

Lublin, ul. Stefczyka

- | | | |
|-----|--|--|
| 1. | Lokalizacja | Lublin |
| 2. | Adres | ul. Stefczyka 40 |
| 3. | Tytuł prawny do nieruchomości | budynek – własność
grunt – użytkowanie wieczyste |
| 4. | Nr działki | nr 20, obręb 13, Lemszczyna |
| 5. | Powierzchnia działki | 17.024 m ² |
| 6. | Nr księgi wieczystej | KW 127839 |
| 7. | Powierzchnia budynków | ok. 3,1 tys. m ² |
| 8. | Aktualny sposób zagospodarowania | budynek o charakterze ekspedycyjno-magazynowym z częścią biurową, wykorzystywany na potrzeby Spółki na biura, magazyny, ekspedycję i zwrotnię prasy |
| 9. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | jest;
nieruchomość leży na terenie strefy aktywności gospodarczej (AG); podstawowe przeznaczenie to działalność produkcyjna i magazynowa; nieruchomość jest również objęta strefą aktywności gospodarczej (G1) z ustaloną dominującą funkcją produkcyjno usługową |
| 10. | Wycena DGA | 4 297 183 PLN |
| | data sporządzenia operatu: 25.01.2006 r. | |
| | data poziomu cen: 30.09.2005 | |
| | stan przedmiotu wyceny: 30.09.2005 r. | |

Opracowanie Cushman & Wakefield

- | | | |
|-----|---|--|
| 11. | Możliwy do realizacji projekt deweloperski* | modernizacja istniejącego budynku, budowa nowego budynku magazynowego o pow. ok. 3,6 tys. m ² na własne potrzeby Spółki |
| 12. | Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego* | 510 000 EUR |
| 13. | Całkowite koszty projektu* | 1 822 574 EUR |
| 14. | Przychody z projektu* | 3 108 364 EUR** |
| 15. | Zysk brutto*
(niezdyskontowany) | 1 279 788 EUR** |

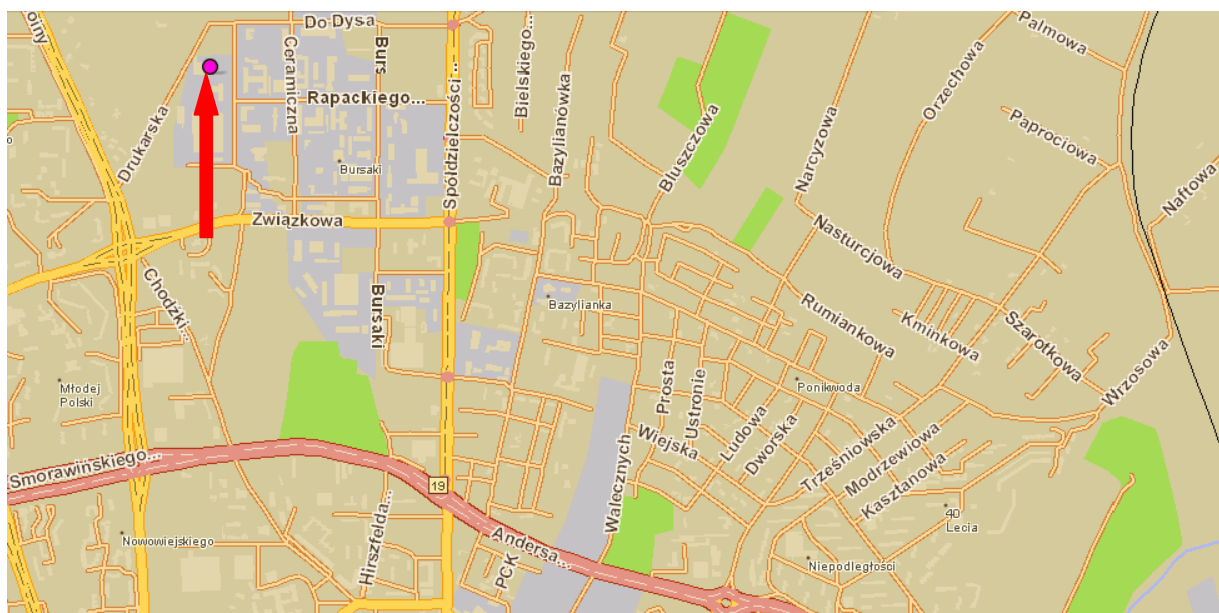
* wg opracowania Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o. z listopada 2007 r.

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

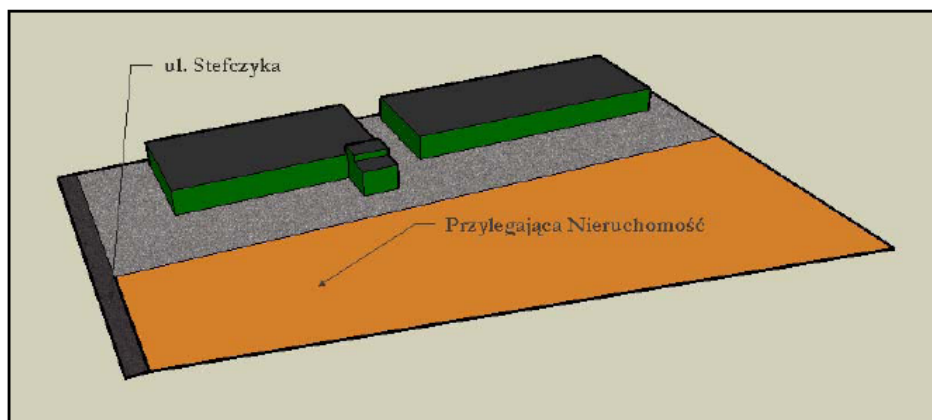
poz. „Zysk brutto” nie jest wynikiem prostego pomniejszenia poz. „Przychody z projektu” o poz. „Całkowite koszty projektu” m.in. ze względu na koszty finansowe projektu nie ujęte w poz. „Całkowite koszty projektu”

** przy opcji sale and leaseback

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



WIZUALIZACJA USYTUOWANIA BUDYNKÓW PO ROZBUDOWIE (KONCEPCJA)



Łódź, ul. Kopernika

1.	Lokalizacja	Łódź
2.	Adres	ul. Kopernika 53
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	budynek – własność grunt – użytkowanie wieczyste
4.	Nr działki	nr 68/2, obręb P-18, Polesie
5.	Powierzchnia działki	3.607 m ²
6.	Nr księgi wieczystej	LD1M/00118742/7
7.	Powierzchnia budynków	ok. 4,1 tys. m ²
8.	Aktualny sposób zagospodarowania	na działce znajdują się dwa budynki magazynowo-biurowe; w budynkach zlokalizowane są biura oddziału Spółki, wzorcownia, magazyny, hurtownia farmaceutyczna oraz hurtownia FMCG
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak; w 2007 r. rozpoczęto prace nad studium; brak oficjalnych dokumentów wskazujących na przeznaczenie terenów; w rejonie działki występuje zabudowa o funkcji usługowo - biurowej oraz zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna
10.	Wycena DGA	2 155 000 PLN
	data sporządzenia operatu: 30.01.2006 r.	
	data poziomu cen: 30.01.2006	
	stan przedmiotu wyceny: 25.01.2006 r.	

Opracowanie Cushman & Wakefield

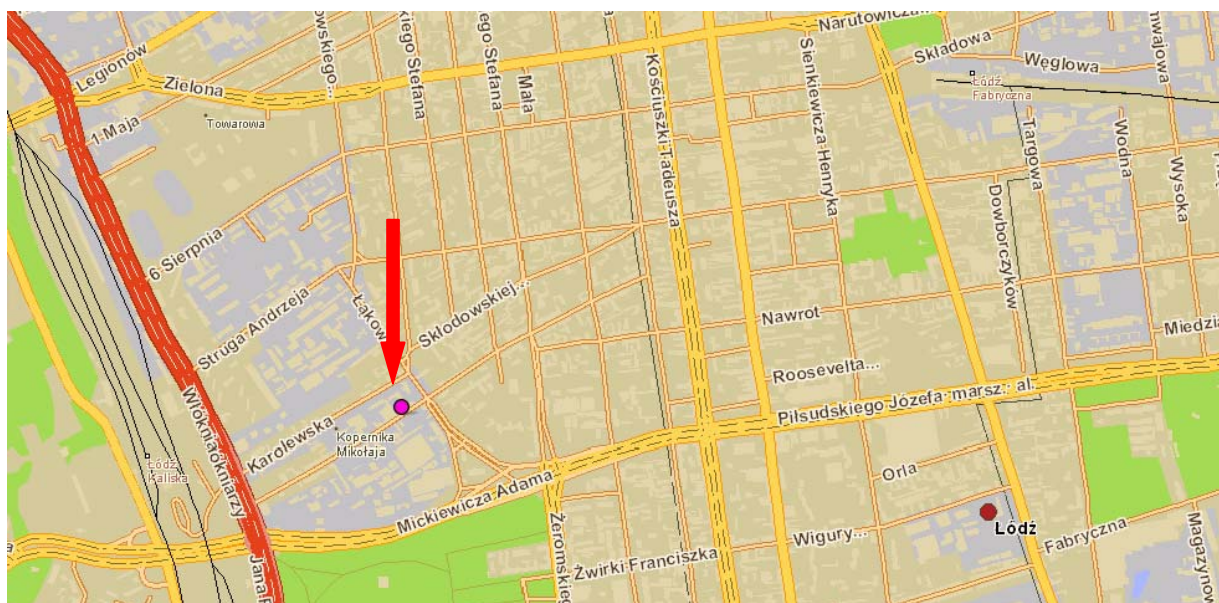
11.	Możliwy do realizacji projekt deweloperski*	budynek mieszkalny o pow. użytkowej ok. 8,5 tys. m ² , lokale usługowe na parterze od strony ulicy
12.	Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego*	1 082 100 EUR
13.	Całkowite koszty projektu*	12 895 423 EUR
14.	Przychody z projektu*	14 256 000 EUR
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	1 007 951 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”

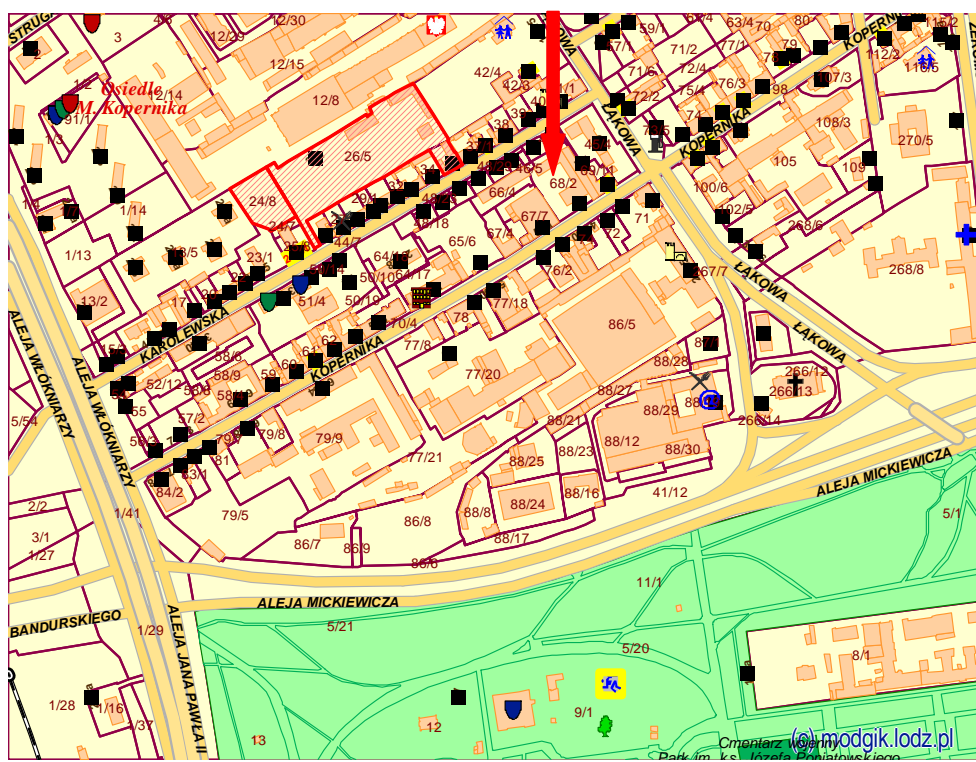
LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



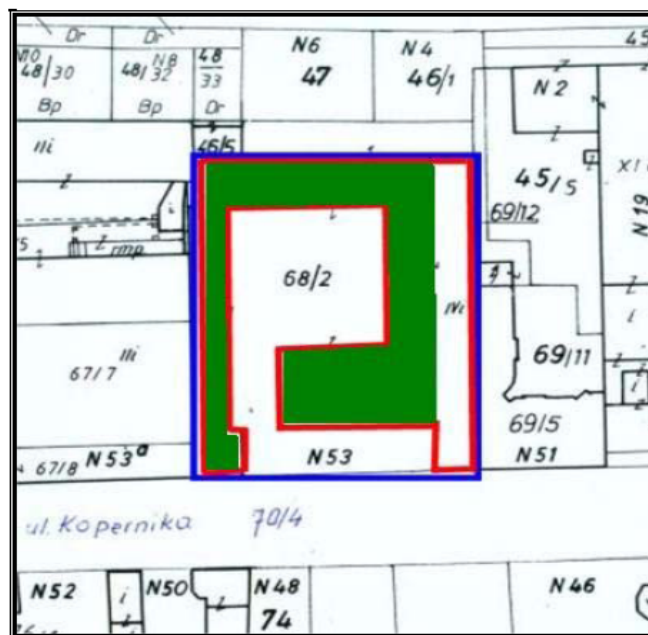
ZDJĘCIE BUDYNKÓW



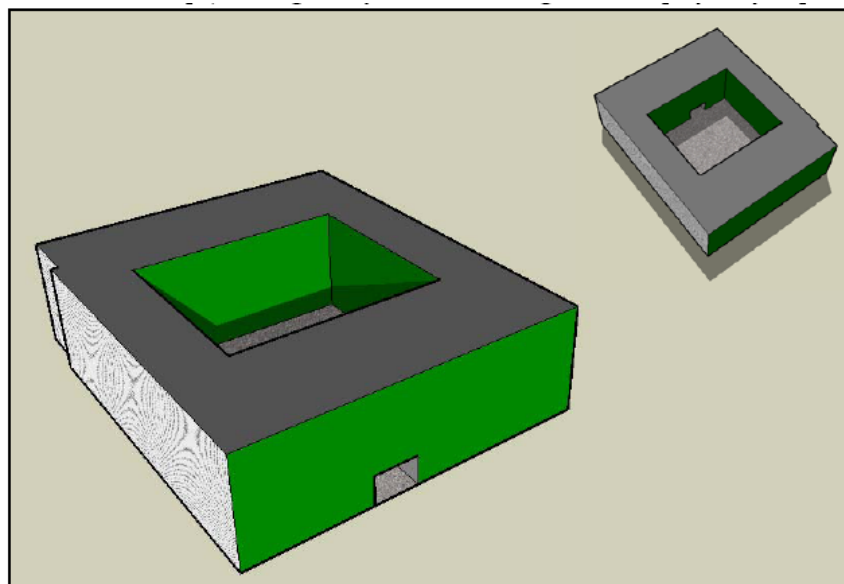
LOKALIZACJA ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW I OTOCZENIE



USYTUOWANIE BUDYNKÓW NA DZIAŁCE



WIZUALIZACJA PROJEKTU NA KOPERNIKA (KONCEPCJA)



Rybnik, Kłokocin

1.	Lokalizacja	Rybnik
2.	Adres	Kłokocin
3.	Tytuł prawny do nieruchomości	własność (działka nr 2933/116) użytkowanie wieczyste (działka nr 2934/142)
4.	Nr działki	2933/116, 2934/142; obręb 0041
5.	Powierzchnia działki	45.515 m ²
6.	Nr księgi wieczystej	KW 126908, 126909
7.	Powierzchnia budynków	---
8.	Aktualny sposób zagospodarowania	niezabudowana, nie jest wykorzystywana przez Spółkę
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	brak; studium przewiduje na terenie nieruchomości zabudowę magazynową lub magazynową i logistyczną
10.	Wycena DGA (ekspertyzy z lutego 2006 r.)	1 566 737 PLN

Opracowanie Cushman & Wakefield

11.	Możliwy do realizacji projekt deweloperski*	sprzedaż
12.	Wartość działki na użytek projektu deweloperskiego*	wg opinii doradcy działka nie spełnia aktualnie wymogów w zakresie budowy centrum logistycznego Spółki, realizacja projektu mieszkaniowego nie wniesie zaś dużych zmian do wyceny nieruchomości, dlatego doradca rekomenduje sprzedaż działki; w niedalekiej odległości od działki ma przebiegać planowana autostrada A1 - może to pozytywnie wpłynąć na cenę działki
13.	Całkowite koszty projektu*	10 000 EUR**
14.	Przychody z projektu*	500 000 EUR***
15.	Zysk brutto* (niezdyskontowany)	---

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

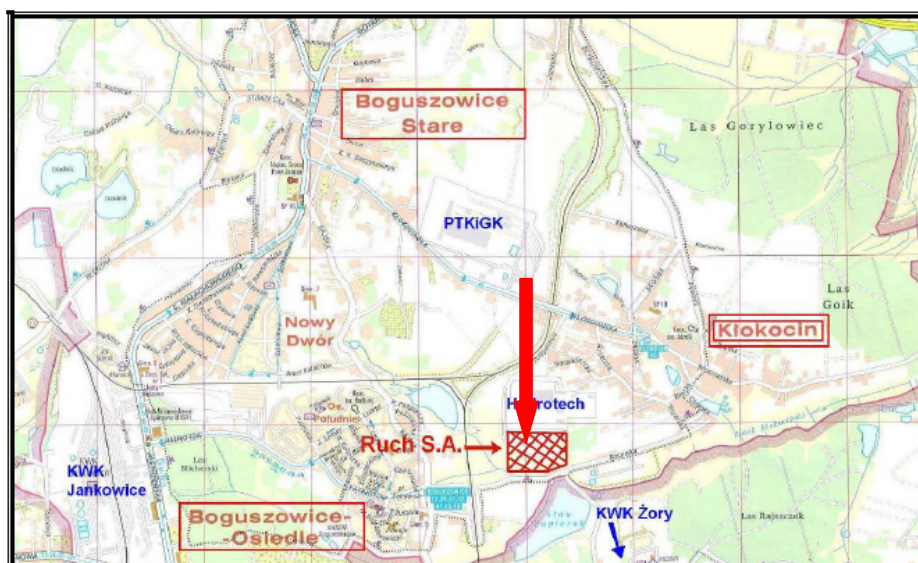
poz. „Całkowite koszty projektu” obejmuje koszt gruntu (wartość gruntu jako aportu do spółki celowej) oraz koszty inwestycji (koszty twarde, miękkie i koszty marketingu projektu) z wyłączeniem kosztów finansowych

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”

** koszt obsługi sprzedaży (prowizja pośrednika)

*** szacowana cena sprzedaży działki

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI NA TLE PLANOWANYCH SZLAKÓW KOMUNIKACYJNYCH

