej pow. ok. 10.000 m ² ,
standard minimum „B+” |
| 12. | Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego* | 2 240 000 EUR |
| 13. | Całkowite koszty projektu* | A. 16 050 690 EUR
B. 18 289 264 EUR |
| 14. | Przychody z projektu* | A. 19 710 000 EUR
B. 25 949 034 EUR |
| 15. | Zysk brutto*
(niezdyskontowany) | A. 3 142 030 EUR
B. 4 519 386 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 ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW NA DZIAŁCE



WIZUALIZACJA PROJEKTU NA DĄBRÓWKI 16 (KONCEPCJA)

