

Szczecin, ul. Czackiego/Śniadeckich

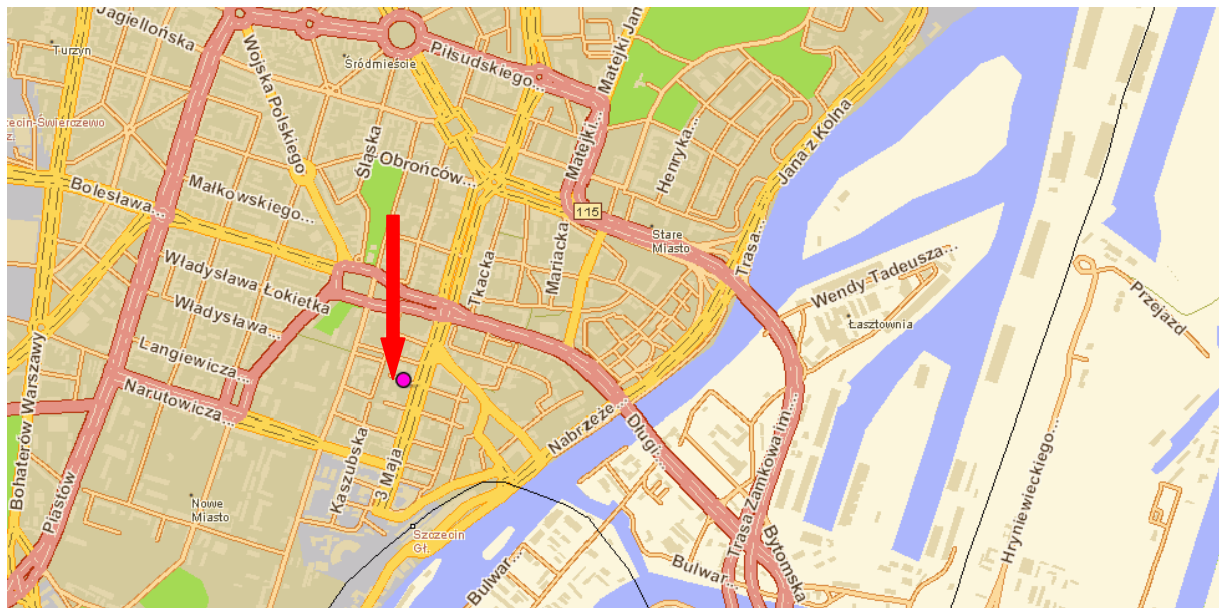
1.	Lokalizacja	Szczecin
2.	Adres	ul. T. Czackiego 3A / J. i J. Śniadeckich 3
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	grunt – użytkowanie wieczyste budynki – własność
4.	Nr działki	działka nr 29/1, obręb 40, Śródmieście
5.	Powierzchnia działki	2.584 m ²
6.	Nr księgi wieczystej	KW 52409
7.	Powierzchnia budynków	budynek przy ul. Czackiego: ok. 1,6 tys. m ² budynek przy ul. Śniadeckich: ok. 3,1 tys. m ²
8.	Aktualny sposób zagospodarowania	dwa budynki: pięciokondygnacyjny, biurowy usytuowany od strony ul. Czackiego, czterokondygnacyjny, magazynowo-biurowy zlokalizowany od strony ul. Śniadeckich; część powierzchni biurowych jest wynajmowana; biura standard „C”; powierzchnie magazynowe w całości są wykorzystywane przez RUCH S.A.
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak; studium: funkcje mieszkaniowo - usługowe
10.	Wycena	4 954 000 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*	modernizacja obecnych zabudowań; zmiana przeznaczenia budynku magazynowego na budynek biurowy; wynajem powierzchni biurowych, sprzedaż nieruchomości
12.	Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego*	1 276 315 EUR
13.	Całkowite koszty projektu*	2 646 646 EUR
14.	Przychody z projektu*	3 599 010 EUR
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	829 984 EUR

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

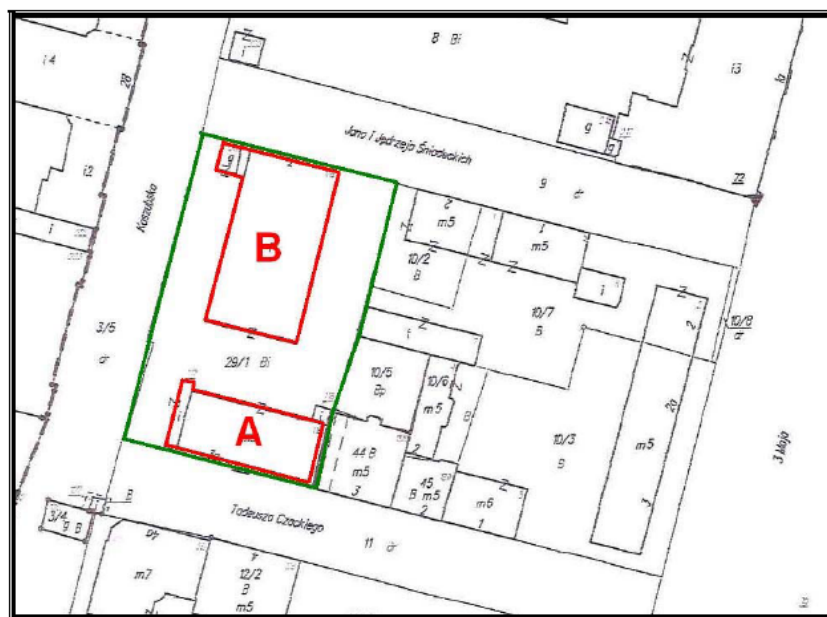
poz. „Całkowite koszty projektu” obejmuje koszt gruntu (wartość gruntu jako aportu do spółki celowej) oraz koszty inwestycji (koszty twarde, miękkie i koszty marketingu projektu) z wyłączeniem kosztów finansowych

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 BUDYNKÓW NA DZIAŁCE



Koszalin, ul. Połczyńska

1.	Lokalizacja	Koszalin
2.	Adres	ul. Połczyńska 63
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	budynek – własność grunt – użytkowanie wieczyste
4.	Nr działki	nr 64, obręb 25
5.	Powierzchnia działki	16.942 m ²
6.	Nr księgi wieczystej	KO1K/00029296/4
7.	Powierzchnia budynków	ok. 4,5 tys. m ²
8.	Aktualny sposób zagospodarowania	budynek biurowo-magazynowy, wiatła metalowa, budynek magazynowo-garażowy, budynek garażowy; wykorzystywane głównie przez Spółkę na biura, hurtownię i magazyn FMCG, ekspedycję oraz zwrotnię; część powierzchni oddana w najem (dzierżawę)
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak; studium: koncentracja na tym terenie usług komercyjnych, uzupełnionych przez produkcję rzemieślniczą, bazy, składy i hurtownie; w chwili obecnej okolice nieruchomości mają charakter przemysłowo-usługowy; w najbliższym otoczeniu znajdują się zakłady przemysłowe i hurtownie oraz rozwijające się osiedle mieszkaniowe
10.	Wycena	3 568 033 PLN
	data sporządzenia operatu: 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*	budowa nowoczesnego budynku biurowo-magazynowego o łącznej pow. ok. 9 tys. m ² na własne potrzeby Spółki
12.	Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego*	507 000 EUR
13.	Całkowite koszty projektu*	4 822 456 EUR
14.	Przychody z projektu*	5 644 960 EUR**
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	640 840 EUR**

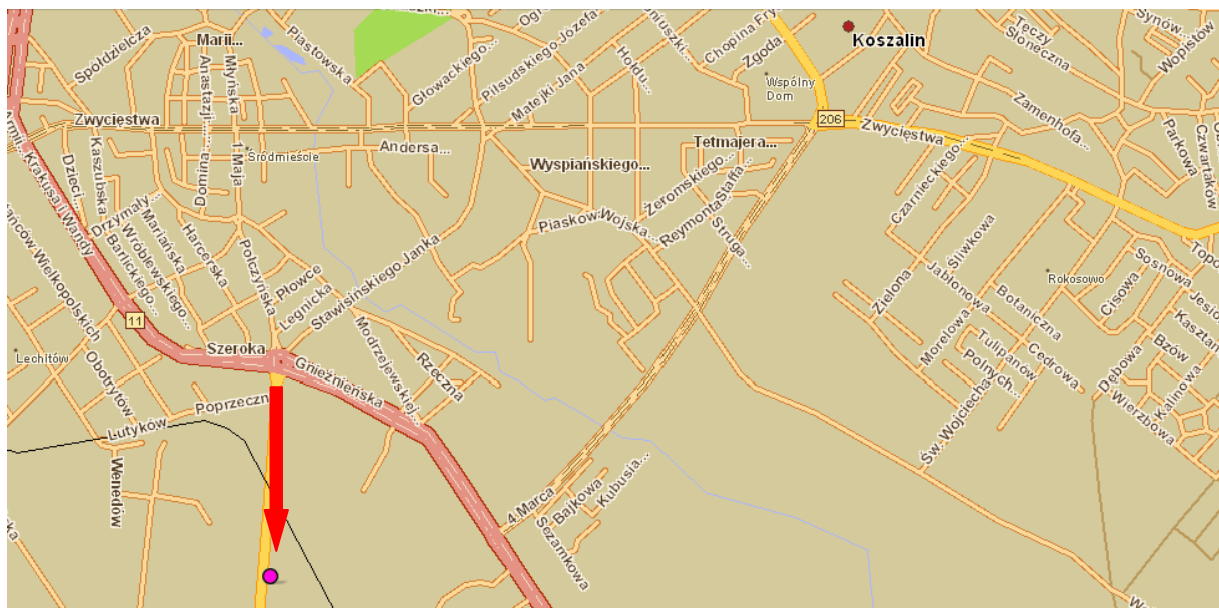
* wg opracowania Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o. z listopada 2007 r.

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

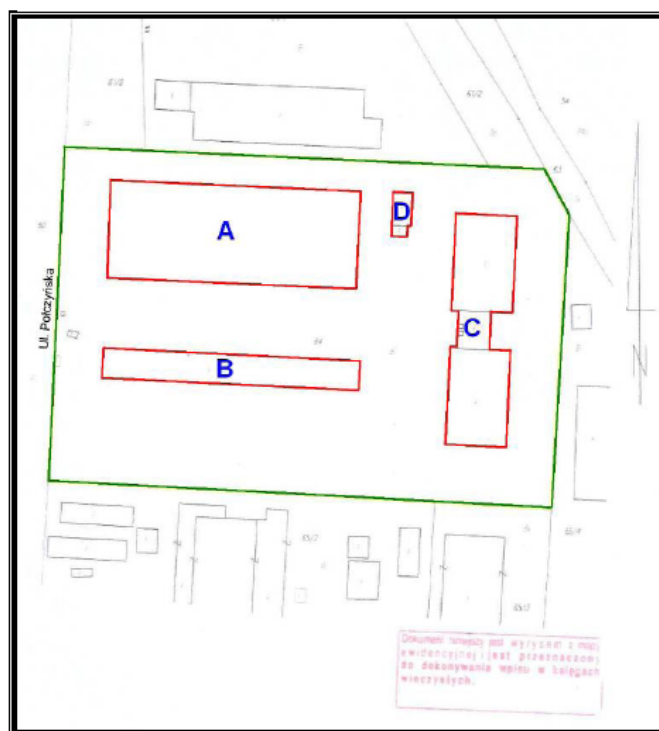
poz. „Zysk brutto” nie jest wynikiem prostego pomniejszenia poz. „Przychody z projektu” o poz. „Całkowite koszty projektu” m.in. ze względu na koszty finansowe projektu nie ujęte w poz. „Całkowite koszty projektu”

** przy opcji sale and leaseback

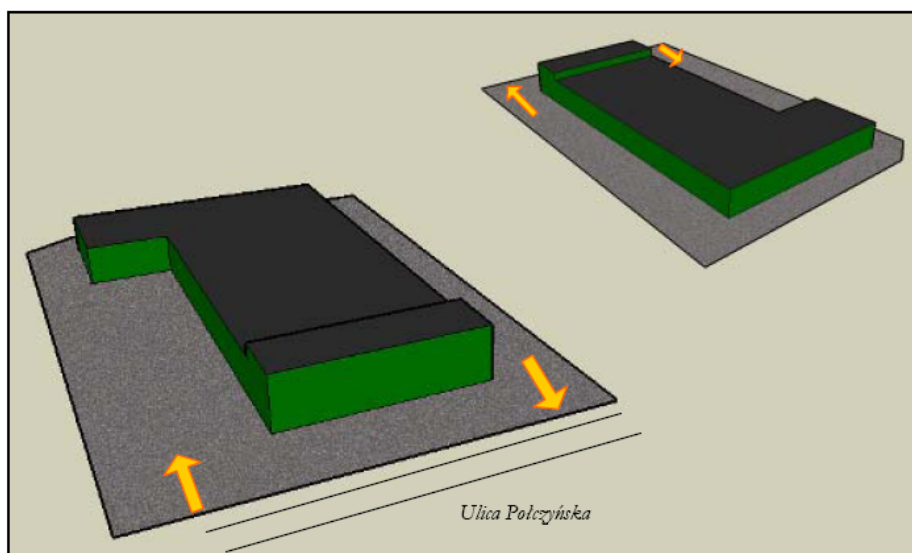
LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



USYTUOWANIE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW NA DZIAŁCE



WIZUALIZACJA CENTRUM LOGISTYCZNEGO (KONCEPCJA)



Olsztyn, ul. Partyzantów

- | | | |
|-----|--|--|
| 1. | Lokalizacja | Olsztyn |
| 2. | Adres | ul. Partyzantów 71 |
| 3. | Tytuł prawny do nieruchomości | budynek – własność
grunt – użytkowanie wieczyste |
| 4. | Nr działki | nr 243, obręb 72, Śródmieście, arkusz mapy 21c |
| 5. | Powierzchnia działki | 1.137 m ² |
| 6. | Nr księgi wieczystej | OL1O/00013311/0 |
| 7. | Powierzchnia budynków | ok. 1,8 tys. m ² |
| 8. | Aktualny sposób zagospodarowania | budynek biurowo-mieszkaniowy; biura Spółki, biura pod wynajem oraz mieszkania dla byłych pracowników Spółki; biura standard „C”; na parterze część handlowo-usługowa; budynek położony jest przy jednej z głównych ulic w centrum miasta |
| 9. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | brak;
studium: teren zabudowany, mieszkalno – usługowy |
| 10. | Wycena DGA
(ekspertyza z 6 lutego 2006 r.) | 3 788 210 PLN |

Opracowanie Cushman & Wakefield

- | | | |
|-----|--|---|
| 11. | Możliwy do realizacji projekt deweloperski*
rekomendacja C&W – wariant B | A.
modernizacja budynku na cele biurowo-handlowe, wynajem powierzchni, późniejsza sprzedaż
B.
sprzedaż – bez dodatkowych inwestycji na modernizację |
| 12. | Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego* | 997 368 EUR |
| 13. | Całkowite koszty projektu* | A. 1 620 413 EUR |
| 14. | Przychody z projektu* | A. 1 729 916 EUR
B. ok. 1 000 000 EUR** |
| 15. | Zysk brutto*
(niezdyskontowany) | A. 53 336 EUR |

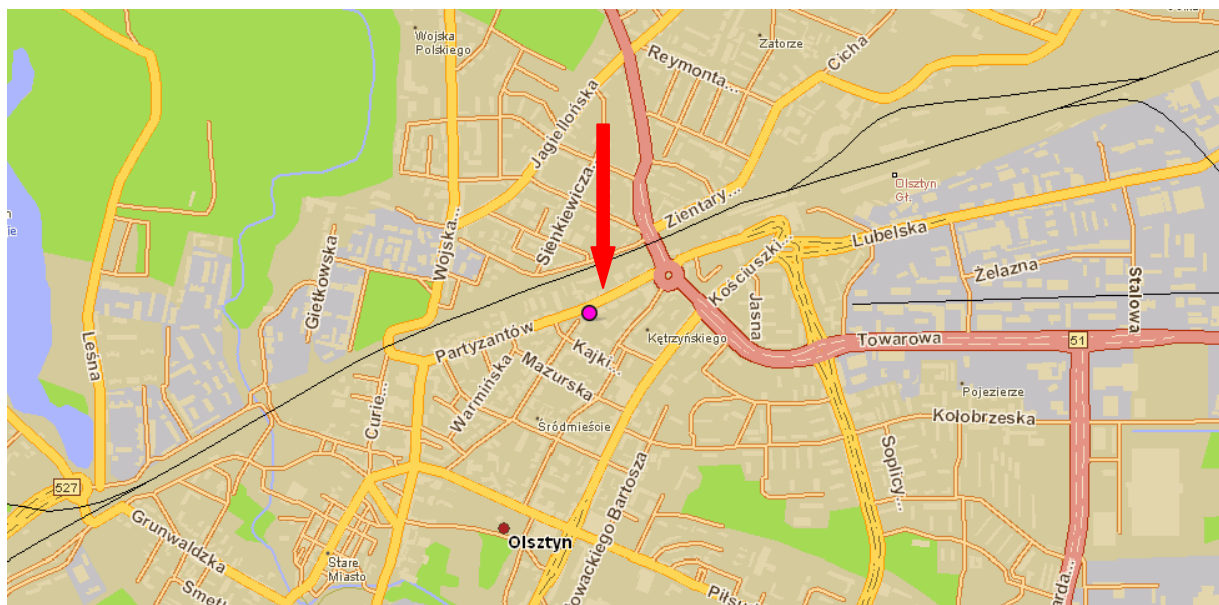
* wg opracowania Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o. z listopada 2007 r.

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”

** w przypadku sprzedaży bez dodatkowych inwestycji na modernizację po wycenie wg DGA

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



ZDJĘCIE BUDYNKU



Gdańsk, ul. Kopernika

1.	Lokalizacja	Gdańsk
2.	Adres	ul. Kopernika 18
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	budynki – własność grunt – użytkowanie wieczyste
4.	Nr działki	nr 232/1, obręb 67
5.	Powierzchnia działki	5.696 m ²
6.	Nr księgi wieczystej	GD1G/00053198/3
7.	Powierzchnia budynków	łącznie ok. 1 tys. m ²
8.	Aktualny sposób zagospodarowania	budynki biurowe, hurtownia FMCG, hurtownia farmaceutyczna, magazyny użytkowane przez RUCH S.A., standard niski
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	jest; dopuszcza zarówno funkcje usługowe jak i mieszkaniowe
10.	Wycena DGA	1 100 000 PLN
	data sporządzenia – 02.02.2006 r.	
	data poziomu cen – 30.09.2005 r.	
	stan przedmiotu wyceny – 02.02.2006 r.	

Opracowanie Cushman & Wakefield

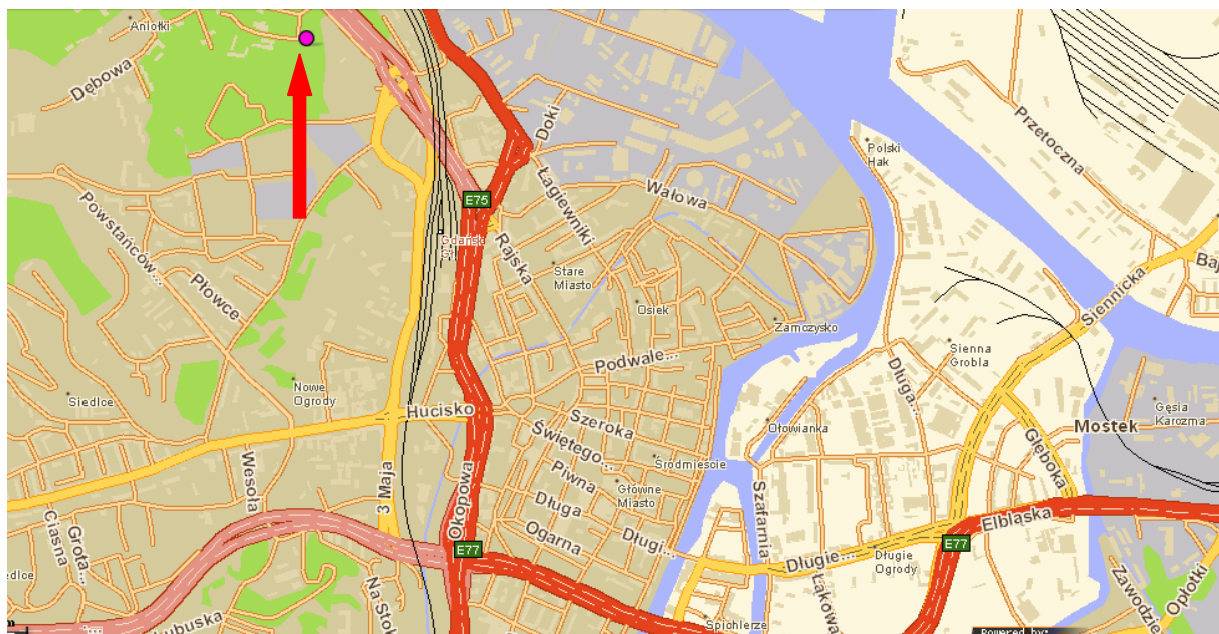
11.	Możliwy do realizacji projekt deweloperski*	osiedle 6 domów dwurodzinnych o łącznej pow. całkowitej ok. 4,2 tys. m ²
12.	Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego*	427 200 EUR
13.	Całkowite koszty projektu*	3 777 176 EUR
14.	Przychody z projektu*	4 408 950 EUR
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	551 558 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”

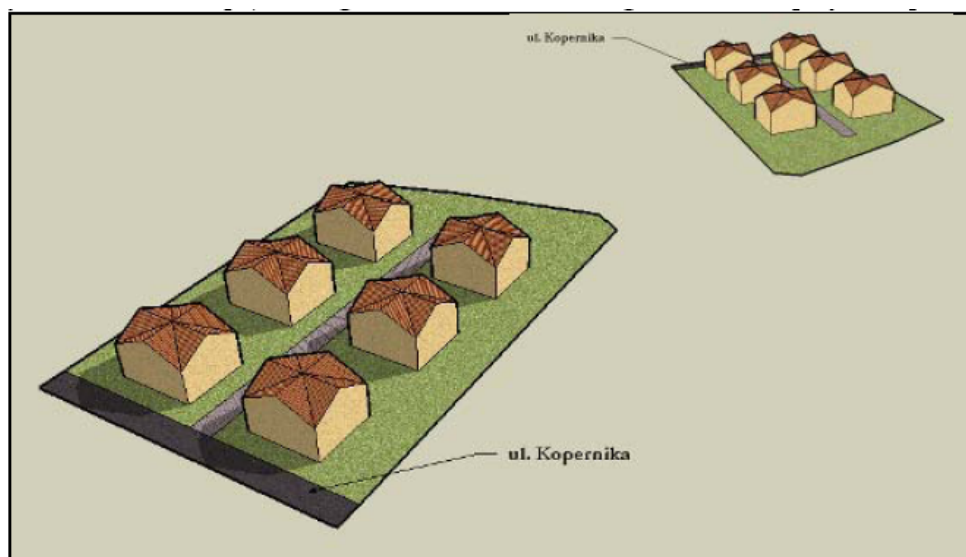
LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



USYTUOWANIE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW NA DZIAŁCE



WIZUALIZACJA PROJEKTU NA KOPERNIKA (KONCEPCJA)



Gdańsk, ul. Tkacka

1.	Lokalizacja	Gdańsk
2.	Adres	ul. Tkacka 9/10
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	grunt - użytkowanie wieczyste budynek - własność
4.	Nr działki	nr 273, obręb 89, arkusz mapy 2, Stare Miasto
5.	Powierzchnia działki	322 m ²
6.	Nr księgi wieczystej	GD1G/00053099/9
7.	Powierzchnia budynku	1,4 tys. m ²
8.	Aktualny sposób zagospodarowania	kamienica w centrum miasta, prestiżowa lokalizacja; biura i archiwum Spółki, cała powierzchnia jest wykorzystywana przez Spółkę, standard średni
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	jest; dopuszcza w strefie obiekty usługowe, usługowo-mieszkalne, mieszkalne
10.	Wycena DGA (ekspertyza z lutego 2006 r.)	4 412 352 PLN

Opracowanie Cushman & Wakefield

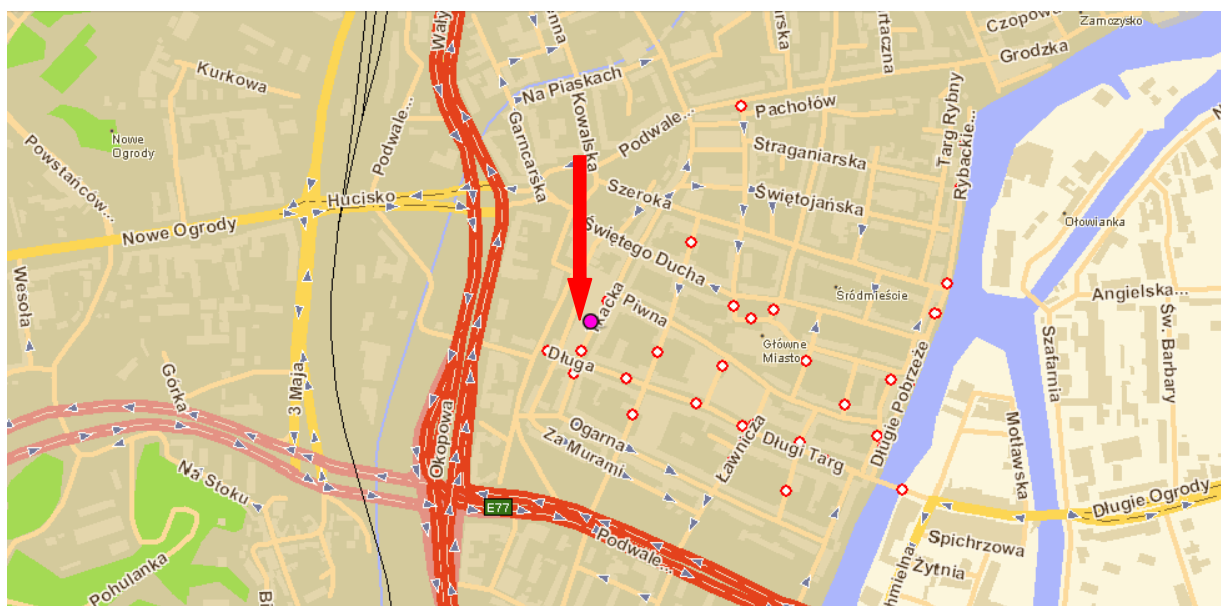
11.	Możliwy do realizacji projekt deweloperski*	modernizacja i poniesienie standardu pomieszczeń biurowych, wynajem, następnie (ewentualna) sprzedaż
12.	Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego*	1 160 526 EUR
13.	Całkowite koszty projektu*	1 839 418 EUR
14.	Przychody z projektu*	4 349 657 EUR
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	2 461 818 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



LOKALIZACJA DZIAŁKI

