



DOKUMENT INFORMACYJNY

**sporządzony w związku z emisją obligacji
serii A przez spółkę
Salwirak sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu**

Autoryzowany Doradca



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Miejsce i data sporządzenia: Wrocław, dnia 16 lipca 2015 roku

1. Wstęp

Dokument informacyjny został sporządzony w związku z emisją obligacji serii A przez spółkę Salwirak sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu oraz na potrzeby wprowadzenia wyżej wymienionych obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

1.1. Nazwa (firma) i siedziba Emitenta

Tabela 1. Dane Emitenta

EMITENT	
Firma:	Salwirak sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba i adres Emitenta:	ul. Oliwkowa 14/15, 54-054 Wrocław
Telefon, FAX:	+48 71 733 06 06, 71 733 06 05
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@salwirak.pl
Strona internetowa:	http://www.salwirak.pl/
Numer KRS:	0000061695
Oznaczenie Sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy:	2.000.000,00 zł (w całości opłacony)
NIP:	9151497977
Regon:	930421115

1.2. Nazwa (firma) oraz siedziba Autoryzowanego Doradcy Emitenta

Tabela 2. Dane Autoryzowanego Doradcy

DORADCA EMITENTA	
Firma:	Best Capital sp. z o. o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba i adres Emitenta:	al. gen. Józefa Hallera 180/18, 53-203 Wrocław
Telefon:	+48 71 723 00 39
Adres poczty elektronicznej:	biuro@bestcapital.pl
Strona internetowa:	http://www.bestcapital.pl/
Numer KRS:	0000061695
Oznaczenie Sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Kapitał zakładowy:	110.000,00 zł (w całości opłacony)
NIP:	8943002910
Regon:	021300823

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w alternatywnym systemie objętych dokumentem informacyjnym

Niniejszym Dokumentem objętych jest 5.000 (słownie: pięć tysięcy) obligacji zwykłych, kuponowych, nie mających formy dokumentu, na okaziciela, serii A, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda.

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	2
1.1. NAZWA (FIRMA) I SIEDZIBA EMITENTA	2
1.2. NAZWA (FIRMA) ORAZ SIEDZIBA AUTORYZOWANEGO DORADCY EMITENTA	2
1.3. LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBJĘTYCH DOKUMENTEM INFORMACYJNYM.....	3
2. CZYNNIKI RYZYKA	8
2.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ	8
2.1.1. Ryzyko stóp procentowych.....	8
2.1.2. Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym i interpretacją przepisów podatkowych.....	8
2.1.3. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną	9
2.1.4. Ryzyko związane z programami rządowymi wspierającymi budownictwo mieszkaniowe	9
2.1.5. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym	9
2.1.6. Ryzyko spadku cen mieszkań	9
2.1.7. Ryzyko dotyczące spadku wartości Zabezpieczenia	10
2.1.8. Ryzyko związane z sytuacją demograficzną.....	11
2.1.9. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych.....	11
2.2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI.....	11
2.2.1. Ryzyko dostępności finansowania.....	11
2.2.2. Ryzyko utraty płynności finansowej	12
2.2.3. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich oraz ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności Emitenta	12
2.2.4. Ryzyko niedopasowania oferty Emitenta do wymagań klientów	12
2.2.5. Ryzyko realizacji projektów deweloperskich z opóźnieniem lub realizacją projektów wadliwych	13
2.2.6. Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe	14
2.2.7. Ryzyko związane z obecnością w umowach niedozwolonych postanowień umownych oraz norm wynikających z „ustawy deweloperskiej”	14
2.2.8. Ryzyko uzależnienia Emitenta od obecnej kadry kierowniczej.....	15
2.2.9. Ryzyko związane z koncentracją działalności dewelopera na rynku wrocławskim	15
2.2.10. Ryzyko konkurencji.....	16
2.2.11. Ryzyko związane ze współpracą z podwykonawcami.....	16
2.2.12. Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych	16
2.2.13. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska.....	17
2.2.14. Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury	17
2.2.15. Ryzyko związane z wypadkami przy pracy.....	17
2.2.16. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów inwestycyjnych po konkurencyjnej cenie	18
2.2.17. Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego.....	18
2.2.18. Ryzyko związane z panującymi warunkami atmosferycznymi	19
2.2.19. Ryzyko związane z niewypłacalnością lub upadłością Emitenta	19
2.2.20. Ryzyko związane ze strukturą właścicielską.....	19
2.2.21. Ryzyko związane z realizacją prognoz finansowych.....	19
2.2.22. Ryzyko związane z realizacją strategii i planów rozwoju Emitenta	20
2.3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI	20
2.3.1. Ryzyko braku spłaty zobowiązań wobec Obligatariuszy	20

2.3.2.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	21
2.3.3.	Ryzyko związane z wahaniami kursu notowań obligacji Emitenta na rynku Catalyst	21
2.3.4.	Ryzyko związane z niską płynnością obligacji	22
2.3.5.	Ryzyko związane z zawieszeniem notowań lub wykluczeniem papierów wartościowych wprowadzanych do obrotu	22
2.3.6.	Ryzyko związane z wykluczeniem obligacji z alternatywnego systemu obrotu	23
2.3.7.	Ryzyko nałożenia na Emitenta kary pieniężnej przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu	23
2.3.8.	Ryzyko nałożenia na Emitenta administracyjnej kary pieniężnej	24
2.3.9.	Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych oraz ze zmianą prawa	24
3.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	25
3.1.	OŚWIADCZENIE EMITENTA	25
3.2.	OŚWIADCZENIE AUTORYZOWANEGO DORADCY	25
4.	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	26
4.1	CELE EMISJI, JEŻELI ZOSTAŁY OKREŚLONE	26
4.2	WIELKOŚĆ EMISJI	26
4.3	WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA	27
4.3.1	WYNIKI SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE, ZGODNIE Z ZAKRESEM OKREŚLONYM W §10 ZAŁĄCZNIKA NR 4 DO REGULAMINU ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	27
4.4	WARUNKI WYKUPU	28
4.4.1	WARUNKI WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA	29
4.4.2	WARUNKI WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	29
4.4.3	PRZYPADKI NARUSZENIA	30
4.5	WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA	31
4.6	WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA (W PRZYPADKU USTANOWIENIA HIPOTEKI – WYCENA HIPOTEKI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONY PODMIOT)	33
4.7	SZACUNKOWE DANE DOTYCZĄCE WARTOŚCI ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCEGO UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI SERII A	35
4.8	OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY ORAZ ODEŚLANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH	36
4.9	OPIS PRAW WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI	36
4.10	OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM DŁUŻNYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI OBJĘTYMI DOKUMENTEM INFORMACYJNYM	37
4.10.1	OPODATKOWANIE DOCHODÓW OSÓB FIZYCZNYCH	37
4.10.2	OPODATKOWANIE DOCHODÓW OSÓB PRAWNYCH	37
4.10.3	OPODATKOWANIE DOCHODÓW (PRZYCHODÓW) PODMIOTÓW ZAGRANICZNYCH	38
4.10.4	PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN	39
4.10.5	PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH	39
4.10.6	ODPOWIEDZIALNOŚĆ PŁATNIKA PODATKU	39
4.11	PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI	39
4.11.1	CELE PROGRAMU, JEŻELI ZOSTAŁY OKREŚLONE	40

4.11.2	ŁĄCZNA WIELKOŚĆ EMISJI OBJĘTEJ PROGRAMEM	40
4.11.3	WARTOŚĆ NOMINALNA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH PROGRAMEM	40
4.11.4	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH PROGRAMEM.....	40
5.	INFORMACJE O EMITENCIE	41
5.1	NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANymi TELEADRESOWymi, IDENTYFIKATOREM WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMER WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ	41
5.2	WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY.....	41
5.3	WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT.....	41
5.4	WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU, A W PRZYPADKU GDY EMITENT JEST PODMIOTEM, KTÓREGO UTWORZENIE WYMAGAŁO UZYSKANIA ZEZWOLENIA – PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ.....	42
5.4.1	INFORMACJE CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY	42
5.5	KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA.....	42
5.6	OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA	43
5.7	INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	43
5.8	INFORMACJE O PRZEWIDYWANYCH ZMIANACH KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W WYNIKU REALIZACJI PRZEZ OBLIGATARIUSZY UPRAWNIEŃ Z OBLIGACJI ZAMIENNYCH LUB Z OBLIGACJI DAJĄCYCH PIERWSZEŃSTWO DO OBJĘCIA W PRZYSZŁOŚCI NOWYCH EMISJI AKCJI, ZE WSKAZANIEM WARTOŚCI WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ORAZ TERMINU WYGAŚNIĘCIA PRAW OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI.....	43
5.9	WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE INSTRUMENTY FINANSOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE.....	44
5.10	PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ KAPITAŁOWYCH EMITENTA, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ, ZE WSKAZANIEM ISTOTNYCH JEDNOSTEK JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ, Z PODANIEM W STOSUNKU DO KAŻDEJ Z NICH CO NAJMNIEJ NAZWY (FIRMY), FORMY PRAWNEJ, SIEDZIBY, PRZEDMIOTU DZIAŁALNOŚCI I UDZIAŁU EMITENTA W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM I OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW.....	44
5.10.1	WSKAZANIE POWIĄZAŃ OSOBOWYCH, MAJĄTKOWYCH I ORGANIZACYJNYCH POMIĘDZY:	44
a.	Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.....	44
b.	Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta, a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta	44
c.	Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)	45
5.11	PODSTAWOWE INFORMACJE O PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH, WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG ALBO, JEŻELI JEST TO ISTOTNE, POSZCZEGÓLNYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG W PRZYCHODACH ZE SPRZEDAŻY OGÓŁEM DLA GRUPY KAPITAŁOWEJ I EMITENTA, W PODZIALE NA SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	45
5.11.1	Opis działalności prowadzonej przez Emitenta	45
5.11.2	Schemat realizacji inwestycji deweloperskich Emitenta	45
5.11.3	Klienci	47
5.11.4	Inwestycje deweloperskie Emitenta	47
5.11.5	Opis źródeł przychodów Emitenta.....	49
5.11.6	Charakterystyka rynku, na którym działa emitent	51
5.11.7	Spółka na tle konkurencji	54
5.11.8	Strategia i plany rozwoju Emitenta.....	56

5.12	OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH EMITENTA, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	57
5.13	INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM LUB LIKWIDACYJNYM	57
5.14	INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM LUB EGZEKUCYJNYM, JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA.....	57
5.15	INFORMACJE NA TEMAT WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI RZĄDOWYMI, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, WŁĄCZNIE Z WSZELKIMI POSTĘPOWANIAM W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKIMI, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZYSZŁOŚCI, LUB MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA, ALBO ZAMIESZCZENIE STOSOWNEJ INFORMACJI O BRAKU TAKICH POSTĘPOWAŃ.....	57
5.16	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ WOBEC POSIADACZY INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, KTÓRE ZWIĄZANE SĄ W SZCZEGÓLNOŚCI Z KSZTAŁTOWANIEM SIĘ JEGO SYTUACJI EKONOMICZNEJ I FINANSOWEJ ...	57
5.17	ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE EMITENTA ORAZ ICH STRUKTURA W PODZIALE CZASOWYM I RODZAJOWYM	58
5.18	INFORMACJA O NIETYPOWYCH OKOLICZNOŚCIACH LUB ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZAMIESZCZONYMI W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	58
5.19	WSKAZANIE WSZELKICH ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI GOSPODARCZEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ EMITENTA ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZAŁĄCZONEGO DO DOKUMENTU INFORMACYJNEGO	58
5.20	PROGNOZY FINANSOWE	58
5.21	ŻYCIORYSY ZAWODOWE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH EMITENTA	60
5.21.1	<i>Zarząd Emitenta</i>	60
5.22	DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU BĄDŹ UDZIAŁÓW EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY LUB WSPÓLNIKÓW POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU LUB ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW	63
6.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE	63
6.1	SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA 2014 ROK	63
6.2	OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA WRAZ Z RAPORTEM Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA ZA 2014 ROK	86
7.	INFORMACJE DODATKOWE	97
8.	ZAŁĄCZNIKI	97
8.1	AKTUALNY ODPIS EMITENTA Z KRS	97
8.2	UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST UMOWY SPÓŁKI SALWIRAK SP. Z O.O.	104
8.3	ODPIS UCHWAŁY ZARZĄDU SPÓŁKI NR 01/02/2015 Z DNIA 2 LUTEGO 2015 W PRZEDMIOTIE PRZYJĘCIA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI.....	112
8.4	ODPIS UCHWAŁY ZARZĄDU SPÓŁKI NR 02/02/2015 Z DNIA 2 LUTEGO 2015 W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII A ..	113
8.5	DOKUMENT OKREŚLAJĄCY WARUNKI EMISJI OBLIGACJI (ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY ZARZĄDU SPÓŁKI NR 02/02/2015 Z DNIA 2 LUTEGO 2015 W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII A).....	115
8.6	OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	134
8.7	UMOWA Z ADMINISTRATOREM HIPOTEKI	255
8.8	DEFINICJE I SKRÓTY	263

2. Czynniki Ryzyka

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni uwzględnić wszystkie czynniki ryzyka opisane poniżej, a które związane są z otoczeniem rynkowym Emitenta i prowadzoną przez niego działalnością oraz wynikają z charakteru Obligacji i wprowadzenia ich do obrotu na Catalyst. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć istotnie negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, prawną i perspektywy rozwoju Emitenta lub oddziaływać niekorzystnie na kurs notowań Obligacji lub możliwość zadośćuczynienia wszelkim prawom inwestorów wynikającym z Obligacji.

Ryzyka opisane poniżej nie są jedynymi, na jakie narażony może być Emitent, mają jednak w opinii Emitenta najważniejsze znaczenie dla zasadniczych i kluczowych aspektów jego funkcjonowania, szczególnie w kontekście emisji i obrotu Obligacjami na Catalyst. Mogą istnieć obecnie jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie odgrywają istotnej roli lub których nie zdołał zidentyfikować, a które mogłyby wywołać niepożądane skutki, o których mowa powyżej. Nie można też wykluczyć, że czynniki ryzyka o takim charakterze wystąpią w przyszłości.

Przedstawiając czynniki ryzyka w przyjętej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia, ani oceną ich ważności.

2.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność

2.1.1. Ryzyko stóp procentowych

Emitent zaciągając zadłużenie oparte na zmiennej stopie procentowej, w przypadku wzrostu rynkowych stóp procentowych, będzie narażony na wzrost kosztów obsługi tego długu. Znaczący wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.2. Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym i interpretacją przepisów podatkowych

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków.

Niestabilność systemu podatkowego oraz nieprecyzyjność regulacji podatkowych w Polsce utrudnia prawidłowe planowanie podatkowe, co może negatywnie wpływać na działalność i wyniki finansowe Emitenta. Ulegające zmianie interpretacje przepisów podatkowych, stosowane przez organy podatkowe, długie okresy przedawnienia zobowiązań podatkowych oraz możliwość nakładania wysokich kar pieniężnych i innych sankcji powodują, że ryzyko związane z niestabilnością systemu podatkowego w Polsce jest znacząco wyższe niż w krajach rozwiniętych o bardziej ustabilizowanym systemie prawa podatkowego.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

2.1.3. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Działalność prowadzona przez Emitenta jest ściśle związana z sytuacją makroekonomiczną krajowej gospodarki. Wskaźniki takie jak dynamika wzrostu PKB, inflacja, poziom bezrobocia, popyt konsumpcyjny, poziom dochodów rozporządzanych przez gospodarstwa, nastroje konsumenckie, dostępność kredytów a także struktura demograficzna populacji oraz polityka monetarna i fiskalna państwa mają bezpośredni lub pośredni wpływ na wyniki finansowe osiąganego przez Emitenta. Zmiany poziomów wymienionych powyżej czynników wpływają na realizację założonych celów. Niekorzystne zmiany mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, pozycję rynkową, sprzedaż oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.4. Ryzyko związane z programami rządowymi wspierającymi budownictwo mieszkaniowe

W ofercie Emitenta znajdują się mieszkania objęte rządowym programem Mieszkanie dla Młodych wspierającym budownictwo mieszkaniowe. Beneficjentami programu Mieszkanie dla Młodych są nabywcy mieszkań spełniający kryteria określone ustawą o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. Dotychczasowe doświadczenia Emitenta wskazują na to, iż programy rządowe nie warunkują bezpośrednio popytu i nie determinują dokonania zakupu, jednak stanowią czynnik zmniejszający koszty zakupu mieszkania. W związku z tym wielkość zainteresowania inwestycjami sprzedawanymi przez Emitenta jest pośrednio warunkowana przez programy rządowe. Emitent nie jest w stanie przewidzieć jak będą zmieniały się zasady programów rządowych oraz w jaki sposób może to wpłynąć na poziom sprzedaży oraz osiąganego wyniki finansowe.

2.1.5. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

W ostatnich latach polski system prawny cechuje się częstymi zmianami przepisów, a także niejednorodnym orzecznictwem sądowym. Emitent nie jest w stanie przewidzieć jaki wpływ na jego działalność będą miały wprowadzane w przyszłości zmiany prawa, w tym także zmiany warunkowane dostosowaniem polskiego prawa do wymogów unijnych oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w sprawach indywidualnych. Przepisy prawa mogą zmienić się na korzyść Emitenta, jednak mogą również wywołać negatywne skutki. Przede wszystkim dotyczy to zmian prawnych w zakresie przepisów regulujących rynek deweloperski, rynek papierów wartościowych, prawa pracy, ubezpieczeń społecznych czy rozszerzenia katalogu działalności wymagających dodatkowych pozwoleń lub koncesji. Niekorzystne zmiany przepisów prawa mogą wpłynąć negatywnie na działalność, sytuację finansową, pozycję rynkową oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent minimalizuje powyższe ryzyko poprzez bieżące monitorowanie zmian w przepisach prawa i dostosowując się do obowiązujących przepisów.

2.1.6. Ryzyko spadku cen mieszkań

Na wyniki finansowe Emitenta ma wpływ sytuacja rynku nieruchomości oraz poziom cen mieszkań w Polsce. Ceny nieruchomości są uzależnione m.in. od takich czynników jak wielkość popytu na

oferowane lokale, wielkość podaży lokali w danym rejonie, sytuacja makroekonomiczna, dostępność kredytów hipotecznych i innych źródeł finansowania dla klientów, upodobania i wymagania klientów co do oferowanych lokali i ich wyposażenia czy lokalizacja inwestycji. W przypadku spadków cen na rynku nieruchomości Emitent może mieć problemy przy sprzedaży mieszkań po zakładanych cenach w danym okresie i osiągnięcia oczekiwanej rentowności z inwestycji, przez co może wystąpić konieczność obniżenia cen, która może negatywnie wpłynąć na osiągane wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent ocenia aktualny poziom cen mieszkań jako stabilny i sprzyjający powstawaniu nowych inwestycji deweloperskich.

2.1.7. Ryzyko dotyczące spadku wartości Zabezpieczenia

Przedmiotem Zabezpieczenia Emisji Obligacji jest nieruchomość gruntowa. Emitent nie może wykluczyć, że w okresie do wykupu obligacji wartość przedmiotu zabezpieczenia ulegnie zmniejszeniu w związku ze spadkiem cen nieruchomości na rynku. Wpływ na wartość przedmiotu Zabezpieczenia mają m.in. czynniki wymienione w punkcie 2.1.6. Emitent jest zobligowany do dokonywania okresowych weryfikacji wartości przedmiotu Zabezpieczenia, a także do informowania Obligatariuszy w przypadku istotnej zmiany wartości Zabezpieczenia. Hipoteka ustanowiona na nieruchomości będącej przedmiotem Zabezpieczenia została ustanowiona do czasu całkowitego zaspokojenia należności wszystkich Obligatariuszy z Obligacji serii A. Świadczenie zostanie spełnione poprzez uznanie wpłaty środków pieniężnych dokonanej przez Emitenta na rachunek KDPW, który następnie dokona ich rozksięgowania i wypłaty na rachunki bankowe Obligatariuszy. Jako zaspokojenie uznaje się także wpłatę należnych Obligatariuszowi kwot do depozytu sądowego w przypadku powstania sporu co do podmiotu Obligatariusza, w szczególności w razie likwidacji, upadłości, a także w przypadku sporu co do tego komu przysługują Obligacje.

Ponadto istnieje ryzyko wystąpienia trudności w skutecznej i szybkiej sprzedaży Zabezpieczenia. W związku z tym, że przedmiotem Zabezpieczenia jest nieruchomość gruntowa Emitent nie może wykluczyć, że wystąpią nieprzewidziane problemy w znalezieniu odpowiedniego nabywcy przedmiotu Zabezpieczenia. Należy zwrócić uwagę, że liczba działek będąca przedmiotem Zabezpieczenia jest większa niż popyt na działki budowlane na lokalnym rynku. Dlatego należy liczyć się z ryzykiem, że w przypadku egzekucji roszczeń poprzez sprzedaż wymuszoną przedmiotu Zabezpieczenia cena może nie pokryć całości zobowiązań wynikających z wyemitowanych Obligacji, a okres zbywania działek może być długi. W takim przypadku zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy może być opóźnione lub utrudnione.

Przedmiot Zabezpieczenia jest podzielony na samodzielne działki budowlane, które w planie zagospodarowania przestrzennego zostały ujęte jako działki z przeznaczeniem do zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej. W procesie przekwalifikowania działek największą trudność stanowi kwestia ich przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie problem ten nie istnieje pomimo tego, że działki w księgach wieczystych figurują jako działki rolne, leśne lub łąki, a to dzięki zatwierdzonemu w obecnym kształcie miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego, określającemu przeznaczenie tych działek na cele budowlane (zabudowy jednorodzinnej). Emitent nie przewiduje problemów w procesie przekwalifikowania działek rolnych na działki budowlane. Najpóźniej w etapie bezpośrednio poprzedzającym rozpoczęcie

inwestycji budowlanej, pozostaje jedynie wystąpić z wnioskiem o wyłączenie gruntu z produkcji rolnej, na skutek którego wydawana jest decyzja potwierdzająca stan określony miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działki funkcjonują jako działki rolne wyłącznie ze względów podatkowych i zostaną przekwalifikowane na działki budowlane w momencie rozpoczęcia inwestycji. Właścicielami nieruchomości stanowiącej Zabezpieczenie są Simona i Marcin Salwirakowie na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. W przypadku wymuszonej sprzedaży Zabezpieczenia, będącej rezultatem egzekucji roszczeń z tytułu wyemitowanych Obligacji, wydzielone działki mogą być sprzedawane inwestorom indywidualnym pod zabudowę jednorodzinną. Według opinii Emitenta powyżej opisana forma sprzedaży Zabezpieczenia może przyczynić się uzyskania wyższej ceny podczas sprzedaży wymuszonej, a tym samym może pozytywnie wpłynąć na wysokość środków uzyskanych celem zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

2.1.8. Ryzyko związane z sytuacją demograficzną

Wielkość popytu na oferowane przez Emitenta produkty jest silnie związana z sytuacją demograficzną w Polsce, a w szczególności w województwie dolnośląskim, w rejonie którego Emitent prowadzi swoje inwestycje. Na strukturę demograficzną wpływają m.in. migracje ludności do innych województw i miast, emigracja, zmiana struktury wiekowej wśród potencjalnych klientów Emitenta. Niekorzystne zmiany w strukturze demograficznej ludności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, pozycję rynkową, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

2.1.9. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Wielkość sprzedaży osiągnięta przez Emitenta jest w znacznym stopniu uwarunkowana dostępnością kredytów hipotecznych oraz zdolnością ich obsługi przez kredytobiorców. Zmiana koniunktury gospodarczej może wpłynąć na zmniejszenie dostępności kredytów mieszkaniowych oraz pogorszenie sytuacji finansowej kredytobiorców, a w konsekwencji spowodować spadek popytu na mieszkania oraz negatywnie wpłynąć na wyniki osiągnięte przez Emitenta.

Innym niezależnym od Emitenta czynnikiem związanym z rynkiem kredytów hipotecznych są wahania kursów walutowych. Znaczny udział udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce stanowią kredyty nominowane w walutach obcych, najczęściej we frankach szwajcarskich lub euro. Wzrosty kursów walut mogą mieć negatywny wpływ w ocenie zdolności kredytowej klientów banków, którzy już posiadają kredyt walutowy i chcą kupić kolejną nieruchomość finansując się ponownie kredytem bankowym. Ponadto sposób ustalenia zdolności kredytowej jest regulowany przez Komisję Nadzoru Finansowego, która przekazuje bankom swoje rekomendacje w tym zakresie, do których banki komercyjne muszą się dostosować.

2.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

2.2.1. Ryzyko dostępności finansowania

W ocenie Emitenta przy uwzględnieniu środków uzyskanych z emisji obligacji Spółka będzie posiadała wystarczającą ilość środków do zakupu nowego gruntu pod inwestycję lub sfinalizowania obecnie prowadzonej działalności i inwestycji, w przyszłości jednak może wystąpić konieczność pozyskania dodatkowych środków finansowych. Emitent w przeszłości korzystał z kredytów bankowych, jednak istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie pozyskać finansowania lub koszt takiego finansowania będzie nieakceptowalny dla Emitenta. Ryzyko braku dostępności finansowania dotyczy zarówno

kredytów bankowych jak również emisji obligacji, co może istotnie ograniczyć działalność Emitenta oraz negatywnie wpłynąć na jego sytuację finansową, przepływy pieniężne oraz perspektywy rozwoju.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez finansowanie inwestycji ze środków własnych, wypracowanych na sprzedaży zakończonych inwestycji, a także w oparciu o zaliczki od klientów wpłacane na poczet budowanych mieszkań.

2.2.2. Ryzyko utraty płynności finansowej

Działalność prowadzona przez Emitenta charakteryzuje się długoterminowym (ponad rocznym) cyklem rotacji należności oraz długim okresem zwrotu z inwestycji. Na wstępnym etapie realizacji inwestycji Emitent może generować niewielkie wpływy gotówkowe, a w przypadkach nieterminowych wpłat lub w ostateczności braku wpływu należności od klientów mogą wystąpić problemy w utrzymaniu płynności finansowej. Trudności w utrzymaniu płynności finansowej mogą mieć wpływ na działalność Emitenta, np. terminowe wywiązywanie się ze zobowiązań, w tym opłacanie podwykonawców oraz mogą wiązać się z dodatkowymi kosztami w postaci odszkodowań.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez bieżące i skrupulatne monitorowanie realizowanych inwestycji pod względem płynności finansowej, a także dbając o zawieranie umów na dostawy materiałów i realizację usług adekwatnie do stanu zaawansowania realizacji inwestycji co powoduje, że nie ma potrzeby angażowania środków finansowych ze znacznym wyprzedzeniem, a ponadto stosowane są odroczone terminy płatności. Emitent monitoruje także spływ należności z uwzględnieniem środków zgromadzonych na rachunku powierniczym oraz każdorazowo opracowuje projekcję przepływów finansowych w obrębie poszczególnych etapów inwestycji.

2.2.3. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich oraz ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności Emitenta

Emitent ponosi ryzyko związane ze wzrostem kosztów realizacji projektów deweloperskich m.in. w zakresie korzystania z usług podwykonawców. Ponieważ czas trwania inwestycji jest rozłożony w czasie, Emitent nie jest w stanie przewidzieć zmian cen usług i materiałów budowlanych i uwzględnić ich w przedsprzedażowej ofercie kierowanej do klientów. Znaczny wzrost cen świadczonych usług przez podwykonawców lub cen materiałów budowlanych może spowodować spadek rentowności inwestycji oraz negatywnie wpłynąć na sytuację finansową, poziom przepływów pieniężnych Emitenta. Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez długotrwałe relacje z kontrahentami, podwykonawcami oraz dostawcami materiałów budowlanych, a także poprzez stały monitoring cen materiałów budowlanych oraz usług podwykonawstwa na rynku. W ocenie Emitenta biorąc pod uwagę aktualną koniunkturę rynku nieruchomości mieszkaniowych, wystąpienie opisanego powyżej ryzyka jest znikome.

2.2.4. Ryzyko niedopasowania oferty Emitenta do wymagań klientów

Podstawową grupę produktów w ofercie Emitenta stanowią mieszkania w segmencie popularnym, a ponadto mieszkania o podwyższonym standardzie oraz lokale usługowe. Popyt na produkty emitenta jest warunkowany przez wiele czynników, takich jak m.in.: lokalizacja inwestycji, cena za metr kwadratowy lokalu, rozkład lokalu, standard wykończenia oraz użytych materiałów budowlanych. W przypadku niewłaściwej oceny atrakcyjności lokalizacji, błędnego oszacowania ceny lub niedostrzeżenia innych niedogodności istotnych dla nabywców, popyt na inwestycję może okazać się

niższy niż pierwotnie zakładany. W takim przypadku istnieje ryzyko, że osiągnięte wyniki na sprzedaży oraz rentowność inwestycji będzie niższa od oczekiwanej, co może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju oraz poziom przepływów pieniężnych emitenta.

Dotychczas zrealizowane oraz planowane w najbliższej przyszłości inwestycje są ulokowane w tym samym rejonie, na przyległych działkach, co pozwala Emitentowi lepiej prognozować poziom przychodów ze sprzedaży inwestycji. Ponadto w planach Emitenta jest zaangażowanie w inwestycje w ramach projektów promowanych przy udziale miasta Wrocław, tzw. nowe Żerniki. Dodatkowo w celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent stara się dywersyfikować swoje produkty i kieruje ofertę do szerszego grona klientów. Emitent bazując na własnym doświadczeniu oraz poprzez baczny obserwację konkurencji usprawnia oraz dostosowuje swoją ofertę do aktualnie obecnej na rynku. Większe inwestycje są realizowane etapowo, dzięki czemu można zniwelować ryzyko nietrafionych inwestycji.

2.2.5. Ryzyko realizacji projektów deweloperskich z opóźnieniem lub realizacja projektów wadliwych

Realizacja inwestycji deweloperskiej jest skomplikowanym procesem, rozłożonym w czasie na wiele stadiów realizacji. W związku z tym istnieje ryzyko wystąpienia opóźnień w finalizacji inwestycji. Opóźnienia mogą wynikać z różnych czynników takich jak m.in.: niesprzyjające warunki pogodowe, problemy techniczne (np. brak infrastruktury technicznej niezbędnej do realizacji inwestycji), opóźnienie w dostawie niezbędnych materiałów budowlanych, przedłużające się procedury administracyjne wybór niewłaściwej technologii budowy i konieczność jej zmiany w trakcie realizacji inwestycji.

Poza powyższym ryzykiem istnieje także ryzyko wadliwych projektów deweloperskich, które może być spowodowane np. błędami projektów architektonicznych lub niewłaściwym wykonaniem prac przez firmy podwykonawcze. Ryzyko takie występuje zarówno w trakcie realizacji, jak również w okresie rękopisów zrealizowanych projektów. Niezależnie od tego z czyjej winy występują opóźnienia lub wady w realizacji projektu, istnieje ryzyko, że klienci mogą wystąpić z roszczeniami do Emitenta. Emitent jest zobowiązany do usunięcia mankamentów powstałych wskutek niewłaściwego wykonawstwa i ukrytych wad niezidentyfikowanych w trakcie odbiorów prac od podwykonawców. W związku z tym Emitent jest narażony na roszczenia ze strony klientów, w tym np. wypłaty odszkodowań. Wymienione powyżej ryzyka mogą mieć wpływ na sytuację finansową, osiągnięte wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent minimalizuje występowanie opóźnień i wad wykonawczych bazując na swoim doświadczeniu poprzez stałą współpracę z zaufanymi kontrahentami oraz stosując w umowach z podwykonawcami zapisy dotyczące gwarancji poprawnego wykonania projektu i odpowiedzialności z tytułu niewłaściwego wykonania przedmiotu umowy. Dodatkowo w trakcie realizacji całej inwestycji Emitent nadzoruje i kontroluje poprawność wykonywanych robót w postaci bieżących odbiorów, co eliminuje ryzyko spóźnionego wykrywania wadliwego wykonawstwa. Emitent poprzedza podjęcie ostatecznej decyzji o realizacji projektu audytem wewnętrznym badającym możliwości terminowego zakończenia inwestycji oraz ustala jak najbardziej realny do wykonania harmonogram przekazania nieruchomości do użytku. Wszystkie dotychczasowe inwestycje deweloperskie Emitenta zostały zrealizowane zgodnie z terminami przewidzianymi w harmonogramach inwestycji.

2.2.6. Ryzyko wad prawnych nieruchomości i ryzyko wywłaszczeniowe

Działalność Emitenta jest ściśle związana z nabywaniem gruntów pod inwestycje deweloperskie. Nabywanie nieruchomości gruntowych wiąże się z ryzykiem występowania wad prawnych nieruchomości, których istnienie może wyjść na jaw dopiero w trakcie realizacji lub po zrealizowaniu inwestycji. Ponadto istnieje ryzyko wywłaszczenia nieruchomości gruntowej przez Skarb Państwa lub organy jednostek samorządów terytorialnych i przeznaczenie ich na cele publiczne.

Wystąpienie wad prawnych lub roszczeń reprivatyzacyjnych może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową, osiągane wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

Emitent minimalizuje wystąpienie opisanego ryzyka poprzez przeprowadzanie dokładnej analizy i staranne badanie sytuacji formalno-prawnej nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem nabycia. Pomimo tego, niezależnie od podjętych przez Emitenta starań, nie można wykluczyć wystąpienia ryzyka wad prawnych nieruchomości.

2.2.7. Ryzyko związane z obecnością w umowach niedozwolonych postanowień umownych oraz norm wynikających z „ustawy deweloperskiej”

Większość umów zawieranych przez Emitenta stanowią umowy zawierane z klientami indywidualnymi. Klienci indywidualni są w szczególny sposób chronieni w kontaktach z przedsiębiorcami. Zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem umowy zawarte z konsumentami podlegają ocenie pod kątem stosowania klauzul niedozwolonych. Jeżeli w umowach zawartych między stronami znajdują się zapisy, które nie są zgodne z przepisami i naruszają interesy konsumenta, nie są to zapisy wiążące. W takich przypadkach Emitent jest zobowiązany do usunięcia niedozwolonych klauzul oraz jest narażony na nałożenie kary przez Prezesa Urzędu Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) do wysokości nie przekraczającej 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

UOKiK prowadzi listę niedozwolonych klauzul umownych, które nie mogą znaleźć się w umowach zawieranych między deweloperem, a nabywcą lokalu mieszkalnego. Katalog praktyk naruszających interesy konsumentów jest katalogiem otwartym i wymienia tylko przykładowe niedozwolone praktyki, a ponadto dotychczasowe orzecznictwo sądowe wskazuje, iż postanowienia wskazane w katalogu praktyk niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco, a więc należy za nie traktować również postanowienia podobne, a nie tylko dosłownie znajdujące się w rejestrze. Ponieważ zakres podobieństwa nie jest w żaden sposób określony, Emitent wskazuje ryzyko wystąpienia klauzul niedozwolonych w podpisywanych umowach.

Dodatkowo jako element potencjalnego ryzyka Emitent wskazuje normy zawarte w tzw. „ustawie deweloperskiej”, zgodnie z którą deweloperzy mają obowiązek stosowania rachunku powierniczego dla poszczególnych projektów inwestycyjnych, na którym gromadzone są środki dla konkretnych inwestycji deweloperskich. Środki z tych rachunków mogą być wypłacane przez dewelopera tylko w celach realizacji danego projektu oraz tylko zgodnie z harmonogramem inwestycji, w którym wyszczególnione zostały kolejne etapy realizacji projektu. Zakończenie poszczególnych etapów jest stwierdzane przez bank prowadzący rachunek powierniczy. Oznacza to, iż w pewnych przypadkach Emitent może być zmuszony do korzystania z własnych środków lub zewnętrznych źródeł finansowania w celu realizacji inwestycji, co może niekorzystnie wpłynąć na realizację projektu deweloperskiego.

Oprócz tego „ustawa deweloperska” nakłada na deweloperów obowiązek przygotowania „Prospektu Informacyjnego”, w którym deweloper wskaże istotne informacje dotyczące danej inwestycji oraz plany dotyczące zagospodarowania terenu w okolicy inwestycji. W przypadku gdyby takie informacje, na podstawie których została podpisana umowa deweloperska, okazały się nieprawdziwe Emitent może zostać pociągnięty do odpowiedzialności, a jednocześnie nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy.

Opisane powyżej czynniki ryzyka Emitent wskazuje jako potencjalnie niekorzystnie wpływające na działalność, sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju Spółki. Jednocześnie Emitent zaznacza, iż na bieżąco monitoruje orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w celu minimalizacji opisanego ryzyka. W przypadkach zidentyfikowania zakazanych klauzul umownych w zawieranych z klientami umowach Emitent dostosowuje zapisy do aktualnych tendencji orzeczniczych.

2.2.8. Ryzyko uzależnienia Emitenta od obecnej kadry kierowniczej

Osiągane wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta są w pewnej mierze uzależnione od wiedzy i doświadczenia osób pełniących kierownicze stanowiska w Spółce. Wieloletnie doświadczenie członków zarządu oraz innych kluczowych pracowników Emitenta pozwoliło wypracować know-how, dzięki któremu Spółka na przestrzeni lat rozwinęła swoją działalność. Osiąganie dalszych sukcesów będzie uzależnione od umiejętności utrzymania pracowników pełniących obecnie kluczowe funkcje w firmie. W razie rezygnacji kluczowych pracowników z kadry kierowniczej może wystąpić konieczność poszukiwania zastępców, co mogłoby spowodować obniżenie skuteczności działania Emitenta oraz wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe Spółki.

W składzie kadry zarządzającej Emitenta w ostatnich latach nie dało się zauważyć rotacji. Emitent prowadzi długofalową politykę zatrudnienia opartą na zapewnianiu atrakcyjnych warunków pracy zarówno pod kątem czynników płacowych, jak również pozapłacowych. Osiągane wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta są w pewnej mierze uzależnione od wiedzy i doświadczenia osób pełniących kierownicze stanowiska w Spółce. Wieloletnie doświadczenie członków zarządu oraz innych kluczowych pracowników Emitenta pozwoliło wypracować know-how, dzięki któremu Spółka na przestrzeni lat rozwinęła swoją działalność. Osiąganie dalszych sukcesów będzie uzależnione od umiejętności utrzymania pracowników pełniących obecnie kluczowe funkcje w firmie. W razie rezygnacji kluczowych pracowników z kadry kierowniczej może wystąpić konieczność poszukiwania zastępców, co mogłoby spowodować obniżenie skuteczności działania Emitenta oraz wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe Spółki.

2.2.9. Ryzyko związane z koncentracją działalności dewelopera na rynku wrocławskim

Aktualnie Emitent koncentruje swoją działalność na rynku wrocławskim. Wszystkie zarówno zakończone jak i na bieżąco realizowane inwestycje są prowadzone we Wrocławiu. Koniunktura regionalna wrocławskiego rynku budowlanego jest silnie związana poziomem osiąganych przychodów oraz zysków przez Spółkę. W razie znaczącego pogorszenia się sytuacji rynku budowlanego we Wrocławiu może się to odbić negatywnie na wynikach finansowych oraz wpłynąć na perspektywę rozwoju Emitenta.

Powyższe ryzyko jest ograniczane dzięki długoletniej obecności oraz bardzo dobrej znajomości lokalnego rynku.

2.2.10. Ryzyko konkurencji

Działalność Emitenta jest prowadzona w sektorze budownictwa mieszkaniowego, który charakteryzuje się silną konkurencją rynkową prowadzoną zarówno przez spółki krajowe jak i zagraniczne. Działania konkurencyjnych podmiotów mogą negatywnie wpłynąć na ceny usług i materiałów budowlanych, a także skutecznie utrudnić pozyskanie na atrakcyjnych warunkach nieruchomości gruntowych przeznaczonych na inwestycje deweloperskie. Ponadto znaczący wzrost konkurencyjnych inwestycji może doprowadzić do nadpodaży lokali mieszkalnych, a w konsekwencji obniżenia cen mieszkań. W takim przypadku istnieje ryzyko, że osiągnięte wyniki na sprzedaży oraz rentowność inwestycji będzie niższa od oczekiwanej, co może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju oraz poziom przepływów pieniężnych emitenta.

Emitent koncentruje swoją działalność na lokalnym rynku wrocławskim, którego znajomość ocenia jako bardzo dobrą i dzięki temu może w adekwatny sposób dostosowywać swoją ofertę sprzedażową do aktualnych warunków rynkowych oraz działań konkurencji.

2.2.11. Ryzyko związane ze współpracą z podwykonawcami

Emitent w ramach realizacji inwestycji współpracuje z firmami wykonującymi roboty budowlane. Spółka posiada grupę zaufanych i sprawdzonych wykonawców, z którymi współpracuje najczęściej, jednak w przypadku realizacji większych projektów, Emitent nie wyklucza konieczności wyszukania nowych firm wykonawczych. Taka okoliczność zwiększa ryzyko dotyczące jakości wykonania i realizacji prac w terminach zgodnych z harmonogramem, a w konsekwencji może wpłynąć na sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Spółki.

Emitent minimalizuje ryzyko związane ze współpracą z podwykonawcami poprzez zapisy zawarte w umowach traktujące o odpowiedzialności z tytułu niewłaściwego wykonania prac, niedotrzymania terminów wykonania oraz regulujących kwestię odpowiedzialności wykonawcy w okresie gwarancyjnym inwestycji. Emitent we wszystkich swoich inwestycjach deweloperskich pełni funkcję generalnego wykonawcy, dzięki czemu samodzielnie dobiera sprawdzonych podwykonawców oraz negocjuje warunki współpracy. Ponadto Emitent regularnie kontroluje postęp wykonanych prac oraz weryfikuje jakość ich wykonania.

Istnieje także ryzyko związane z utratą płynności przez wykonawców robót budowlanych co może doprowadzić do opóźnień lub w ostateczności do całkowitego zaprzestania realizacji prac, a w konsekwencji do wypowiedzenia umowy i konieczności poszukiwania innego wykonawcy. Emitent ogranicza ryzyko poprzez staranny, a jednocześnie zróżnicowany dobór wykonawców. Dla bezpieczeństwa Emitent w zakresie wykonania zasadniczego elementu inwestycji – stanu surowego zawiera umowy z co najmniej dwoma wykonawcami, przy czym każdy z nich ma możliwość do samodzielnego wykonania całości stanu surowego. Dzięki temu w przypadku trudności w wykonaniu umowy przez jednego z nich istnieje możliwość przejęcia obowiązków wykonawczych przez drugiego wykonawcę.

2.2.12. Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych

Podczas realizacji projektów inwestycyjnych Emitent korzysta z dużej ilości materiałów budowlanych, których cena oraz terminowość dostaw w dużej mierze uzależnia koszt oraz termin realizacji całej inwestycji. W przypadku nagłej zmiany warunków rynkowych lub znaczącej kumulacji zapotrzebowania

na materiały budowlane ze strony konkurencyjnych firm istnieje ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych, który może wpłynąć na rentowność inwestycji. Wysokość cen materiałów budowlanych jest trudna do przewidzenia, ponieważ zależy od wielu czynników, a przełożenie tych kosztów na końcową cenę sprzedaży mieszkań nie zawsze jest możliwe. Ponadto w przypadku dużego popytu na materiały budowlane istnieje ryzyko niedotrzymania terminów przez dostawców materiałów, co może opóźnić realizację inwestycji i negatywnie wpłynąć na wyniki sprzedaży osiągane przez Emitenta.

W celu minimalizacji opisanego ryzyka Emitent posiada własną, rozbudowaną bazę dostawców materiałów budowlanych, u których się zaopatruje oraz na bieżąco monitoruje ceny materiałów budowlanych na rynku.

2.2.13. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne, toksyczne lub inne zanieczyszczenia mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia tych gruntów lub do zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia, poniesienia kosztów rekultywacji terenów lub w inny sposób pociągnięte do odpowiedzialności. Działalność Emitenta jest ściśle powiązana z nabywaniem i zagospodarowywaniem gruntów, dlatego nie można wykluczyć ryzyka wystąpienia opisanych kosztów spowodowanych zanieczyszczeniem gruntów użytkowanych przez Emitenta.

Emitent systematycznie dokonuje oceny ryzyka zanieczyszczenia środowiska w trakcie realizacji projektów inwestycyjnych, w szczególności na etapie dokonywania zakupu gruntów pod planowane inwestycje deweloperskie.

2.2.14. Ryzyko związane z otoczeniem inwestycyjnym i brakiem infrastruktury

Realizacja projektów deweloperskich jest ściśle związana z zapewnieniem niezbędnej infrastruktury technicznej i sanitarnej dla użytkowników końcowych inwestycji. W trakcie realizacji inwestycji mogą wystąpić niezależne od Emitenta problemy związane z otoczeniem inwestycji, takie jak protesty stowarzyszeń lub innych organizacji. Ponadto dostawcy mediów lub władze administracyjne mogą narzucić Emitentowi dodatkowe, poza wymaganymi prawem, warunki konieczne do spełnienia, których koszty realizacji zostaną poniesione przez Spółkę. Dostawcy mediów mogą celowo przesuwając terminy realizacji przyłącza mediów dostosowując go do realizacji własnego harmonogramu.

Omówione czynniki mogą spowodować opóźnienia w finalizacji inwestycji, a w konsekwencji niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową, osiągane wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka Emitent realizuje kolejne projekty deweloperskie na przyległych terenach, co pozwala efektywnie wykorzystać wykonaną infrastrukturę oraz określić perspektywy popytu na bazie wcześniejszych przedsięwzięć.

2.2.15. Ryzyko związane z wypadkami przy pracy

Podczas realizacji inwestycji deweloperskiej Emitent ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo własnych pracowników, a także osób trzecich przebywających na terenie budowy (do momentu przekazania budowy wykonawcy). Emitent zabezpiecza się przed wystąpieniem roszczeń finansowych poprzez przestrzeganie przepisów dotyczących przygotowania, oznakowania i utrzymania terenu, na którym prowadzone są roboty budowlane. Za bezpieczeństwo pracowników podwykonawców

odpowiadają samodzielnie podwykonawcy poczynszu od zapewnienia ubrań roboczych, sprzętu przez zabezpieczenie terenu pracy. Podwykonawcy przedkładają Emitentowi polisy OC, z których wynika zakres ubezpieczenia ich pracowników.

Pomimo tego istnieje ryzyko wystąpienia wypadku, w wyniku którego może nastąpić uszczerbek na zdrowiu pracownika lub osoby trzeciej, uszkodzenie bądź zniszczenie mienia. Konsekwencją takiego zdarzenia mogą być roszczenia wnoszone przez pracowników lub osoby trzecie, które mogą niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową, osiągnięte wyniki i perspektywę rozwoju Emitenta.

2.2.16. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów inwestycyjnych po konkurencyjnej cenie

Rozwój działalności Emitenta w znacznej mierze warunkowany jest umiejętnością wyszukania i dokonania zakupu gruntu o ukrytym potencjale w atrakcyjnych cenach, które umożliwią osiągnięcie zadowalającej marży i rentowności inwestycji. Z powodu ciągłego wzrostu konkurencji pośród firm deweloperskich, ograniczonej ilości gruntów spełniających odpowiednie parametry inwestycyjne, a także długim okresem uzyskania niezbędnych pozwoleń koniecznych do podjęcia ostatecznych decyzji odnośnie zakupu gruntów, Emitent nie może wykluczyć, że w przyszłości nie będzie w stanie pozyskiwać pożądanego ilości gruntów inwestycyjnych po atrakcyjnych cenach w pożądanym lokalizacjach. Kupno terenów inwestycyjnych po wyższych cenach może negatywnie wpłynąć na osiąganą rentowność z inwestycji, a w konsekwencji mieć niekorzystny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe oraz perspektywę rozwoju Spółki.

Emitent minimalizuje opisane ryzyko dzięki wieloletniej obecności na rynku i zdobytemu doświadczeniu, które pozwala na sprawne wyszukanie odpowiednich terenów inwestycyjnych oraz nabycie ich po atrakcyjnych cenach.

2.2.17. Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego

Emitent prowadzi działalność w zakresie inwestycji budowlanych, wymagających uzyskania odpowiednich decyzji i pozwoleń administracyjnych. W szczególności decyzje dotyczące warunków zabudowy nieruchomości, które nie zostały objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę. Zgodnie z polskim prawem pozyskanie takich zezwoleń może być związane z pozyskaniem pozytywnych opinii i wyrażenia zgody od właścicieli sąsiednich nieruchomości. Istnieje ryzyko opóźnienia realizacji inwestycji spowodowane przez protesty właścicieli sąsiednich nieruchomości, odwołania czy wznawianie zakończonych postępowań administracyjnych.

Po ukończeniu budowy niezbędne jest otrzymanie pozwolenia na użytkowanie, a także zaświadczeń o samodzielności poszczególnych lokali. Długotrwałe postępowania administracyjne w tym zakresie mogą być przyczyną opóźnień i niemożnością zamknięcia poszczególnych etapów inwestycji zgodnie z harmonogramem. Przesunięcie terminów związanych z powyższymi decyzjami organów administracyjnych mają wpływ na terminy podpisywania aktów notarialnych z ostatecznymi nabywcami lokali, a to oznacza przesunięcie w terminach uzyskania przychodów przez Emitenta.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez przeprowadzenie gruntownej analizy technicznej przed podjęciem decyzji o zakupie terenów inwestycyjnych, a także przez wszczęcie postępowania administracyjnego mającego na celu rozpoczęcie procesu budowlanego. W przypadkach dużych

inwestycji deweloperskich Emitent dokonuje podziału prac budowlanych na kilka etapów, co pozwala ograniczyć ryzyko związane z uzyskaniem niezbędnych pozwoleń w określonych terminach.

2.2.18. Ryzyko związane z panującymi warunkami atmosferycznymi

Specyfika działalności Emitenta jest silnie skorelowana z panującymi warunkami atmosferycznymi, które w znacznym stopniu warunkują możliwość realizowania prac budowlanych zwłaszcza na początkowych etapach budowy inwestycji. W polskim klimacie najlepsze warunki do realizacji inwestycji występują w miesiącach letnich (czerwiec – sierpień), natomiast najbardziej niesprzyjające warunki występują w miesiącach zimowych (grudzień - luty). Emitent podczas ustalania harmonogramu inwestycji bierze pod uwagę możliwe przestoje w pracach budowlanych, dzięki temu może uniknąć roszczeń z tytułu opóźnień. Nie można jednak wykluczyć nieprzewidzianych, nagłych zmian pogodowych, które mogą negatywnie wpłynąć na termin realizacji inwestycji, a tym samym doprowadzić do opóźnień w przekazywaniu mieszkań do użytku końcowym użytkownikom oraz opóźnień w księgowaniu przez Emitenta przychodów na rachunku. Emitent nie może wykluczyć, że w przypadku wystąpienia nadzwyczajnych zjawisk atmosferycznych w postaci klęsk żywiołowych takich jak pożary, powódzie lub innych, obiekty budowlane mogą wymagać gruntownego remontu lub ulec całkowitemu zniszczeniu.

Niekorzystne warunki pogodowe mogą niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową oraz perspektywę rozwoju Emitenta. Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez realne określenie terminów realizacji inwestycji w celu uniknięcia roszczeń klientów z powodu opóźnień realizacji inwestycji.

2.2.19. Ryzyko związane z niewypłacalnością lub upadłością Emitenta

W razie ogłoszenia upadłości lub niewypłacalności Emitenta wierzyciele Spółki będą uprawnieni do zwrotu swoich wierzytelności z mienia Spółki. W przypadku upadłości istnieje ryzyko, iż całość majątku Emitenta zostanie przeznaczona na zaspokojenie roszczeń wierzycieli.

Dotychczasowa sytuacja finansowa Spółki nie wskazuje na ogłoszenie upadłości lub wystąpienie niewypłacalności Emitenta.

2.2.20. Ryzyko związane ze strukturą właścicielską

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego posiadaczem 4.000 udziałów, stanowiących 100% udziału w kapitale zakładowym i w głosach na Zgromadzeniu Wspólników Spółki, jest Pan Marcin Salwirak pełniący funkcję Prezesa Zarządu Spółki. W związku z opisaną strukturą właścicielską oraz z racji zajmowanego stanowiska Pan Marcin Salwirak posiada bezpośrednią kontrolę nad Spółką i jego decyzje mają decydujący wpływ na bieżące funkcjonowanie oraz dalszy rozwój Emitenta.

2.2.21. Ryzyko związane z realizacją prognoz finansowych

Prognoza finansowa Emitenta (pkt 5.20 niniejszego Dokumentu Informacyjnego) została oszacowana na podstawie spodziewanych przychodów i kosztów z inwestycji Mariposa (opisanej w pkt 5.11.4) oraz w oparciu o historyczną sprzedaż inwestycji Butterfly (opisanej w pkt 5.11.4). Przeprowadzenie inwestycji deweloperskiej charakteryzuje się stosunkowo długim okresem realizacji (od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy), co stanowi dodatkową trudność w precyzyjnym określeniu prognoz finansowych. Istnieje ryzyko, iż w przypadku istotnego pogorszenia sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych (wspomnianej w pkt 2.1.6 niniejszego Dokumentu Informacyjnego) plany finansowe

Emitenta mogą nie zostać zrealizowane. Negatywny wpływ na osiągnięcie zamierzonych w prognozie finansowej wyników ekonomicznych Emitenta może mieć także pogorszenie ogólnej sytuacji gospodarczej lub politycznej w Polsce lub na świecie albo zaistnienie innych zdarzeń mających bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność Emitenta lub jego otoczenia.

Emitent ocenia aktualny poziom cen nieruchomości mieszkaniowych jako stabilny i nie zagrażający realizacji przedstawionych prognoz finansowych. Ponadto Emitent minimalizuje powyższe ryzyko poprzez realizację swoich inwestycji w sprawdzonej lokalizacji (osiedle Stabłowice we Wrocławiu), dzięki czemu może precyzyjnie przewidzieć wysokość kosztów oraz przychodów z inwestycji.

2.2.22. Ryzyko związane z realizacją strategii i planów rozwoju Emitenta

Strategia Emitenta (pkt 5.11.8) obejmuje w szczególności umocnienie pozycji na wrocławskim rynku deweloperskim, zachowanie dotychczasowej terminowości realizacji inwestycji oraz zwiększanie sprzedaży przy jednoczesnym utrzymaniu aktualnego poziomu rentowności. Ponadto plany Emitenta obejmują zakup nieruchomości gruntowej pod realizację nowej inwestycji mieszkaniowej w rejonie zachodniej części Wrocławia (w szczególności osiedla Stabłowice).

Na realizację strategii i planów rozwoju Emitenta ma wpływ wiele czynników wewnętrznych oraz zewnętrznych, które stwarzają ryzyko niezrealizowania wszystkich zamierzonych planów strategicznych Emitenta. Do czynników wewnętrznych zaliczyć można ewentualne błędy w ocenie sytuacji rynku i podjęcia niewłaściwych decyzji inwestycyjnych przez kadrę zarządzającą Emitenta. Wystąpienie czynników zewnętrznych jest niemożliwe do przewidzenia oraz niezależne od decyzji Zarządu Spółki. Biorąc pod uwagę zmienność rynku nieruchomości Emitent nie ma możliwości jednoznacznego określenia terminu w jakim będzie możliwy zakup nowej nieruchomości gruntowej, na warunkach zapewniających opłacalność ekonomiczną projektu.

Emitent zawsze wnikliwie i skrupulatnie weryfikuje potencjalne projekty inwestycyjne przed podjęciem decyzji o zakupie gruntu pod inwestycję. Wieloletnia obecność na rynku budowlanym i deweloperskim, a także doświadczenie i stabilność składu kadry zarządzającej, pozwala Emitentowi osiągać pozytywne wyniki finansowe oraz wysoką rentowność projektów. W ocenie Zarządu Spółki pozwala to na znaczące obniżenie poziomu ryzyka niezrealizowania zamierzonych strategii i planów rozwoju Emitenta. Nie można jednak wykluczyć, iż pomimo starannie wykonanej analizy identyfikacja i powstanie nowego projektu nie zakończy się zamierzonym sukcesem.

2.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym i wprowadzanymi instrumentami finansowymi

2.3.1. Ryzyko braku spłaty zobowiązań wobec Obligatariuszy

Istnieje ryzyko, że w przyszłości sytuacja finansowa i ekonomiczna Emitenta ulegnie pogorszeniu do tego stopnia, iż będzie to skutkowało brakiem realizacji lub nieterminową realizacją swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy. W przypadku, gdy Emitent nie będzie zdolny do wygenerowania przepływów pieniężnych ze swojej działalności operacyjnej na odpowiednim poziomie istnieje ryzyko niewypłacenia lub nieterminowego wypłacenia należnych Obligatariuszom odsetek, a także niewykupienia lub nieterminowego wykupienia Obligacji. Aktualnie Emitent nie przewiduje problemów ze spłatą swoich zobowiązań wobec Obligatariuszy, jednak nie można jednoznacznie wykluczyć takiej sytuacji w

przyszłości. W celu minimalizacji opisanego ryzyka Emitent zamierza się do utrzymania wysokości zadłużenia spółki na bezpiecznym poziomie, pozwalającym na terminowe realizowanie zobowiązań z tytułu obligacji.

2.3.2. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Przedmiotem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy jest hipoteka wpisana na pierwszym miejscu, na rzecz Administratora Hipoteki, do kwoty stanowiącej nie mniej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, na nieruchomości gruntowej położonej w Lubnowie, gm. Oborniki Śląskie w województwie dolnośląskim. Nieruchomość gruntowa jest objęta księgą wieczystą nr WR1W/00026964/3 i składa się z działek o numerach: 63/17, od 63/19 do 63/45, od nr 63/47 do nr 63/52, od nr 63/54 do 63/81, od nr 63/83 do 63/123, od nr 63/125 do 63/130, od nr 63/132 do 63/135. Łącznie zostało wydzielonych 101 działek z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą, o niskiej intensywności zabudowy (do dwóch mieszkań w budynku). Drogi wewnętrzne zostały wytyczone na 10 działkach, dodatkowo występują jeszcze jedna działka rolna i jedna działka z przeznaczeniem na zabudowę jednorodzinną wielolokalową. Łączna powierzchnia przedmiotu Zabezpieczenia wynosi 131.701 m². Wartość nieruchomości będąca przedmiotem Zabezpieczenia została określona w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego. Operat szacunkowy sporządzony na dzień 22 października 2014 roku określa wartość rynkową przedmiotu zabezpieczenia na kwotę 7.870.500 (słownie: siedem milionów osiemset siedemdziesiąt tysięcy pięćset) złotych.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce istnieje ryzyko, iż wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. W przypadku niewykupienia Obligacji serii A przez Emitenta oraz gdy wartość przedmiotu zabezpieczenia Obligacji serii A w przyszłości okaże się niższa od wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, a jednocześnie nie będzie ona wystarczająca do pokrycia całości zobowiązań z Obligacji serii A, inwestorzy mogą zostać narażeni na poniesienie strat z inwestycji w instrumenty finansowe Emitenta.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że liczba działek będąca przedmiotem Zabezpieczenia jest większa niż popyt na działki budowlane na lokalnym rynku. Dlatego należy liczyć się z ryzykiem, że w przypadku egzekucji roszczeń poprzez sprzedaż wymuszoną przedmiotu Zabezpieczenia cena może nie pokryć całości zobowiązań wynikających z wyemitowanych Obligacji, a okres zbywania działek może być długi.

Przedmiot Zabezpieczenia jest podzielony na samodzielne działki z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą. W przypadku wymuszonej sprzedaży Zabezpieczenia, będącej rezultatem egzekucji roszczeń z tytułu wyemitowanych Obligacji, wydzielone działki mogą być sprzedawane inwestorom indywidualnym pod zabudowę jednorodzinną. Według opinii Emitenta powyżej opisana forma sprzedaży Zabezpieczenia może przyczynić się uzyskania wyższej ceny podczas sprzedaży wymuszonej, a tym samym może pozytywnie wpłynąć na wysokość środków uzyskanych celem zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

2.3.3. Ryzyko związane z wahaniami kursu notowań obligacji Emitenta na rynku Catalyst

Ceny obligacji notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst mogą podlegać znacznym wahaniam w zależności od kształtującej się relacji popytu i podaży na rynku. Kurs obligacji warunkowany jest zarówno przez czynniki wewnętrzne, zależne od Emitenta (takie jak sytuacja

finansowa i majątkowa Emitenta, wielkość sprzedaży czy perspektywy rozwoju), jak również przez wiele czynników niezależnych od Emitenta (ogólna koniunktura gospodarcza, czynniki makroekonomiczne, sytuacja polityczna, etc.). W związku z powyższym nie można jednoznacznie przewidzieć kierunków wahań kursów dłużnych papierów wartościowych notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu. W razie znacznych wahań kursów istnieje ryzyko niezrealizowania zysku zakładanego przez inwestora.

2.3.4. Ryzyko związane z niską płynnością obligacji

Istnieje ryzyko, że instrumenty finansowe Emitenta nie będą przedmiotem aktywnego obrotu po ich wprowadzeniu do Alternatywnego Systemu Obrotu. Relatywnie niska płynność obligacji serii A Emitenta może utrudnić lub nawet uniemożliwić inwestorom sprzedaż lub zakup dużej ilości papierów wartościowych w krótkim czasie i po satysfakcjonującej cenie.

2.3.5. Ryzyko związane z zawieszeniem notowań lub wykluczeniem papierów wartościowych wprowadzanych do obrotu

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z postanowieniami §11 Regulaminu ASO, może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem §12 ust. 3 i §17c ust. 5 w następujących przypadkach:

- a. na wniosek Emitenta,
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

Ponadto w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z §12 ust. 3 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu. W takim przypadku do terminu zawieszenia nie stosuje się postanowień z §11 ust. 1 Regulaminu ASO.

Zgodnie z §17c Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w przypadku, gdy ten nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, lub nie wykonuje lub nienależycie wykonuje swoje obowiązki (w szczególności obowiązki informacyjne). W takim przypadku do terminu zawieszenia nie stosuje się postanowień z §11 ust. 1 Regulaminu ASO.

Zgodnie z postanowieniami art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w ASO lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. Ponadto zgodnie z postanowieniami art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie Organizator ASO zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

2.3.6. Ryzyko związane z wykluczeniem obligacji z alternatywnego systemu obrotu

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z postanowieniami §12 ust. 1 Regulaminu ASO, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu w następujących przypadkach:

- a. na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- c. wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- d. wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- e. wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zgodnie z postanowieniami §12 ust. 2 Regulaminu ASO, wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie w następujących przypadkach:

- a. w przypadkach określonych przepisami prawa;
- b. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- c. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- d. po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Ponadto zgodnie z §17c ust. 3 Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w przypadku gdy Emitent nie wykonuje obowiązków ciążyących na emitentach notowanych na Catalyst (w szczególności obowiązków informacyjnych).

Zgodnie z postanowieniami art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, na żądanie Komisji, wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, jeżeli obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w Alternatywnym Systemie Obrotu lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

2.3.7. Ryzyko nałożenia na Emitenta kary pieniężnej przez Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu

Zgodnie z postanowieniami §17c Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może nałożyć na Emitenta karę finansową do wysokości 50.000 zł. Nałożenie kary na Emitenta może nastąpić w przypadku gdy Emitent nie wykonuje obowiązków ciążyących na emitentach obligacji notowanych na Catalyst (w szczególności obowiązków informacyjnych). Wysokość kary jest uzależniona od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może

postanowić o nałożeniu kary pieniężnej wraz z karą zawieszenia obrotu lub karą wykluczenia z obrotu instrumentów finansowych Emitenta. Emitent jest zobowiązany do wniesienia wpłaty tytułem nałożonej kary pieniężnej na konto wybranej przez siebie organizacji pożytku publicznego w terminie 10 dni roboczych od dnia, od którego decyzja o nałożeniu kary podlega wykonaniu.

2.3.8. Ryzyko nałożenia na Emitenta administracyjnej kary pieniężnej

W przypadku niedopełnienia przez Emitenta obowiązku wynikającego z art. 10 ust. 5 Ustawy o ofercie publicznej, tj. zgłoszenia do ewidencji prowadzonej przez KNF faktu wprowadzenia do Alternatywnego Systemu Obrotu instrumentów finansowych Emitenta, zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o ofercie publicznej może skutkować nałożeniem przez KNF kary administracyjnej do wysokości 100.000 zł.

2.3.9. Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych oraz ze zmianą prawa

System podatkowy w Polsce oraz jego interpretacje dokonywane przez organy podatkowe podlegają częstym zmianom. W związku z powyższym Obligatariusze mogą w przyszłości być narażeni na niekorzystne zmiany, przede wszystkim dotyczące stawek podatkowych, co może negatywnie wpłynąć na zwrot z dokonanej inwestycji w Obligacje.

Warunki Emisji Obligacji podlegają przepisom polskiego prawa obowiązującego w dniu emisji Obligacji. Przepisy polskiego prawa oraz praktyka administracyjna mogą ulec zmianom w okresie do wykupu Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko, iż ewentualne zmiany w polskim prawie bądź postanowienia sądowe mogą mieć wpływ na zakres praw i obowiązków zarówno Emitenta jak i Obligatariuszy w okresie zapadalności Obligacji.

3. Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w dokumencie informacyjnym

3.1. Oświadczenie Emitenta

EMITENT	
Firma:	Salwirak sp. z o. o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba i adres Emitenta:	ul. Oliwkowa 14/15, 54-054 Wrocław
Numer KRS:	0000061695
NIP:	9151497977
Regon:	930421115

Oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



Prezes Zarządu
Salwirak sp. z o.o.
Marcin Salwirak

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

DORADCA EMITENTA	
Firma:	Best Capital sp. z o. o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba i adres Emitenta:	al. gen. Józefa Hallera 180/18, 53-203 Wrocław
Numer KRS:	0000061695
NIP:	8943002910
Regon:	021300823

Oświadczam, że Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według mojej najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mi przez Emitenta, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



Prezes Zarządu
Best Capital sp. z o. o.
Piotr Gajkowski

4. Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu

Tabela 3. Podsumowanie emisji obligacji serii A

EMISJA	
Wielkość emisji:	5.000 sztuk Obligacji serii A (5.000.000 zł)
Próg emisji:	2.000 sztuk Obligacji (2.000.000 zł)
Wartość nominalna Obligacji:	1.000,00 zł
Cena emisyjna Obligacji:	1.000,00 zł
Minimalny zapis na Obligacje:	30.000,00 zł
Data przydziału:	6 marca 2015 r.
Data wykupu:	6 marca 2017 r.
OPROCENTOWANIE	
Rodzaj oprocentowania:	Zmienne
Wysokość oprocentowania:	WIBOR3M + 5,6% marży
Okres odsetkowy:	Kwartalny
ZABEZPIECZENIA	
Rodzaj zabezpieczenia:	Obligacje emitowane jako niezabezpieczone; zobowiązanie do zabezpieczenia po Dniu Przydziału – ustanowienie hipoteki na nieruchomości
Wysokość zabezpieczenia	Co najmniej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji
Termin ustanowienia zabezpieczenia:	21 kwietnia 2015 r.
TERMINY	
Rozpoczęcie składania Propozycji Nabycia:	3 lutego 2015 r.
Złożenie Formularza Zapisu na Obligacje	do 4 marca 2015 r.
Dokonanie wpłaty na konto bankowe Emitenta:	do 4 marca 2015 r., do godz. 17:00

4.1 Cele emisji, jeżeli zostały określone

Cel emisji Obligacji serii A w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach został określony. Celem emisji Obligacji jest sfinansowanie inwestycji spółki, w szczególności nabycie nowych gruntów przeznaczonych pod realizację projektów deweloperskich lub sfinansowanie kosztów realizacji projektów deweloperskich.

Środki z emisji są w dyspozycji Emitenta, w części nie przekraczającej 15% wyemitowanych obligacji są wykorzystywane na potrzeby realizacji bieżącej inwestycji deweloperskiej – ma to charakter płynny i uzależnione jest od realizacji wpłat i wymagalności zobowiązań. Emitent na bieżąco analizuje dostępne do nabycia grunty inwestycyjne i w przypadku wyszukania terenu inwestycyjnego zapewniającego odpowiedni poziom opłacalności inwestycji, podejmie inwestycje ze środków pozyskanych z emisji.

4.2 Wielkość emisji

W ramach emisji Obligacji serii A zostało wyemitowanych 5.000 (słownie: pięć tysięcy) sztuk Obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 (słownie: pięć milionów) złotych. W warunkach emisji

Obligacji serii A próg emisji, tj. minimalna liczba obligacji, które musiały zostać objęte, aby emisja doszła do skutku został oznaczony na 2.000 (słownie: dwa tysiące) sztuk.

4.3 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji lub sposób jej ustalenia

Wartość Nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

Cena emisyjna jednej Obligacji serii A jest równa jej Wartości Nominalnej i wynosi 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

4.3.1 Wyniki subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w §10 Załącznika nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

- a. *Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży:*
3 lutego 2015 r. – 4 marca 2015 r.
- b. *Data przydziału instrumentów finansowych:*
6 marca 2015 r.
- c. *Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą:*
5.000 sztuk Obligacji serii A Emitenta
- d. *Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy:*
W związku z przekroczeniem maksymalnej wielkości emisji zapisy na Obligacje serii A zostały zredukowane o 19 sztuk Obligacji serii A. Stopa redukcji wyniosła 0,38%.
- e. *Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:*
5.000 sztuk Obligacji serii A Emitenta
- f. *Cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane):*
1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych
- g. *Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach:*
Na Obligacje serii A Emitenta zostały złożone 84 zapisy dokonane przez 81 podmiotów, w tym 79 osób fizycznych oraz 2 osoby prawne.
- h. *Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach:*
Obligacje serii A Emitenta zostały przydzielone 81 podmiotom, w tym 79 osobom fizycznym oraz 2 osobom prawnym.
- i. *Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta):*
Nie dotyczy – nie podpisano żadnych umów o subemisję.

j. Łączne koszty, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale na koszty:

- przygotowania i przeprowadzenia oferty – 45.000,00 zł
- wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie – 0,00 zł;
- sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa – 5.000,00 zł;
- promocji oferty – 0,00 zł
- inne koszty związane z emisją (koszty notarialne, koszty zbadania sprawozdania finansowego i inne) – 21.420,00 zł

Metoda rozliczenia kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta - koszty związane z przeprowadzeniem oferty obligacji serii A zostały ujęte w kosztach bieżącego okresu, natomiast odsetki będą ujmowane w kosztach finansowych.

4.4 Warunki wykupu

Wykup Obligacji serii A zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, to jest 6 marca 2017 roku (24 miesiące od Dnia Przydziału) poprzez wypłatę Obligatariuszom świadczenia pieniężnego w kwocie liczonej według wartości nominalnej Obligacji, równej iloczynowi ilości wykupowanych Obligacji oraz Wartości Nominalnej jednej Obligacji, tj. 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych, powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji serii A na Rachunku Papierów Wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, to jest na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu, czyli 24 lutego 2017 roku.

Wykup obligacji będzie dokonany za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych w terminie określonym przez właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW, w szczególności Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na Rachunku Papierów Wartościowych. Transakcja wykupu zostanie przeprowadzona po ustaleniu stron transakcji przez KDPW na podstawie informacji otrzymanych od Emitenta. Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężny na rachunek pieniężny powiązany z rachunkiem papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW. Świadczenie zostanie spełnione poprzez uznanie wpłaty środków pieniężnych dokonanej przez Emitenta na rachunek KDPW, który następnie dokona ich rozksięgowania i wypłaty na rachunki bankowe Obligatariuszy.

Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, wypłata świadczenia zostanie dokonana w pierwszym Dniu Roboczym następującym po Dniu Wykupu bez prawa żądania odsetek za opóźnienie.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

4.4.1 Warunki wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Emitent zastrzega sobie prawo do wykupienia wszystkich lub części Obligacji przed terminem ich zapadalności na żądanie własne, jednak nie wcześniej niż 6 marca 2016 roku (12 miesięcy od Dnia Przydziału), bez zgody Obligatariusza będącego właścicielem wykupowanych Obligacji oraz konieczności uzyskania zgody innych Obligatariuszy. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

Wcześniejszy wykup obligacji dokonany będzie za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych w terminie określonym przez właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW, w szczególności Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na Rachunku Papierów Wartościowych. Transakcja Wcześniejszego Wykupu zostanie przeprowadzona po ustaleniu stron transakcji przez KDPW na podstawie informacji otrzymanych od Emitenta. Wcześniejszy Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężny na rachunek pieniężny powiązany z rachunkiem papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW. Świadczenie zostanie spełnione poprzez uznanie wpłaty środków pieniężnych dokonanej przez Emitenta na rachunek KDPW, który następnie dokona ich rozksięgowania i wypłaty na rachunki bankowe Obligatariuszy.

W przypadku skorzystania z prawa Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji, konieczne będzie zawieszenie obrotu tymi Obligacjami w ASO Catalystr.

Szczegółowe informacje na temat procedury zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji przez Emitenta zostały przedstawione w pkt. 2.7.1. Warunków Emisji Obligacji.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie:

- a. Wartości Nominalnej Obligacji;
- b. Odsetek naliczonych za okres od początku danego Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Wcześniejszego Wykupu do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz
- c. Opcji Wcześniejszego Wykupu, liczonej jako procent Wartości Nominalnej Obligacji w wysokości 0,20%.

4.4.2 Warunki wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku likwidacji Emitenta, zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu, Wcześniejszemu Wykupowi w dniu otwarcia likwidacji Emitenta.

Ponadto na żądanie Obligatariusza w przypadku opóźnienia w wykonaniu któregośkolwiek ze zobowiązań pieniężnych z Obligacji, zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Obligacje wskazane przezeń w żądaniu podlegają natychmiastowemu wykupowi.

Ponadto w przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wymienionych w pkt. 2.7.3 Warunków Emisji Obligacji (*Przypadki Naruszenia*) w okresie od Dnia Przydziału do Dnia Wykupu Obligacji, Emitent

będzie zobowiązany dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji, jednakże dopiero na żądanie danego Obligatariusza.

Każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu w związku z powzięciem informacji o wystąpieniu okoliczności wymienionych w pkt. 2.7.3. Warunków Emisji Obligacji (*Przypadki Naruszenia*). Zawiadomienie musi wskazywać konkretny Przypadek Naruszenia, na podstawie którego Obligatariusz żąda Wcześniejszego Wykupu Obligacji. Wraz z zawiadomieniem Obligatariusz zobowiązany jest złożyć Świadcstwo Depozytowe potwierdzające stan posiadania Obligacji.

Wcześniejszy wykup obligacji dokonany będzie za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych w terminie określonym przez właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW, w szczególności Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na Rachunku Papierów Wartościowych. Transakcja Wcześniejszego Wykupu zostanie przeprowadzona po ustaleniu stron transakcji przez KDPW na podstawie informacji otrzymanych od Emitenta. Wcześniejszy Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężny na rachunek pieniężny powiązany z rachunkiem papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW. Świadczenie zostanie spełnione poprzez uznanie wpłaty środków pieniężnych dokonanej przez Emitenta na rachunek KDPW, który następnie dokona ich rozksięgowania i wypłaty na rachunki bankowe Obligatariuszy.

Szczegółowe informacje na temat trybu, warunków i terminów korzystania z opcji Wcześniejszego Wykupu Obligacji zostały przedstawione w pkt. 2.7.2. Warunków Emisji Obligacji.

4.4.3 Przypadki Naruszenia

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z poniższych okoliczności w okresie od Dnia Przydziału do Dnia Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji, jednakże dopiero na żądanie (o którym mowa w pkt. 2.7.2 Warunków Emisji Obligacji) danego Obligatariusza. Obligatariusz ma prawo zażądać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji poczynszy od wystąpienia poniższych okoliczności:

- a. Niewypełnienia w terminie w całości lub w części jakichkolwiek zobowiązań pieniężnych wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
- b. przekroczenia na koniec okresu sprawozdawczego poziomu skorygowanego wskaźnika zadłużenia ogólnego ponad 0,67, przy czym do obliczenia skorygowanego wskaźnika, Zobowiązania ogółem oraz Aktywa ogółem zostaną pomniejszone o wysokość zaliczek otrzymanych na dostawy (tj. na poczet lokali). Z dodatkowym zastrzeżeniem, że różnica pomiędzy pozycjami Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania oraz Zaliczki otrzymane na dostawy w bilansie Spółki nie może przekroczyć 10.000.000 (słownie: dziesięciu milionów) złotych.

$$\frac{(\text{Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} - \text{Zaliczki otrzymane na dostawy})}{(\text{Aktywa ogółem} - \text{Zaliczki otrzymane na dostawy})} \leq 0,67$$

przy czym:

(Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – zaliczki otrzymane na dostawy) $\leq$ 10 mln zł
gdzie:

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią pozycję B w Bilansie Spółki po stronie pasywów

Zaliczki otrzymane na dostawy stanowią pozycję B III. 2e) w Bilansie Spółki po stronie pasywów

- c. udzielenia przez Emitenta pożyczki lub pożyczek, poręczenia, gwarancji lub jakiegokolwiek zabezpieczenia podobnego typu, jakimkolwiek podmiotowi lub na rzecz jakiegokolwiek podmiotu, który nie jest spółką zależną od Emitenta, o łącznej wartości przekraczającej 100.000 (słownie: sto tysięcy) złotych, z wyłączeniem podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego;
- d. sprzedaży udziałów i zejścia poniżej 50% (słownie: pięćdziesięciu procent) w ogólnej liczbie głosów przez aktualnych udziałowców Emitenta;
- e. braku złożenia wniosku o ustanowienie hipoteki na Zabezpieczeniu Obligacji w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od Dnia Przydziału Obligacji;
- f. braku uprawomocnionego postanowienia właściwego Sądu o wpisie hipoteki stanowiącej Zabezpieczenie Obligacji do dnia 31lipca 2015 r.;
- g. dokonania istotnej zmiany przedmiotu działalności Emitenta;
- h. zaprzestania prowadzenia swojej działalności w całości lub w istotnej części przez Emitenta lub oświadczenia Emitenta, że zamierza to zrobić;
- i. podjęcia przez Emitenta uchwały o wypłacie dywidendy bądź uchwały o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy przed Dniem Wykupu Obligacji;
- j. nie wywiązania się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 (słownie: sześciu) miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub sprawozdań półrocznych w terminie 3 (słownie: trzech) miesięcy od końca pierwszego półrocza danego roku obrotowego, z zastrzeżeniem maksymalnego okresu opóźnienia udostępnienia ww. sprawozdań finansowych wynoszącego do 30 (słownie: trzydziestu) dni;
- k. ogłoszenia o wszczęciu postępowania naprawczego albo ogłoszenia o upadłości Emitenta;
- l. podjęcia przez Emitenta uchwały o likwidacji lub wydania przez sąd takiego orzeczenia.

W okresie od Dnia Przydziału Obligacji do całkowitej zapłaty wszystkich świadczeń należnych z tytułu Obligacji, zawiadomienia o wystąpieniu okoliczności wymienionych powyżej (*Przypadki Naruszenia*) będą kierowane do Obligatariuszy w trybie przewidzianym w pkt. 5 Warunków Emisji Obligacji.

W okresie od Dnia Przydziału do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły żadne z wyżej wymienionych okoliczności uprawniających do żądania przez Obligatariusza przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

4.5 Warunki wypłaty oprocentowania

Posiadaczom Obligacji serii A wypłacane będą kwartalnie odsetki o zmiennej wysokości uzależnionej od ilości dni w danym okresie odsetkowym oraz oprocentowania ustalonego w danym okresie odsetkowym przy założeniu 365 (słownie: trzystu sześćdziesięciu pięciu) dni w roku. Oprocentowanie

będzie zmienne, ustalane każdorazowo przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem Zerowego Okresu Odsetkowego. Oprocentowanie stanowić będzie sumę stawki bazowej (określonej według stopy WIBOR 3M) z piątego dnia roboczego przed rozpoczęciem kolejnego Okresu Odsetkowego i marży w wysokości 5,6%.

Stawką bazową jest stopa procentowa WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności 3 miesięcy (WIBOR 3M), podana przed Monitor Rates Services Reuters, pochodząca z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowana w danym dniu ustalenia wysokości stawki bazowej dla danego Okresu Odsetkowego.

Obligacje będą oprocentowane począwszy od następnego dnia po zaksięgowaniu pełnej wpłaty na Obligacje serii A do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) z zastrzeżeniem, że w przypadku Wcześniejszego Wykupu, Obligacje będą oprocentowane począwszy od następnego dnia po zaksięgowaniu pełnej wpłaty na Obligacje serii A do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Oprocentowanie w Zerowym Okresie Odsetkowym będzie stałe i wyniesie 7,6%. Dalsze odsetki, od dnia następującego po Dniu przydziału do Dnia Wykupu lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tych dni) obliczane będą według zmiennej stopy oprocentowania określonej zgodnie z opisem przedstawionym w pierwszym akapicie niniejszego punktu.

Zerowy okres odsetkowy dla każdego Obligatariusza będzie rozpoczynał się następnego dnia po zaksięgowaniu pełnej wpłaty z tytułu przyjętej propozycji nabycia obligacji przez Obligatariusza zgodnie ze złożonym Formularzem Zapisu na obligacje serii A i zakończy się w Dniu Przydziału Obligacji.

Uprawnionym do otrzymania Odsetek za dany okres odsetkowy będzie Obligatariusz, który w Dniu Ustalenia Prawa do Odsetek, będzie posiadał Obligacje na swoim Rachunku Papierów Wartościowych lub będzie wpisany do Ewidencji Obligacji prowadzonej przez Firmę Inwestycyjną.

Świadczenie z tytułu Oprocentowania wypłacane będzie ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego, a jeśli ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego nie będzie Dniem Roboczym, to świadczenie z tytułu Oprocentowania zostanie wypłacone w najbliższym Dniu Roboczym po ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego. Wypłata Odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza po zarejestrowaniu obligacji przez KDPW, natomiast do czasu rejestracji Obligacji przez KDPW wypłata Odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku bankowego wskazanego przez posiadacza Obligacji.

Wysokość Odsetek będzie ustalona każdorazowo według wzoru:

$$K = (N * O * L) / 365$$

gdzie:

K – oznacza kwotę Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy

N – oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji

O – oznacza Oprocentowanie w danym okresie odsetkowym

L – oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym

Odsetki od każdej Obligacji będą naliczane z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

Tabela 3. Harmonogram płatności Odsetek

Okres odsetkowy	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia Prawa do Odsetek	Dzień Wypłaty Odsetek	Liczba dni w okresie
0	4 lutego 2015*	5 marca 2015	5 marca 2015	5 marca 2015	30*
I	6 marca 2015	5 czerwca 2015	27 maja 2015	5 czerwca 2015	92
II	6 czerwca 2015	5 września 2015	28 sierpnia 2015	7 września 2015	92
III	6 września 2015	5 grudnia 2015	27 listopada 2015	7 grudnia 2015	91
IV	6 grudnia 2015	5 marca 2016	26 lutego 2016	7 marca 2016	91
V	6 marca 2016	5 czerwca 2016	27 maja 2016	6 czerwca 2016	92
VI	6 czerwca 2016	5 września 2016	26 sierpnia 2016	5 września 2016	92
VII	6 września 2016	5 grudnia 2016	25 listopada 2016	5 grudnia 2016	91
VIII	6 grudnia 2016	6 marca 2017	24 lutego 2017	6 marca 2017	91

**dla Zerowego Okresu Odsetkowego pierwszy dzień okresu odsetkowego będzie liczony indywidualnie dla każdego z Obligatariuszy, począwszy od następnego dnia od otrzymania środków finansowych na rachunek bankowy pokrywających całość zapłaty za zapis za Obligacje serii A. Liczba dni w Zerowym Okresie Odsetkowym w tabeli została określona przy założeniu dokonania wpłaty w pierwszym dniu przyjmowania zapisów.*

4.6 Wysokość i forma Zabezpieczenia (w przypadku ustanowienia hipoteki – wycena hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot)

Obligacje serii A były emitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o obligacjach.

Hipoteka

W związku z dojściem do skutku emisji Obligacji serii A Emitent ustanowił zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki na podstawie oświadczenia woli Simony i Marcina Salwiraków o ustanowieniu Hipoteki. Hipoteka została wpisana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej Zabezpieczeniem Nr WR1W/00026964/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, w dniu 21 kwietnia 2015 roku. Hipoteka ustanowiona jako zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy z emisji Obligacji została ustanowiona do kwoty nie mniejszej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji. Hipoteka ustanowiona na nieruchomości będącej przedmiotem Zabezpieczenia została ustanowiona do czasu całkowitego zaspokojenia należności wszystkich Obligatariuszy z Obligacji serii A. Świadczenie zostanie spełnione poprzez uznanie wpłaty środków pieniężnych dokonanej przez Emitenta na rachunek KDPW, który następnie dokona ich rozksięgowania i wypłaty na rachunki bankowe Obligatariuszy. Jako zaspokojenie uznaje się także wpłatę należnych Obligatariuszowi kwot do depozytu sądowego w przypadku powstania sporu co do podmiotu

Obligatariusza, w szczególności w razie likwidacji, upadłości, a także w przypadku sporu co do tego komu przysługują Obligacje.

Wartość nieruchomości będąca przedmiotem Zabezpieczenia została określona w operacie szacunkowym wykonanym przez „Vicus” Biuro Wycen Majątkowych Krzysztof Madera ul. Krzycka 88/10 53-020 Wrocław, posiadającego uprawnienia Rzecznawcy Majątkowego nr 180. Operat szacunkowy nieruchomości został sporządzony dnia 22 października 2014 roku. Wartość rynkowa na moment sporządzenia wyceny nieruchomości wynosi 7.870.500 (słownie: siedem milionów osiemset siedemdziesiąt tysięcy pięćset) złotych. Operat szacunkowy nieruchomości jest Załącznikiem nr 8.6 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Administrator Hipoteki

Emitent w dniu 2 lutego 2015 r. zawarł w formie pisemnej umowę z Administratorem Hipoteki. Administratorem Hipoteki została SKORY I SOŁTYS Spółka Partnerska Radców Prawnych, z siedzibą we Wrocławiu, ul. Rynek 7, 50-106 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS: 0000185360, NIP: 8971689617, REGON: 932966273. Umowa z Administratorem Hipoteki stanowi Załącznik nr 8.7 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

W przypadku dokonania całkowitego lub częściowego Wcześniejszego Wykupu obligacji w całości i części na żądanie Emitenta określonego w punkcie 2.7.1 Warunków Emisji Obligacji, na wniosek Emitenta Administrator Hipoteki wystawi dokument umożliwiający wykreślenie wpisu hipotecznego stanowiącego przedmiot Zabezpieczenia. Warunkiem dokonania Wcześniejszego Wykupu Obligacji jest zachowanie po każdorazowym Wcześniejszym Wykupie wartości Zabezpieczenia na poziomie nie niższym niż 150%, w stosunku do wartości nominalnej niewykupionych Obligacji.

Przedmiot Zabezpieczenia

Przedmiotem Zabezpieczenia jest nieruchomość gruntowa położona w Lubnowie, gmina Oborniki Śląskie w województwie dolnośląskim. Przedmiot Zabezpieczenia jest podzielony na samodzielne działki, które w planie zagospodarowania przestrzennego zostały ujęte jako działki z przeznaczeniem do zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej. W procesie przekwalifikowania działek największą trudność stanowi kwestia ich przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie problem ten nie istnieje pomimo tego, że działki w księgach wieczystych figurują jako działki rolne, leśne lub łąki, a to dzięki zatwierdzonemu w obecnym kształcie miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego określającemu przeznaczenie tych działek na cele budowlane (zabudowy jednorodzinnej). Emitent nie przewiduje problemów w procesie przekwalifikowania działek rolnych na działki budowlane. Najpóźniej w etapie bezpośrednio poprzedzającym rozpoczęcie inwestycji budowlanej, pozostaje jedynie wystąpić z wnioskiem o wyłączenie gruntu z produkcji rolnej, na skutek którego wydawana jest decyzja potwierdzająca stan określony miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działki funkcjonują jako działki rolne wyłącznie ze względów podatkowych i zostaną ujęte jako działki budowlane najpóźniej w momencie rozpoczęcia inwestycji. Właścicielami nieruchomości stanowiącej Zabezpieczenie są Simona i Marcin Salwirakowie na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Nieruchomość gruntowa jest objęta księgą wieczystą nr WR1W/00026964/3 składa się z następujących działek:

- Nr 63/17, od 63/19 do 63/45, od nr 63/47 do nr 63/52, od nr 63/54 do 63/81, od nr 63/83 do 63/123, od nr 63/125 do 63/130, od nr 63/132 do 63/135

łącznie zostało wydzielonych 101 działek z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą, o niskiej intensywności zabudowy (do dwóch mieszkań w budynku). Drogi wewnętrzne zostały wytyczone na 10 działkach, dodatkowo występują jeszcze jedna działka rolna i jedna działka z przeznaczeniem na zabudowę jednorodzinną wielolokalową. Łączna powierzchnia przedmiotu Zabezpieczenia wynosi 131.701 m², działki mają regularne kształty zbliżone do prostokątów. Według treści uchwały Nr 0150/XLI/297/2005 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich dla obrębów: Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz wyceniane działki są objęte planem zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość posiada elementy infrastruktury technicznej takie jak: sieć elektroenergetyczna oraz sieć wodociągowa zasilana z sieci gminnej.

Przedmiotem Zabezpieczenia są działki z przeznaczeniem do zabudowy jednorodzinnej położone 15 km od granic administracyjnych Wrocławia i 22 km od centrum Wrocławia. Atutem terenów jest ich położenie na terenie Wzgórz Trzebnickich (popularne tereny rekreacyjne dla mieszkańców Wrocławia) oraz 5 km od Obornik Śląskich (nazywane są zielonymi płucami Wrocławia i dzięki korzystnemu mikroklimatowi mają charakter uzdrowiskowy). Z powyższych powodów, okolice przedmiotu Zabezpieczenia są popularną lokalizacją wśród osób zainteresowanych budową domu jednorodzinnego.

4.7 Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji serii A

Wartość zaciągniętych przez Emitenta zobowiązań na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 2 181 tys. zł. W tym „Zobowiązania długoterminowe” wynosiły 64 tys. zł, natomiast „Zobowiązania krótkoterminowe” wyniosły 2 117 tys. zł.

Tabela 4. Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2014 (w tys. zł)

	31.12.2014
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 181,00
Rezerwy na zobowiązania	0,00
Zobowiązania długoterminowe	64,00
Inne zobowiązania finansowe	64,00
Zobowiązania krótkoterminowe	2 117,00
Inne zobowiązania finansowe	78,00
Z tytułu dostaw i usług do 12 m-cy	970,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	961,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	104,00
Z tyt. wynagrodzeń	4,00

Źródło: Emitent

Zobowiązania długoterminowe:

Inne zobowiązania finansowe spółki stanowił Leasing powyżej 12 miesięcy.

Zobowiązania krótkoterminowe:

Inne zobowiązania finansowe spółki stanowił Leasing do 12 miesięcy.

Zaliczki otrzymane na dostawy stanowiły wpłaty klientów na poczet zakupu nowego mieszkania w inwestycji Mariposa.

Do czasu wykupu Obligacji Emitent nie zamierza zaciągać zobowiązań w łącznej kwocie ponad 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) złotych, wyłączając z tej kwoty pozycję „zaliczki otrzymane na dostawy”, którą stanowić będą zaliczki klientów na poczet zakupu mieszkania, zgodnie z poniższym wzorem:

$$(\text{Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} - \text{zaliczki otrzymane na dostawy}) \leq 10 \text{ mln zł}$$

gdzie:

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią pozycję B w Bilansie Spółki po stronie pasywów
Zaliczki otrzymane na dostawy stanowią pozycję B III. 2e) w Bilansie Spółki po stronie pasywów

4.8 Ogólne informacje o ratingu przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym nie był przyznawany rating.

4.9 Opis praw wynikających z obligacji

Obligacje uprawniają do otrzymania świadczeń pieniężnych, tj. do :

- a. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odsetek, na warunkach i w terminach określonych w pkt. 2.8 Warunków Emisji Obligacji;
- b. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, na warunkach i w terminie określonych w pkt. 2.6 Warunków Emisji Obligacji, albo świadczenia pieniężnego związanego z Wcześniejszym Wykupem Obligacji na warunkach i terminach określonych w pkt. 2.7 Warunków Emisji Obligacji

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego. Szczegółowe informacje dotyczące trybu i terminów realizacji świadczeń pieniężnych należnych Obligatariuszom serii A zostały opisane w pkt. 2.16 Warunków Emisji Obligacji.

Wszelkie świadczenia wynikające z Obligacji są nominowane i będą wypłacane przez Emitenta w polskich złotych. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

Ponadto Obligatariuszom przysługuje prawo Wcześniejszego Wykupu Obligacji na ich żądanie, które zostało szczegółowo opisane w pkt. 2.7.2. Warunków Emisji Obligacji.

4.10 Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym

Informacje prezentowane w niniejszym Dokumencie Informacyjnym mają charakter ogólny i nie omawiają w sposób pełny, ani wiążący kwestii dotyczącej rozliczania podatku z tytułu dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami. W celu uzyskania wyczerpującej informacji dotyczącej rozliczenia podatku z tytułu dochodów wynikających z Obligacji należy skontaktować się z osobami bądź podmiotami uprawnionymi do świadczenia usług doradztwa podatkowego.

Źródło osiągniętego dochodu z tytułu posiadania i obrotu Obligacjami przekłada się na sposób naliczania podatku z tego tytułu. Podatek może być różny w zależności od tego, czy dochód został osiągnięty z odsetek, dyskonta czy też sprzedaży obligacji drożej od ceny zakupu (zysk kapitałowy). Ponadto sposób naliczania podatku zależy od statusu prawnego podatnika (osoba fizyczna lub osoba prawna).

4.10.1 Opodatkowanie dochodów osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych są uregulowane w Ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podatek z tytułu odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobiera się 19% zryczałtowanego podatku dochodowego.

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych w tym realizacji praw wynikających z tych instrumentów oraz odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Wyjątkiem od tej zasady jest przypadek zbycia papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te są wykonywane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwych umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niezapłacenie podatku ma zastosowanie, tylko wtedy gdy dla celów podatkowych zostanie udokumentowane miejsce zamieszkania podatnika poprzez uzyskanie od podatnika tzw. certyfikatu rezydencji wydane przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.10.2 Opodatkowanie dochodów osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych są uregulowane w Ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Dochody osiągane przez osoby prawne z tytułu odsetek i dyskonta od papierów wartościowych, a także dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach

ogólnych. Zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, stawka podatku wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Dochód będący przedmiotem opodatkowania stanowi różnica pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, a więc wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych są obowiązane dokonywać wpłat zaliczek miesięcznych na rachunek właściwego urzędu skarbowego. Wysokość zaliczki miesięcznej stanowi różnica pomiędzy należnym podatkiem od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego, a sumą zaliczek należnych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może także wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty) zgodnie z art. 25 ust. 6 – 7.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwych umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawieniu płatnikowi przez podatnika dla celów podatkowych zaświadczenia o siedzibie za granicą tzw. certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.10.3 Opodatkowanie dochodów (przychodów) podmiotów zagranicznych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podatek dochodowy z tytułu dochodów z odsetek i dyskonta od obligacji, uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez osoby prawne, które nie mają na terytorium Rzeczypospolitej siedziby lub zarządu wynosi 20% przychodów.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwych umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową ma zastosowanie, pod warunkiem udokumentowania płatnikowi przez podatnika, dla celów podatkowych, zaświadczenia o miejscu siedziby podatnika, tzw. certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podatek dochodowy z tytułu dochodów z odsetek i dyskonta od obligacji, uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez osoby fizyczne niebędące polskimi rezydentami podatkowymi wynosi 19% przychodów.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwych umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową ma zastosowanie, pod warunkiem udokumentowania płatnikowi przez podatnika, dla celów podatkowych, zaświadczenia o miejscu zamieszkania podatnika, tzw. certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.10.4 Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, w przypadku gdy:

- a. w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- b. prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym.

4.10.5 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 1 lit. b zbycie papierów wartościowych jest, co do zasady obarczone podatkiem od czynności cywilnoprawnych, którego stawka wynosi 1% wartości dokonanej transakcji. W takim przypadku zgodnie z art. 4 pkt. 1 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, kupujący jest zobowiązany uiścić podatek od czynności cywilnoprawnych. Jednakże zgodnie z art. 9 pkt. 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych zwolniona od podatku jest sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi:

- a. Firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym;
- b. Dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych;
- c. Dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego;
- d. Dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt. 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, przez obrót zorganizowany rozumie się obrót papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi dokonywany na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu.

4.10.6 Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z art. 30 §1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany, a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej, albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

4.11 Podstawowe informacje dotyczące programu emisji obligacji

Obligacje serii A zostały wyemitowane w ramach programu emisji obligacji przyjętego Uchwałą nr 01/02/2015 Zarządu Emitenta z dnia 2 lutego 2015 roku. Przedmiotowa Uchwała stanowi załącznik do

niniejszego Dokumentu Informacyjnego. Program Emisji Obligacji został zrealizowany w całości poprzez emisję obligacji serii A.

4.11.1 Cele programu, jeżeli zostały określone

Cele Emisji są ustalane każdorazowo zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki o emisji obligacji danej serii. W przypadku emisji Obligacji serii A cele emisji zostały określone w załączniku nr 1 do Uchwały nr 02/02/2015 Zarządu Spółki Salwirak sp. z o.o. (Warunki emisji obligacji serii A) i zostały zapisane w punkcie 4.1 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

4.11.2 Łączna wielkość emisji objętej programem

Zgodnie z przyjętym przez Zarząd Emitenta Programem Emisji Obligacji, szczegółowe warunki poszczególnych emisji w ramach Programu (m.in. wartość pojedynczej emisji, wartość nominalna oraz emisyjna jednej obligacji) będą zawarte w odpowiednich uchwałach Zarządu Spółki zawierających Warunki Emisji w odniesieniu do poszczególnych serii obligacji.

Program Emisji Obligacji określa łączną wartość nominalną wszystkich wyemitowanych w jego ramach obligacji na kwotę nie wyższą niż 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów) złotych. Program Emisji Obligacji został zrealizowany w całości poprzez emisję obligacji serii A.

4.11.3 Wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych objętych programem

Program Emisji Obligacji nie określa wartości nominalnej pojedynczej obligacji emitowanej w jego ramach. Program Emisji Obligacji określa jedynie łączną wartość nominalną wszystkich wyemitowanych w jego ramach obligacji na kwotę nie wyższą niż 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów) złotych.

4.11.4 Ogólna charakterystyka dłużnych instrumentów finansowych objętych programem

Tabela 5. Wybrane informacje dotyczące Programu Emisji Obligacji

Podstawa prawna emisji obligacji	Podstawą prawną każdej emisji obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji będzie uchwała Zarządu Spółki
Liczba serii emisji obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji	Obligacje będą emitowane w jednej lub kilku seriach
Rodzaj oferowanych obligacji	Obligacje kuponowe zwykłe, na okaziciela
Forma obligacji	Obligacje nie będą miały formy dokumentu
Oznaczenie obligacji	Ustalane każdorazowo zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki o emisji obligacji danej serii;
Wartość emisji, wartość nominalna i emisyjna jednej obligacji	Ustalane każdorazowo zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki o emisji obligacji danej serii;

Cel emisji	Ustalany każdorazowo zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki o emisji obligacji danej serii;
Data emisji i wykupu obligacji	Ustalane każdorazowo zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki o emisji obligacji danej serii;
Ustanowienie i zakres zabezpieczenia	Ustalane każdorazowo zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki o emisji obligacji danej serii;
Oprocentowanie obligacji i zasady wypłaty należnych odsetek	Ustalane każdorazowo zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki o emisji obligacji danej serii;
Tryb emisji obligacji	Ustalany każdorazowo zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki o emisji obligacji danej serii;
Warunki wykupu obligacji	Ustalane każdorazowo zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki o emisji obligacji danej serii;

5. Informacje o Emitencie

5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi, identyfikatorem właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Tabela 6. Dane Emitenta

Nazwa (firma):	Salwirak sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Wrocław
Adres siedziby:	ul. Oliwkowa 14/15, 54-054 Wrocław
Telefon, FAX:	+48 71 733 06 06, +48 71 733 06 05
Adres e-mail:	sekretariat@salwirak.pl
Adres WWW:	http://salwirak.pl/
Kapitał zakładowy:	2.000.000,00 zł (w całości opłacony)
Sąd rejestrowy oraz numer KRS:	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRS KRS: 0000061695
NIP:	9151497977
REGON:	930421115

5.2 Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony

Czas trwania Emitenta nie jest oznaczony.

5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych i innych właściwych przepisów.

5.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Salwirak sp. z o.o. została utworzona w wyniku zawarcia umowy spółki w formie Aktu Notarialnego Repertorium A 2398/93 z dnia 20 grudnia 1993 roku, funkcjonując wówczas jako Elsbud Salwirak Holding sp. z o.o. w oparciu o wpis do rejestru Handlowego pod numerem RHB 4409, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej Wydział VI Gospodarczy Rejestrowy. Następnie spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 10 grudnia 2001 roku. Sądem, który wydał postanowienie o wpisie do KRS był Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS.

5.4.1 Informacje czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.5 Krótki opis historii Emitenta

Tabela 7. Historia Emitenta

1993 – 2001	W dniu 20 grudnia 1993 r. powołano Spółkę Elsbud Salwirak Holding sp. z o.o., realizując projekty generalnego wykonawstwa w różnym zakresie, m.in. budowa i renowacja budynków mieszkalno-usługowych, hoteli, hangarów lotniczych, wykonania sieci ciepłowniczej oraz modernizacji popowodziowych.
2001	Generalne wykonawstwo 4 projektów o łącznej wartości ponad 25 mln zł, w tym m.in. budowa budynku mieszkalno-usługowego we Wrocławiu (PUM 2.400 m ²) oraz Osiedla nad Odrą przy ul. Jaracza we Wrocławiu (PUM 12.000 m ²).
III kw. 2001	Zmiana nazwy spółki na Elsbud Salwirak sp. z o.o. oraz podwyższenie kapitału zakładowego do 50 tys. zł. Udziały objęte przez Panów Marcina Salwiraka (51%) oraz Andrzeja Salwiraka (49%).
2002	Generalne wykonawstwo projektów o łącznej wartości ponad 1,3 mln zł, w tym m.in. renowacja Przedszkola nr 33 we Wrocławiu.
III kw. 2003	Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do 250 tys. zł, udziały objęte przez Pana Marcina Salwiraka (51%) oraz Andrzeja Salwiraka (49%).
2003	Generalne wykonawstwo projektów o łącznej wartości ponad 9,9 mln zł, w tym m.in. renowacja i rozbudowa Gimnazjum w Obornikach Śląskich.
2005	Generalne wykonawstwo renowacji budynku Sądu Okręgowego we Wrocławiu o wartości ponad 790 tys. zł.
2006	Generalne wykonawstwo projektów o łącznej wartości ponad 1,7 mln zł, w tym m.in. hali sportowej w Ujeźdźcu Wielkim.
III kw. 2006	Zmiana nazwy spółki na Salwirak sp. z o.o.
2007	Zmiana przedmiotu działalności na branżę deweloperską w związku z możliwością osiągania wyższych marż na sprzedaży.
2007 – 2009	Budowa pierwszej inwestycji deweloperskiej „Osiedle Owocowe” podzielonej na dwa etapy.
II. kw. 2009	Zakończenie sprzedaży mieszkań I Etapu Osiedla Owocowego o PUM 4.715 m ² i wartości ponad 26 mln zł.
2009 – 2011	Budowa inwestycji deweloperskiej Apartamenty North.

II kw. 2010	Zakończenie sprzedaży mieszkań II Etapu Osiedla Owocowego o PUM 2.400 m ² i wartości ponad 12,7 mln zł.
III kw. 2010	Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do wysokości 2 mln zł, objęcie wszystkich udziałów przez Pana Marcina Salwirak (100%).
2011 – 2013	Budowa inwestycji deweloperskiej Osiedla Butterfly.
IV kw. 2012	Zakończenie sprzedaży mieszkań Apartamenty North o PUM 4.750 m ² i wartości 25 mln zł.
II kw. 2014	Zakończenie sprzedaży mieszkań Osiedla Butterfly o PUM 6.560 m ² i wartości 32 mln zł.
2014 – 2016	Budowa inwestycji deweloperskiej Osiedla MariPosa o PUM 7.250 m ² oraz PUU 1.190 m ² i przewidywanej wartości przychodów ok. 45 mln zł

Źródło: Emitent

5.6 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia

Emitent tworzy kapitały własne zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych oraz Ustawą o rachunkowości.

Kapitał podstawowy Emitenta na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitenta wynosi na 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony) złotych i jest w całości opłacony.

Tabela 8. Kapitały własne Emitenta na dzień 31.12.2014 r., dane w zł

Określenie kapitału	31.12.2014 r.
Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	2 554 087,39
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	3 600 000,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
Zysk (strata) netto	3 053 470,05
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
RAZEM KAPITAŁY WŁASNE	11 207 557,44

Źródło: Emitent

5.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został w całości opłacony.

5.8 Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy.

5.9 Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na rynkach zorganizowanych. Emitent nie wystawiał żadnych kwitów depozytowych związanych z instrumentami finansowymi Spółki.

5.10 Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów

Nie dotyczy. Emitent nie jest powiązany kapitałowo z żadnym innym podmiotem, nie tworzy grupy kapitałowej.

5.10.1 Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy:

a. Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Pan Marcin Salwirak pełniący funkcję Prezesa Zarządu Emitenta posiada 4.000 (słownie: cztery tysiące) udziałów o łącznej wartości 2.000.000 (dwa miliony) złotych, stanowiących 100% kapitału zakładowego Emitenta.

Ponadto Pan Marcin Salwirak wraz ze współmałżonką Panią Simoną Salwirak, na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, są właścicielami nieruchomości gruntowej, która na podstawie umowy o ustanowieniu hipoteki stanowi przedmiot Zabezpieczenia Obligacji serii A. Umowa o ustanowieniu hipoteki została zawarta pomiędzy Emitentem oraz małżonkami Simoną Salwirak i Marcinem Salwirakiem w dniu 30 stycznia 2015 roku.

b. Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta, a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta

Znaczącym udziałowcem Emitenta jest Pan Marcin Salwirak, pełniący funkcję Prezesa Zarządu Emitenta, który posiada 4.000 (słownie: cztery tysiące) udziałów o łącznej wartości 2.000.000 (dwa miliony) złotych, stanowiących 100% kapitału zakładowego Emitenta.

Ponadto Pan Marcin Salwirak wraz ze współmałżonką Panią Simoną Salwirak, na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, są właścicielami nieruchomości gruntowej, która na podstawie umowy o ustanowieniu hipoteki stanowi przedmiot Zabezpieczenia Obligacji serii A. Umowa o ustanowieniu hipoteki została zawarta pomiędzy Emitentem oraz małżonkami Simoną Salwirak i Marcinem Salwirakiem w dniu 30 stycznia 2015 roku.

c. Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Nie występują powiązania pomiędzy osobami wchodzącymi w skład Zarządu Emitenta, a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządczych i nadzorczych).

5.11 Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

5.11.1 Opis działalności prowadzonej przez Emitenta

Salwira sp. z o.o. posiada 25-letnie doświadczenie na rynku nieruchomości. Emitent prowadzi działalność deweloperską na terenie Wrocławia, w szczególności w północno-zachodniej części miasta w rejonie osiedla Stabłowice w dzielnicy Fabrycznej. W aktualnej ofercie Emitenta znajdują się przede wszystkim mieszkania w segmencie popularnym, w 100% spełniające wymagania rządowego programu „Mieszkanie dla młodych”. Jednocześnie standard wykończenia mieszkań, części wspólnych oraz małej infrastruktury inwestycji Emitenta jest wyższy niż przeciętnie dostępny na rynku, dzięki czemu spełniają wymagania bardziej wymagających klientów. W ofercie znajdują się także lokale usługowe tworzone w ramach realizowanych inwestycji mieszkaniowych jako dodatkowa użyteczność dla mieszkańców osiedla.

5.11.2 Schemat realizacji inwestycji deweloperskich Emitenta

etap 1. Wyszukanie gruntu pod inwestycję deweloperską

Emitent w swojej strukturze organizacyjnej posiada zespół specjalistów, którzy badają atrakcyjność terenu pod względem formalno-prawnym przed podjęciem decyzji o rozpoczęciu negocjacji lub zakupu danej nieruchomości gruntowej. Na tym etapie przeprowadzana jest dokładna analiza prawna i techniczna dotycząca istotnych właściwości terenu, w szczególności: możliwości zabudowy, badania gruntu, dostępności niezbędnej infrastruktury. Ponadto dokonuje się weryfikacji rentowności inwestycji między innymi poprzez ocenę otoczenia nieruchomości, jej atrakcyjności dla przyszłych mieszkańców, szacowanie możliwej do uzyskania powierzchni użytkowej mieszkań na danym terenie przy jednoczesnym zachowaniu wysokiego poziomu użyteczności dla klientów. Jeżeli przeprowadzona ekspertyza zostanie oceniona pozytywnie Emitent rozpoczyna czynności przygotowawcze prowadzące do nabycia nieruchomości i dokonuje zakupu gruntu.

etap 2. Przygotowanie projektu architektonicznego

Emitent zleca wykonanie projektu architektonicznego zewnętrznej firmie projektowej, jednocześnie przedstawiając architektom własną koncepcję projektu dostosowaną do oczekiwań rynkowych. Emitent przywiązuje dużą wagę do funkcjonalności inwestycji, w szczególności do rozplanowania jej sfery użytkowej i estetyki projektu. Architekci opracowują projekt inwestycji w oparciu o podstawowe założenia dotyczące między innymi ilości mieszkań na poszczególnych kondygnacjach, ich rozkładu, a

także innych udogodnień dla mieszkańców np. w postaci podziemnych i naziemnych miejsc parkingowych, ilości wind przewidzianych na danej przestrzeni, przestrzeni wspólnych w postaci patio z elementami małej architektury, itp. Przygotowanie projektu architektonicznego trwa kilka miesięcy, w tym czasie Emitent przygotowuje dokumentację administracyjną niezbędną do uzyskania pozwoleń na realizację inwestycji.

etap 3. Realizacja

Emitent w swoich inwestycjach realizuje model zarządczo – wykonawczy, pełniąc funkcję generalnego wykonawcy we wszystkich swoich przedsięwzięciach deweloperskich. Status generalnego wykonawcy zapewnia większy wpływ na realizację inwestycji, między innymi poprzez samodzielne dokonanie wyboru podwykonawców prac budowlanych, negocjacji warunków współpracy, a także bieżący nadzór i kontrolę prawidłowości wykonania prac.

Emitent posiada wyselekcjonowaną grupę podwykonawców, z którymi współpracuje od wielu lat, stanowiącą około 80% współpracowników Emitenta. Długoterminowa współpraca zapewnia staranność oraz terminową realizację inwestycji. W umowach z podwykonawcami zawarte są tradycyjne zapisy zabezpieczające Emitenta w zakresie terminowej realizacji czy zastosowania odpowiednich materiałów, przewidujące wypłatę odszkodowań w przypadku wystąpienia nieprawidłowości lub opóźnień. Dotychczas wszystkie realizowane przez Emitenta inwestycje sfinalizowano bez opóźnień, zgodnie z zakładanym harmonogramem. Ponadto Emitent każdorazowo dokonuje etapowego podziału prac i na bieżąco podpisuje kolejne umowy podwykonawstwa, w zależności od zapotrzebowania oraz terminowej realizacji harmonogramu budowy, co pozwala minimalizować koszty.

Bazując na wieloletnim doświadczeniu Emitent zbudował także własną, wyselekcjonowaną bazę dostawców materiałów budowlanych. Stała współpraca z hurtowniami budowlanymi ogranicza koszty oraz zapewnia terminowość dostaw materiałów budowlanych.

Wykreowany w ten sposób model zarządczo-wykonawczy pozwala w znacznym stopniu zredukować koszty przedsięwzięcia inwestycyjnego.

etap 4. Promocja i sprzedaż

Już na etapie otrzymania pozwolenia na budowę oraz zatwierdzenia dokumentacji technicznej projektu Emitent rozpoczyna kampanię informacyjną dotyczącą nowej inwestycji. Podstawowe kanały promocji stanowią reklamy w prasie, radio, wielkoformatowe reklamy zewnętrzne rozmieszczane w rejonie inwestycji. Ponadto każdorazowo przeprowadzana jest kampania reklamowa w internecie, a bieżące postępy prac budowlanych są prezentowane na stronie i na profilu Emitenta w mediach społecznościowych. Emitent współpracuje z licznym gronem pośredników sprzedaży nieruchomości, którzy przeprowadzają własne kampanie promujące inwestycje deweloperskie Spółki np. w internetowych serwisach ukierunkowanych na sprzedaż nieruchomości. Spółka regularnie partycypuje we wrocławskich targach mieszkaniowych, na których promuje swoje inwestycje, między innymi przygotowując specjalistyczne makiety inwestycji, które pozwalają jeszcze lepiej zobrazować projekt architektoniczny potencjalnym klientom. Oprócz opisanych powyżej działań projektowane i dystrybuowane są także foldery, ulotki, katalogi dotyczące inwestycji, a także organizowane dni

otwarte inwestycji, podczas których klienci mogą bezpośrednio zapoznać się z inwestycją, jej otoczeniem oraz obejrzeć specjalnie w tym celu przygotowane mieszkanie wzorcowe. Ponadto Emitent współpracuje z pośrednikami sprzedaży nieruchomości.

Intensywność kampanii reklamowych Emitent uzależnia od wysokości bieżącej sprzedaży oraz ilości podpisanych umów deweloperskich (przedwstępnych).

Sprzedaż jest realizowana w siedzibie Emitenta, w wyodrębnionym dziale sprzedaży, prowadzonym przez osoby decyzyjne w zakresie podejmowania negocjacji cenowych w tym przez członków zarządu Emitenta. Bezpośrednie spotkania klientów z zarządem pozwalają osiągać lepsze wyniki na sprzedaży oraz bardzo często skracają czas podejmowania decyzji przez klienta.

etap 5. Finalizacja inwestycji i przeniesienie praw własności

Po ukończeniu budowy następują końcowe odbiory prac od podwykonawców i rozpoczęcie postępowania administracyjnego w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz ustanowienia samodzielności poszczególnych lokali. Ostatnią fazą jest stopniowe podpisywanie aktów notarialnych przenoszących prawa własności nieruchomości.

5.11.3 Klienci

Podstawowy zakres działalności Emitenta skupia się w obszarze budownictwa mieszkań w segmencie popularnym, , ale z podwyższonym standardem w porównaniu do inwestycji obecnych na rynku. Wyższy standard to przede wszystkim użycie lepszej jakości materiałów do wykończenia części wspólnych, stanu surowego mieszkań, a także tworzenie zielonych części osiedla (patio) wraz z małą architekturą. Emitent działa głównie w obszarze dzielnicy Stabłowice we Wrocławiu, której lokalizacja pozwala na wygodną komunikację z centrum miasta, a jednocześnie pozwala na budowę mieszkań spełniających kryteria programu „Mieszkania dla młodych”. Stabłowice położone w zachodniej części Wrocławia są prężnie rozwijającą się dzielnicą miasta. Na przestrzeni ostatnich lat w okolicy powstało kilka nowych inwestycji mieszkaniowych, a w najbliższej przyszłości miasto planuje dalszy postęp infrastrukturalny i usługowy tego rejonu w postaci budowy obwodnicy, szpitala oraz utworzenia swego centrum usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji Emitenta. Główną grupę docelową Emitenta stanowią osoby poszukujące mieszkań 2 – 3 pokojowych o średnim metrażu od 40 do 60 m². Najczęściej klientami Emitenta są osoby stosunkowo młode, nabywające swoje pierwsze mieszkania, posiadający dochody na poziomie średniej krajowej.

Drugą grupę odbiorców Emitenta stanowią podmioty handlowo - usługowe, najmujące powierzchnie komercyjne tworzone w ramach realizowanych inwestycji mieszkalnych.

5.11.4 Inwestycje deweloperskie Emitenta

W roku 2006 Emitent zdecydował o rozszerzeniu przedmiotu działalności generalnego wykonawstwa o działalność deweloperską w celu osiągania wyższych marż na realizowanych projektach. Spółka od tego czasu zrealizowała 4 inwestycje deweloperskie oraz jest w trakcie realizacji kolejnej inwestycji. Emitent skupił swoją dotychczasową działalność na terenie osiedla Stabłowice, w dzielnicy Fabrycznej we Wrocławiu. Liczba wszystkich mieszkań oddanych do użytku wraz z mieszkaniami powstającymi w aktualnie prowadzonej inwestycji deweloperskiej Emitenta wynosi 468, łączna powierzchnia

użytkowa mieszkań to ponad 25.500 m². W tabeli poniżej przedstawiono wszystkie inwestycje deweloperskie Emitenta.

Tabela 9. Inwestycje deweloperskie zrealizowane przez Salwira sp. z o.o.

Nazwa inwestycji	Liczba mieszkań	PUM	Średnia cena brutto za m ²	Wartość przychodów z inwestycji
Osiedle Owocowe Etap I	81	4.715m ²	5.515,00 zł	26.003.225,00 zł
Osiedle Owocowe Etap II	38	2.240 m ²	5230,00 zł	12.710.720,00 zł
Apartamenty North	70	4.750 m ²	5.350,00 zł	25.412.500,00 zł
Osiedle Butterfly	132	6.560 m ²	4.999,00 zł	32.793.440,00 zł
Osiedle Mariposa*	148	7.250 m ²	5.000,00 zł	44.960.800,00 zł*

*zakończenie inwestycji Mariposa jest planowane na II kw. 2016 r., dane szacunkowe

Źródło: Emitent

Osiedle Owocowe

Lokalizacja: Wrocław, ul. Oliwkowa



Osiedle składa się z czterech budynków o łącznej ilości 119 mieszkań i powierzchni użytkowej **6 955 m²**. Na terenie osiedla znajduje się także **5 lokali usługowych** o łącznej powierzchni użytkowej **204 m²**. Budynki zaprojektowano w sposób dopasowujący je do okolicznych domów jednorodzinnych, są zakończone dachami o konstrukcji drewnianej dwuspadowej. Mieszkania parterowe posiadają ogródki oraz zainstalowane żaluzje w oknach i drzwiach balkonowych, natomiast mieszkania na II piętrze posiadają zaletę w postaci dodatkowej przestrzeni między stropem i dachem oraz wbudowane lukarny.

Apartamenty North

Lokalizacja: Wrocław, ul. Północna



Apartamenty North to projekt dwóch domów z **70 funkcjonalnymi mieszkaniami** w prostym i nowoczesnym stylu. Mieszkania zostały powiększone o tarasy, balkony lub ogródki, pod budynkami znajduje się także parking podziemny. Na terenie osiedla ulokowano plac zabaw dla dzieci wyposażony w urządzenia rekreacyjne. Komfort osiedla podkreśla drewniana elewacja, duże okna oraz intrygujące zagospodarowanie otoczenia wraz z ogrodzeniem.

Osiedle Butterfly

Lokalizacja: Wrocław, ul. Daktylowa/Arbuzowa



Osiedle Butterfly stanowi połączenie nowoczesnej aranżacji oraz rozwiązań dedykowanych dla wygody mieszkańców. Osiedle składa się z czterech budynków o łącznej ilości **132 mieszkań** oraz powierzchni użytkowej **6 560 m²**. Inwestycja jest utrzymana w jasnej, stonowanej kolorystyce z drewnianymi wykończeniami. Mieszkania na parterze wyposażono w ogródki przydomowe, pozostałe mieszkania posiadają balkony. Pod placem

zabaw oraz zielonym dachem osiedla znajduje się parking podziemny. W przestrzeni osiedlowej znalazł się plac zabaw dla dzieci, a także elementy małej architektury oraz zieleni w postaci lawendy, ozdobnych traw i drzew.

Osiedle Mariposa

Lokalizacja: Wrocław, ul. Arbuzowa



Osiedle Mariposa łączy w sobie cechy miejsca pełnego zieleni z dużym naciskiem na użyteczności dla mieszkańców. Inwestycja składa się z 4 budynków z łączną ilością **147 mieszkań** o **powierzchni użytkowej 7 250m²** oraz **4 lokali usługowych** o łącznej **powierzchni usługowej 1190 m²**. Pod budynkami

znajduje się parking podziemny. Mieszkania zostały zaprojektowane z myślą o komforcie użytkowania oraz umożliwiając maksymalne wykorzystanie powierzchni, wyposażono je w balkony, loggie oraz tarasy. Pomiedzy budynkami znajdują się tereny zielone wraz z placem zabaw oraz małą architekturą i oświetleniem. Osiedle zostało stworzone przy użyciu najwyższej jakości materiałów i technologii dostępnych na rynku. Wysoka jakość i rzetelność wykończenia pozwolą zachować charakter i wygląd osiedla przez wiele lat. Przewidywany termin zakończenia inwestycji to II kwartał 2016 roku.

5.11.5 Opis źródeł przychodów Emitenta

Firma Salwirak sp. z o.o. działa przede wszystkim w obszarze wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Oferta sprzedażowa jest przystosowana do różnych oczekiwań odbiorców, od mieszkań z segmentu popularnego, przez lokale o podwyższonym standardzie, lokale użytkowe w postaci garaży i komórek lokatorskich, po lokale usługowo-handlowe.

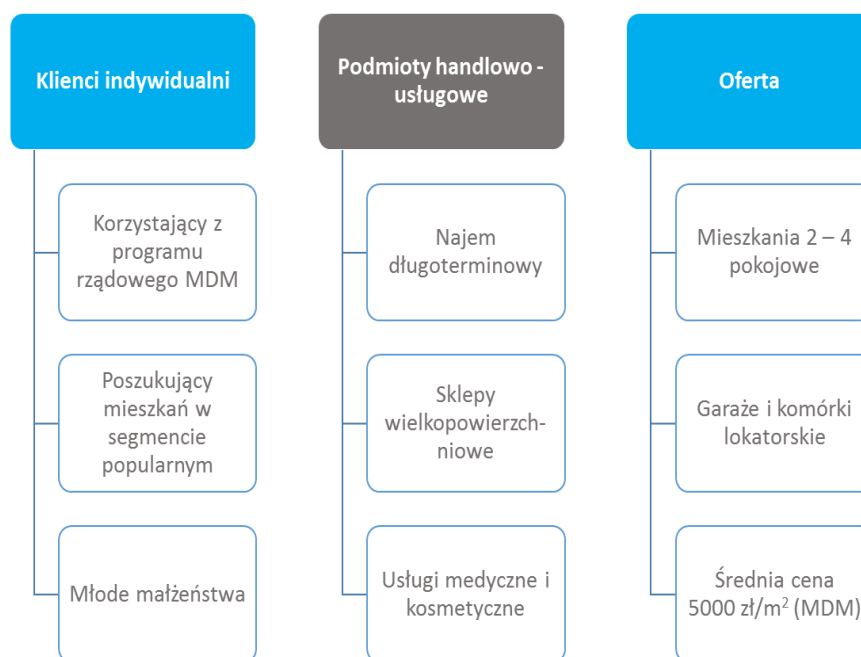


Tabela 10. Struktura przychodów Emitenta

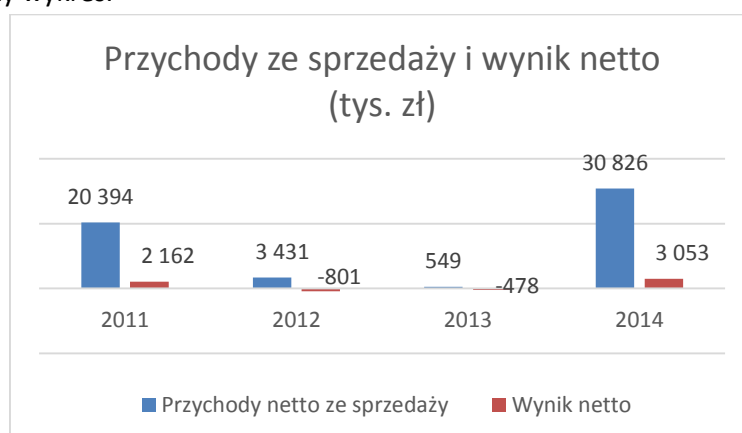
Źródło przychodu	% przychodów
Sprzedaż mieszkań	93%
Sprzedaż lokali usługowo- handlowych	7%

Źródło: Emitent

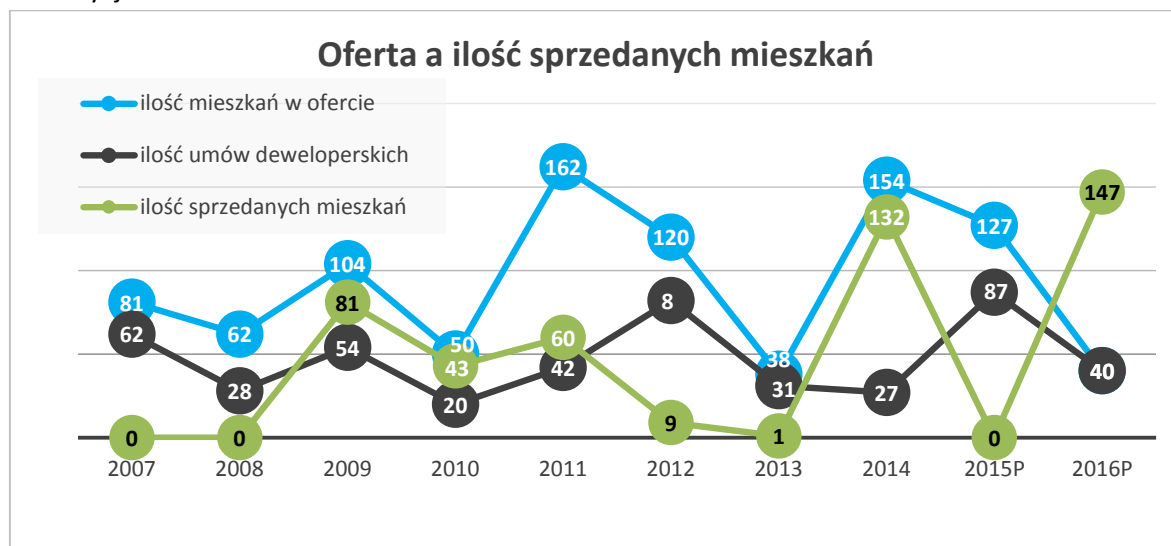
Dane ukazane w tabeli dotyczą przychodów za cały okres działalności Emitenta w sektorze deweloperskim (od 2007 r.), wraz z zakładaną realizacją projektu Mariposa (łącznie 5 projektów).

Powyższe dane pokazują, że tylko niewielka część przychodów pochodzi ze sprzedaży powierzchni pod lokale usługowo- handlowe. Takie lokale były sprzedawane w inwestycji Osiedle Owocowe (5 lokali o łącznej powierzchni 204 m2) oraz będą dostępne w inwestycji Mariopsa (9 lokali o łącznej powierzchni 1 190 m2).

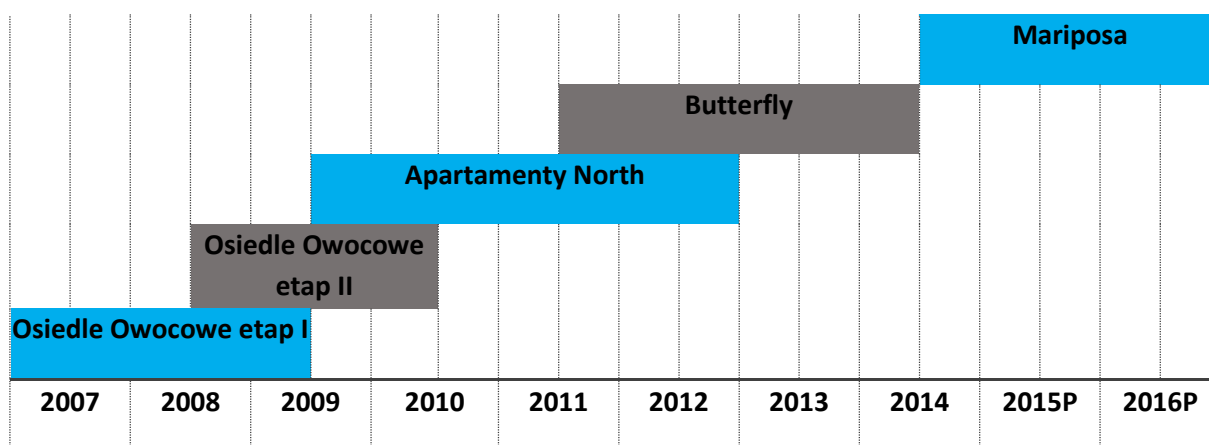
Wartość przychodów ze sprzedaży oraz osiągnięty przez Emitenta wynik netto w latach 2011 – 2014 prezentuje poniższy wykres.



Emitent przyjął strategię realizacji jednej inwestycji w danym okresie czasu. Proces sprzedaży inwestycji rozpoczyna się wraz z rozpoczęciem jej realizacji, jednak dopiero po zakończeniu budowy Emitent podejmuje się realizacji kolejnej. Taka strategia pozwala znacznie ograniczyć ryzyko, a jednocześnie pozwala na większe, bezpośrednie zaangażowanie się kadry zarządzającej w spotkania z klientami i sprzedaż inwestycji. Poniższe wykresy przedstawiają postępy sprzedaży dotychczasowych inwestycji w czasie.



Sprzedaż inwestycji w czasie



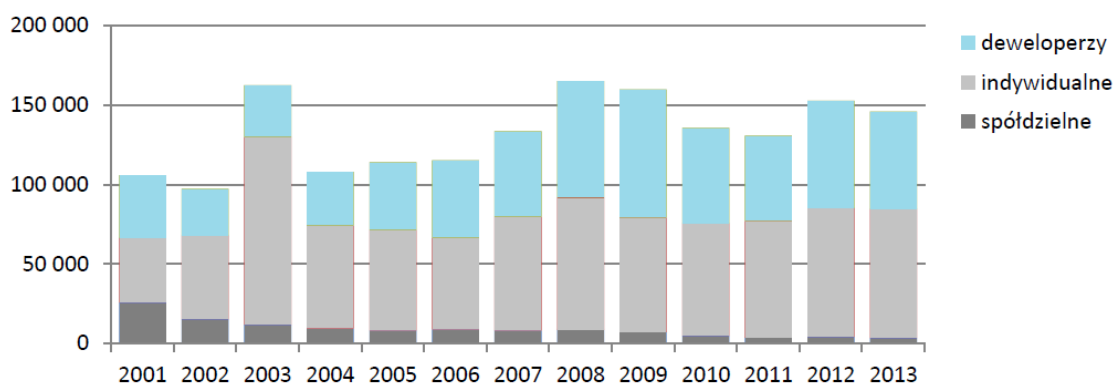
5.11.6 Charakterystyka rynku, na którym działa emitent

Po okresie transformacji ustrojowej w '89 roku polski rynek mieszkaniowy przeżywał okres załamania. Upadek wielkich kombinatów budowlanych, wycofanie się państwa z finansowania inwestycji mieszkaniowych, szeroko pojęty proces prywatyzacji mienia komunalnego oraz zasobów kapitałowych doprowadziły do zorientowania się budownictwa na budownictwo indywidualne i deweloperskie. Druga połowa lat 90' to dynamiczny wzrost gospodarczy oraz napływ kapitału zagranicznego. Dostęp do kredytu bankowego stał się w dużej mierze czynnikiem wzrostu popytu na mieszkania. Szybki rozwój rynkowego finansowania sektora przyczynił się do zwiększenia wagi czynnika kredytowego dla stabilności sektora deweloperskiego.

Rynkowy charakter sektora mieszkaniowego w Polsce zaowocował pojawieniem się cykli koniunkturalnych. Pierwszy cykl miał miejsce w latach 90' i związany był z wyżej opisaną transformacją gospodarki centralnej na kapitalistyczną. Drugi cykl, na przełomie tysiąclecia miał już znamiona klasycznego cyklu rynkowego, spowodowanego opóźnioną reakcją popytu.

W kolejnych latach rynek sukcesywnie zdobywany był przez budownictwo deweloperskie. W latach 2006 – 2012 udział branży deweloperskiej w oddanych i przeznaczonych na sprzedaż lub najem mieszkaniach nie spadł poniżej 33% wszystkich oddanych do użytku lokali. Współczynnik ten swoją rekordową wartość osiągnął w 2009 roku, przybierając poziom 45,2% z wszystkich przekazanych do użytkowania 160 tysięcy mieszkań.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w tys. sztuk



Źródło: GUS

Do 2008 roku wzrost rynku był stymulowany głównie przez wejście Polski do Unii Europejskiej oraz dobrą koniunkturę gospodarczą, odzwierciedlaną w PKB, malejącym bezrobociu oraz rosnących płacach. Nie bez znaczenia pozostawała kwestia wejścia na rynek klientów urodzonych podczas wyżu demograficznego, głównie migrujących do dużych miast. Spore znaczenie odgrywała duża dostępność niskooprocentowanych kredytów oraz rosnący popyt na inwestycje w nieruchomości.

Kolejne załamanie przyniósł dopiero rok 2008. Było to trzecie, klasyczno-rynkowe załamanie cykliczne. Związane ze zbyt dużym zaangażowaniem sektora bankowego i efektem bańki na rynku nieruchomości. Niepewność na rynku finansowym oraz ogólne spowolnienie gospodarcze zaowocowało wzrostem podaży, przy jednoczesnym spadku liczby zawieranych transakcji i cen transakcyjnych mieszkań.

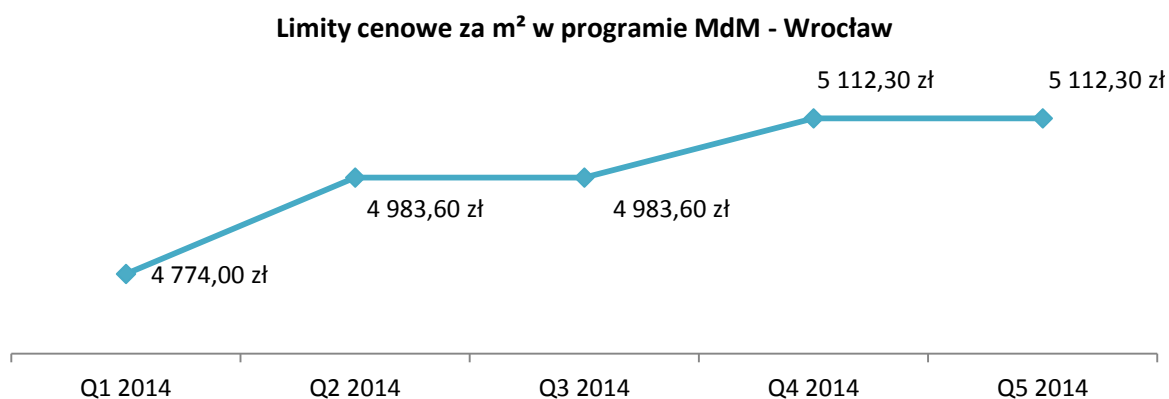
Z punktu widzenia historii i mechanizmów rynkowych sektora mieszkaniowego w Polsce okazuje się, że cykliczności rynku nieruchomości jest nieunikniona. Działalność państwa, sektora finansowego jak i całej branży budowlanej powinna skupić się na łagodzeniu efektów cykli oraz na zapobieganiu przeobrażaniu się małych fluktuacji w kryzysy.

Rynek zaczął dostosowywać się do trudnej sytuacji ograniczając liczbę oddawanych do użytku mieszkań. Rok 2010 i 2011 to spadek w podaży, o odpowiednio 15,125% oraz 3,7%, w stosunku rocznym. Stosunkowo wysokie marże uzyskiwane na inwestycjach zachęcały deweloperów do rozpoczynania nowych projektów. Zwiększone zapotrzebowanie na kapitał, w połączeniu z bardzo restrykcyjną polityką kredytową banków zwróciło uwagę branży w kierunku dłużnych papierów wartościowych – obligacji.

Lata 2012 – 2013 to wygaszanie kryzysu i ogólnokrajowy wzrost gospodarczy. Liczba oddanych mieszkań w 2012 roku wzrosła o 17%, do 155 tysięcy. Deweloperzy posiadali 44% udziału w rynku. Rok 2013, pomimo spadku sprzedanych mieszkań o 6,8 tys. przyniósł stabilizację. Deweloperzy dostosowali ofertę nowych mieszkań do możliwości finansowych i oczekiwań klientów, proponując im więcej małych i średniej wielkości mieszkań. Wzrost popytu w tym okresie uzależniony został między innymi od spadku bezrobocia oraz rosnących dochodów gospodarstw domowych. Czynnikiem generującym największy popyt był dostęp do taniego i nisko oprocentowanego finansowania kredytowego. Niskie stopy procentowe oraz atrakcyjność kredytowych ofert bankowych doprowadziły do sytuacji, gdzie bardziej opłacalny był zakup mieszkania na kredyt niż jego wynajęcie.

Rok 2014 to dalszy, stabilny rozwój rynku. Wcześniejsze problemy deweloperów w uzyskiwaniu kredytów bankowych poskutkowały wysoką kapitalizacją sektora. Udział kapitałów własnych w sumie bilansowej stanowi średnio około 40%. W ostatnich czterech kwartałach liczba ulokowanych na rynku pierwotnym nowych mieszkań osiągnęła blisko 45 tysięcy lokali, przy czym liczba sprzedanych lokali w tym samym okresie wyniosła 42,7 tysięcy. Była to największa w historii polskiego rynku deweloperskiego liczba zawartych transakcji.

Rozwój rynku oraz równowaga na linii popyt - podaż wynikają głównie ze stabilności i przewidywalności czynników mikroekonomicznych. Niskie stopy procentowe oraz stabilna akcja kredytowa banków ułatwiają dostęp do taniego finansowania. Nie bez znaczenia są również rosnące limity cenowe obowiązujące w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych” zachęcające do kupna mieszkań.



Źródło: <http://mieszkaniedlamlodych.com/>

Niskie stopy procentowe oprócz swojej funkcji zachęcającej do wzięcia kredytu, spełniają również rolę czynnika przesuwającego alokację wolnych środków. Obecnie zwrot z kapitału zainwestowanego w zakup mieszkania na wynajem kształtują się wyżej, niż oprocentowanie lokaty bankowej lub rentowność 10-letnich obligacji skarbowych.

Na dobrą kondycję finansową deweloperów wpływa również wysoka rentowność projektów inwestycyjnych. Jest to związane z korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do spadających od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych. Rentowność inwestycji zachęca deweloperów do rozpoczynania i wprowadzania na rynek kolejnych projektów mieszkaniowych.

5.11.7 Spółka na tle konkurencji

Wrocław jest miastem na prawach powiatu, a zarazem stolicą województwa Dolnośląskiego. Czwarte pod względem liczby ludności miasto w Polsce - 633 105 mieszkańców, a piąte pod względem powierzchni – 293 km². Według danych udostępnianych przez GUS przeciętne wynagrodzenie wynosi blisko 4000 tysięcy złotych brutto, a stopa bezrobocia na koniec 2014 roku wyniosła 4,5%. Wrocławski rynek nieruchomości jest trzecim, co do wielkości rynkiem pierwotnym w Polsce. Składa się z pięciu dzielnic: Fabryczna, Krzyki, Psie Pole, Stare Miasto, Śródmieście.

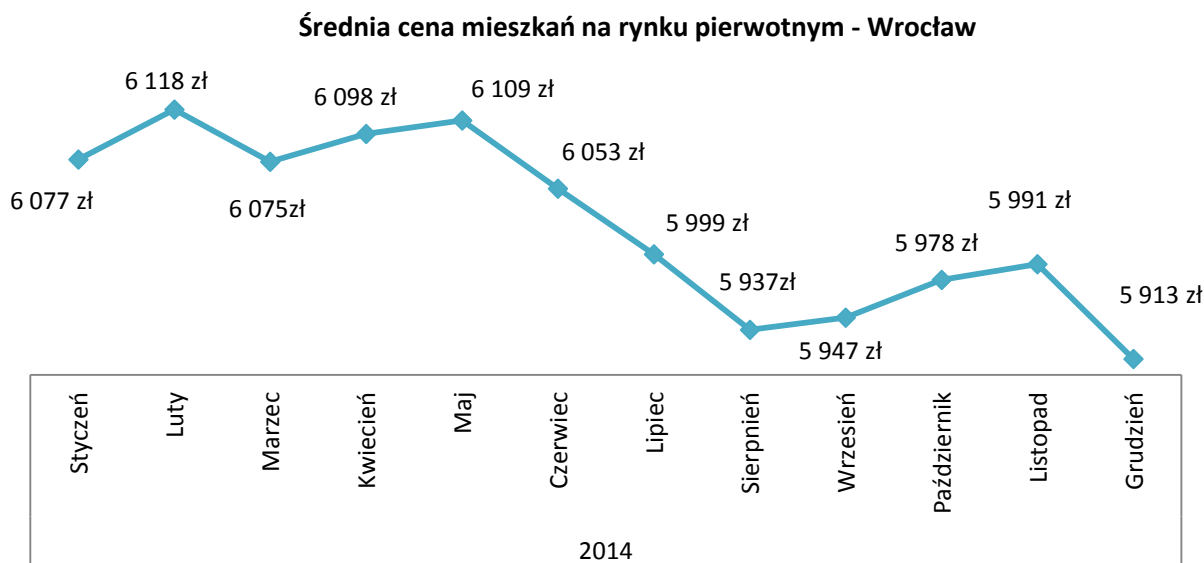
Wysoki stopień populacji, w połączeniu z wysokimi zarobkami oraz niską stopą bezrobocia kreuje na wrocławski rynek pierwotny bardzo duży potencjał związany z budownictwem mieszkaniowym. Odzwierciedleniem tego trendu jest bogata oferta mieszkaniowa, idąca w parze z wysokim potencjałem sprzedażowym oraz dużym i dynamicznym wzrostem rynku.

Przychody spółki niemalże w 100% generowane są z działalności deweloperskiej w segmencie lokali mieszkalnych, w formie budynków wielorodzinnych, na terenie aglomeracji wrocławskiej. W szczególności skupiając swoją działalność na osiedlu Stabłowice, w dzielnicy Fabryczna, gdzie obecnie realizowana jest inwestycja Mariposa.



Źródło: <http://salwirak.pl>

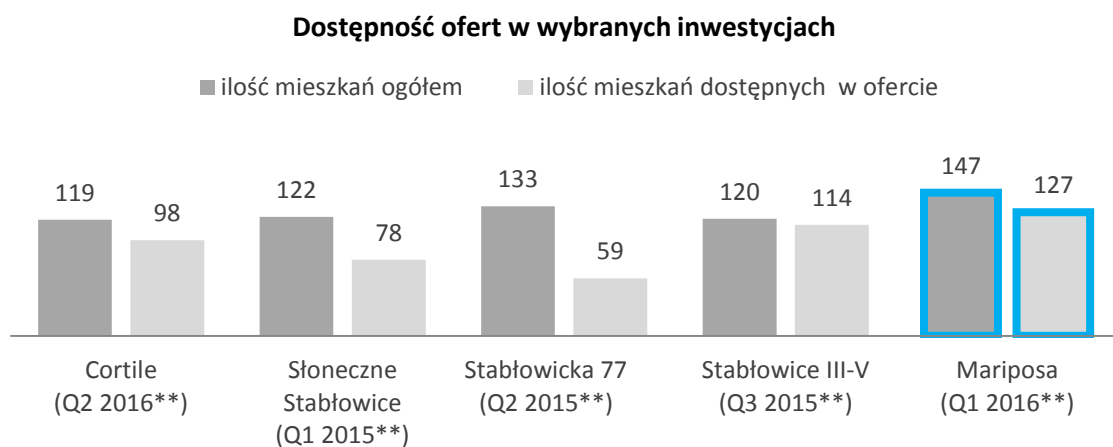
Ceny za m² na wrocławskim rynku pierwotnym uzależnione są w głównej mierze od standardu samej inwestycji oraz od jej lokalizacji. Średnia cena transakcyjna za m² w ostatnim roku spadła o blisko 2,69% utrzymując się na poziomie 5 913,00 zł pod koniec grudnia. Warto zaznaczyć, że różnice w cenach w poszczególnych projektach inwestycyjnych sięgają prawie 40%.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu Bankier.pl

Wysokie ceny w centrum miasta oraz naturalna chęć posiadania własnego mieszkania kierują nabywców w stronę nowych inwestycji położonych na obrzeżach miasta. Jedną z takich lokalizacji jest osiedle Stabłowice, leżące w dzielnicy Fabryczna na północnym-zachodzie miasta, około 13 km od ścisłego centrum. Osiedle łączy w sobie cechy miejsca pełnego zieleni z łatwym dojazdem do centrum. Zapewniając mieszkańcom dużą mobilność oraz dostęp do przestrzeni rekreacyjnej. Osiedle obecnie przeżywa bardzo duży rozkwit infrastrukturalny, oferując mieszkańcom swobodny dostęp do przedszkoli, szkół czy ośrodków zdrowia. Główną inwestycją miejską prowadzoną na Stabłowicach w ostatnich latach, jest budowa Nowego Szpitala Wojewódzkiego przy ulicy Generała Augusta Emila Fieldorfa 2 (boczna ul. Kosmonautów). Planowana jest również budowa obwodnicy Leśnicy, co pozwoli na zmniejszenie natężenia ruchu samochodowego

Wzrost popularności osiedla oraz jego korzystna lokalizacja zaowocował zwiększeniem aktywności deweloperów. Obecnie rozpoczęte są 4 konkurencyjne inwestycje o łącznej liczbie 349 dostępnych obecnie w ofercie sprzedażowej mieszkań.



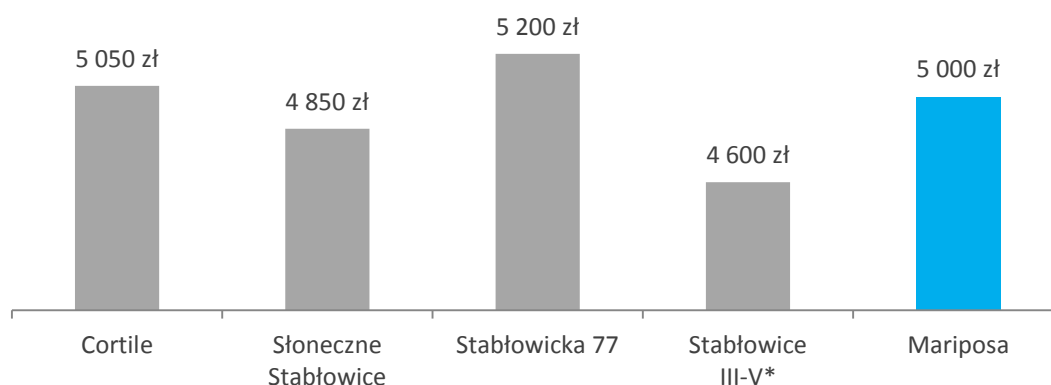
**Przewidywany przez deweloperów okres zakończenia inwestycji

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji udostępnianych przez deweloperów

Obecna inwestycja spółki - Mariposa to osiedle tworzone we współpracy z architektami i urbanistami. Spółka Salwirak proponuje swoim klientom mieszkania skupiając się na ich komforcie oraz na wysokich standardach wykonania inwestycji. Wykorzystują w tym celu najwyższej jakości materiały i technologie dostępne na rynku, które sprawdzały się w poprzednich projektach. Inwestycja składa się z 4 budynków z łączną ilością 147 mieszkań i PUM 7 250 m² oraz 4 lokalami usługowymi o łącznej PUU 1 190 m².

Mieszkania 1-, 2-, 3-, oraz 4- pokojowe oferowane w projekcie Mariposa objęte są rządowym programem wspierania mieszkalnictwa – „Mieszkanie dla Młodych”. Inwestycja charakteryzuje się sztywną ceną za m², dając nieograniczoną swobodę wyboru mieszkania objętego dopłatą.

Cena za m² mieszkania na 1 piętrze o powierzchni 50m²



* Cena promocyjna, proponowana na dzień sporządzenia dokumentu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji udostępnianych przez deweloperów

Oferta Mariposa zapewnia przyszłym mieszkańcom dodatkowe korzyści w postaci promieniście rozlokowanych, słonecznych mieszkań, dużej ilości wind, terenów zielonych pomiędzy budynkami oraz placu zabaw. W ofercie znajdziemy również komórki lokatorskie oraz miejsca postojowe w garażu podziemnym.

5.11.8 Strategia i plany rozwoju Emitenta

Strategia:

- Umacnianie pozycji na wrocławskim rynku deweloperskim.
- Dotarcie z ofertą do klienta wymagającego i bardziej zamożnego.
- Zachowanie terminowości realizacji inwestycji, dzięki skupieniu na jednym projekcie w danym okresie czasu.
- Konsekwentne zwiększanie liczby sprzedanych mieszkań przy utrzymaniu dotychczasowej rentowności.
- Elastyczne prowadzenie polityki sprzedażowej, dostosowanej pod potrzeby klientów.

Plany:

- Zakup nieruchomości gruntowej pod realizację kolejnej inwestycji mieszkaniowej w rejonie dotychczasowych realizacji (zachodnia część Wrocławia, szczególnie Stabłowice).

- Realizacja inwestycji w przygotowaniu po 2016 r. – Domy w Lubnowie. Spółka oczekuje na poprawę koniunktury w tym segmencie rynku. Inwestycja będzie realizowana etapowo w zależności od zainteresowania klientów.

5.12 Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

Obecnie Emitent jest w trakcie realizacji inwestycji pod nazwą Mariposa, który został szczegółowo przedstawiony w pkt. 5.11.4 niniejszego Dokumentu Informacyjnego. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego w inwestycji Mariposa zostało sprzedanych łącznie 53 mieszkania. Zakończenie realizacji inwestycji jest planowane na II kwartał 2016 roku, natomiast zakończenie sprzedaży i przekazanie lokali prognozuje się na IV kwartał 2016 roku.

5.13 Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

Wobec Emitenta nie były wszczęte postępowania upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.14 Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

Wobec Emitenta nie były wszczęte postępowania ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, które miały lub będą miały istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.15 Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przyszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

W okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się i nie toczą żadne postępowania wobec ani z udziałem Emitenta, o których mowa w niniejszym punkcie. Emitent nie przewiduje także, iż mogą wystąpić postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przyszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.16 Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Nie istnieją zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, poza zobowiązaniami wskazanymi w niniejszym Dokumencie Informacyjnym, a w szczególności tymi wymienionymi w punkcie 4.7 Dokumentu Informacyjnego.

5.17 Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent nie posiada żadnych zobowiązań pozabilansowych.

5.18 Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

We wskazanym okresie oraz według stanu na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie miały miejsca żadne nietypowe zdarzenia ani okoliczności mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej Emitenta.

5.19 Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu sprawozdania finansowego załączonego do Dokumentu Informacyjnego

W dniu 2 lutego 2015 roku Zarząd Spółki Salwirak sp. z o.o. podjął uchwałę nr 02/02/2015 w sprawie emisji obligacji serii A w ramach programu emisji Obligacji zatwierdzonego uchwałą Zarządu Spółki nr 01/02/2015. W ramach niniejszej emisji zostało wyemitowanych 5.000 szt. Obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 zł. Przydział obligacji serii A nastąpił w dniu 6 marca 2015 roku.

Wedle posiadanej wiedzy po sporządzeniu sprawozdania finansowego oraz do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły żadne inne zdarzenia ani okoliczności mające istotny wpływ na zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta.

5.20 Prognozy finansowe

Tabela 11. Prognozy finansowe

Prognozy finansowe (w zł)	2014	2015P	2016P	Komentarz
Przychody netto ze sprzedaży	30 825 619	223 575	40 998 722	(1)
EBIT	3 385 662	-420 345	11 479 037	(2)
Zobowiązania i rezerwy	2 180 847	19 764 196	5 059 458	
długoterminowe, w tym:	64 066	5 059 458	21 882	
- kredyty i pożyczki	0	0	0	
- z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	0	5 000 000	0	(3)
- inne zobowiązania	64 066	59 458	21 882	(4)
krótkoterminowe, w tym:	2 116 781	14 704 738	5 037 576	
- kredyty i pożyczki	0	0	0	
- z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	5 000 000	(5)
- z tyt. dostaw i usług do 12 m-cy	969 643	0	0	
- inne zobowiązania	78 430	4 608	37 576	
- zaliczki otrzymane na dostawy	961 147	14 700 130	0	(6)
- z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	103 850	0	0	
- Z tyt. wynagrodzeń	3 710	0	0	

Źródło: Emitent

- (1) W 2014 r. kwotę ponad 30 mln zł stanowi przychód ze sprzedaży inwestycji Butterfly (opisanej w pkt 5.11.4).

W 2015 r. spółka będzie w trakcie realizacji inwestycji Mariposa (opisanej w pkt. 5.11.4), stąd jedyny spodziewany przychód będzie pochodził ze sprzedaży miejsc postojowych z inwestycji Butterfly.

W 2016 r. zakładana jest całkowita sprzedaż inwestycji Mariposa (zawarcie aktów notarialnych), a spodziewany przychód na poziomie ok. 40 mln zł.

- (2) Wynik na działalności operacyjnej w 2014 r. uwzględnia rozliczone koszty inwestycji Butterfly. W 2015 r. spółka będzie w trakcie realizacji inwestycji Mariposa. W 2016 r. w wyniku uwzględnione zostaną wszystkie koszty poniesione na inwestycję Mariposa, które łącznie wyniosą ponad 28 mln zł.

- (3) W 2015 r. Spółka nie planuje zaciągania zobowiązań z tyt. kredytów i pożyczek powyżej poziomu zadłużenia ogólnego wskazanego w pkt 4.4.3 ppkt b. niniejszego Dokumentu Informacyjnego. W 2015 r. Spółka pozyskała finansowanie dłużne w wysokości 5 mln zł. Inne zobowiązania spółki stanowić będzie leasing.

- (4) Inne zobowiązania spółki to Leasing powyżej 12 miesięcy.

- (5) W 2016 r. widoczne jest zobowiązanie z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych, których termin wymagalności będzie krótszy niż 12 miesięcy.

- (6) Zaliczki otrzymane na dostawy w prognozie na 2015 r. ukazują wartość zaliczek, które wpłacą klienci po podpisaniu umów deweloperskich (przedwstępnych), które w 2016 r. ukazane zostaną w przychodach ze sprzedaży, po podpisaniu aktów notarialnych.

Przedstawione prognozy zostały sporządzone w oparciu o spodziewane przychody i koszty inwestycji Mariposa oraz na podstawie historycznej sprzedaży inwestycji Butterfly.

Emitent będzie przekazywał informacje dotyczące realizacji prognoz w formie raportów bieżących wraz z publikacją okresowych raportów półrocznych i rocznych, za pośrednictwem systemu EBI.

Tabela 12. Prognozy sprzedaży inwestycji Mariposa

Prognozy sprzedaży inwestycji Mariposa			
	2014	2015P	2016P
Liczba mieszkań	20	87	40
% mieszkań	13,6%	59,2%	27,2%

Źródło: Emitent

Przychody netto ze sprzedaży i EBIT (tys. zł)



Źródło: Emitent

5.21 Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta

Zgodnie z Umową Spółki organami Spółki jest Zgromadzenie Wspólników i Zarząd.

5.21.1 Zarząd Emitenta

Zarząd Spółki może być jedno lub wieloosobowy. Zgodnie z zapisami w Umowie Spółki Zarząd jest powoływany przez Zgromadzenie Wspólników na czas nieoznaczony chyba, że uchwała o powołaniu stanowi inaczej. Aktualny zarząd Spółki został powołany na czas nieoznaczony. W stosunku do członków Zarządu powołanych na czas nieoznaczony wyłącza się stosowanie postanowień art. 202 § 1 i art. 202 § 2 kodeksu spółek handlowych.

Zgromadzenie Wspólników może odwołać Zarząd w każdym czasie.

W przypadku Zarządu wieloosobowego, Spółkę reprezentuje jednoosobowo każdy członek Zarządu.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Zarząd Emitenta jest wieloosobowy, powołany na czas nieoznaczony i składa się z Pana Marcina Salwiraka i Pana Łukasza Tondla. Poniżej przedstawiono życiorysy Członków Zarządu.

- a. *Imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana*

Marcin Salwirak – Prezes Zarządu,

Mandaty członków Zarządu powołanych na czas nieoznaczony wygasają jedynie wskutek śmierci, rezygnacji z pełnionej funkcji, odwołania ze składu Zarządu lub utraty prawa do pełnienia funkcji członka Zarządu.

- b. *Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego*

- absolwent studiów inżynierskich na Akademii Rolniczej we Wrocławiu na Wydziale Inżynierii Środowiska;

- w latach 2003 – 2010 pełnił funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu w spółce Elasbud Salwirak Produkcja sp. z o.o.;
- związany z branżą budowlaną od ponad 20 lat poprzez działalność gospodarczą o profilu ogólnobudowlanym.

c. *wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta,*

Nie dotyczy – pan Marcin Salwirak nie wykonuje działalności poza Emitentem.

d. *Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem.*

Nie dotyczy – w ostatnich trzech latach pan Marcin Salwirak nie był członkiem organów zarządzających, nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach prawa handlowego poza Emitentem.

e. *Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego*

Nie dotyczy – wobec pana Marcina Salwiraka nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

f. *Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego*

Nie dotyczy – wobec pana Marcina Salwiraka nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

g. *Informacje czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej*

Nie dotyczy – wobec pana Marcina Salwiraka nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

h. *Informacje, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;*

Nie dotyczy – pan Marcin Salwirak nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

a. *Imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana*

Łukasz Tondel – Zastępca Prezesa Zarządu,

Mandaty członków Zarządu powołanych na czas nieoznaczony wygasają jedynie wskutek śmierci, rezygnacji z pełnionej funkcji, odwołania ze składu Zarządu lub utraty prawa do pełnienia funkcji członka Zarządu.

b. Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego

- absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Wrocławskiego;
- w latach 2005 – 2008 współwłaściciel firmy A&L Tondel GBR (firma budowlana działająca na terenie Niemiec);
- w latach 2006 – 2008 koordynator projektu w firmie John Sisk & Son Ltd Ireland

c. wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla emitenta,

Nie dotyczy – pan Łukasz Tonder nie wykonuje działalności poza Emitentem.

d. Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem.

Nie dotyczy – w ostatnich trzech latach pan Łukasz Tondel nie był członkiem organów zarządzających, nadzorczych ani wspólnikiem w innych spółkach prawa handlowego poza Emitentem.

e. Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego

Nie dotyczy – wobec pana Łukasza Tondla nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

f. Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego

Nie dotyczy – wobec pana Łukasza Tondla nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

g. Informacje czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności emitenta, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej

Nie dotyczy – wobec pana Łukasza Tondla nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

h. Informacje, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;

Nie dotyczy – pan Łukasz Tondel nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

5.22 Dane o strukturze akcjonariatu bądź udziałów emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy lub wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 2.000.000 (słownie: dwa miliony) złotych i dzieli się na 4.000 (słownie: cztery tysiące) udziałów o wartości 500 (słownie: pięćset) złotych każdy. Posiadaczem wszystkich udziałów i jedynym wspólnikiem w Spółce jest Pan Marcin Salwirak, pełniący funkcję Prezesa Zarządu Spółki.

6. Sprawozdania finansowe

6.1 Sprawozdanie finansowe Emitenta za 2014 rok





Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Salwirak Sp. z o.o. ("Spółka") została utworzona w wyniku zawarcia umowy spółki w formie Aktu Notarialnego Repertorium A 2398/93 z dnia 20 grudnia 1993 roku.

Spółka jest wpisana do krajowego rejestru sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS 0000061695.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Oliwkowej 14/15 we Wrocławiu.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 0930421115.

Spółce nadano numer identyfikacji podatkowej 915-14-97-977. Spółka zarejestrowana jest jako podatnik VAT UE pod numerem PL 915-14-97-977.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki są usługi deweloperskie.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Okres objęty sprawozdaniem to 01 stycznia 2014 – 31 grudnia 2014.

2. WEWNĘTRZNE JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE

W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne.

3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie przynajmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

4. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą.

2



Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

5. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI, W TYM METODY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW (TAKŻE AMORTYZACJI), POMIARU WYNIKU FINANSOWEGO ORAZ SPOSOBU SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO W ZAKRESIE W JAKIM USTAWA POZOSTAWIA JEDNOSTCE PRAWO WYBORU.

5.1. *Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”].

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym.

Rachunek przepływów pieniężnych Spółka sporządziła metodą pośrednią.

5.2. *Środki trwałe*

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową, mierzoną okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych przy pomocy ulepszanego środka trwałego, kosztami eksploatacji lub innymi miarami.

Na podstawie art. 32 p. 6 Ustawy, środki trwałe o wartości początkowej poniżej 1,000 PLN odnoszone są jednorazowo w koszty zużycia materiałów, natomiast środki trwałe o wartości początkowej pomiędzy 1,000 PLN a 3,500 PLN podlegają jednorazowej amortyzacji. Przyjęte powyższe uproszczenie zasad wyceny środków trwałych nie wywiera istotnie ujemnego wpływu na realizację obowiązku określonego w art. 4 ust. 1 Ustawy. Środki trwałe są amortyzowane metodą liniową od miesiąca przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Na podstawie art. 32 ust. 3 Ustawy o Rachunkowości na koniec roku przeprowadzana jest weryfikacja poprawności stosowanych stawek i okresów amortyzacji środków trwałych. W wyniku tej weryfikacji sprawdzane jest, czy okresy i stawki amortyzacyjne są ustalone poprawnie, z uwzględnieniem wymogów art. 32 ust. 2 ustawy o rachunkowości, tj. odpowiadają okresowi ekonomicznej użyteczności poszczególnych środków trwałych odzwierciedlając w sposób prawidłowy rzeczywisty tryb czerpania korzyści ekonomicznych z danego środka trwałego.

5.3. *Środki trwałe w budowie*

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również



Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

5.4. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

5.5. Zapasy

Zapasy rzeczowych składników aktywów obrotowych ujmowane są w księgach według rzeczywistej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Półprodukty i produkty w toku oraz produkty gotowe wycenia się według kosztu wytworzenia. Towary (grunty budowlane) oraz pozostałe towary wycenia się według ceny zakupu.

5.6. Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

5.7. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.



Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

5.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

5.9. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Ponadto do czynnych rozliczeń międzyokresowych zalicza się wszelkie koszty, które zostały przedpłacone, np. prenumeraty, ubezpieczenie na określony czas.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości uprawdopodobnionych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

5.10. Kapitały

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Kapitał zapasowy powstał po zatwierdzeniu i przeznaczeniu wyniku finansowego netto na ten kapitał.

5.11. Zaliczki na dostawy

Szczególną pozycją zobowiązań krótkoterminowych są zaliczki otrzymane na dostawy.

Spółka zalicza do nich otrzymane wpłaty na mieszkania od przyszłych właścicieli nieruchomości, w przypadku których podpisano umowy kupna-sprzedaży.

5.12. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.



Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

5.13. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu podatku dochodowego

Spółka ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z występowaniem przejściowych różnic między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą możliwą do odliczenia w przyszłości.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty możliwej do odliczenia, przy zachowaniu zasady ostrożności.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Jednostka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową.

Rezerwę z tytułu podatku odroczonego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Przy ustalaniu wysokości aktywów i rezerwy z tytułu podatku dochodowego uwzględnia się stawki podatku dochodowego obowiązujące w roku powstania obowiązku podatkowego.

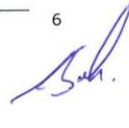
5.14. Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów, którego skutki zostały odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny, to strata do wysokości kapitału z przeszacowania pomniejsza ten kapitał a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

W 2014 roku nie wystąpiły przesłanki do dokonania odpisów aktualizujących wartość aktywów z tytułu trwałej utraty wartości.

5.15. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

   6



Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Rozliczenie przychodów należnych z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego następuje w dacie przeniesienia prawa własności lokalu tj. podpisania aktu notarialnego przez nabywcę.

Koszty wytworzenia sprzedanego mieszkania rozliczane są również w dacie podpisania aktu notarialnego przez nabywcę proporcjonalnie do uzyskanego przychodu na podstawie powierzchni użytkowej w metrach kwadratowych sprzedanego mieszkania i garażu do powierzchni użytkowej ogółem inwestycji.

5.15.1. Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zakończenia usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług, przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

5.15.2. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej) jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Marcin Salwira
Prezes Zarządu
Wrocław, 20 maja 2015

Łukasz Tondel
Zastępca Prezesa Zarządu
Wrocław, 20 maja 2015

Mariola Prucnal
osoba której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
Wrocław, 20 maja 2015



SALWIRAK

S p . z o o .

Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

B. Bilans

AKTYWA		31-12-2013	31-12-2014
AKTYWA RAZEM		38 442 182,85	13 388 405,04
A. Aktywa trwałe		858 297,15	817 400,86
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2. Wartość firmy		0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		858 297,15	680 557,96
1. Środki trwałe		858 297,15	680 557,96
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		14 166,21	14 166,21
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		292 875,53	284 832,77
c) urządzenia techniczne i maszyny		173 705,12	162 756,83
d) środki transportu		287 490,84	211 344,24
e) inne środki trwałe		90 058,45	7 457,91
2. Środki trwałe w budowie		0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Od innych jednostek		0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
1. Nieruchomości		0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,00	136 842,90
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	136 842,90
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe		37 583 885,70	12 571 004,18
I. Zapasy		29 360 903,60	11 096 693,74
1. Materiały		0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku		21 953 099,74	10 740 669,23
3. Produkty gotowe		0,00	203 250,00
4. Towary		7 266 687,25	0,00
5. Zaliczki na dostawy		141 116,61	152 774,51
II. Należności krótkoterminowe		267 379,79	688 548,02
1. Należności od jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek		267 379,79	688 548,02
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		29 472,28	19 279,13
- do 12 miesięcy		29 472,28	19 279,13
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		237 680,18	594 679,56
c) inne		227,33	74 689,33
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe		7 946 037,73	775 981,40
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		7 946 037,73	775 981,40
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		7 946 037,73	775 981,40
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		766 037,73	775 981,40
- inne środki pieniężne		7 180 000,00	0,00
- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		9 564,58	9 781,02

Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

	PASYWA	31-12-2013	31-12-2014
PASYWA RAZEM			
A. Kapitał (fundusz) własny		38 442 182,85	13 388 405,04
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		8 154 087,39	11 207 557,44
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		2 000 000,00	2 000 000,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		3 032 448,90	2 954 087,39
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		3 600 000,00	3 600 000,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto		-478 361,51	3 053 470,05
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		30 288 095,46	2 180 847,60
I. Rezerwy na zobowiązania		0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
- długoterminowa		0,00	0,00
- krótkoterminowa		0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
- długoterminowe		0,00	0,00
- krótkoterminowe		0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe		0,00	64 066,05
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek		0,00	64 066,05
a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		0,00	64 066,05
d) inne		0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe		30 288 095,46	2 116 781,55
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek		30 288 095,46	2 116 781,55
a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		283 297,37	78 430,12
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		2 829 669,92	969 643,62
- do 12 miesięcy		2 829 669,92	969 643,62
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy		27 164 783,46	961 147,34
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		10 344,71	103 850,47
h) z tytułu wynagrodzeń		0,00	3 710,00
i) inne		0,00	0,00
3. Fundusze specjalne		0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
- długoterminowe		0,00	0,00
- krótkoterminowe		0,00	0,00


Marcin Salwira, Wrocław, 20 maja 2015
Prezes Zarządu


Łukasz Tondel, Wrocław, 20 maja 2015
Zastępca Prezesa Zarządu


Mariola Prucnal, Wrocław, 20 maja 2015
osoba której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



SALWIRAK

Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

C. Rachunek zysków i strat

	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2014-31.12.2014
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	548 730,41	30 825 619,18
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	548 730,41	30 825 619,18
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	348 870,39	26 807 460,24
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	304 687,31	26 807 460,24
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	44 183,08	0,00
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	199 860,02	4 018 158,94
D. Koszty sprzedaży	216 171,10	175 522,05
E. Koszty ogólnego zarządu	484 872,44	484 142,09
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	-501 183,52	3 358 494,80
G. Pozostałe przychody operacyjne	5 196,84	31 801,73
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	5 196,84	31 801,73
III. Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
IV. Dotacje rozwojowe	0,00	0,00
H. Pozostałe koszty operacyjne	7 647,09	4 634,16
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-1 000,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	8 647,09	4 634,16
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	-503 633,77	3 385 662,37
J. Przychody finansowe	44 753,71	98 643,50
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	43 674,29	97 924,49
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	1 079,42	719,01
K. Koszty finansowe	19 481,45	15 287,49
I. Odsetki, w tym:	19 481,45	15 287,49
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
L. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	-478 361,51	3 469 018,38
M. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto (L+M)	-478 361,51	3 469 018,38
O. Podatek dochodowy	0,00	415 548,33
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
R. Zysk (strata) netto (N-O-P)	-478 361,51	3 053 470,05

Marcin Salwirak, Wrocław, 20 maja 2015
Prezes Zarządu

Łukasz Tondel, Wrocław, 20 maja 2015
Zastępca Prezesa Zarządu

Mariola Prucnal, Wrocław, 20 maja 2015
osoba której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

D. Zestawienie zmian w kapitale własnym

lp.	1.01.-31.12.2013	1.01.-31.12.2014
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	8 632 448,90	8 154 087,39
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach	8 632 448,90	8 154 087,39
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
b zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenie udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
a zwiększenie	0,00	0,00
b zmniejszenie	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	3 833 491,95	3 032 448,90
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-801 043,05	-478 361,51
a zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej,	0,00	0,00
- z podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty	-801 043,05	-478 361,51
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	3 032 448,90	2 554 087,39
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	3 600 000,00	3 600 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- dopłaty do kapitału	0,00	0,00
b zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienie na kapitał zapasowy	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	3 600 000,00	3 600 000,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-801 043,05	-478 361,51
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia na kapitał zapasowy	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)	-801 043,05	-478 361,51
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-801 043,05	-478 361,51
a zwiększenie (z tytułu)	-801 043,05	-478 361,51
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-801 043,05	-478 361,51
b zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8. Wynik netto	-478 361,51	3 053 470,05
a zysk netto	0,00	3 053 470,05
b strata netto (wielkość ujemna)	-478 361,51	0,00
c odpisy z zysku (wielkość ujemna)	0,00	0,00
II Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	8 154 087,39	11 207 557,44
III Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	8 154 087,39	11 207 557,44

abc. sub. gu



SALWIRAK
Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Marcin Salwirak
Prezes Zarządu
Wrocław, 20 maja 2015

Łukasz Tondel
Zastępca Prezesa Zarządu
Wrocław, 20 maja 2015

Mariola Prucnal
osoba której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
Wrocław, 20 maja 2015

E. Rachunek przepływów pieniężnych

	1.01.-31.12.2013	1.01.-31.12.2014
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-478 361,51	3 053 470,05
II. Korekty razem	7 198 959,86	-10 093 192,04
1. Amortyzacja	195 312,42	265 196,82
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-43 674,29	-97 924,49
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 000,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	-12 878 353,67	18 264 209,86
7. Zmiana stanu należności	300 061,12	-421 168,23
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	19 626 139,25	-27 966 446,66
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	475,03	-137 059,34
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	6 720 598,35	-7 039 721,99
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	1 000,00	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 000,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	48 601,53	87 457,63
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	48 601,53	87 457,63
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-47 601,53	-87 457,63
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	43 674,29	97 924,49
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	43 674,29	97 924,49
II. Wydatki	74 702,62	140 801,20
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	74 702,62	140 801,20
8. Odsetki	0,00	0,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-31 028,33	-42 876,71
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)	6 641 968,49	-7 170 056,33
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	6 641 968,49	-7 170 056,33
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 304 069,24	7 946 037,73
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	7 946 037,73	775 981,40
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00





SALWIRAK

Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Marcin Salwirak
Prezes Zarządu
Wrocław, 20 maja 2015

Łukasz Tondel
Zastępca Prezesa Zarządu
Wrocław, 20 maja 2015

Mariola Prucnal
osoba której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
Wrocław, 20 maja 2015



SALWIRAK

Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

F. Dodatkowe informacje i objaśnienia

1 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

(w tysiącach złotych)	Grunty		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		Urządzenia techniczne i maszyny		Środki transportu		Inne środki trwałe		Razem	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Wartość początkowa												
Saldo otwarcia	14,2	14,2	321,6	313,8	499,0	373,9	357,5	100,0	286,7	273,1	1479,0	1075,0
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	7,8	79,8	125,1	0,0	259,9	7,7	13,6	87,5	406,4
Nabycie					79,8	25,1	0,0	1,9	7,7	13,6	87,5	40,6
Leasing finansowy					0,0	100,0	0,0	258,0			0,0	358,0
Reklasyfikacja												
Inne			0,0	7,8								
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	37,7	2,4	2,7	0,0	60,4	2,4
Sprzedaż					0,0		0,0	2,4			0,0	2,4
Likwidacja					20,0		37,7		2,7		60,4	
Przyjęcie do użytk.												
Inne												
Saldo zamknięcia	14,2	14,2	321,6	321,6	558,8	499,0	319,8	357,5	291,7	286,7	1506,1	1479,0
Umorzenie												
Saldo otwarcia	0,0	0,0	28,7	20,8	325,3	264,7	70,0	42,7	196,7	99,8	620,7	428,0
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0	8,1	7,9	90,7	60,6	76,2	29,7	90,2	96,9	265,2	195,1
Amortyzacja za okres			8,1	7,9	90,7	60,6	76,2	29,7	90,2	96,9	265,2	195,1
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	37,7	2,4	2,7	0,0	60,4	2,4
Sprzedaż								2,4				
Likwidacja					20,0		37,7	0,0	2,7		60,4	2,4
Saldo zamknięcia	0,0	0,0	36,8	28,7	396,0	325,3	108,5	70,0	284,2	196,7	825,5	620,7
Wartość netto												
Saldo otwarcia	14,2	14,2	292,9	293,0	173,7	109,2	287,5	57,3	90,0	173,3	858,3	647,0
Saldo zamknięcia	14,2	14,2	284,8	292,9	162,8	173,7	211,3	287,5	7,5	90,0	680,6	858,3

[Signature]

2 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

(w tysiącach złotych)	Inne wartości niematerialne i prawne	
	2014	2013
Wartość początkowa		
Saldo otwarcia	1,3	1,3
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0
Nabycie		
Przyjęcie do użytk.		
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0
Inne		
Saldo zamknięcia	1,3	1,3
Umorzenie		
Saldo otwarcia	1,3	1,3
Zwiększenia, w tym:	0,0	0,0
Amortyzacja za okres	0,0	0,0
Zmniejszenia, w tym:	0,0	0,0
Likwidacja		
Saldo zamknięcia	1,3	1,3
Wartość netto		
Saldo otwarcia	0,0	0,0
Saldo zamknięcia	0,0	0,0

3 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Nie dotyczy.

4 GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE I GRUNTY WŁASNE

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym.

5 NIEAMORTYZOWANE LUB NIEUMARZANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ŚRODKI TRWAŁE, UŻYWANE NA PODSTAWIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I INNYCH UMÓW, W TYM Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU

Spółka nie posiada w roku 2014 środków trwałych w leasingu operacyjnym.

6 ZOBOWIĄZANIA WOBEC BUDŻETU PAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z TYT. UZYSKANIA PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI

Nie dotyczy.

7 KAPITAŁY

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy Spółki wynosił 2.000.000,00 zł i był podzielony na 4.000 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy. Udziały uprzywilejowane nie występują.



Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna udziałów [zł.]	Udział w kapitale podstawowym
Marcin Salwirak	4.000	4.000	2.000.000	100 %
Razem	4.000	4.000	2.000.000	100 %

8 PODZIAŁ ZYSKU / POKRYCIE STRATY

Podział zysku / pokrycie straty za rok poprzedni

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które odbyło się w dniu 30 czerwca 2014 roku, podjęło uchwałę o pokryciu straty za rok 2013 w wysokości 478.361,51 zł z kapitału zapasowego.

Podział zysku / pokrycie straty za rok bieżący

Zgodnie z propozycją Zarządu Spółki, zysk z 2014 roku w kwocie 3.053.470,05 zł zostanie przekazany na kapitał zapasowy.

9 REZERWY

Na dzień bilansowy Spółka nie utworzyła rezerw, z uwagi na fakt, że nie wystąpiły okoliczności, które stanowią podstawę ich tworzenia.

10 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Na dzień bilansowy Spółka nie utworzyła odpisów aktualizujących wartość należności, z uwagi na fakt, że nie wystąpiły okoliczności, które stanowią podstawę ich tworzenia.

11 ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2014r.				Stan na 31.12.2013r.			
		do 1 roku*)	1 - 3 lata	3 - 5 lat	pow 5 lat	do 1 roku*)	1 - 3 lata	3 - 5 lat	pow 5 lat
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki								
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych								
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego								
d	inne								
2	Wobec pozostałych jednostek	0,00	64 066,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki								
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych								
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego		64 066,05						
d	inne								
	RAZEM	0,00	64 066,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

*) zobowiązania do 1 roku zostały przez Spółkę wykazane w grupie zobowiązań krótkoterminowych

12 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE I BIERNE

(w tysiącach zł)	31 grudnia 2014	31 grudnia 2013
Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe		
- ubezpieczenia	6,6	2,8
- wstępna opłata leasingowa	0,0	0,2
- prenumeraty/abonamenty	2,8	6,6
- inne	0,4	0,0
Razem rozliczenia międzyokresowe czynne	9,8	9,6

Na koniec roku obrotowego nie wystąpiły rozliczenia międzyokresowe bierne.

13 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

14 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń.

Zabezpieczono wekslem in blanco umowę leasingu samochodu osobowego oraz umowę dzierżawy elementów deskowań.

15 STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Całość przychodów ze sprzedaży w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2014 została osiągnięta w obrocie krajowym i przedstawiała się następująco:

źródło przychodów:	2014 [zł]	2014 [%]	2013 [zł]	2013 [%]
Sprzedaż mieszkań oraz udziału w gruncie	30.685.944,99	99,50%	322.590,25	58,80%
Pozostała sprzedaż	139.674,19	0,50%	226.140,16	41,20%
RAZEM	30.825.619,18	100,00%	548.730,41	100,00%

16 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ŚRODKÓW TRWAŁYCH

W roku obrotowym Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych z uwagi na fakt, że nie wystąpiła trwała utrata ich wartości.



17 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

18 INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANIEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

19 PODATEK DOCHODOWY

(w tysiącach złotych)	31.12.2014	31.12.2013
Zysk (strata) brutto	3.469,0	(478,4)
Przychody nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	0,0	(0,2)
Przychody zaliczane do dochodu do opodatkowania nieujęte w bilansie	0,0	0,0
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	418,8	60,2
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodu nieujęte w bilansie	(338,8)	(122,8)
Inne różnice (odliczenie straty)	(641,8)	0,0
Dochód (Strata)	2.907,2	(541,2)
Odliczenia od dochodu	0,0	0,0
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00	0,0
Stawka podatkowa	19%	19%
Podatek dochodowy	552,4	0,0
Zmiana stanu aktywa z tytułu podatku odroczonego odniesiona na wynik finansowy	(136,8)	0,0
Razem podatek dochodowy wykazany w RZiS	415,6	0,0

Lp.	Tytuł ujemnych różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku na 31.12.2014r.	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku na 31.12.2013r.
		stan na 31.12.2014r.	stawka podatku		stan na 31.12.2013r.	stawka podatku	
1	<i>Odniesionych na wynik finansowy</i>	720 225,79		136 842,90	0,00	0,00	
a	przesunięte w czasie koszty	78 392,81	19%	14 894,63		0,00	
b	straty z lat ubiegłych	641 832,98	19%	121 948,27			
2	<i>Odniesionych na kapitał własny</i>	0,00		0,00	0,00	0,00	
RAZEM		720 225,79	X	136 842,90	0,00	X	
odpis aktualizujący wartość aktywa							
wartość netto aktywów z tytułu podatku odroczonego wykazanych w bilansie					136 842,90	0,00	

all B.A. 111

20 NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE ORAZ OCHRONĘ ŚRODOWISKA

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 87.457,63 zł. Planowane nakłady na rok 2015 wynoszą ok. 100.000,00 zł.

21 DANE O KOSZTACH RODZAJOWYCH W PRZYPADKU JEDNOSTEK SPORZĄDZAJACYCH RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM

(w tysiącach złotych)	31.12.2014	31.12.2013
Amortyzacja	265,2	195,3
Zużycie materiałów i energii	4.227,5	4.744,9
Usługi obce	4.031,5	5.112,6
Podatki i opłaty	74,5	21,4
Wynagrodzenia	457,0	312,7
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	50,0	48,7
Pozostałe koszty	10,0	7,7
Razem	9.115,7	10.443,3

22 ZYSKI I STRATY NADZWYCZAJNE

Nie dotyczy.

23 KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY BILANSOWEJ

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała pozycji w walutach obcych które podlegałyby wycenie.

24 UJAWNIENIE CHARAKTERU I CELU GOSPODARCZEGO NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE UMÓW, W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

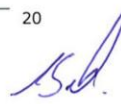
Umowy takie nie wystąpiły

25 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W roku obrotowym nie wystąpiły.

26 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

W roku obrotowym Spółka zatrudniała przeciętnie 10 pracowników miesięcznie (w tym pracownicy umysłowi 5 etatów i pracownicy fizyczni 5 etatów).

   20



Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

27 INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W roku obrotowym Spółka wypłaciła członkom zarządu wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę oraz umowy powołanie z tytułu pełnienia funkcji w składzie zarządu w łącznej wysokości 233.653,80 zł.

28 INFORMACJE O POŻYCKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Nie wystąpiły.

29 INFORMACJA O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA

Lp.	Rodzaj usług	Wysokość wynagrodzenia (netto)
1	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	28 000,00
2	Inne usługi poświadczające	
3	Usługi doradztwa podatkowego	
4	Pozostałe usługi	
RAZEM		28 000,00

30 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia – to znaczy 20 maja 2015 r. – sprawozdania finansowego za okres kończący się 31 grudnia 2014 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

31 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 20 maja 2015 r. nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego.

32 ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ SPOSOBU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO W ROKU OBROTOWYM

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki nie wprowadził żadnych zmian w polityce (zasadach) rachunkowości Spółki.

21

33 PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni okres sprawozdawczy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

34 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Nie wystąpiły.

35 INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nie dotyczy

36 INFORMACJE O SPÓŁKACH, W KTÓRYCH BADANA JEDNOSTKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW

Nie wystąpiły.

37 STRUKTURA GRUPY

Spółka nie wchodzi w skład żadnej grupy kapitałowej.

38 STRUKTURA RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych. W przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny.

Objaśnienie struktury środków pieniężnych

Lp.	Tytuł	1.01.-31.12.2013r.	1.01.-31.12.2014r.
Środki pieniężne		7 946 037,73	775 981,40
1	Środki pieniężne w banku	705 825,14	775 802,94
2	Środki pieniężne w kasie	60 212,59	178,46
3	Lokaty bankowe	7 180 000,00	0,00
4	Inne środki pieniężne	0,00	0,00
Ekwiwalenty środków pieniężnych		0,00	0,00
RAZEM		7 946 037,73	775 981,40



SALWIRAK

Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe za okres kończący się dnia 31 grudnia 2014 roku
Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

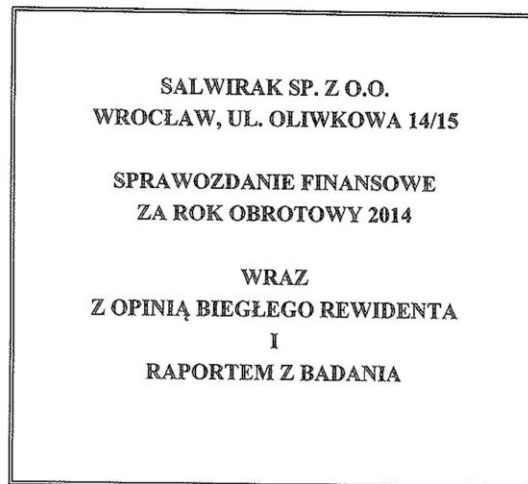
Lp.	Tytuł	1.01.-31.12.2013r.	1.01.-31.12.2014r.
1.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wynikają z następujących pozycji	0,00	0,00
2	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z: - odsetki otrzymane	(43 674,29) (43 674,29)	(97 924,49) (97 924,49)
3	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z: - zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(1 000,00) (1 000,00)	0,00 0,00
4	Zmiana należności wynika z następujących pozycji: - zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	300 061,12 300 061,12	(421 168,23) (421 168,23)
5	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji: - zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych - korekta o zmianę stanu innych zobowiązań finansowych z tytułu pozostałych rozrachunków	19 626 139,25 19 909 436,62 283 297,37	(27 966 446,66) (28 171 313,91) (204 867,25)
6	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	0,00	0,00

Marcin Salwirak
Prezes Zarządu
Wrocław, 20 maja 2015

Łukasz Tondel
Zastępca Prezesa Zarządu
Wrocław, 20 maja 2015

Mariola Prucnal
osoba której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych
Wrocław, 20 maja 2015

6.2 Opinia biegłego rewidenta wraz z raportem z badania sprawozdania finansowego Emitenta za 2014 rok



SPIS TREŚCI

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	3
RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI SALWIRAK SP. Z O.O. ZA ROK OBROTOWY 2014.....	5
I. INFORMACJE OGÓLNE.....	5
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę.....	5
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	6
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie	6
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki	6
5. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółki.....	7
II. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE.....	9
1. Ocena systemu rachunkowości	9
2. Informacje na temat badanego sprawozdania finansowego	9
3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego.....	10
4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki.....	10
5. Informacje i ustalenia końcowe	11

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI SALWIRAK SP. Z O.O. ZA ROK OBROTOWY 2014

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Rachunek przepływów pieniężnych
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI SALWIRAK SP. Z O.O. ZA ROK OBROTOWY 2014



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Do Udziałowca Salwirak Sp. z o.o.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Salwirak Sp z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, przy ulicy Oliwkowej 14/15, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, w zakresie wymaganym ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 roku poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości oraz wyrażenie opinii, czy przedstawia ono rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki, oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku nie podlegało obowiązkowemu badaniu zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Jednakże Spółka, jako emitent obligacji (uchwałą Zarządu Spółki, z dnia 6 marca 2015 roku, stwierdzona została skuteczność emisji obligacji serii A), jest zobowiązana, zgodnie z art. 10 ust. 4 Ustawy o obligacjach (Dz. U. z 2014 poz.730, zwaną dalej „Ustawą o obligacjach”) do udostępniania obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w okresie od dokonania emisji do czasu całkowitego wykupu obligacji.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób

wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy 2014 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.




Emilia Sawicka

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewid. 11750

w imieniu Gemini Audyt Emilia Sawicka – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 3861.

Oborniki Śląskie, 20 maja 2015 roku

**RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO SPÓŁKI SALWIRAK SP. Z O.O.
ZA ROK OBROTOWY 2014**

I. INFORMACJE OGÓLNE**1. Dane identyfikujące badaną Spółkę**

Spółka działa pod firmą Salwirak Sp. z o.o. Siedzibą Spółki jest Wrocław, ul. Oliwkowa 14/15.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, zawiązanej aktem notarialnym w dniu 20 grudnia 1993 roku przed notariuszem Aleksandrą Malec w Trzebnicy (Repertorium A Nr 2398/93).

Spółka została zarejestrowana w rejestrze handlowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 000061695, na podstawie postanowienia z dnia 10 grudnia 2001 roku.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP: 915-149-79-77 nadany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Wrocław Psie Pole w dniu 1 lutego 2002 roku.

Urząd Statystyczny nadał Spółce w dniu 9 czerwca 2010 roku REGON o numerze: 930421115.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Według umowy Spółki przedmiotem jej działalności jest m.in.:

- roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków,
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność głównie w zakresie robót budowlanych związanych z wznoszeniem budynków.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 2.000.000,00 zł i dzielił się na 4.000 udziałów zwykłych o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku jedynym udziałowcem Spółki był Marcin Salwirak.

W roku obrotowym nie wystąpiły zmiany w kapitale zakładowym Spółki.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym Spółki.

Kapitał własny Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 11.207.557,44 zł.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Spółka nie posiada podmiotów powiązanych.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- Marcin Salwirak - Prezes Zarządu,

– Łukasz Tondel – Wiceprezes Zarządu.
W badanym okresie nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Spółki w 2013 roku zamknęła się stratą netto w wysokości 478.361,51 zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013 nie podlegało obowiązkowemu badaniu zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Zostało zbadane (jako badanie historycznych informacji finansowych) przez biegłego rewidenta, w celu wypełniania obowiązku wynikającego z art. 10 ust. 3 Ustawy o obligacjach. Badanie historycznych informacji finansowych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony Gemini Audyt Emilia Sawicka, nr podmiotu uprawnionego do badania 3861. Biegły rewident w dniu 10 października 2014 roku wydał o historycznych informacjach finansowych opinię bez zastrzeżeń.

Walne Zgromadzenie Wspólników zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 odbyło się w dniu 30 czerwca 2014 roku. Zgromadzenie Wspólników postanowiło pokryć stratę netto roku 2013 z kapitału zapasowego.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 14 lipca 2014 roku.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 19 grudnia 2014 roku, zawartej pomiędzy Salwirak Sp. z o.o. a Emilią Sawicką działającą pod firmą Gemini Audyt Emilia Sawicka adres zakładu głównego Oborniki Śląskie, Plac Zwycięstwa 8, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3861. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Emilii Sawickiej (nr ewidencyjny 11750) w siedzibie Spółki w dniach od 22 grudnia 2014 roku do 20 maja 2015 roku.

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonało Zgromadzenie Wspólników uchwałą z dnia 22 września 2014 roku.

Emilia Sawicka potwierdza, iż jest uprawniona do badania sprawozdań finansowych oraz iż spełnia warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Spółki Salwirak Sp. z o.o.

4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.
Kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono wszystkie żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki z dnia 20 maja 2015 roku.

5. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółki

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Spółki, jej sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe.

<u>Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat</u> <u>(w tys. zł)</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Przychody ze sprzedaży	30.826	549	3.431
Koszty działalności operacyjnej	27.467	1.050	4.235
Pozostałe przychody operacyjne	32	5	14
Pozostałe koszty operacyjne	5	8	2
Przychody finansowe	99	45	18
Koszty finansowe	15	19	27
Podatek dochodowy	416	0	0
Zysk (strata) netto	3.053	-478	-801
<u>Wskaźniki rentowności</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
- rentowność sprzedaży	11,3%	-87,2%	-23,3%
- rentowność sprzedaży netto	9,9%	-87,2%	-23,3%
- rentowność netto kapitału własnego	37,4%	-5,5%	-8,5%
<u>Wskaźniki efektywności</u>			
- wskaźnik rotacji majątku	2,3	0,01	0,18
- wskaźnik rotacji należności w dniach	0	11	1
- wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	25	651	63
- wskaźnik rotacji zapasów w dniach	269	7969	1.110
<u>Płynność/Kapitał obrotowy netto</u>			
- stopa skorygowanego zadłużenia	9%	8%	6%
- stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	84%	21%	45%
- kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	10.454	7.296	7.985
- wskaźnik płynności	5,94	1,24	1,77
- wskaźnik podwyższonej płynności	0,70	0,27	0,18

W latach 2012 oraz 2013 Spółka wykazała stratę na działalności gospodarczej oraz stratę netto. Było to spowodowane realizacją budowy osiedla mieszkaniowego Butterfly. Spółka realizuje inwestycje zazwyczaj w cyklach dwuletnich. W latach 2012 oraz 2013 widoczny jest wzrost wartości zapasów, w pozycji produkcja w toku – gdzie ujmowane były nakłady na budowę osiedla Butterfly. Wpłaty od klientów na poczet sprzedaży mieszkań w ramach inwestycji osiedle Butterfly ujmowano jako zaliczki na poczet dostaw.

W badanym okresie wskaźniki rentowności uległy znaczącej poprawie. Było to spowodowane rozliczeniem inwestycji deweloperskiej – osiedle Butterfly. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka ujmuje w rachunku zysków i strat przychody ze sprzedaży mieszkań oraz koszt ich wytworzenia w momencie przeniesienia ryzyka oraz własności na rzecz nabywcy mieszkania, tj. w przeważającej większości w momencie podpisania końcowego aktu notarialnego zakupu lokalu mieszkalnego, usługowego czy też garażu.

Wskaźnik skorygowanego zadłużenia (liczony jak suma zobowiązań pomniejszona o zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży mieszkań do sumy aktywów) utrzymywał się na porównywalnym poziomie, tj. w przedziale od 6% do 9%.

Na podstawie przeprowadzonej analizy podstawowych wielkości z rachunku zysków i strat oraz wskaźników finansowych opisujących wynik finansowy Spółki, jej sytuację finansową i majątkową nie wnoszę istnienia zagrożenia kontynuowania działania w ciągu 12 miesięcy od daty wydania niniejszej opinii z badania sprawozdania finansowych.



II. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE**1. Ocena systemu rachunkowości**

Spółka posiada dokumentację wymaganą przepisami art. 10 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”, w szczególności dotyczącą: określenia roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych, metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, systemu ochrony danych i ich zbiorów. Dokumentacja polityki rachunkowości została opracowana zgodnie z ustawą o rachunkowości i zatwierdzona do stosowania uchwałą Zarządu.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości są zgodne z ustawą o rachunkowości. Podstawowe zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego zostały przedstawione we wstępie do sprawozdania finansowego.

W Spółce stosowany jest komputerowy system ewidencji księgowej Rewizor GT, w którym dokonywane są księgowania wszystkich zdarzeń gospodarczych. System Rewizor GT posiada zabezpieczenia hasłowe przed dostępem osób nieuprawnionych oraz funkcyjne ograniczenia dostępu. Opis systemu informatycznego spełnia wymogi art. 10 ust. 1 pkt 3 lit. c) ustawy o rachunkowości.

Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

W części przez nas zbadanej udokumentowanie operacji gospodarczych, księgi rachunkowe oraz powiązanie zapisów księgowych z dokumentami i sprawozdaniem finansowym spełniają wymogi rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe, dowody księgowe, dokumentacja przyjętego sposobu prowadzenia rachunkowości oraz zatwierdzone sprawozdania finansowe Spółki są przechowywane zgodnie z rozdziałem 8 ustawy o rachunkowości.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie oraz w terminach i z częstotliwością wymaganą przez ustawę o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

2. Informacje na temat badanego sprawozdania finansowego

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku i obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 13.388.405,04 zł;
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący zysk netto w kwocie 3.053.470,05 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 3.053.470,05 zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 6.641.968,49 zł,

- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Struktura aktywów i pasywów oraz pozycji kształtujących wynik finansowy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Rzeczowe aktywa trwałe

Na pozycję rzeczowych aktywów trwałych w Spółce składają się:

- środki trwałe w kwocie 680.557,96 zł.

Noty dodatkowych objaśnień i informacji do sprawozdania finansowego prawidłowo opisują zmiany stanu środków trwałych oraz środków trwałych w budowie, łącznie z ujawnieniem ewentualnych odpisów aktualizujących powyższe składniki majątkowe.

Zapasy

Produkcja w toku wynika z ewidencji księgowej konta „500 – koszty działalności podstawowej budowlanej”.

Na saldo towarów składa się wartość gruntów zakupionych pod budowę budynków mieszkalnych.

W zbadanej przez nas próbie nie wystąpiły zapasy nieprzydatne.

Zobowiązania

Największą wartość wśród zobowiązań Spółki stanowią:

- zaliczki na poczet budowy mieszkań w kwocie 961.147,34 zł – otrzymane przedpłaty od klientów;
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek pozostałych w kwocie 969.643,62 zł.

Struktura wiekowa zobowiązań handlowych została prawidłowo przedstawiona w notcie objaśniającej tę pozycję bilansu. W zbadanej przez nas próbie zobowiązania przedawnione lub umorzone nie wystąpiły. Nie stwierdziliśmy także pozycji znacząco przeterminowanych, dla których nie zostałyby ujęte finansowe skutki ich przeterminowania zgodnie z obowiązującymi Spółkę umowami oraz zwyczajami handlowymi.

Rozliczenia międzyokresowe

Noty objaśniające czynne rozliczenia międzyokresowe w sposób prawidłowy opisują ich strukturę.

Koszty i przychody rozliczane w czasie zakwalifikowano prawidłowo w stosunku do badanego okresu obrotowego.

Rezerwy na zobowiązania ustalono w wiarygodnie oszacowanych kwotach.

Pozycje ujęto kompletnie i prawidłowo w istotnych aspektach w odniesieniu do całości sprawozdania finansowego.

4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera wszystkie informacje wymagane załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady

kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w tym wprowadzeniu.

Spółka sporządziła dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji bilansu i rachunku zysków i strat oraz opisów słownych.

Noty objaśniające do pozycji: rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne, inwestycje, zobowiązania i rezerwy prawidłowo przedstawiają zwiększenia i zmniejszenia oraz tytuły tych zmian w ciągu roku obrotowego. Dla poszczególnych aktywów wykazanych w bilansie przedstawiono możliwość dysponowania nimi z uwagi na zabezpieczenia poczynione na rzecz wierzycieli.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego w sposób prawidłowy i kompletny opisują pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe informacje wymagane według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości.

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym 2014. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości. Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

5. Informacje i ustalenia końcowe

Oświadczenia Zarządu

Kluczowy biegły rewident otrzymał od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż Spółka przestrzegała przepisów prawa.


.....


Emilia Sawicka

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewid. 11750

w imieniu Gemini Audyt Emilia Sawicka – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 3861.

Oborniki Śląskie, 20 maja 2015 roku

7. Informacje dodatkowe

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego instrumentom dłużnym nie był przyznawany rating kredytowy.

8. Załączniki

8.1 Aktualny odpis Emitenta z KRS

Identyfikator wydruku: RP/61695/17/20150612105640

Strona 1 z 7

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 12.06.2015 godz. 10:56:40

Numer KRS: 0000061695

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	10.12.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	17	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WR.VI NS-REJ.KRS/32152/14/684	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
		18.12.2014	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 930421115, NIP: 9151497977
3.Firma, pod którą spółka działa	SALWIRAK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 4409 SĄD REJONOWY DLA WROCŁAW-FABRYCZNA WYDZIAŁ VI GOSPODARCZY REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat M. WROCŁAW, gmina M. WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. OLIMPIJSKA, nr 14, lok. 15, miejsc. WROCŁAW, kod 54-054, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
---------------------------------	--

1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	REPERTORIUM 2398/93 UMOWY Z DNIA 20.12.1993R., KANCELARIA NOTARIALNA W TRZEBNICY, NOTARIUSZ ALEKSANDRA MALEC. - ZMIANA UMOWY-REPERTORIUM A 6917/2001 Z DNIA 27.09.2001R. KANCELARIA NOTARIALNA-NOTARIUSZ MGR ALEKSANDRA MALEC 55-100 TRZEBNICA PL. PIŁSUDSKIEGO 1 NIP 915-000-17-73 DOKONANE ZMIANY: NAZWA SPÓŁKI PAR.2, ADRES SPÓŁKI /3, INNE BRZMIENIE PAR.6, INNE BRZMIENIE PAR.9 PKT 4, DOPISANIE SIĘ PAR.9 PKT 18, INNE BRZMIENIE PAR.11, INNE BRZMIENIE PAR.20, INNE BRZMIENIE PAR.21, INNE BRZMIENIE PAR.22. -REPERTORIUM 7089/2001 Z DNIA 22.10.2001R. ANEKS DO PROTOKOŁU Z DNIA 27.09.2001R.
	2	ZMIANA TREŚCI PAR.11, PAR.13 ORAZ PAR.22 UMOWY-PROTOKÓŁ Z NADZWYCAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW Z DNIA 31 MAJA 2003 ROKU, AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY PRZEZ ASESORA NOTARIALNEGO BARTOSZA MASTERNAKA ZASTĘPCĘ NOTARIUSZA WOJCIECHA KAMIŃSKIEGO Z KANCELarii NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL. RUSKIEJ NR 3/4, REPERTORIUM A NR 5406/2003.
	3	REP. A 7192/2006 Z DNIA 19.07.2006, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU UL. ŚWIEBODZKA 4A/2 PRZED NOTARIUSZ BARBARĄ WIECZOREK, ZMIENIONO § 2 UMOWY SPÓŁKI.
	4	- AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY Z DNIA 13 LIPCA 2010 R. , W KANCELarii NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU UL. WITTA STWOSZA 3. , PRZEZ NOTARIUSZA DR MARKA LEŚNIKA, REP. A NR 1616/2010; WOBEC UCHYLENIA DOTYCHCZASOWEJ TREŚCI UMOWY SPÓŁKI UCHWALONO NOWE JEJ BRZMIENIE. - AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY 15 LIPCA 2010 R. W KANCELarii NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL. WITTA STWOSZA 3. , PRZEZ NOTARIUSZA DR MARKA LEŚNIKA REP. A NR 1663/2010 WOBEC UCHYLENIA DOTYCHCZASOWEJ TREŚCI UMOWY SPÓŁKI UCHWALONO NOWE JEJ BRZMIENIE.

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3. Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LUB CZĘŚĆ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	SALWIRAK
	2. Imiona	MARCIN EWALD
	3. Numer PESEL/ REGON	76092211413
	4. Numer KRS	*****
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	4.000 (CZTERY TYSIĄCE) UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 2000000 (DWA MILIONY) ZŁOTYCH.

6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK
---	-----

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1. Wysokość kapitału zakładowego	2 000 000,00 zł.	
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1. Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	98 000,00 zł.

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD SPÓŁKI
2.Sposób reprezentacji podmiotu		SPÓŁKĘ REPREZENTUJE JEDNOOSOBOWO KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SALWIRAK
	2.Imiona	MARCIN EWALD
	3.Numer PESEL/ REGON	76092211413
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	TONDEL
	2.Imiona	ŁUKASZ
	3.Numer PESEL/ REGON	79050714694
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE

7.Data do jakiej została zawieszona	-----
-------------------------------------	-------

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1. Nazwisko	IMI ELIŃSKI
	2. Imiona	ROBERT ROMAN
	3. Numer PESEL	75020501594
	4. Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	---
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	36, , , POBÓR, UZDATNIANIE I DOSTARCZANIE WODY
	2	37, , , ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW
	3	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	4	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	5	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	6	46, , , HANDEL HURTOWY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI
	7	52, , , MAGAZYNOWANIE I DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT
	8	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	9	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
	10	77, 32, , WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
	11	81, , , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH I ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	09.09.2003	OD 1 STYCZNIA 2002R. DO 31 GRUDNIA 2002R.
	2	15.09.2004	01.01.2003 DO 31.12.2003
	3	18.05.2005	01.01.2004R.-31.12.2004R.
	4	21.07.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
	5	21.06.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
	6	12.06.2008	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	7	30.06.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	8	20.07.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.

	9	01.07.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	10	29.06.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	11	27.06.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	12	14.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	OD 1 STYCZNIA 2002R. DO 31 GRUDNIA 2002R.
	2	*****	2003 R.
	3	*****	01.01.2004R.-31.12.2004R.
	4	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	5	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	6	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	7	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	8	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	9	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	10	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	11	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 1 STYCZNIA 2002R. DO 31 GRUDNIA 2002R.
	2	*****	2003 R.
	3	*****	01.01.2004R.-31.12.2004R.
	4	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	5	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
	6	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	7	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	8	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	9	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	10	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	11	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 12.06.2015

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

8.2 Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Salwirak sp. z o.o.

WYPIS

Repertorium A numer 1663/2010

Akt Notarialny

Dnia piętnastego lipca dwa tysiące dziesiątego (15.07.2010) roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Wita Stwosza 3, przed notariuszem Markiem Leśniakiem odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą SALWIRAK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (51-136), ulica Kasprowicza 30, wpisanej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000061695, z którego notariusz sporządził niniejszy: -----

Protokół

§ 1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników otworzył Pan Marcin Ewald Salwirak, zamieszkały Oborniki Śląskie (55-120), ulica Skłodowskiej-Curie 14 m. 31, legitymujący się dowodem osobistym seria i numer ANV011468, który oświadczył, iż w dniu dzisiejszym odbywa się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą SALWIRAK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu z następującym porządkiem obrad: -----

- 1) otwarcie obrad Zgromadzenia; -----
- 2) wybór Przewodniczącego Zgromadzenia, stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał oraz przyjęcia porządku obrad; -----
- 3) podjęcie uchwały nr 4/07/2010 w sprawie uchwalenia tekstu jednolitego umowy Spółki; -----
- 4) zamknięcie obrad Zgromadzenia. -----

Do pkt 2 porządku obrad. -----

Pan Marcin Salwirak jednomyślnie przy braku innych kandydatur został wybrany na Przewodniczącego Zgromadzenia, po czym po podpisaniu listy obecności przez uczestników Zgromadzenia podpisał ją i stwierdził, że na dzisiejszym Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy i nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu co do odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, wobec czego zgodnie z art. 240 kodeksu spółek handlowych Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, mimo braku jego formalnego zwołania. -----

Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwałę objętą porządkiem obrad. ---

Do pkt 3 porządku obrad. -----

Przewodniczący zaproponował podjęcie następującej uchwały: -----

**Uchwała nr 4/07/2010
w sprawie uchwalenia tekstu jednolitego umowy Spółki
podjęta dnia 15 lipca 2010 roku**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą SALWIRAK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu zmienia akt notarialny umowę spółki z dnia 20 grudnia 1993 roku sporządzony w Kancelarii Notarialnej w Trzebnicy przed notariuszem Aleksandrą Malec za numerem repertorium A 2398/93, zmienioną dnia 27 września 2001 roku w Kancelarii Notarialnej w Trzebnicy przed notariuszem Aleksandrą Malec za numerem repertorium A 6917/2001, zmienioną dnia 22 października 2001 roku w Kancelarii Notarialnej w Trzebnicy przed notariuszem Aleksandrą Malec za numerem repertorium A 7089/2001, zmienioną dnia 31 maja 2003 roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przez asesora notarialnego Bartosza Masternaka zastępcę notariusza Wojciecha Kamińskiego za numerem repertorium A 5406/2003, zmienioną dnia 19 lipca 2006 roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przed notariuszem Barbarą Wieczorek za numerem repertorium A 7192/2006, w ten sposób, że uchyla całą dotychczasową treść umowy spółki i nadaje jej nowe brzmienie: -----

**Umowa spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością**

§ 1

Stawający zawiązuje niniejszym spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”. -----

§ 2

1. Firma Spółki brzmieć będzie SALWIRAK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----
2. Spółka może używać skrótu firmy SALWIRAK Sp. z o.o. oraz jej odpowiednika w językach obcych, a także wyróżniającego ją znaku graficznego. -----

§ 3

Siedzibą Spółki jest miasto Wrocław. -----

§ 4

1. Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą. ---



2. Spółka może przystępować do innych Spółek w kraju i za granicą, jak i takie Spółki zawiązywać, uczestniczyć w kraju i za granicą we wszystkich dopuszczalnych prawem powiązaniach z innymi podmiotami w zakresie obowiązujących przepisów prawnych. -----

§ 5

Spółka może powoływać własne delegatury i oddziały w kraju i zagranicą oraz prowadzić lub organizować działalność produkcyjną - usługową i handlową jak też zawiązywać, względnie przystępować do już istniejących spółek w kraju i zagranicą oraz korzystać z wszelkiego rodzaju kooperacji i współpracy z innymi podmiotami gospodarczymi, placówkami naukowo-badawczymi oraz osobami fizycznymi z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów - prawnych. -----

§ 6

Spółka działa na podstawie niniejszej umowy i kodeksu spółek handlowych.

§ 7

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

§ 8

Przedmiotem działania Spółki jest działalność produkcyjna, usługowa i handlowa w szczególności: -----

- 1) (36) Pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody; -----
- 2) (37) Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków; -----
- 3) (41) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków; -----
- 4) (42) Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej; ----
- 5) (43) Roboty budowlane specjalistyczne; -----
- 6) (46) Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi; -----
- 7) (52) Magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport; --
- 8) (66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych; -----
- 9) (68) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości; -----
- 10) (77.32) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych; -----
- 11) (81) Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni. -----

§ 9

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 000 000,00 (dwa miliony) złotych i dzieli się na 4 000 (cztery tysiące) równych udziałów o wartości nominalnej po 500,00 (pięćset) złotych każdy. Wspólnik Marcin Salwirak obejmuje 4 000 (cztery tysiące) udziałów o wartości nominalnej po 500,00 (pięćset) złotych każdy udział, tj. o łącznej wartości 2 000 000,00 (dwa miliony) złotych i pokrywa je w całości gotówką. -----

§ 10

Udziały Spółki są równe i niepodzielne. Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział. -----

§ 11

Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony na mocy stosownej uchwały Wspólników. Tryb i sposób objęcia udziałów wynikających z podwyższenia kapitału zakładowego określa uchwała Wspólników, Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do wysokości 20 000 000,00 (dwadzieścia milionów) złotych w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku nie stanowi zmiany umowy Spółki. -----

§ 12

1. Udziały Spółki są zbywalne. -----
2. Zbycie udziałów, jak również ich obciążenie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników wyrażonej w formie uchwały podjętej w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia złożenia Spółce oświadczenia o zamiarze zbycia udziałów, bądź ich obciążenia. Nie podjęcie uchwały w tym terminie poczytuje się za wyrażenie zgody. -----
3. Wspólnikom przysługuje pierwszeństwo w nabyciu udziałów przeznaczonych do zbycia, proporcjonalnie do już posiadanych udziałów. Wspólnik, który zamierza zbyć swoje udziały, powinien zawiadomić pozostałych Wspólników o zamiarze i warunkach zbycia udziałów wraz ze wskazaniem ceny za 1 (jeden) udział, jak również wskazaniem zainteresowanego nabywcy. -----
4. Warunkiem skorzystania przez Wspólników z prawa pierwszeństwa jest złożenie Wspólnikowi zbywającemu udziały oświadczenia o wykonaniu prawa pierwszeństwa w ciągu 4 (czterech) tygodni od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 3. W razie skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu tylko przez niektórych Wspólników, Wspólnicy ci mają prawo do proporcjonalnego nabycia pozostałych udziałów, o ile oświadczenie w tym przedmiocie zostanie przez nich złożone Wspólnikowi zbywającemu udziały w terminie tygodniowym od dnia zawiadomienia ich przez Wspólnika zbywającego udziały o niewykonaniu prawa pierwszeństwa w nabyciu przez pozostałych Wspólników. -----
5. W przypadku skorzystania przez Wspólników z prawa pierwszeństwa w nabyciu, zbycie udziałów na rzecz tych Wspólników następuje na zasadach i za cenę wskazaną w zawiadomieniu o zamiarze zbycia udziałów. -----
6. W razie nie skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu w sposób określony w ustępach poprzedzających Wspólnik, który zgodnie z postanowieniami umowy spółki zawiadomił o zamiarze zbycia udziałów i uzyskał zgodę, o której mowa w ust. 2 może swobodnie nimi rozporządzać za cenę nie niższą niż w zawiadomieniu skierowanym do Wspólników o zamiarze zbycia udziałów. -----
7. Wspólnicy mają pierwszeństwo w obejmowaniu nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, proporcjonalnie do już posiadanych udziałów. Ust. 4 stosuje się odpowiednio. -----
8. Wszystkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszym paragrafie, powinny być dokonane w formie listów poleconych bądź drogą elektroniczną na adres wskazany przez Wspólnika Spółce dla dokonywania doręczeń. -----

§ 13

1. Zgromadzenie Wspólników może zobowiązać Wspólników do wnoszenia dopłat proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów do wysokości 50 pięćdziesięciokrotności wartości nominalnej udziału z zastrzeżeniem, że jednorazowo dopłaty nie mogą przekroczyć 10-dziesięciokrotności wartości nominalnej jednego udziału. -----
2. Wysokość i terminy dopłat zostaną określone każdorazowo w uchwale Zgromadzenia Wspólników, która winna być podjęta jednomyślnie. -----
3. Zgodnie z art. 178 § 1 zd. 2 kodeksu spółek handlowych, postanowieniami niniejszej umowy wyłącza się stosowanie art. 179 kodeksu spółek handlowych. -----
4. Zwrot dopłat następuje w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników, która może zostać podjęta przez Zgromadzenie Wspólników zwołane w dowolnym momencie roku obrotowego, niezależnie od aktualnych wyników finansowych Spółki -----

§ 14

Władzami Spółki jest Zgromadzenie Wspólników i Zarząd. -----

§ 15

Zgromadzenie Wspólników może być Zwyczajne i Nadzwyczajne. -----

§ 16

1. Zarząd Spółki jest jedno lub wieloosobowy. -----
2. Zarząd powoływany jest przez Zgromadzenie Wspólników na czas nieoznaczony chyba, że uchwała o powołaniu stanowi inaczej. W stosunku do członków Zarządu powołanych na czas nieoznaczony wyłącza się stosowanie postanowień art. 202 § 1 i art. 202 § 2 kodeksu spółek handlowych. Mandaty członków Zarządu powołanych na czas nieoznaczony wygasają wyłącznie wskutek śmierci, rezygnacji z pełnionej funkcji, odwołania ze składu Zarządu lub utraty prawa do pełnienia funkcji członka Zarządu. -----
3. Zgromadzenie Wspólników może odwołać Zarząd w każdym czasie. -----
4. W przypadku Zarządu wieloosobowego, Spółkę reprezentuje jednoosobowo każdy członek Zarządu. -----

§ 17

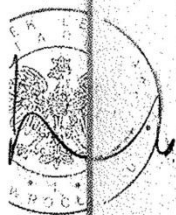
Z zastrzeżeniem przepisów kodeksu spółek handlowych, zgodnie z art. 230 kodeksu spółek handlowych, rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia, nie wymaga uchwały wspólników niezależnie od jego wartości. -----

§ 18

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. -----

§ 19

1. O rozporządzaniu czystym zyskiem Spółki, wynikającym z rocznego bilansu, decyduje Zgromadzenie Wspólników. -----



2. Zarząd może wypłacać Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Zaliczka może zostać wypłacona z wszelkich kapitałów rezerwowych i zapasowych utworzonych z zysków. -----
3. Określenie dnia dywidendy, zgodnie z art. 193 kodeksu spółek handlowych należy do kompetencji Zgromadzenia Wspólników. -----
4. W przypadku wyłączenia części zysku od podziału, Zgromadzenie Wspólników może go przeznaczyć na kapitał rezerwowy, zapasowy lub wszelkie inne fundusze, w tym również fundusze celowe. -----
5. Zysk przypadający Wspólnikom dzielony jest między Wspólników proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów. -----
6. Wypłata zysku podzielonego pomiędzy Wspólników następuje w terminie wyznaczonym uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----
7. Spółka może tworzyć kapitał zapasowy, kapitały rezerwowe oraz fundusze celowe w zakresie przewidzianym prawem. -----

§ 20

Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników lub innych przewidzianych prawem przypadkach. -----

§ 21

1. Udziały w Spółce mogą być umarzane w drodze obniżenia kapitału zakładowego lub z czystego zysku. -----
2. Udział może być umorzony za zgodą Wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). -----
3. Zgoda Wspólnika wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i winna zostać wyrażona nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia, w którym Wspólnik został zawiadomiony przez Spółkę o planowanym umorzeniu. -----
4. Zawiadomienie Wspólnika o planowanym umorzeniu następuje listem poleconym nie później niż na jeden miesiąc przed terminem Zgromadzenia Wspólników, na którym ma być podjęta uchwała w przedmiocie umorzenia. -

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została przyjęta jednomyślnie w głosowaniu jawnym. -----

Do pkt 4 porządku obrad. -----

Wobec wyczerpania porządku obrad i braku wolnych wniosków Przewodniczący zamknął obrady Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą SALWIRAK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. -----

Na tym protokół zakończono. -----

Do protokołu dołączono listę obecności. -----

§ 2. Takse notarialną za sporządzenie protokołu i wypisów aktu notarialnego ponosi spółka pod firmą SALWIRAK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. -----

§ 3. Wypisy tego aktu można wydawać Spółce oraz Wspólnikom w dowolnej ilości. -----

§ 4. Pobrano -----
a) takse notarialną - na podstawie § 9 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. nr 148, poz. 1564) – **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych);-----
b) podatek VAT w stawce 22 % od pozycji a) na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54 poz. 535) – **11,00 zł** (jedenastie złotych). -----

Razem: **61,00 zł** (sześćdziesiąt jeden złotych). -----

Notariusz poinformował Stronę o tym, że powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów i/lub odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów i/lub odpisów. -----

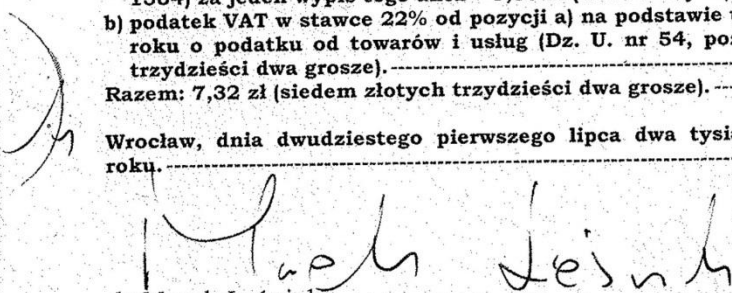
Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Oryginał własnoręcznie podpisał Przewodniczący NZW
Marcin Salwirak i notariusz.

Repertorium A numer 1721/2010
Kancelaria Notarialna we Wrocławiu, ul. Wita Stwosza 3
Wypis ten wydano Spółce.

Pobrano:-----
a) opłatę z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. nr 148, poz. 1564) za jeden wypis tego aktu – 6,00 zł (sześć złotych);-----
b) podatek VAT w stawce 22% od pozycji a) na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54, poz. 535 – 1,32 zł (jeden złoty trzydzieści dwa grosze).-----
Razem: 7,32 zł (siedem złotych trzydzieści dwa grosze).-----

Wrocław, dnia dwudziestego pierwszego lipca dwa tysiące dziesiątego (21.07.2010) roku. -----


dr Marek Leśniak
notariusz

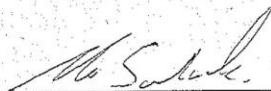


Wrocław, dnia 15 lipca 2010 roku

LISTA OBECNOŚCI
NA NADZWYCZAJNYM ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW
SALWIRAK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU
w dniu 15 lipca 2010 roku

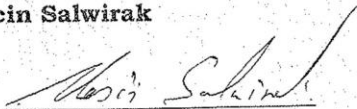
Na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników SALWIRAK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu w dniu 15 lipca 2010 roku we Wrocławiu stawili się:

Marcin Salwirak -



Przewodniczący NZW

Marcin Salwirak



8.3 Odpis uchwały Zarządu Spółki nr 01/02/2015 z dnia 2 lutego 2015 w przedmiocie przyjęcia Programu Emisji Obligacji

UCHWAŁA NR 01/02/2015
ZARZĄDU SPÓŁKI SALWIRAK SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU
Z DNIA 2 LUTEGO 2015 ROKU
W PRZEDMIOCIE PRZYJĘCIA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

Zarząd spółki Salwirak sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, przy ulicy Oliwkowej 14/15, 54-054 Wrocław, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061695 (dalej „Spółka”) niniejszym postanowił, co następuje:

§ 1

1. Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji (dalej „Program”).
2. Emisja obligacji w ramach Programu odbywać się będzie na następujących warunkach:
 - a) podstawą emisji każdej serii obligacji w ramach Programu będzie uchwała Zarządu Spółki,
 - b) obligacje będą emitowane w jednej lub w kilku seriach,
 - c) obligacje będą emitowane, jako obligacje na okaziciela,
 - d) obligacje nie będą miały formy dokumentu,
 - e) łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych obligacji w ramach Programu wyniesie nie więcej niż 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych),
 - f) w ramach Programu, Spółka może emitować obligacje do dnia 31 grudnia 2015 roku, przy czym termin ten będzie zachowany, jeżeli najpóźniej do dnia 31 grudnia 2015 roku zostanie dokonany przydział Obligacji.
3. Szczegółowe warunki każdej emisji w ramach Programu, w tym:
 - a) oznaczenie obligacji,
 - b) wartość emisji,
 - c) wartość nominalna i emisyjna jednej obligacji,
 - d) cel emisji,
 - e) data emisji i wykupu,
 - f) ustanowienie i zakres zabezpieczenia,
 - g) oprocentowanie obligacji i zasady wypłaty należnych odsetek,
 - h) tryb emisji obligacji,
 - i) warunki wykupu obligacji,
 - j) wskazanie czy Obligacje danej serii będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w ramach Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst, organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,

będą zawarte w odpowiednich uchwałach Zarządu Spółki zawierających Warunki Emisji, w odniesieniu do poszczególnych serii obligacji.

§ 2

Zarząd Spółki jest upoważniony do podjęcia decyzji o odstąpieniu od wykonania niniejszej uchwały lub zawieszenia jej wykonania.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

8.4 Odpis uchwały Zarządu Spółki nr 02/02/2015 z dnia 2 lutego 2015 w sprawie emisji Obligacji serii A

UCHWAŁA NR 02/02/2015
ZARZĄDU SPÓŁKI SALWIRAK SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU
Z DNIA 2 LUTEGO 2015 ROKU
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII A

Zarząd spółki Salwirak sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, przy ulicy Oliwkowej 14/15, 54-054 Wrocław, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061695 (dalej „Spółka”), w ramach Programu Emisji Obligacji Spółki przyjętego uchwałą Zarządu nr 01/02/2015 z dnia 2 lutego 2015 roku niniejszym postanowił, co następuje:

§ 1

1. Spółka, w ramach Programu Emisji Obligacji emituje do 5.000 (słownie: pięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o numerach kolejnych od 0001 do nie więcej niż 5000, niezabezpieczonych, nie mających formy dokumentu („Obligacje”).
2. Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.
3. Próg emisji Obligacji wynosi 2.000 (słownie: dwa tysiące) Obligacji.
4. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (słownie: jeden tysiąc złotych).
5. Obligacje oferowane są po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
6. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
7. Prawa z Obligacji mogą być przenoszone bez ograniczeń.
8. Obligacje emitowane są zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegają prawu polskiemu.
9. Emisja Obligacji zostanie przeprowadzona w trybie prywatnym, co oznacza, iż propozycja nabycia Obligacji zostanie skierowana do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w trybie określonym w art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach.

§ 2

1. Obligacje są oprocentowane.
2. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i stanowić będzie sumę stawki bazowej i marży, z zastrzeżeniem Zerowego Okresu Odsetkowego.
3. Obligacje będą oprocentowane począwszy od następnego dnia po zaksięgowaniu pełnej wpłaty na Obligacje serii A do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) z zastrzeżeniem, że w przypadku Wcześniejszego Wykupu, Obligacje będą oprocentowane począwszy od następnego dnia po zaksięgowaniu pełnej wpłaty na Obligacje serii A do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
4. Oprocentowanie w Zerowym Okresie Odsetkowym będzie stałe i wyniesie 7,6%. Dalsze odsetki, od dnia następującego po Dniu przydziału do Dnia Wykupu lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tych dni) obliczane będą według zmiennej stopy oprocentowania.
5. Zerowy okres odsetkowy dla każdego Obligatariusza będzie rozpoczynał się następnego dnia po zaksięgowaniu pełnej wpłaty z tytułu przyjętej propozycji nabycia obligacji przez Obligatariusza zgodnie ze złożonym Formularzem Zapisu na obligacje serii A i zakończy się w Dniu Przydziału Obligacji.
6. Uprawnionym do otrzymania Odsetek za dany okres odsetkowy będzie Obligatariusz, który w Dniu Ustalenia Prawa do Odsetek, będzie posiadał Obligacje na swoim rachunku papierów wartościowych lub będzie wpisany do Ewidencji Obligacji prowadzonej przez Firmę inwestycyjną.
7. Świadczenie z tytułu Oprocentowania wypłacane będzie ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego, a jeśli ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego nie będzie Dniem Roboczym, to świadczenie z tytułu Oprocentowania zostanie wypłacone w najbliższym Dniu Roboczym po ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego. Wpłata Odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza po zarejestrowaniu obligacji przez KDPW, natomiast do czasu rejestracji obligacji przez KDPW wypłata Odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku bankowego wskazanego przez posiadacza Obligacji.

§3

1. Obligacje nie będą mieć formy dokumentu.
2. Obligacje, po dokonaniu przydziału, będą przedmiotem zapisu w ewidencji w rozumieniu art. 5a ust. 2 Ustawy o Obligacjach, otwartej i prowadzonej na podstawie Art. 5a ust. 3 pkt 2 Ustawy o Obligacjach przez firmę inwestycyjną, („Ewidencja”) na okres od dokonania przydziału Obligacji, do dnia wykupu albo do dnia dokonania dematerializacji Obligacji w KDPW S.A. z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.
3. Obligacje zgodnie z zamiarem Emitenta mogą być przedmiotem wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu i stosownie do treści Art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („Ustawa o Obrocie”) będą po dokonaniu przydziału Obligacji, oraz po zapisaniu Obligacji zgodnie z ust. 2 powyżej, przedmiotem wniosku o rejestrację Obligacji w KDPW celem dematerializacji Obligacji. Z chwilą rejestracji Obligacji w KDPW S.A., rejestr Obligacji będzie prowadzony zgodnie z obowiązującymi regulaminami, procedurami i innego rodzaju regulacjami przyjętymi przez KDPW, określającymi sposób prowadzenia systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności Regulamin KDPW S.A. oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW S.A., a Obligacje będą zapisane przez uczestników prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy na tychże rachunkach tychże Obligatariuszy. Każdorazowy inwestor i Obligatariusz przyjmuje to do wiadomości i poprzez objęcie lub nabycie Obligacji, wyraża na to zgodę.

§3

1. Wykup Obligacji serii A zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, to jest 6 marca 2017 roku (24 miesiące od Dnia Przydziału) poprzez wypłatę Obligatariuszom świadczenia pieniężnego w kwocie liczonej według wartości nominalnej Obligacji, równej iloczynowi ilości wykupowanych Obligacji oraz Wartości Nominalnej jednej Obligacji, tj. 1.000 zł, powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres odsetkowy.
2. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji serii A na Rachunku Papierów Wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, to jest na 6 (sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu, czyli 24 lutego 2017 roku.

§4

Szczegółowe warunki emisji wraz z harmonogramem emisji niezabezpieczonych obligacji serii A zostały opisane w Warunkach Emisji Obligacji serii A, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§5

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.



8.5 Dokument określający Warunki Emisji Obligacji (załącznik do uchwały Zarządu Spółki nr 02/02/2015 z dnia 2 lutego 2015 w sprawie emisji Obligacji serii A)

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 02/02/2015 Z DNIA 2 LUTEGO 2015 ROKU
ZARZĄDU SPÓŁKI SALWIRAK SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII A

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI NA OKAZIELA SERII A
SPÓŁKI SALWIRAK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU

Niniejszy dokument określa warunki emisji nie więcej niż 5.000 (słownie: pięciu tysięcy), nieposiadających formy dokumentu obligacji na okaziciela serii A emitowanych przez Salwirak sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Oliwkowej 14/15, 54-054 Wrocław, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061695.

1. Definicje i skróty

Następujące definicje odnoszą się do odpowiednich wyrażeń używanych w Załączniku:

ASO Catalyst – oznacza stworzony poza rynkiem regulowanym, wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami, prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna jako jego operatora.

Doradca Transakcyjny – oznacza Best Capital Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem przy al. gen. Józefa Hallera 180/18, 53-203 Wrocław, której akta rejestrowe prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia–Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000360530, NIP: 8943002910, o kapitale zakładowym w wysokości 110.000 zł (sto dziesięć tysięcy złotych), opłaconym w całości.

Dzień Płatności Odsetek – dzień, w którym zgodnie z Tabelą 1 nastąpi wypłata świadczeń z Obligacji na zasadach określonych w pkt. 2.16 Warunków Emisji Obligacji. Jeżeli data wypłaty odsetek wypada w dniu wolnym od pracy, wypłata świadczenia następuje w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu.

Dzień Przydziału – oznacza dzień dokonania przydziału Obligacji.

Dzień Roboczy – oznacza dzień niebędący dniem ustawowo wolnym od pracy lub sobotą.

Dzień Ustalenia Prawa do Odsetek – oznacza koniec danego Dnia Roboczego wskazanego w Warunkach Emisji, w którym dochodzi do ustalenia uprawnionych do otrzymania Odsetek od Obligacji za dany Okres Odsetkowy, wedle ich stanu posiadania w Ewidencji albo na Rachunkach Papierów Wartościowych. Przypada na 6 Dni Roboczych przed dniem wypłaty odsetek, obliczony z uwzględnieniem zapisów §5 Regulaminu KDPW.

Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta – Dzień, w którym Emitent może dokonać Wcześniejszego Wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 2.7.1 Warunków Emisji Obligacji.

Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza – Dzień, w którym Obligatariusz może dokonać Wcześniejszego Wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 2.7.2 Warunków Emisji Obligacji.

Dzień Wykupu – oznacza dzień, w jakim zgodnie z Ogólnymi Warunkami Emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenie pieniężne w postaci zapłaty kwoty równej wartości nominalnej Obligacji w związku z wykupem Obligacji.

Dz. U. – oznacza Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej służący do ogłaszania aktów prawnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Emitent, Spółka, Salwirak sp. z o.o. – oznacza Salwirak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem ul. Oliwkowa 14/15, 54-054 Wrocław, której akta rejestrowe prowadzone są przez

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 000061695, NIP: 9151497977, o kapitale zakładowym w wysokości 2.000.000 zł (dwa miliony złotych), opłaconym w całości.

Ewidencja Obligacji, Ewidencja – oznacza ewidencję Obligacji, o której mowa w art. 5a Ustawy o Obligacjach, prowadzoną przez firmę inwestycyjną oraz depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obrocie.

Formularz Zapisu – oznacza formularz zapisu na Obligacje serii A.

Firma Inwestycyjna – oznacza podmiot w rozumieniu art. 3 pkt. 33 Ustawy o Obrocie.

GPW, GPW w Warszawie S.A. – oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna.

Inwestor – oznacza osobę, do której skierowana jest Propozycja Nabycia Obligacji.

KDPW, KDPW S.A. – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

KNF – oznacza Komisję Nadzoru Finansowego będącą organem władzy publicznej Rzeczypospolitej Polskiej utworzoną na podstawie ustawy i sprawującą zgodnie z prawem nadzór nad rynkiem finansowym w Rzeczypospolitej Polskiej.

Obligacje – oznacza nie mniej niż 2.000 (słownie: dwa tysiące) i nie więcej niż 5.000 (słownie: pięć tysięcy) sztuk niezabezpieczonych kuponowych obligacji na okaziciela serii A o Wartości Nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda emitowanych przez Salwira Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu na podstawie Uchwały Zarządu nr 02/02/2015 z dnia 2 lutego 2015 roku w sprawie emisji obligacji serii A.

Obligatariusz – oznacza osobę, na rzecz której prawa z Obligacji są zapisane w Ewidencji Obligacji bądź na rzecz której zapisane są Obligacje na Rachunku Papierów Wartościowych.

Odsetki – oznacza okresowe świadczenie pieniężne z Obligacji przysługujące uprawnionemu z Obligacji.

Ogólne Warunki Emisji, Warunki Emisji – oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach.

Oferta – oznacza proponowanie nabycia do 5.000 (słownie: pięciu tysięcy) niezabezpieczonych kuponowych obligacji na okaziciela serii A spółki Salwira Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu na podstawie art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. 1995 nr 83 poz. 420, z późn. zm.).

Okres Odsetkowy – oznacza kwartalny okres odsetkowy, za który zostaną naliczone Odsetki od Obligacji.

Oprocentowanie – oznacza stopę według, której oprocentowane są Obligacje.

Ordynacja podatkowa – Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (Dz. U. 1997 nr 137 poz. 926, z późn. zm.).

PLN – oznacza walutę złoty, będącą prawnym środkiem płatniczym w Rzeczypospolitej Polskiej.

Prawo Dewizowe – oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. prawo dewizowe (Dz. U. 2002 nr 141 poz. 1178, z późn. zm.).

Propozycja Nabycia Obligacji, Propozycja Nabycia – oznacza imienne, numerowane, poufne zaproszenie do składania zapisów na Obligacje, w rozumieniu art. 10 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, na podstawie którego Inwestor jest uprawniony do złożenia oferty objęcia Obligacji poprzez złożenie Zapisu.

Program Emisji Obligacji – oznacza program emisji kuponowych obligacji zwykłych na okaziciela, które będą emitowane w jednej bądź kilku seriach, począwszy od serii A w terminie do 31 grudnia 2015 roku o łącznej

wartości do 5.000.000 (słownie: pięciu milionów) złotych, przeprowadzany przez Spółkę na podstawie Uchwały Zarządu Spółki nr 01/02/2015 z dnia 2 lutego 2015 roku w przedmiocie przyjęcia Programu Emisji Obligacji.

Przypadek Naruszenia – oznacza każde zdarzenie wskazane w pkt. 2.7.3 Warunków Emisji Obligacji jako podstawa prawna do złożenia przez Obligatariusza, w terminach określonych w pkt. 2.7.2., żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

Rachunek Papierów Wartościowych – oznacza elektroniczny rachunek prowadzony przez uczestnika depozytu papierów wartościowych, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zapisywane są zdematerializowane papiery wartościowe identyfikujący osobę, której przysługują prawa ze zdematerializowanych papierów wartościowych.

Regulamin ASO GPW – oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu, wraz z załącznikami, przyjęty uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., ze zmianami, którego aktualne brzmienie opublikowane jest przez GPW na stronie internetowej pod adresem www.newconnect.pl

Regulamin KDPW – oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych określający zasady działania systemu depozytowego KDPW, którego aktualne brzmienie opublikowane jest przez KDPW na stronie internetowej pod adresem www.kdpw.pl

Szczegółowe Zasady KDPW – oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW, których aktualne brzmienie opublikowane jest przez KDPW na stronie internetowej pod adresem www.kdpw.pl

Świadcstwo Depozytowe – oznacza dokument w rozumieniu art. 9 pkt. 1 Ustawy o Obrocie.

Uchwała Emisyjna – oznacza uchwałę Zarządu Spółki nr 02/02/2015 z dnia 2 lutego 2015 roku w sprawie emisji Obligacji serii A, które będą przedmiotem Propozycji Nabycia.

UOKiK – Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Ustawa deweloperska – oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 nr 232 poz. 1377).

Ustawa o Obligacjach – oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. 1995 nr 83 poz. 420, z późn. zm.).

Ustawa o Obrocie – oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. 2005 nr 183 poz. 1538, z późn. zm.).

Ustawa o Ofercie – oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. 2005 nr 184 poz. 1539, z późn. zm.).

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych – oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. 1991 nr 80 poz. 350, z późn. zm.).

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych – oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania (Dz. U. 1992 nr 21 poz. 86, z późn. zm.).

Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych – oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2000 nr 86 poz. 959, z późn. zm.).

Wartość Nominalna – oznacza wartość nominalną jednej Obligacji, wynoszącą 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

Wcześniejszy Wykup – oznacza przedterminowy całościowy lub częściowy wykup obligacji.

Zabezpieczenie – oznacza hipotekę ustanowioną na nieruchomości gruntowej położonej w Lubnowie, gmina Oborniki Śląskie w województwie dolnośląskim. Właścicielami nieruchomości stanowiącej Zabezpieczenie są

Simona i Marcin Salwirakowie na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Nieruchomość gruntowa jest objęta księgą wieczystą nr WR1W/00026964/3, składa się z następujących działek: Nr 63/17, od 63/19 do 63/45, od nr 63/47 do nr 63/52, od nr 63/54 do 63/81, od nr 63/83 do 63/123, od nr 63/125 do 63/130, od nr 63/132 do 63/135.

Zapis – oznacza pochodzącą od Inwestora ofertę objęcia określonej liczby Obligacji, na podstawie której Inwestor zobowiązuje się do objęcia i opłacenia wskazanej przezeń liczby Obligacji lub liczby mniejszej, nie mniejszej jednak niż 30 Obligacji, zgodnie z zasadami przydziału Obligacji.

Zarząd, Zarząd Spółki, Zarząd Emitenta – oznacza Zarząd Spółki Salwirak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu.

Zerowy okres odsetkowy – oznacza okres od dnia uznania wpłaty Inwestora na Obligacje serii A na rachunku Emitenta do Dnia przydziału Obligacji.

2. Szczegółowe Warunki Emisji Obligacji Serii A

Niniejsze Warunki Emisji Obligacji określają prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariusza oraz stanowią jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o emitowanych Obligacjach.

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach, nie mającym formy dokumentu, na okaziciela, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego nieodwołalnie i bezwarunkowo do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odsetek, na warunkach i w terminach określonych w pkt. 2.8 Warunków Emisji Obligacji oraz świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, na warunkach i w terminie określonych w pkt. 2.6 Warunków Emisji Obligacji, albo świadczenia pieniężnego związanego z Wcześniejszym Wykupem Obligacji na warunkach i terminach określonych w pkt. 2.7 Warunków Emisji Obligacji. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i przysługują osobie tam wskazanej.

Do Propozycji Nabycia Obligacji oraz Warunków Emisji Obligacji i niezależnie od postanowień w nich zawartych będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące w Ewidencji regulacje, co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje, wyraża na to zgodę. Ewidencja będzie prowadzona przez firmę inwestycyjną lub KDPW do czasu całkowitego umorzenia Obligacji.

Emitent podejmie czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

2.1 Cele emisji

Cel emisji Obligacji serii A w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach został określony. Celem emisji Obligacji jest sfinansowanie inwestycji spółki, w szczególności nabycie nowych gruntów przeznaczonych pod realizację projektów deweloperskich lub sfinansowanie kosztów realizacji projektów deweloperskich.

2.2 Wielkość emisji

Przedmiotem emisji Obligacji serii A jest nie mniej niż 2.000 (słownie: dwa tysiące) i nie więcej niż 5.000 (słownie: pięć tysięcy) sztuk Obligacji serii A.

2.3 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji lub sposób jej ustalenia

Wartość Nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

Łączna wartość nominalna Obligacji emitowanych na podstawie Warunków Emisji Obligacji wynosi nie mniej niż 2.000.000 (słownie: dwa miliony) złotych oraz nie więcej niż 5.000.000 (słownie: pięć milionów) złotych.

Cena emisyjna jednej Obligacji serii A jest równa jej Wartości Nominalnej i wynosi 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

2.4 Minimalna kwota zapisu na obligacje

Minimalny zapis na Obligacje serii A to 30 (słownie: trzydzieści) sztuk o łącznej wartości nominalnej 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) złotych.

2.5 Próg emisji

Emisja Obligacji dojdzie do skutku, jeżeli w okresie przyjmowania Formularzy Zapisów na Obligacje serii A zostanie prawidłowo subskrybowanych i opłaconych co najmniej 2.000 (słownie: dwa tysiące) sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej 2.000.000 (słownie: dwa miliony) złotych.

2.6 Warunki wykupu

Wykup Obligacji serii A zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, to jest 6 marca 2017 roku (24 miesiące od Dnia Przydziału) poprzez wypłatę Obligatariuszom świadczenia pieniężnego w kwocie liczonej według wartości nominalnej Obligacji, równej iloczynowi ilości wykupowanych Obligacji oraz Wartości Nominalnej jednej Obligacji, tj. 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych, powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres odsetkowy.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji serii A na Rachunku Papierów Wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, to jest na 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu, czyli 24 lutego 2017 roku.

W przypadku braku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek bankowy Obligatariusza. Płatności z tytułu wykupu Obligacji dokonywane będą jedynie na rzecz podmiotu (osoby prawnej lub fizycznej) ujawnionego w Ewidencji Obligacji prowadzonej przez Firmę Inwestycyjną. Świadczenie zostanie spełnione poprzez uznanie wpłaty środków pieniężnych dokonanej przez Emitenta na rachunek Firmy Inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję Obligacji, która następnie dokona ich rozksięgowania i wypłaty na rachunki bankowe Obligatariuszy lub poprzez uznanie wpłaty środków pieniężnych dokonanej przez Emitenta na rachunki bankowe wskazane przez Obligatariuszy.

W przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie wykup Obligacji nastąpi za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych w terminie określonym przez właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW, w szczególności Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na Rachunku Papierów Wartościowych. Świadczenie zostanie spełnione poprzez uznanie wpłaty środków pieniężnych dokonanej przez Emitenta na rachunek KDPW, który następnie dokona ich rozksięgowania i wypłaty na rachunki bankowe Obligatariuszy.

Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, wypłata świadczenia zostanie dokonana w pierwszym Dniu Roboczym następującym po Dniu Wykupu bez prawa żądania odsetek za opóźnienie.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

2.7 Warunki wcześniejszego wykupu Obligacji

2.7.1 Na żądanie Emitenta

Emitent zastrzega sobie prawo do wykupienia wszystkich lub części Obligacji przed terminem ich zapadalności na żądanie własne, jednak nie wcześniej niż 6 marca 2016 roku (12 miesięcy od Dnia Przydziału), bez zgody Obligatariusza będącego właścicielem wykupowanych Obligacji oraz konieczności uzyskania zgody innych Obligatariuszy. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

W przypadku, gdy Emitent występuje z żądaniem dokonania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, przed rozpoczęciem notowania Obligacji na rynku ASO Catalyst, Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 4 niniejszego dokumentu. Informacja taka każdorazowo będzie wskazywała Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

W przypadku, gdy Emitent uzyska dostęp do Elektronicznej Bazy Informacji (EBI) Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie Obligacji na żądanie Emitenta przekazywane będą do wiadomości Obligatariuszy w formie raportu bieżącego w terminie nie krótszym niż 15 (słownie: piętnaście) Dni Roboczych przed wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie:



- a. Wartości Nominalnej Obligacji;
- b. Odsetek naliczonych za okres od początku danego Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Wcześniejszego Wykupu do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz
- c. Opcji Wcześniejszego Wykupu, liczonej jako procent Wartości Nominalnej Obligacji w wysokości 0,20%.

2.7.2 Na żądanie Obligatariusza

W przypadku likwidacji Emitenta, zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu, Wcześniejszemu Wykupowi w dniu otwarcia likwidacji Emitenta.

Ponadto na żądanie Obligatariusza w przypadku opóźnienia w wykonaniu któregośkolwiek ze zobowiązań pieniężnych z Obligacji, zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Obligacje wskazane przezeń w żądaniu podlegają natychmiastowemu wykupowi.

Ponadto w przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wymienionych w pkt. 2.7.3 Warunków Emisji Obligacji (*Przypadki Naruszenia*) w okresie od Dnia Przydziału do Dnia Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji, jednakże dopiero na żądanie danego Obligatariusza.

Każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu w związku z powzięciem informacji o wystąpieniu okoliczności wymienionych w pkt. 2.7.3. Warunków Emisji Obligacji (*Przypadki Naruszenia*). Zawiadomienie musi wskazywać konkretny Przypadek Naruszenia, na podstawie którego Obligatariusz żąda Wcześniejszego Wykupu Obligacji. Wraz z zawiadomieniem Obligatariusz zobowiązany jest złożyć Świadcstwo Depozytowe potwierdzające stan posiadania Obligacji.

Żądanie wykupu Obligatariusza będzie skuteczne jeśli zostanie dostarczone w formie pisemnego żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza do 60 (słownie: sześćdziesiątego) Dnia Roboczego od dnia przekazania przez Emitenta informacji o wystąpieniu okoliczności określonej w pkt 2.7.3. Warunków Emisji Obligacji (*Przypadki Naruszenia*) lub do 90 (słownie: dziewięćdziesiątego) Dnia Roboczego po powzięciu przez Obligatariusza informacji o niedopełnieniu obowiązku przekazania tej informacji o wystąpieniu okoliczności przez Emitenta.

Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane w formie pisemnej na:

- a. adres siedziby Emitenta.
- b. w przypadku, gdy Obligacje nie zostały wprowadzone do obrotu w ASO Catalyst – na adres podmiotu prowadzącego Ewidencję (Firmy Inwestycyjnej).
- c. w przypadku, gdy obligacje są przedmiotem obrotu w ASO Catalyst – na adres podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza.

W przypadku braku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, Wcześniejszy Wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek bankowy Obligatariusza, a płatności z tytułu wykupu Obligacji dokonywane będą jedynie na rzecz podmiot (osoby prawnej lub fizycznej) ujawnionego w Ewidencji prowadzonej przez Firmę Inwestycyjną.

W przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie, Wcześniejszy Wykup dokonany będzie za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych w terminie określonym przez właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW, w szczególności Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na Rachunku Papierów Wartościowych. Transakcja Wcześniejszego Wykupu zostanie przeprowadzona po ustaleniu stron transakcji przez KDPW na podstawie informacji otrzymanych od Emitenta. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek pieniężny powiązany z rachunkiem papierów wartościowych Obligatariusza za pośrednictwem KDPW.

Emitent w przypadku otrzymania uprawnionego żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza dokona wykupu wskazanych w żądaniu Obligacji poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji

przedstawionych do wykupu powiększonej o należne a nie wypłacone Odsetki. Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie nie później niż w 45 (słownie: czterdziestym piątym) Dniu Roboczym od dnia przekazania przez Emitenta informacji o okoliczności określonej w pkt. 2.7.3. Warunków Emisji Obligacji (*Przypadki Naruszenia*). W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku poinformowania Obligatariuszy o wystąpieniu okoliczności Przypadku Naruszenia, Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie nie później niż w 45 (słownie: czterdziestym piątym) dniu od złożenia przez Obligatariusza do Emitenta uprawnionego żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

2.7.3 Przypadki Naruszenia

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z poniższych okoliczności w okresie od Dnia Przydziału do Dnia Wykupu Obligacji, Emitent będzie zobowiązany dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji, jednakże dopiero na żądanie (o którym mowa w pkt. 2.7.2) danego Obligatariusza. Obligatariusz ma prawo zażądać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji poczynsz od wystąpienia poniższych okoliczności:

- a. Niewypełnienia w terminie w całości lub w części jakichkolwiek zobowiązań pieniężnych wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
- b. przekroczenia na koniec okresu sprawozdawczego poziomu skorygowanego wskaźnika zadłużenia ogólnego ponad 0,67, przy czym do obliczenia skorygowanego wskaźnika, Zobowiązania ogółem oraz Aktywa ogółem zostaną pomniejszone o wysokość zaliczek otrzymanych na dostawy (tj. na poczet lokali). Z dodatkowym zastrzeżeniem, że różnica pomiędzy pozycjami Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania oraz Zaliczki otrzymane na dostawy w bilansie Spółki nie może przekroczyć 10.000.000 (słownie: dziesięciu milionów) złotych.

$$\frac{(\text{Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} - \text{Zaliczki otrzymane na dostawy})}{(\text{Aktywa ogółem} - \text{Zaliczki otrzymane na dostawy})} \leq 0,67$$

przy czym:

$$(\text{Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} - \text{zaliczki otrzymane na dostawy}) \leq 10 \text{ mln zł}$$

gdzie:

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią pozycję B w Bilansie Spółki po stronie pasywów
Zaliczki otrzymane na dostawy stanowią pozycję B III. 2e) w Bilansie Spółki po stronie pasywów

- c. udzielenia przez Emitenta pożyczki lub pożyczek, poręczenia, gwarancji lub jakiegokolwiek zabezpieczenia podobnego typu, jakimkolwiek podmiotowi lub na rzecz jakiegokolwiek podmiotu, który nie jest spółką zależną od Emitenta, o łącznej wartości przekraczającej 100.000 (słownie: sto tysięcy) złotych, z wyłączeniem podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego;
- d. sprzedaży udziałów i zeńścia poniżej 50% (słownie: pięćdziesięciu procent) w ogólnej liczbie głosów przez aktualnych udziałowców Emitenta;
- e. braku złożenia wniosku o ustanowienie hipoteki na Zabezpieczeniu Obligacji w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od Dnia Przydziału Obligacji;
- f. braku uprawnionego postanowienia właściwego Sądu o wpisie hipoteki stanowiącej Zabezpieczenie Obligacji do dnia 31 lipca 2015 r.;
- g. dokonania istotnej zmiany przedmiotu działalności Emitenta;
- h. zaprzestania prowadzenia swojej działalności w całości lub w istotnej części przez Emitenta lub oświadczenia Emitenta, że zamierza to zrobić;
- i. podjęcia przez Emitenta uchwały o wypłacie dywidendy bądź uchwały o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy przed Dniem Wykupu Obligacji;
- j. nie wywiązania się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 (słownie: sześciu) miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub sprawozdań półrocznych w terminie 3 (słownie: trzech) miesięcy od końca pierwszego półrocza danego roku obrotowego, z zastrzeżeniem maksymalnego okresu opóźnienia udostępnienia ww. sprawozdań finansowych wynoszącego do 30 (słownie: trzydziestu) dni;
- k. ogłoszenia o wszczęciu postępowania naprawczego albo ogłoszenia o upadłości Emitenta;

- I. podjęcia przez Emitenta uchwały o likwidacji lub wydania przez sąd takiego orzeczenia.

W okresie od Dnia Przydziału Obligacji do całkowitej zapłaty wszystkich świadczeń należnych z tytułu Obligacji, zawiadomienia o wystąpieniu okoliczności wymienionych w pkt. 2.7.3. Warunków Emisji Obligacji (*Przypadki Naruszenia*) będą kierowane do Obligatariuszy w trybie przewidzianym w pkt. 4 Warunków Emisji Obligacji.

2.8 Warunki wypłaty oprocentowania

Posiadaczom Obligacji serii A wypłacane będą kwartalnie odsetki o zmiennej wysokości uzależnionej od ilości dni w danym okresie odsetkowym oraz oprocentowania ustalonego w danym okresie odsetkowym przy założeniu 365 (słownie: trzystu sześćdziesięciu pięciu) dni w roku. Oprocentowanie będzie zmienne, ustalone każdorazowo przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem Zerowego Okresu Odsetkowego. Oprocentowanie stanowić będzie sumę stawki bazowej (określonej według stopy WIBOR 3M) z piątego dnia roboczego przed rozpoczęciem kolejnego Okresu Odsetkowego i marży w wysokości 5,6%.

Stawką bazową jest stopa procentowa WIBOR (Warsaw Interbank OfferRate) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności 3 miesięcy (WIBOR 3M), podana przed Monitor Rates Services Reuters, pochodząca z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowana w danym dniu ustalenia wysokości stawki bazowej dla danego Okresu Odsetkowego.

Obligacje będą oprocentowane poczynając od następnego dnia po zaksięgowaniu pełnej wpłaty na Obligacje serii A do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) z zastrzeżeniem, że w przypadku Wcześniejszego Wykupu, Obligacje będą oprocentowane poczynając od następnego dnia po zaksięgowaniu pełnej wpłaty na Obligacje serii A do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Oprocentowanie w Zerowym Okresie Odsetkowym będzie stałe i wyniesie 7,6%. Dalsze odsetki, od dnia następującego po Dniu przydziału do Dnia Wykupu lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tych dni) obliczane będą według zmiennej stopy oprocentowania określonej zgodnie z opisem przedstawionym w pierwszym akapicie niniejszego punktu.

Zerowy okres odsetkowy dla każdego Obligatariusza będzie rozpoczynał się następnego dnia po zaksięgowaniu pełnej wpłaty z tytułu przyjętej propozycji nabycia obligacji przez Obligatariusza zgodnie ze złożonym Formularzem Zapisu na obligacje serii A i zakończy się w Dniu Przydziału Obligacji.

Uprawnionym do otrzymania Odsetek za dany okres odsetkowy będzie Obligatariusz, który w Dniu Ustalenia Prawa do Odsetek, będzie posiadał Obligacje na swoim Rachunku Papierów Wartościowych lub będzie wpisany do Ewidencji Obligacji prowadzonej przez Firmę Inwestycyjną.

Świadczenie z tytułu Oprocentowania wypłacane będzie ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego, a jeśli ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego nie będzie Dniem Roboczym, to świadczenie z tytułu Oprocentowania zostanie wypłacone w najbliższym Dniu Roboczym po ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego. Wypłata Odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza po zarejestrowaniu obligacji przez KDPW, natomiast do czasu rejestracji Obligacji przez KDPW wypłata Odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku bankowego wskazanego przez posiadacza Obligacji.

Wysokość Odsetek będzie ustalona każdorazowo według wzoru:

$$K = (N * O * L) / 365$$

gdzie:

K – oznacza kwotę Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy

N – oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji

O – oznacza Oprocentowanie w danym okresie odsetkowym

L – oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym



Odsetki od każdej Obligacji będą naliczane z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

Tabela 1. Harmonogram płatności Odsetek

Okres odsetkowy	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia Prawa do Odsetek	Dzień Wypłaty Odsetek	Liczba dni w okresie
0	4 lutego 2015*	5 marca 2015	5 marca 2015	5 marca 2015	30*
I	6 marca 2015	5 czerwca 2015	27 maja 2015	5 czerwca 2015	92
II	6 czerwca 2015	5 września 2015	28 sierpnia 2015	7 września 2015	92
III	6 września 2015	5 grudnia 2015	27 listopada 2015	7 grudnia 2015	91
IV	6 grudnia 2015	5 marca 2016	26 lutego 2016	7 marca 2016	91
V	6 marca 2016	5 czerwca 2016	27 maja 2016	6 czerwca 2016	92
VI	6 czerwca 2016	5 września 2016	26 sierpnia 2016	5 września 2016	92
VII	6 września 2016	5 grudnia 2016	25 listopada 2016	5 grudnia 2016	91
VIII	6 grudnia 2016	6 marca 2017	24 lutego 2017	6 marca 2017	91

*dla Zerowego Okresu Odsetkowego pierwszy dzień okresu odsetkowego będzie liczony indywidualnie dla każdego z Obligatariuszy, poczynwszy od następnego dnia od otrzymania środków finansowych na rachunek bankowy pokrywających całość zapłaty za zapis za Obligacje serii A. Liczba dni w Zerowym Okresie Odsetkowym w tabeli została określona przy założeniu dokonania wpłaty w pierwszym dniu przyjmowania zapisów.

2.9 Wysokość i forma Zabezpieczenia (w przypadku ustanowienia hipoteki – wycena hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot)

Obligacje serii A są emitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o obligacjach.

Emitent zobowiązuje się do ustanowienia Zabezpieczenia w przyszłości, przy czym ustanowienie to może nastąpić również po wydaniu Obligacji (zapisaniu w Ewidencji).

Hipoteka

Emitent zobowiązuje się do zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji ustanowieniem hipoteki ustanowionej na podstawie oświadczenia woli Simony i Marcina Salwiraków o ustanowieniu Hipoteki. Hipoteka zostanie wpisana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej Zabezpieczeniem Nr WR1W/00026964/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, w terminie do 31 lipca 2015 roku. Jeżeli emisja Obligacji serii A dojdzie do skutku, to celem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy z emisji Obligacji (zapłata świadczeń pieniężnych stanowiącej ekwiwalent wartości nominalnej Obligacji wraz z należnymi Odsetkami od tych Obligacji) jest ustanowienie hipoteki do kwoty stanowiącej nie mniej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji.

Wartość nieruchomości będącą przedmiotem Zabezpieczenia została określona w operacie szacunkowym wykonanym przez „Vicus” Biuro Wycen Majątkowych Krzysztof Madera ul. Krzycka 88/10 53-020 Wrocław, posiadającego uprawnienia Rzeczoznawcy Majątkowego nr 180. Operat szacunkowy nieruchomości został sporządzony dnia 22 października 2014 roku. Wartość rynkowa na moment sporządzenia wyceny nieruchomości wynosi 7.870.500 (słownie: siedem milionów osiemset siedemdziesiąt tysięcy pięćset) złotych. Operat szacunkowy nieruchomości będzie załącznikiem do Propozycji Nabycia.

Administrator Hipoteki

Zgodnie z artykułem 7 Ustawy o Obligacjach Emitent zobowiązuje się zawrzeć przed emisją Obligacji w formie pisemnej umowę z Administratorem Hipoteki. Inwestorzy wyrażają zgodę na to, że funkcję Administratora Hipoteki będzie pełnił SKORY I SOŁTYS Spółka Partnerska Radców Prawnych, z siedzibą we Wrocławiu, ul. Rynek 7, 50-106 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia

Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS: 0000185360, NIP: 8971689617, REGON: 932966273. Umowa z Administratorem Hipoteki będzie załącznikiem do Propozycji Nabycia.

Inwestorzy wyrażają zgodę, iż w przypadku dokonania całkowitego lub częściowego Wcześniejszego Wykupu obligacji w całości i części na żądanie Emitenta określonego w punkcie 2.7.1 Warunków Emisji, na wniosek Emitenta Administrator Hipoteki wystawi dokument umożliwiający wykreślenie wpisu hipotecznego stanowiącego przedmiot Zabezpieczenia. Warunkiem dokonania Wcześniejszego Wykupu Obligacji jest zachowanie po każdorazowym Wcześniejszym Wykupie wartości Zabezpieczenia na poziomie nie niższym niż 150%, w stosunku do wartości nominalnej niewykupionych Obligacji.

Przedmiot Zabezpieczenia

Przedmiotem Zabezpieczenia jest nieruchomości gruntowa położona w Lubnowie, gmina Oborniki Śląskie w województwie dolnośląskim. Właścicielami nieruchomości stanowiącej Zabezpieczenie są Simona i Marcin Salwirakowie na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Nieruchomość gruntowa jest objęta księgą wieczystą nr WR1W/00026964/3 składa się z następujących działek:

- Nr 63/17, od nr 63/19 do 63/45, od nr 63/47 do 63/52, od nr 63/54 do 63/81, od nr 63/83 do 63/123, od nr 63/125 do 63/130, od nr 63/132 do 63/135

Łącznie zostało wydzielonych 101 działek budowlanych pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą, o niskiej intensywności zabudowy (do dwóch mieszkań w budynku). Drogi wewnętrzne zostały wytyczone na 10 działkach, dodatkowo występują jeszcze jedna działka rolna i jedna działka budowlana z przeznaczeniem na zabudowę jednorodzinną wielolokalową. Łączna powierzchnia przedmiotu Zabezpieczenia wynosi 131.701 m², działki mają regularne kształty zbliżone do prostokątów. Według treści uchwały Nr 0150/XLI/297/2005 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich dla obrębów: Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz wyceniane działki są objęte planem zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość posiada elementy infrastruktury technicznej takie jak: sieć elektroenergetyczna oraz sieć wodociągowa zasilana z sieci gminnej.

Przedmiotem Zabezpieczenia są działki budowlane położone 15 km od granic administracyjnych Wrocławia i 22 km od centrum Wrocławia. Atutem terenów jest ich położenie na terenie Wzgórz Trzebnickich (popularne tereny rekreacyjne dla mieszkańców Wrocławia) oraz 5 km od Obornik Śląskich (nazywane są zielonymi płucami Wrocławia i dzięki korzystnemu mikroklimatowi mają charakter uzdrowiskowy). Z powyższych powodów, okolice przedmiotu Zabezpieczenia są popularną lokalizacją wśród osób zainteresowanych budową domu jednorodzinnego.

Należy zwrócić uwagę, że ilość działek będąca przedmiotem Zabezpieczenia jest większa niż popyt na działki budowlane na lokalnym rynku. Dlatego należy liczyć się z ryzykiem, że w przypadku egzekucji roszczeń poprzez sprzedaż wymuszoną przedmiotu Zabezpieczenia cena może nie pokryć całości zobowiązań wynikających z wyemitowanych Obligacji, a okres zbywania działek może być długi.

Przedmiot Zabezpieczenia jest podzielony na samodzielne działki budowlane. W przypadku wymuszonej sprzedaży Zabezpieczenia, będącej rezultatem egzekucji roszczeń z tytułu wyemitowanych Obligacji, wydzielone działki mogą być sprzedawane inwestorom indywidualnym pod zabudowę jednorodzinną. Według opinii Emitenta powyżej opisana forma sprzedaży Zabezpieczenia może przyczynić się uzyskania wyższej ceny podczas sprzedaży wymuszonej, a tym samym może pozytywnie wpłynąć na wysokość środków uzyskanych celem zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy.

2.10 Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu obligacji proponowanej do nabycia

Wartość zaciągniętych przez Emitenta zobowiązań na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosiła 2 181 tys. zł. W tym „Zobowiązania długoterminowe” wynosiły 64 tys. zł, natomiast „Zobowiązania krótkoterminowe” wyniosły 2 117 tys. zł.

Tabela 2. Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta na dzień 31.12.2014

	31.12.2014
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 181,00
Rezerwy na zobowiązania	0,00
Zobowiązania długoterminowe	64,00
Inne zobowiązania finansowe	64,00
Zobowiązania krótkoterminowe	2 117,00
Inne zobowiązania finansowe	78,00
Z tytułu dostaw i usług do 12 m-cy	970,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	961,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	104,00
Z tyt. wynagrodzeń	4,00

Zobowiązania długoterminowe:

Inne zobowiązania finansowe spółki stanowił Leasing powyżej 12 miesięcy.

Zobowiązania krótkoterminowe:

Inne zobowiązania finansowe spółki stanowił Leasing do 12 miesięcy.

Zaliczki otrzymane na dostawy stanowiły wpłaty klientów na poczet zakupu nowego mieszkania w inwestycji Mariposa.

Do czasu wykupu Obligacji Emitent nie zamierza zaciągać zobowiązań w łącznej kwocie ponad 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) złotych, wyłączając z tej kwoty pozycję „zaliczki otrzymane na dostawy”, którą stanowić będą zaliczki klientów na poczet zakupu mieszkania, zgodnie z poniższym wzorem:

$$(\text{Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} - \text{zaliczki otrzymane na dostawy}) \leq 10 \text{ mln zł}$$

gdzie:

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią pozycję B w Bilansie Spółki po stronie pasywów

Zaliczki otrzymane na dostawy stanowią pozycję B III. 2e) w Bilansie Spółki po stronie pasywów

2.11 Zasady przeliczania świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy.

2.12 Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny

Nie dotyczy. Emitentowi nie był przyznawany rating.

2.13 Ograniczona zbywalność obligacji

Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

2.14 Podstawa prawna emisji obligacji

Obligacje emitowane są na podstawie:

- Art. 2 ust 1. w związku z art. 9 ust. 3 Ustawy o obligacjach;
- Uchwała Zarządu Spółki nr 1/02/2015 z dn. 2 lutego 2015 roku w przedmiocie przyjęcia Programu Emisji Obligacji;
- Uchwały Zarządu Spółki nr 2/02/2015 z dn. 2 lutego 2015 roku w sprawie emisji Obligacji serii A;
- Propozycji Nabycia przyjęta przez Zarząd Emitenta i zawierająca informacje oraz warunki i terminy związane z emisją Obligacji serii A.

2.15 Status obligacji

Obligacje nie mają formy dokumentu. Zgodnie z art. 5a pkt. 2 Ustawy o Obligacjach Prawa wynikające z Obligacji powstają z chwilą pierwszego zapisania Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Firmę Inwestycyjną.

Zamiarem Emitenta jest, aby Obligacje były przedmiotem wprowadzenia do ASO Catalyst prowadzonym przez GPW w Warszawie S.A. i z tego względu stosownie do treści Art. 5 ust. 3 Ustawy o Obrocie, po dokonaniu przydziału Obligacji, zapisaniu Obligacji w Ewidencji, a także po ustanowieniu Zabezpieczenia Obligacji, będą przedmiotem wniosku o rejestrację Obligacji w KDPW celem dematerializacji Obligacji. Z chwilą rejestracji Obligacji w KDPW S.A. rejestr Obligacji będzie prowadzony zgodnie z obowiązującymi regulaminami, procedurami i innego rodzaju regulacjami przyjętymi przez KDPW, określającymi sposób prowadzenia systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulaminem KDPW S.A. oraz Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW S.A. Obligacje będą zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych Obligatariuszy przez podmioty prowadzące niniejsze Rachunki papierów Wartościowych.

2.16 Opis praw wynikających z obligacji

Obligacje uprawniają do otrzymania świadczeń pieniężnych, tj. do :

- a. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odsetek, na warunkach i w terminach określonych w pkt. 2.8 Warunków Emisji Obligacji;
- b. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, na warunkach i w terminie określonych w pkt. 2.6 Warunków Emisji Obligacji, albo świadczenia pieniężnego związanego z Wcześniejszym Wykupem Obligacji na warunkach i terminach określonych w pkt. 2.7 Warunków Emisji Obligacji

Płatności będą dokonywane w Dniu Płatności Odsetek, Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą płatności Odsetek, kwoty Wykupu lub kwoty Wcześniejszego Wykupu będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po Dniu Płatności Odsetek po Dniu Wykupu lub po Dniu Wcześniejszego Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

W przypadku braku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie wszelkie płatności świadczeń z tytułu Obligacji następować będą poprzez przelew należnej kwoty na rachunek bankowy Obligatariusza. Płatności dokonywane będą jedynie na rzecz podmiotu (osoby prawnej lub fizycznej) ujawnionego w Ewidencji Obligacji prowadzonej przez Firmę Inwestycyjną.

W przypadku dematerializacji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie wszelkie płatności świadczeń z Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych w terminie określonym przez właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW, w szczególności Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na Rachunku Papierów Wartościowych.

Wszelkie świadczenia wynikające z Obligacji są nominowane i będą wypłacane przez Emitenta w polskich złotych.

Do czasu ustanowienia Zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 2.9 Warunków Emisji Obligacji zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji będą niezabezpieczone, bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane.

Po ustanowieniu Zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 2.9 Warunków Emisji Obligacji zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji będą zabezpieczone, bezpośrednie, bezwarunkowe i niepodporządkowane, z wyjątkiem tych, co do których roszczenia są lub będą uprzywilejowane na mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

2.17 Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi Propozycją Nabycia

Informacje prezentowane w niniejszych Warunkach Emisji mają charakter ogólny i nie omawiają w sposób pełny, ani wiążący kwestii dotyczącej rozliczania podatku z tytułu dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami. W celu uzyskania wyczerpującej informacji dotyczącej rozliczenia podatku z tytułu

dochodów wynikających z Obligacji należy skontaktować się z osobami bądź podmiotami uprawnionymi do świadczenia usług doradztwa podatkowego.

Źródło osiągniętego dochodu z tytułu posiadania i obrotu Obligacjami przekłada się na sposób naliczania podatku z tego tytułu. Podatek może być różny w zależności od tego, czy dochód został osiągnięty z odsetek, dyskonta czy też sprzedaży obligacji drożej od ceny zakupu (zysk kapitałowy). Ponadto sposób naliczania podatku zależy od statusu prawnego podatnika (osoba fizyczna lub osoba prawna).

2.17.1 Opodatkowanie dochodów osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych są uregulowane w Ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podatek z tytułu odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobiera się 19% zryczałtowanego podatku dochodowego.

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych w tym realizacji praw wynikających z tych instrumentów oraz odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Wyjątkiem od tej zasady jest przypadek zbycia papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te są wykonywane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwych umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niezapłacenie podatku ma zastosowanie, tylko wtedy gdy dla celów podatkowych zostanie udokumentowane miejsce zamieszkania podatnika poprzez uzyskanie od podatnika tzw. certyfikatu rezydencji wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

2.17.2 Opodatkowanie dochodów osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych są uregulowane w Ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Dochody osiągane przez osoby prawne z tytułu odsetek i dyskonta od papierów wartościowych, a także dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, stawka podatku wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Dochód będący przedmiotem opodatkowania stanowi różnica pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, a więc wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych są obowiązane dokonywać wpłat zaliczek miesięcznych na rachunek właściwego urzędu skarbowego. Wysokość zaliczki miesięcznej stanowi różnica pomiędzy należnym podatkiem od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego, a sumą zaliczek należnych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może także wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty) zgodnie z art. 25 ust. 6 – 7.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwych umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawieniu płatnikowi przez podatnika dla celów podatkowych zaświadczenia o siedzibie za granicą tzw. certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

2.17.3 Opodatkowanie dochodów (przychodów) podmiotów zagranicznych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, podatek dochodowy z tytułu dochodów z odsetek i dyskonta od obligacji, uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez osoby prawne, które nie mają na terytorium Rzeczypospolitej siedziby lub zarządu wynosi 20% przychodów.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwych umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową ma zastosowanie, pod warunkiem udokumentowania płatnikowi przez podatnika, dla celów podatkowych, zaświadczenia o miejscu siedziby podatnika, tzw. certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podatek dochodowy z tytułu dochodów z odsetek i dyskonta od obligacji, uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez osoby fizyczne niebędące polskimi rezydentami podatkowymi wynosi 19% przychodów.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwych umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową ma zastosowanie, pod warunkiem udokumentowania płatnikowi przez podatnika, dla celów podatkowych, zaświadczenia o miejscu zamieszkania podatnika, tzw. certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

2.17.4 Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, w przypadku gdy:

- a. w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- b. prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym.

2.17.5 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 1 lit. b zbycie papierów wartościowych jest, co do zasady obciążone podatkiem od czynności cywilnoprawnych, którego stawka wynosi 1% wartości dokonanej transakcji. W takim przypadku zgodnie z art. 4 pkt. 1 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, kupujący jest zobowiązany uiścić podatek od czynności cywilnoprawnych. Jednakże zgodnie z art. 9 pkt. 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych zwolniona od podatku jest sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi:

- a. Firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym;
- b. Dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych;
- c. Dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego;
- d. Dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego

w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt. 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, przez obrót zorganizowany rozumie się obrót papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi dokonywany na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu.

2.17.6 Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z art. 30 §1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany, a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim

majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej, albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

2.18 Właściwe prawo i właściwa jurysdykcja

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegają prawu polskiemu. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta według przepisów prawa polskiego.

2.19 Przedawnienie roszczeń z Obligacji

Zgodnie z art. 37a Ustawy o Obligacjach roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

2.20 Zastrzeżenie zmiany terminów

Emitent zastrzega sobie prawo do zmiany terminów realizacji Oferty. Wszelkie zmiany dotyczące terminów będą dystrybuowane do Inwestorów w sposób, w jaki dystrybuowana będzie Propozycja Nabycia.

2.21 Warunki obrotu Obligacjami

2.21.1 Ewidencja

W przypadku zapisu Obligacji w Ewidencji umowa zobowiązująca do przeniesienia praw z Obligacji przenosi te prawa z chwilą dokonania w Ewidencji zapisu wskazującego osobę nabywcę i liczbę nabytych Obligacji. Jeżeli przeniesienie praw z Obligacji nastąpiło wskutek czynności prawnej, zapis w Ewidencji wskazujący osobę nabywcę dokonywany jest z chwilą zawiadomienia Firmy Inwestycyjnej przez zbywcę lub nabywcę Obligacji o czynności prawnej, z której wynika zobowiązanie do przeniesienia praw z Obligacji oraz doręczenia Firmie inwestycyjnej właściwego dowodu dokonania takiej czynności prawnej. Przez właściwy dowód przeniesienia praw z Obligacji Firma Inwestycyjna będzie uznawała ważny dokument stanowiący podstawę przeniesienia praw z Obligacji zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.

Jeżeli nabycie Obligacji nastąpiło w wyniku zdarzenia powodującego przeniesienie praw z tych Obligacji z mocy prawa, zapis w Ewidencji jest dokonywany na żądanie nabywcy z chwilą doręczenia Firmie Inwestycyjnej właściwego dowodu wystąpienia zdarzenia, które spowodowało przeniesienie praw z Obligacji. Przez właściwy dowód przeniesienia praw z Obligacji Firma Inwestycyjna będzie uznawała ważny dokument stanowiący podstawę przeniesienia praw z Obligacji zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.

2.21.2 Alternatywny System Obrotu Catalyst

W przypadku wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst obrót Obligacjami dokonywany będzie w ASO Catalyst za pośrednictwem firm inwestycyjnych działających jako uczestnicy bezpośredni na tym rynku. Zasady przenoszenia Obligacji oraz wynikających z nich praw w obrocie wtórnym zostały określone w Ustawie o Obrocie, Regulaminie ASO GPW, Regulaminie KDPW i w Szczegółowych Zasadach KDPW.

3. Szczegółowe zasady dystrybucji obligacji serii A

3.1 Podmiot oferujący

Podmiotem oferującym Obligacje jest Emitent.

3.2 Osoby uprawnione do objęcia obligacji

Osobami uprawnionymi do uczestnictwa w Ofercie oraz objęcia Obligacji serii A są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, będące zarówno rezydentami jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego, do których Emitent skieruje Propozycję Nabycia.

Nierezydenci powinni przed złożeniem zapisu na Obligacje zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swojego pochodzenia.

Propozycja nabycia Obligacji będzie skierowana do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w trybie określonym w art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach.

Propozycja Nabycia Obligacji skierowana będzie wyłącznie do indywidualnie wskazanego podmiotu („Inwestor”) i może stanowić podstawę do podjęcia decyzji inwestycyjnej wyłącznie przez tego Inwestora.

Mając na uwadze nowe brzmienie art. 53 ust. 1 Ustawy o Ofercie zakazane jest udostępnianie, w dowolnej formie i w dowolny sposób, informacji w celu promowania bezpośrednio lub pośrednio nabycia lub objęcia papierów wartościowych albo zachęcania, bezpośrednio lub pośrednio do ich nabycia lub objęcia, chyba że informacje udostępniane są mniej niż 150 osobom.

W ramach wyjątku polegającego na informowaniu mniej niż 150 oznaczonych osób, Propozycja Nabycia będzie kierowana tylko i wyłącznie do Inwestorów, i wedle woli i zamiaru Emitenta nie może być przekazywana dalej w związku z ewentualnymi sankcjami z tym związanymi.

W sytuacji gdy odpowiedź na Propozycję Nabycia Obligacji, tj. zapis składany będzie przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, każdy fundusz inwestycyjny mający osobowość prawną stanowi odrębnego Inwestora i dla ważności zapisu dany fundusz inwestycyjny winien uprzednio otrzymać jako Inwestor Propozycję Nabycia Obligacji.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie w imieniu osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których mają zamiar podjąć samodzielnie decyzję inwestycyjną i złożyć zapis na Obligacje, wraz ze złożeniem jednego zbiorczego zapisu mają obowiązek złożyć listę osób, na rzecz których zarządzający zamierza nabyć Obligacje, wraz z propozycją ich alokacji.

3.3 Zasady składania zapisów

3.3.1 Terminy składania zapisów

Zapisy na Obligacje serii A będą przyjmowane od dnia 3 lutego 2015 roku do dnia 4 marca 2015 roku.

3.3.2 Procedura składania zapisów oraz przydział Obligacji

Propozycja Nabycia Obligacji kierowana będzie do Inwestorów przez Emitenta. Załącznikiem do Propozycji Nabycia dokumentu będzie Formularz Zapisu na Obligacje serii A, który w przypadku poprawnego wypełnienia i złożenia zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji przez Inwestora będzie stanowił ofertę nabycia Obligacji przez Inwestora. Przez prawidłowo wypełniony Formularz Zapisu na Obligacje serii A należy rozumieć formularz, w którym zostały wypełnione wszystkie wymagane pola.

Termin składania ofert nabycia Obligacji przez Inwestora zaczyna się w dniu 3 lutego 2015 roku o godzinie 9:00 i upływa w dniu 4 marca 2015 roku o godzinie 17:00, liczonej jako godzina wpływu oferty nabycia Obligacji, składanych jak poniżej.

Inwestor składający zapis, zobowiązany jest do dostarczenia dwóch wypełnionych egzemplarzy Formularza Zapisu na Obligacje serii A wraz z kopią dowodu osobistego bądź innego dokumentu tożsamości, korespondencyjnie na adres siedziby Emitenta lub osobistego dostarczenia do siedziby Emitenta za okazaniem dowodu osobistego lub innego dokumentu tożsamości.

Adres siedziby: Salwirak sp. z o.o., ul. Oliwkowa 14/15, 54-054 Wrocław

Składając Formularz Zapisu na Obligacje serii A, Inwestor oświadcza, że zapoznał się z treścią Propozycji nabycia Obligacji serii A oraz akceptuje ich treść, warunki i zasady nabycia Obligacji.

Oferta nabycia Obligacji będzie uczestniczyć w przydziale dokonanych przez Emitenta, jeżeli zostanie złożona na prawidłowo wypełnionym przez Inwestora Formularzu Zapisu na Obligacje serii A dołączonym do Propozycji Nabycia Obligacji wraz z kopią dowodu tożsamości w terminie do 4 marca 2015 roku do godziny 17:00 oraz zapis zostanie w pełni opłacony.

Jeżeli w terminie wyznaczonym do zapisywania się na Obligacje nie zostanie osiągnięty próg emisji, Emisja Obligacji nie dochodzi do skutku. Emitent na podstawie uchwały zarządu może przedłużyć powyższy termin maksymalnie o 14 (słownie: czternaście) dni.

Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania zmiany warunków opisanych w tym dokumencie, w tym do podwyższenia maksymalnej liczby oraz maksymalnej wartości emitowanych obligacji. O ewentualnych zmianach warunków opisanych w niniejszych Warunkach Emisji Inwestorzy będą informowani przez przekazanie aneksu w sposób, w jaki udostępniania będzie Propozycja Nabycia.

Przydział obligacji nastąpi w dniu 6 marca 2015 roku lub w pierwszym dniu roboczym po dniu zakończenia subskrypcji (w przypadku jej wcześniejszego zakończenia), gdy łączna liczba Obligacji, na które złożono ważne zapisy będzie większa niż 5.000 (słownie: pięć tysięcy) sztuk.

Zapisy złożone i opłacone w dniu, w którym liczba obligacji na który złożono i opłacono ważne zapisy przekroczy 5.000 (słownie pięć tysięcy) sztuk mogą zostać zredukowane. Zarząd ma prawo dokonać redukcji zapisów wedle własnego uznania.

Emitent niezwłocznie wystosuje zawiadomienia do Inwestorów o dokonanych przydziale Obligacji drogą elektroniczną na adres email wskazany w Formularzu Zapisu.

Emitent niezwłocznie powiadomi Inwestora o przydziale przesyłając listem poleconym na adres wskazany w Formularzu Zapisu, jeden egzemplarz złożonego Formularza Zapisu, potwierdzony przez Zarząd Emitenta wraz z kopią uchwały o przydziale Obligacji.

W przypadku niedojścia Emisji do skutku Emitent w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od ustalonego Dnia Przydziału powiadomi listami poleconymi wszystkich Inwestorów, którzy złożyli prawidłowo wypełniony Formularz Zapisu na Obligacje serii A oraz opłacili swój Zapis.

Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego lub niepełnego wypełnienia Formularza Zapisu ponosi Inwestor. Osoby składające Zapis w imieniu osoby prawnej obowiązane są przedstawić właściwe dokumenty zaświadczające o ich uprawnieniu do reprezentowania osoby. Oryginały tych dokumentów, bądź ich kopia potwierdzona przez pracownika Emitenta pozostają w siedzibie Emitenta.

Zapis jest bezwarunkowy, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń i jest nieodwołalny w terminie związania zapisem. Dla złożenia zapisu niezbędne jest posiadanie przez Inwestora ważnego dokumentu tożsamości oraz rachunku bankowego i podanie jego numeru w Formularzu Zapisu.

W przypadku towarzystw funduszy inwestycyjnych jeden fundusz wchodzący w skład takiego towarzystwa traktowany jest jako jeden Inwestor i może dokonywać jednego zapisu bądź zapisów.

3.4 Termin związania zapisem

Inwestor przestaje być związany zapisem:

1. W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku – w momencie otrzymania informacji o niedojściu emisji Obligacji do skutku;
2. W przypadku dojścia emisji do skutku:
 - a. w przypadku Inwestorów, którym przydzielono Obligacje w ilości mniejszej od liczby Obligacji objętych Formularzem Zapisu na obligacje – w momencie otrzymania informacji o liczbie przydzielonych Inwestorowi Obligacji i w zakresie Obligacji, na które Inwestor złożył Formularz Zapisu na Obligacje serii A, ale które nie zostały Inwestorowi przydzielone,
 - b. w przypadku Inwestorów, którym nie przydzielono w ogóle Obligacji – w momencie otrzymania informacji o nieprzydzieleniu Obligacji.

Oferta nabycia Obligacji przestaje wiązać Inwestora w przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku – od chwili, w której Inwestor otrzyma od Emitenta informację o niedojściu emisji Obligacji do skutku.

3.5 Wpłaty na Obligacje

Wpłaty na Obligacje dokonuje się w polskich złotych, do dnia 4 marca 2015 roku, w formie przelewu na rachunek Emitenta:

Emitent:	Salwira sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu
Numer Rachunku:	95 1050 1575 1000 0024 1162 6100
Prowadzony przez:	ING BANK SŁĄSKI S.A.
Tytuł wpłaty:	Zapis na Obligacje serii A Salwira sp. z o.o. – [nazwa Inwestora]



Za datę wpłaty uznaje się dzień uznania rachunku Emitenta. Wpłata powinna być dokonana na rachunek Emitenta zgodnie z terminami Oferty wynikającymi z Warunków Emisji. Przez pełną wpłatę rozumie się kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji objętych zapisem i ich jednostkowej ceny emisyjnej.

Jeżeli Inwestor dokona niepełnej wpłaty na Obligację (tj. w kwocie niższej niż wynikająca ze złożonego Zapisu), jednocześnie w wysokości co najmniej równoważności minimalnego zapisu 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) złotych, Zapis będzie uznany jako ważny i zostaną mu przydzielone Obligacje na zasadach określonych w Propozycji Nabycia, jednak w liczbie odpowiedniej do kwoty wpłaty na Obligację.

3.6 Działania przez Pełnomocnika

Wszystkie działania opisane w Warunkach Emisji, które stanowią część Propozycji Nabycia, Inwestor może wykonywać za pośrednictwem pełnomocnika, określając w treści udzielonego pełnomocnictwa jego zakres. Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w siedzibie Emitenta lub Doradcy Transakcyjnego, następujących dokumentów:

1. Pisemnego pełnomocnictwa wystawionego przez Inwestora, które musi zawierać:
 - a. zakres udzielonego pełnomocnictwa;
 - b. dane Inwestora (mocodawcy), tj. w przypadku osób fizycznych: imię i nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL, seria i numer dowodu tożsamości; w przypadku osób prawnych: nazwa, siedziba, numer REGON lub numer właściwego rejestru zagranicznego;
 - c. dane pełnomocnika, tj. w przypadku osób fizycznych: imię i nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL, seria i numer dowodu tożsamości; w przypadku osób prawnych: nazwa, siedziba, numer REGON lub numer właściwego rejestru zagranicznego;
 - d. podpis Inwestora (mocodawcy) lub osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy oraz podpis pełnomocnika;
2. Dowód osobisty pełnomocnika lub paszport pełnomocnika, albo odpis z Krajowego Rejestru Sądowego pełnomocnika lub w przypadku zagranicznej osoby prawnej, odpis z właściwego dla siedziby pełnomocnika rejestru lub inny dokument urzędowy zawierający podstawowe dane o pełnomocniku, z którego wynika jego status prawny, sposób reprezentacji oraz imiona i nazwiska osób uprawnionych do reprezentowania pełnomocnika, przetłumaczony na język polski lub angielski;
3. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub w przypadku zagranicznej osoby prawnej, odpis z właściwego dla siedziby mocodawcy rejestru lub inny dokument urzędowy zawierający podstawowe dane o mocodawcy, z którego wynika jego status prawny, sposób reprezentacji oraz imiona i nazwiska osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy, przetłumaczony na język polski lub angielski;
4. Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, w imieniu której działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w imieniu pełnomocnika, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo, sporządzone na zasadach określonych powyżej oraz dowód osobisty bądź paszport.

Pełnomocnictwa oraz wypisy z właściwych rejestrów bądź też kopie tych pełnomocnictw oraz wypisów potwierdzone przez pracownika Emitenta, pozostają w siedzibie Emitenta.

Zwraca się uwagę mocodawcy na sporządzenie pełnomocnictwa zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz konieczność uiszczenia opłaty skarbowej wynikającej z jego udzielenia.

Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców.

3.7 Niedojście Emisji do skutku

Emisja Obligacji nie dochodzi do skutku jeżeli:

1. W terminie określonym w Warunkach Emisji nie zostanie właściwie subskrybowanych i opłaconych co najmniej 2.000 (słownie: dwa tysiące) sztuk Obligacji.
2. Emitent odstąpi od przeprowadzenia emisji Obligacji z innych, istotnych powodów, takich jak:
 - a. nieprzewidywalna zmiana koniunktury gospodarczej w Polsce lub na świecie, załamanie gospodarcze, którego Emitent nie był w stanie przewidzieć przed rozpoczęciem procesu emisji Obligacji serii A, a która może mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta;

- b. nieprzewidywalna zmiana sytuacji gospodarczej, finansowej lub majątkowej Emitenta, której Emitent nie był w stanie przewidzieć przed rozpoczęciem procesu emisji Obligacji serii A, a która może mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta;
- c. nieprzewidywalna zmiana sytuacji prawnej lub gospodarczej Emitenta, której Emitent nie był w stanie przewidzieć przed rozpoczęciem procesu emisji Obligacji serii A, a która może mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta;
- d. inne, nieprzewidywalne zmiany, których Emitent nie był w stanie przewidzieć, a które mogą mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta.

W przypadku niedojścia do skutku emisji Obligacji Zarząd Emitenta niezwłocznie przekaze stosowną informację Inwestorom w sposób, w jaki dystrybuowana będzie Propozycja Nabycia.

3.8 Rozliczenie wpłat na Obligacje

W przypadku niedojścia Emisji do skutku wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych po dniu podjęcia przez Zarząd Emitenta uchwały o niedojściu emisji do skutku. Zwrot środków pieniężnych nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

W przypadku przydzielenia mniejszej liczby Obligacji niż określona w zapisie lub nieprzydzielenia Obligacji w ogóle, zwrot środków pieniężnych nastąpi na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu, w terminie nie przekraczającym 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od dnia zamknięcia i rozliczenia Oferty. Zwrot środków pieniężnych nastąpi bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

4. Zawiadomienia

Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień zawartych w niniejszych Warunkach Emisji oraz Propozycji Nabycia wszelkie zawiadomienia do Inwestorów będą przekazywane w sposób, w jaki dystrybuowana będzie Propozycja Nabycia.

Zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane:

- a. W przypadku, gdy Emitent uzyska dostęp do Elektronicznej Bazy Informacji (EBI) Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., zawiadomienia Obligatariuszy będą dokonywane w formie raportów bieżących za pośrednictwem systemu EBI, zgodnie z regulacjami obowiązującymi na Rynku Zorganizowanym ASO Catalyst;
- b. W przypadku, gdy Obligacje nie będą przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta www.salwirak.pl lub przekazywane drogą elektroniczną. Emitent zobowiązuje się do przekazywania informacji w zakresie zgodnym z regulacjami obowiązującymi na ASO Catalyst.



8.6 Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej

**„VICUS” Biuro Wycen Majątkowych
Krzysztof Madera**

53-020 Wrocław ul. Krzycka 88/10
Telefon/fax 71-72-94-408, 601-706-888
e-mail: krzysztof.madera@onet.pl
NIP 898-104-93-68, REGON 930820039



OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ



Adres nieruchomości:

Lubnów, działki: nr 63/17, od nr 63/19 do nr 63/45, od nr 63/47 do nr 63/52, od nr 63/54 do nr 63/81, od nr 63/83 do nr 63/123, od nr 63/125 do nr 63/130, od nr 63/132 do nr 63/135, AM-1, obręb geodezyjny 0008 - Lubnów, gmina Oborniki Śląskie, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie,

Współwłaściciele nieruchomości:

**Simona Salwirak i Marcin Salwirak –
na prawach wspólności ustawowej
majątkowej małżeńskiej,**

Zlecniodawca:

**„SALWIRAK” Spółka z o.o.
z siedzibą 54-054 Wrocław,
ul. Oliwkowa 14/15,**

Autor opracowania:



Miejsce i data sporządzenia operatu:

Wrocław, 22 października 2014 roku

SPIS TREŚCI

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	str. 3,
2. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	str. 4 – 6,
3. Cel wyceny	str. 7,
4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	str. 7 – 10,
5. Daty istotne dla operatu szacunkowego	str. 11,
6. Opis i określenie stanu nieruchomości	str. 11 – 35,
7. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	str. 36 – 41,
8. Przedstawienie sposobu wyceny	str. 41 – 43,
9. Analiza rynku lokalnego	str. 44 – 59,
10. Określenie wartości nieruchomości	str. 59 – 66,
11. Klauzule i zastrzeżenia do operatu szacunkowego	str. 66 – 67,
12. Podpis rzeczoznawcy	str. 67,
13. Załączniki do operatu szacunkowego	str. 67 – 123.

Strona | 2

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Określenie nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa: Lubnów, gmina Oborniki Śląskie, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie.
Opis nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa składająca się z następujących działek: nr 63/17, od nr 63/19 do 63/45, od nr 63/47 do nr 63/52, od nr 63/54 do nr 63/81, od nr 63/83 do nr 63/123, od nr 63/125 do nr 63/130, od nr 63/132 do nr 63/135, o łącznej powierzchni 131.701 m ² . Działki o regularnych kształtach zbliżonych do prostokąta. Zgodnie z treścią uchwały Nr 0150/XLI/297/2005 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 15 grudnia 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz, wyceniane działki znajdują się na obszarach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami: 1/ „MN6(4), MN6(5), MN6(26), MN6(27)” – wszystkie działki poza wymienionymi poniżej, o powierzchni łącznej wynoszącej 107.195 m ² . Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy [maksymalnie do 2 mieszkań w budynku], 2/ „R/33” – działka nr 63/135 o powierzchni 11.799 m ² . Przeznaczenie podstawowe – uprawy polowe, 3/ działki nr 63/22, 63/28, 63/47, 63/52, 63/54, 63/62, 63/68, 63/97, 63/102, 63/107 o powierzchni łącznej 12.707 m ² – przeznaczone zostały na drogi wewnętrzne. Wypożyczenie nieruchomości w elementy infrastruktury technicznej: ➤ sieć elektroenergetyczna, ➤ sieć wodociągowa zasilana z sieci wiejskiej.
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości	Współwłaściciele nieruchomości: Simona Salwirak, córka Sławomira i Bożeny oraz Marcin Salwirak, syn Andrzeja i Danuty, zamieszkali 55-120 Oborniki Śląskiej ul. Skłodowskiej – Curie 14 m. 31 – na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, dla potrzeb zabezpieczenia roszczeń kredytodawcy [zabezpieczenie kredytu bankowego].
Wartość nieruchomości:	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej: 7.870.500,- zł Słownie złotych: siedem milionów osiemset siedemdziesiąt tysięcy pięćset.
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania.
Data określenia wartości:	22 października 2014 roku.
Data sporządzenia operatu:	22 października 2014 roku.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	 
Wrocław, dnia 22 października 2014 roku	

I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.

1. Przedmiot wyceny.

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Lubnów, AM-1, obręb geodezyjny 0008 Lubnów, jednostka ewidencyjna: 022001_5, Oborniki Śląskie – obszar wiejski, gmina Oborniki Śląskie, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie, o łącznej powierzchni 131.701 m².

Strona | 4

Wykaz działek stanowiących przedmiot wyceny zamieszczono w tabeli Nr 1.
Dla nieruchomości została urządzona księga wieczysta Nr WR1W/00026964/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Tabela Nr 1. Wykaz działek stanowiących przedmiot wyceny.

L.p.	Numer działki	Powierzchnia [m ²]
1	63/17	5236,00
2	63/19	1278,00
3	63/20	1289,00
4	63/21	1324,00
5	63/22	176,00
6	63/23	1437,00
7	63/24	1469,00
8	63/25	1815,00
9	63/26	1243,00
10	63/27	1298,00
11	63/28	305,00
12	63/29	1397,00
13	63/30	1437,00
14	63/31	1049,00
15	63/32	1020,00
16	63/33	1027,00
17	63/34	1054,00
18	63/35	1059,00
19	63/36	1033,00
20	63/37	1040,00
21	63/38	1064,00
22	63/39	1069,00
23	63/40	1047,00
24	63/41	1001,00
25	63/42	1001,00
26	63/43	1297,00
27	63/44	1078,00
28	63/45	1392,00
29	63/47	384,00
30	63/48	1270,00
31	63/49	1228,00
32	63/50	1258,00

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ WE WSI LUBNÓW,
GMINA OBORNIKI ŚLĄSKIE, OBJĘTA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WR1W/00026964/3 - SĄD REJONOWY W TRZEBNICY

33	63/51	1218,00
34	63/52	35,00
35	63/54	6516,00
36	63/55	1011,00
37	63/56	1011,00
38	63/57	1011,00
39	63/58	1012,00
40	63/59	1002,00
41	63/60	1001,00
42	63/61	1000,00
43	63/62	134,00
44	63/63	1000,00
45	63/64	1005,00
46	63/65	1330,00
47	63/66	1001,00
48	63/67	1014,00
49	63/68	284,00
50	63/69	1208,00
51	63/70	1155,00
52	63/71	1367,00
53	63/72	1240,00
54	63/73	1243,00
55	63/74	1590,00
56	63/75	1000,00
57	63/76	1065,00
58	63/77	1113,00
59	63/78	1314,00
60	63/79	1376,00
61	63/80	1266,00
62	63/81	1190,00
63	63/83	1101,00
64	63/84	1167,00
65	63/85	717,00
66	63/86	771,00
67	63/87	790,00
68	63/88	700,00
69	63/89	700,00
70	63/90	784,00
71	63/91	796,00
72	63/92	700,00
73	63/93	707,00
74	63/94	781,00
75	63/95	750,00
76	63/96	700,00
77	63/97	217,00

Strona | 5

„VICUS” BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH - K. MADERA 53-020 WROCŁAW UL. KRZYCKA 88/10

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ WE WSI LUBNÓW,
GMINA OBORNIKI ŚLĄSKIE, OBJĘTA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WR1W/00026964/3 - SĄD REJONOWY W TRZEBNICY

78	63/98	738,00
79	63/99	700,00
80	63/100	700,00
81	63/101	786,00
82	63/102	4443,00
83	63/103	844,00
84	63/104	799,00
85	63/105	766,00
86	63/106	798,00
87	63/107	213,00
88	63/108	723,00
89	63/109	700,00
90	63/110	727,00
91	63/111	700,00
92	63/112	700,00
93	63/113	712,00
94	63/114	711,00
95	63/115	700,00
96	63/116	700,00
97	63/117	705,00
98	63/118	705,00
99	63/119	700,00
100	63/120	700,00
101	63/121	720,00
102	63/122	803,00
103	63/123	763,00
104	63/125	1011,00
105	63/126	904,00
106	63/127	930,00
107	63/128	950,00
108	63/129	977,00
109	63/130	1009,00
110	63/132	1233,00
111	63/133	1233,00
112	63/134	1231,00
113	63/135	11799,00
114	Powierzchnia łączna:	131701

Strona | 6

2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny zostało objęte prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Lubnów, AM-1, obręb geodezyjny 0008 Lubnów, jednostka ewidencyjna: 022001_5, Oborniki Śląskie – obszar wiejski, gmina Oborniki Śląskie, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie, o łącznej powierzchni 131.701 m². Wykaz działek wchodzących w skład nieruchomości zamieszczono w tabeli Nr 1.

II. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, dla potrzeb zabezpieczenia roszczeń kredytodawcy [zabezpieczenie kredytu bankowego].

Niniejszy operat może być wykorzystany tylko dla celów wskazanych powyżej.

Strona | 7

III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

1. Podstawy formalne opracowania operatu szacunkowego.

Podstawę formalną wykonania operatu szacunkowego stanowi zlecenie Pana Marcina Salwiraka – Prezesa Zarządu „SALWIRAK” Spółka z o.o. z siedzibą 54-054 Wrocław ul. Oliwkowa 14/15, dla Krzysztofa Madery – rzeczoznawcy majątkowego, 53-020 Wrocław ul. Krzycka 88/10.

2. Podstawy materialno – prawne opracowania operatu szacunkowego.

Przepisy prawne regulujące tryb i zasady wyceny:

- 1) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, [tekst jednolity Dz. U. poz. 121 z 23.01.2014 roku],
- 2) ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, [tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 707 z późniejszymi zmianami],
- 3) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe, [tekst jednolity Dz. U. Nr 232, poz. 1.378 z dnia 10.12.2012 roku późniejszymi zmianami],
- 4) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych [Dz. U. Nr 140, poz. 940 z późniejszymi zmianami],
- 5) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, [tekst jednolity Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 roku z późniejszymi zmianami],
- 6) ustawa z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane, [tekst jednolity Dz. U. Nr 207, poz. 2.016 z 2013 roku z późniejszymi zmianami],
- 7) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, [tekst jednolity Dz. U. Nr 110, poz. 647 z dnia 12.06.2012 roku z późniejszymi zmianami],
- 8) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, [Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 roku z późniejszymi zmianami],
- 9) rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków, [Dz. U. Nr 38, poz. 454 z 2001 roku z późniejszymi zmianami],
- 10) komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 04 stycznia 2010 roku w sprawie uzgodnienia standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”, [Dz. Urz. Ministra Infrastruktury Nr 1, poz. 1 z dnia 08.01.2010 roku],
- 11) uchwała z dnia 29 października 2012 roku Nr XXIV/187/12 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie,
- 12) uchwała z dnia 07 lipca 2005 roku Nr 0150/XXV/258/05 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie,

[Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 193, poz. 3.321 z dnia 26.09.2005 roku],

- 13) uchwała z dnia 08 września 2005 roku Nr 0150/XXXV/266/05 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Bagno, Morzęcin Wielki, Morzęcin Mały, Osolin, Siemianice, Wielka Lipa – Osola,

[Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 193, poz. 3.323 z dnia 26.09.2005 roku],

- 14) uchwała z dnia 24 listopada 2005 roku Nr 0150/XXXIX/292/05 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Borkowice, Kowale, Kuraszków, Piekary, Przecławice,

[Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 36, poz. 563 z dnia 17.02.2006 roku],

- 15) uchwała z dnia 15 grudnia 2005 roku Nr 0150/XL/297/05 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz,

[Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 36, poz. 564 z dnia 17.02.2006 roku],

- 16) uchwała z dnia 19 stycznia 2006 roku Nr 0150/XLII/311/06 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Gołędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków,

[Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 54, poz. 890 z dnia 13.03.2006 roku].

3. Podstawy merytoryczne opracowania operatu szacunkowego.

- 1) Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

4. Analiza uwarunkowań prawnych sporządzenia operatu.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia roszczeń kredytodawcy [zabezpieczenie kredytu bankowego]. Zagadnienia związane z wyceną nieruchomości dla tych celów regulują w szczególności następujące akty prawne:

- ustawa prawo bankowe,
- Kodeks cywilny,
- ustawa o księgach wieczystych i hipotece,
- ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 93 ust. 1 ustawy prawo bankowe, banki w celu zabezpieczenia wierzytelności, które wynikają z czynności bankowych, mogą żądać zabezpieczenia przewidzianego w Kodeksie cywilnym i prawie wekslowym oraz zwyczajami przyjętymi w obrocie krajowym i zagranicznym. Definicję hipoteki zawiera art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który stwierdza – „w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka)”. Wysokość hipoteki dla roszczeń wynikających z zobowiązań pieniężnych musi być podana w walucie. W celu określenia wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie spłaty kredytu niezbędne jest przeprowadzenie wyceny, określającej wartość nieruchomości.

Zgodnie z art. 150 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
 - określenia wartości odtworzeniowej,
 - ustalenia wartości katastralnej,
 - określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.
- Definicję wartości rynkowej zawiera art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy przyjęciu następujących założeń:

Strona | 9

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości – zgodnie z treścią art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - uwzględnia się w szczególności:

- jej rodzaj,
- położenie,
- sposób użytkowania,
- przeznaczenie,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Definicję wartości rynkowej zawierają również Powszechne Krajowe Zasady Wyceny [PKZW], a w szczególności Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 [KSWP 1] - Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa.

Zgodnie z treścią punktu 3.1. Standardu wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie z punktem 1.2. Standardu KSWP 1 wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji. Pojęcie wartości rynkowej nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena. Punkt 1.6. Standardu stwierdza, że w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości [punkt 1.7. Standardu] dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku. Zgodnie z treścią punktu 5.5. Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego Nr 3 [KWSW 3] wycena dla zabezpieczenia wierzytelności nieruchomości w trakcie budowy lub rozwoju [w tym grunt, na którym ma być lub na którym jest realizowana inwestycja lub nieruchomość podlegająca rozbudowie, ulepszeniu, itp.] podlegają wycenie z uwzględnieniem istniejących i potencjalnych zezwoleń dotyczących możliwości zagospodarowania.

Założenia dotyczące możliwości określonego zagospodarowania muszą być fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i przytoczone w całości w operacie szacunkowym, a ich przyjęcie odbywa się po uzgodnieniu z wierzycielem.

Zgodnie z punktem 5.5.2. KSWS 3 rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości:

- według stanu i cen na dzień wyceny i / lub odpowiednio,
- według stanu technicznego - użytkowego i zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju i cen na dzień wyceny [przy założeniu rozwoju w proponowanym kształcie w określonym czasie].

Różnica pomiędzy wyżej wymienionymi wartościami nie może być utożsamiana z kosztami niezbędnymi do poniesienia w celu zakończenia procesu rozwoju.

Analiza cytowanych powyżej przepisów pozwala na wysnucie następujących wniosków:

- 1) Należy określić wartość rynkową nieruchomości,
- 2) Stan nieruchomości należy ustalić według jej stanu faktycznego z daty przeprowadzenia wizji lokalnej,
- 3) Wartość nieruchomości należy określić według cen obowiązujących w dacie sporządzenia operatu szacunkowego,
- 4) W związku z tym, że wycenie podlega nieruchomość, której wartość określana jest dla celów zabezpieczenia roszczeń kredytodawcy, w operacie należy zastosować wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania.

4. Źródła danych merytorycznych.

Przy sporządzaniu operatu szacunkowego korzystano z następujących źródeł danych:

- 1) Księgi wieczystej Nr WR1W/00026964/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- 2) Operatu ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Trzebnicy – Wydział Geodezji i Nieruchomości.
- 3) Danych zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie.
- 4) Decyzji z dnia 10.01.2012 roku wydanej przez Burmistrza Obornik Śląskich w sprawie dokonania podziału nieruchomości położonej w Lubnowie gmina Oborniki Śląskie w granicach niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym 63/6 o powierzchni 14,6173 ha [sygnatura AG.6831.01.2012].
- 5) Koncepcji urbanistycznej osiedla mieszkalnego w Lubnowie, opracowanego przez „mdgrupa” Majewski Dobosz grupa projektowa.
- 6) Ustaleń dokonanych w trakcie przeprowadzonej wizji lokalnej na nieruchomości.
- 7) Danych dotyczących cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym, uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Trzebnicy – Wydział Geodezji i Nieruchomości.
- 8) Danych dotyczących cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym, uzyskanych w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, działających na lokalnym rynku.
- 9) Mapy zasadniczej terenu w skali 1:1000.
- 10) Map ewidencyjnych Gminy Oborniki Śląskie w skalach 1:1000, 1:2000 i 1:5000.

IV. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

1. Operat szacunkowy został sporządzony w dniu 22 października 2014 roku.
2. Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 22 października 2014 roku.
3. Wartość nieruchomości została określona według jej stanu na dzień przeprowadzenia wizji lokalnej, to jest na dzień 16 października 2014 roku.
4. Wizja lokalna [ogłędziny] została przeprowadzona w dniu 16 października 2014 roku.

Strona | 11

V. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

1. Stan nieruchomości.

Stan nieruchomości określono według następujących dat:

- 1) Stan prawny nieruchomości w dacie z dnia 10 października 2014 roku, to jest na datę badania księgi wieczystej Nr WR1W/00026964/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- 2) Stan techniczny i użytkowy został określony na dzień 16 października 2014 roku, to jest na dzień przeprowadzenia wizji lokalnej na nieruchomości.

2. Stan prawny nieruchomości.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o następujące źródła:

- 1) Księgę wieczystą Nr WR1W/00026964/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- 2) Operat ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Trzebnicy – Wydział Geodezji i Nieruchomości.

W księdze wieczystej Nr WR1W/00026964/3 w dniu badania ujawnione były następujące wpisy:

➤ Typ księgi: nieruchomość gruntowa.

A/ W dziale I księgi zawierającym oznaczenie nieruchomości znajdowały się następujące wpisy:

- Numer bieżący nieruchomości: 4,
- Numer porządkowy: 1,
- Województwo: Dolnośląskie,
- Powiat: trzebnicki,
- Gmina: Oborniki Śląskie,
- Miejscowość: Lubnów,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/17,
- Numer działki: 63/17,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/19,
- Numer działki: 63/19,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/20,

- Numer działki: 63/20,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/21,
- Numer działki: 63/21,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/22,
- Numer działki: 63/22,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/23,
- Numer działki: 63/23,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/24,
- Numer działki: 63/24,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/25,
- Numer działki: 63/25,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/26,
- Numer działki: 63/26,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/27,
- Numer działki: 63/27,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/28,
- Numer działki: 63/28,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,

- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/29,
- Numer działki: 63/29,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/30,
- Numer działki: 63/30,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/31,
- Numer działki: 63/31,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/32,
- Numer działki: 63/32,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/33,
- Numer działki: 63/33,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/34,
- Numer działki: 63/34,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/35,
- Numer działki: 63/35,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/36,
- Numer działki: 63/36,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,

- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/37,
- Numer działki: 63/37,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/38,
- Numer działki: 63/38,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/39,
- Numer działki: 63/39,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/40,
- Numer działki: 63/40,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/41,
- Numer działki: 63/41,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/42,
- Numer działki: 63/42,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/43,
- Numer działki: 63/43,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/44,
- Numer działki: 63/44,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/45,

- Numer działki: 63/45,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/47,
- Numer działki: 63/47,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/48,
- Numer działki: 63/48,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/49,
- Numer działki: 63/49,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/50,
- Numer działki: 63/50,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/51,
- Numer działki: 63/51,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/52,
- Numer działki: 63/52,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/54,
- Numer działki: 63/54,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/55,
- Numer działki: 63/55,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,

- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/56,
- Numer działki: 63/56,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/57,
- Numer działki: 63/57,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/58,
- Numer działki: 63/58,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/59,
- Numer działki: 63/59,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/60,
- Numer działki: 63/60,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/61,
- Numer działki: 63/61,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/62,
- Numer działki: 63/62,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/63,
- Numer działki: 63/63,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,

- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/64,
- Numer działki: 63/64,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/65,
- Numer działki: 63/65,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/66,
- Numer działki: 63/66,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/67,
- Numer działki: 63/67,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/68,
- Numer działki: 63/68,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/69,
- Numer działki: 63/69,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/70,
- Numer działki: 63/70,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/71,
- Numer działki: 63/71,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/72,

- Numer działki: 63/72,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/73,
- Numer działki: 63/73,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/74,
- Numer działki: 63/74,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/75,
- Numer działki: 63/75,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/76,
- Numer działki: 63/76,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/77,
- Numer działki: 63/77,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/78,
- Numer działki: 63/78,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/79,
- Numer działki: 63/79,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/80,
- Numer działki: 63/80,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,

- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/81,
- Numer działki: 63/81,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/83,
- Numer działki: 63/83,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/84,
- Numer działki: 63/84,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/85,
- Numer działki: 63/85,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/86,
- Numer działki: 63/86,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/87,
- Numer działki: 63/87,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/88,
- Numer działki: 63/88,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/89,
- Numer działki: 63/89,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,

- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/90,
- Numer działki: 63/90,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/91,
- Numer działki: 63/91,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/92,
- Numer działki: 63/92,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/93,
- Numer działki: 63/93,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/94,
- Numer działki: 63/94,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/95,
- Numer działki: 63/95,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/96,
- Numer działki: 63/96,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/97,
- Numer działki: 63/97,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/98,

- Numer działki: 63/98,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/99,
- Numer działki: 63/99,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/100,
- Numer działki: 63/100,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/101,
- Numer działki: 63/101,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/102,
- Numer działki: 63/102,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/103,
- Numer działki: 63/103,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/104,
- Numer działki: 63/104,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/105,
- Numer działki: 63/105,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/106,
- Numer działki: 63/106,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,

- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/107,
- Numer działki: 63/107,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/108,
- Numer działki: 63/108,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/109,
- Numer działki: 63/109,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/110,
- Numer działki: 63/110,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/111,
- Numer działki: 63/111,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/112,
- Numer działki: 63/112,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/113,
- Numer działki: 63/113,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/114,
- Numer działki: 63/114,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,

- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/115,
- Numer działki: 63/115,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/116,
- Numer działki: 63/116,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/117,
- Numer działki: 63/117,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/118,
- Numer działki: 63/118,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/119,
- Numer działki: 63/119,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/120,
- Numer działki: 63/120,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/121,
- Numer działki: 63/121,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/122,
- Numer działki: 63/122,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/123,

- Numer działki: 63/123,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/125,
- Numer działki: 63/125,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/126,
- Numer działki: 63/126,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/127,
- Numer działki: 63/127,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/128,
- Numer działki: 63/128,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/129,
- Numer działki: 63/129,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/130,
- Numer działki: 63/130,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/132,
- Numer działki: 63/132,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
- Położenie: 1,
- Sposób korzystania: R – grunty orne,
- Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/133,
- Numer działki: 63/133,
- Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,

Strona | 24

- Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
 - Położenie: 1,
 - Sposób korzystania: R – grunty orne,
 - Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/134,
 - Numer działki: 63/134,
 - Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
 - Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
 - Położenie: 1,
 - Sposób korzystania: R – grunty orne,
 - Identyfikator działki: 022001_5.0008.63/135,
 - Numer działki: 63/135,
 - Numer obrębu ewidencyjnego: 0008,
 - Nazwa obrębu ewidencyjnego: Lubnów,
 - Położenie: 1,
 - Sposób korzystania: R – grunty orne,
 - Obszar: 13,1701 HA,
 - Spis spraw związanych z własnością: brak wpisu.
- B/ W dziale II księgi dotyczącym oznaczenia właściciela nieruchomości znajdowały się następujące wpisy:
- Właściciel:
 - Numer udziału w prawie: 1,
 - Wielkość udziału: 1/1,
 - Rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska,
 - Lista wskazań udziałów w prawie: 1,
 - Imię pierwsze: Marcin,
 - Nazwisko: Salwirak,
 - Imię ojca: Andrzej,
 - Imię matki: Danuta,
 - Numer udziału w prawie: 1,
 - Imię pierwsze: Simona,
 - Nazwisko: Salwirak,
 - Imię ojca: Sławomir,
 - Imię matki: Bożena.
- C/ W dziale III księgi dotyczącym ciężarów i ograniczeń: brak wpisu.
D/ W dziale IV księgi dotyczącym hipotek: brak wpisu.

Strona | 25

Według danych zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Trzebnicy - Wydział Geodezji i Nieruchomości, nieruchomość położona w miejscowości Lubnów, AM – 1, obręb geodezyjny 0008 - Lubnów, jednostka ewidencyjna 022001_5, Oborniki Śląskie – obszar wiejski, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie. Powierzchnia łączna wszystkich działek wynosi 131.701 m². Powierzchnię poszczególnych działek oraz użytki i ich powierzchnię zamieszczono w tabeli Nr 2. Współwłaścicielami gruntu są: Pan Marcin Salwirak [Andrzej, Danuta], zamieszkały 55-120 Oborniki Śląskie ul. Skłodowskiej – Curie 14 m. 31 oraz Pani Simona Salwirak [Sławomir, Bożena], zamieszkała 55-120 Oborniki Śląskie ul. Skłodowskiej – Curie 14 m. 31, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Dla nieruchomości została urządzona księga wieczysta Nr WR1W/00026964/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wykaz działek wchodzących w skład nieruchomości, ich powierzchnię oraz użytki zestawiono w tabeli Nr 2.

Tabela Nr 2. Wykaz działek wchodzących w skład nieruchomości, ich powierzchnia oraz użytki.

Strona | 26

Lp.	Numer działki	Powierzchnia działki [m ²]	Ozn. użytku	Pow. użytku [m ²]	Ozn. użytku	Pow. użytku [m ²]	Ozn. użytku	Pow. użytku [m ²]	Ozn. użytku	Pow. użytku [m ²]	Ozn. użytku	Pow. użytku [m ²]	Polowanie
1	63/17	5236,00	RVI	5236,00									
2	63/19	1278,00	RVI	1278,00									
3	63/20	1289,00	RVI	1289,00									
4	63/21	1324,00	RVI	1324,00									
5	63/22	176,00	RVI	176,00									
6	63/23	1437,00	RVI	1437,00									
7	63/24	1469,00	RVI	1469,00									
8	63/25	1815,00	RV	145,00	RVI	1670,00							
9	63/26	1243,00	RVI	1243,00									
10	63/27	1298,00	RV	603,00	RVI	695,00							
11	63/28	305,00	RV	56,00	RVI	249,00							
12	63/29	1397,00	RVI	1397,00									
13	63/30	1437,00	RV	384,00	RVI	1053,00							
14	63/31	1048,00	RV	119,00	RVI	930,00							
15	63/32	1020,00	RVI	1020,00									
16	63/33	1027,00	RVI	1027,00									
17	63/34	1054,00	RV	10,00	RVI	1044,00							
18	63/35	1059,00	RVI	1059,00									
19	63/36	1033,00	RVI	1033,00									
20	63/37	1040,00	RVI	1040,00									
21	63/38	1064,00	RVI	1064,00									
22	63/39	1069,00	RVI	1069,00									
23	63/40	1047,00	RVI	1047,00									
24	63/41	1001,00	RVI	1001,00									
25	63/42	1001,00	RVI	1001,00									
26	63/43	1297,00	RVI	1297,00									
27	63/44	1078,00	RVI	1078,00									
28	63/45	1392,00	RV	1258,00	RVI	134,00							
29	63/47	384,00	RV	173,00	RVI	211,00							
30	63/46	1270,00	RV	429,00	RVI	841,00							
31	63/49	1228,00	RV	1131,00	RVI	97,00							
32	63/50	1258,00	RV	1239,00	RVI	19,00							
33	63/51	1218,00	RV	1218,00									
34	63/52	35,00	RV	35,00									
35	63/54	6516,00	RV	2885,00	RVI	3631,00							ul. Sasankowa
36	63/55	1011,00	RV	1006,00	RVI	5,00							
37	63/56	1011,00	RV	913,00	RVI	98,00							
38	63/57	1011,00	RV	972,00	RVI	39,00							

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ WE WSI LUBNÓW,
GMINA OBORNKI ŚLĄSKIE, OBJĘTA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WR1W/00026964/3 - SĄD REJONOWY W TRZEBNICY

39	63/58	1012,00	RV	1012,00															
40	63/59	1002,00	RV	1002,00															
41	63/60	1001,00	RV	1001,00															
42	63/61	1000,00	RV	1000,00															
43	63/62	134,00	RV	134,00															
44	63/63	1000,00	RV	1000,00															
45	63/64	1005,00	RV	1005,00															
46	63/65	1330,00	RV	1225,00	RVI	105,00													
47	63/66	1001,00	RV	103,00	RVI	898,00													
48	63/67	1014,00	RV	979,00	RVI	35,00													
49	63/68	284,00	RV	115,00	RVI	169,00													
50	63/69	1208,00	RV	616,00	RVI	592,00													
51	63/70	1155,00	RVI	1155,00															
52	63/71	1367,00	RVI	1367,00															
53	63/72	1240,00	RV	81,00	RVI	1159,00													
54	63/73	1243,00	RVI	1243,00															
55	63/74	1590,00	RVI	1590,00															
56	63/75	1000,00	RVI	1000,00															
57	63/76	1065,00	RVI	1065,00															
58	63/77	1113,00	RVI	1113,00															
59	63/78	1314,00	RVI	1314,00															
60	63/79	1376,00	RVI	1376,00															
61	63/80	1266,00	RVI	1266,00															
62	63/81	1190,00	RVI	1190,00															
63	63/83	1101,00	RVI	1101,00															
64	63/84	1167,00	RVI	1167,00															
65	63/85	717,00	RVI	717,00															
66	63/86	771,00	RVI	771,00															
67	63/87	790,00	RVI	790,00															
68	63/88	700,00	RVI	700,00															
69	63/89	700,00	RV	37,00	RVI	663,00													
70	63/90	784,00	RV	114,00	RVI	670,00													
71	63/91	796,00	RV	750,00	RVI	46,00													
72	63/92	700,00	RV	696,00	RVI	4,00													
73	63/93	707,00	RV	707,00															
74	63/94	781,00	RV	781,00															
75	63/95	750,00	RV	750,00															
76	63/96	700,00	RV	700,00															
77	63/97	217,00	RV	217,00															
78	63/98	738,00	RV	738,00															
79	63/99	700,00	RV	700,00															
80	63/100	700,00	RV	700,00															
81	63/101	786,00	RV	786,00															
82	63/102	4443,00	RV	2921,00	RVI	825,00	LIV	379,00	LIV	318,00									ul. Kruszyńska
83	63/103	844,00	RV	844,00															

Strona | 27

„VICUS” BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH - K. MADERA 53-020 WROCŁAW UL. KRZYCKA 88/10

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ WE WSI LUBNÓW,
GMINA OBORNIKI ŚLĄSKIE, OBJĘTA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WR1W/00026964/3 - SĄD REJONOWY W TRZEBNICY

84	63/104	799,00	RV	799,00										
85	63/105	766,00	RV	646,00	ŁIV	120,00								
86	63/106	798,00	RV	798,00										
87	63/107	213,00	RV	157,00	ŁIV	56,00								
88	63/108	723,00	RV	685,00	ŁIV	38,00								
89	63/109	700,00	RV	88,00	ŁIV	611,00								
90	63/110	727,00	ŁIV	119,00	ŁV	608,00								
91	63/111	700,00	RV	235,00	ŁIV	115,00	ŁV	350,00						
92	63/112	700,00	RV	430,00	ŁV	270,00								
93	63/113	712,00	RV	182,00	ŁV	530,00								
94	63/114	711,00	RV	711,00										
95	63/115	700,00	RV	700,00										
96	63/116	700,00	RV	700,00										
97	63/117	705,00	RV	705,00										
98	63/118	705,00	RV	705,00										
99	63/119	700,00	RV	700,00										
100	63/120	700,00	RV	700,00										
101	63/121	720,00	RV	720,00										
102	63/122	803,00	RV	803,00										
103	63/123	763,00	RV	763,00										
104	63/125	1011,00	RV	1011,00										
105	63/126	904,00	RV	904,00										
106	63/127	930,00	RV	930,00										
107	63/128	950,00	RV	950,00										
108	63/129	977,00	RV	977,00										
109	63/130	1009,00	RV	1009,00										
110	63/132	1233,00	RV	1233,00										
111	63/133	1233,00	RIVa	204,00	RIVb	529,00	RV	500,00						
112	63/134	1231,00	RIVa	1008,00	RIVb	223,00								
113	63/135	11799,00	RIVa	91,00	RIVb	1211,00	RV	5616,00	RVI	4244,00	ŁIV	637,00		

Strona | 28

3. Opis nieruchomości.

3.1. Lokalizacja nieruchomości i czynniki środowiskowe.

Gmina Oborniki Śląskie położona jest w północnej części województwa dolnośląskiego, w powiecie trzebnickim i zajmuje powierzchnię 15 375 ha. Graniczy z gminami: Prusice, Trzebnica i Wisznia Mała w powiecie trzebnickim, Brzeg Dolny i Wołów w powiecie wołowskim, Miękinia w powiecie średzkim oraz miastem Wrocławiem. Oborniki Śląskie leżą w odległości 22 kilometrów od Wrocławia i 10 kilometrów od Trzebnicy. Obszar gminy należy do dwóch makroregionów: Wału Trzebnickiego na północy i Niziny Śląskiej na południu. Południowa część obszaru gminy ma charakter nizinny, północno-wschodnią część stanowią Wzgórza Trzebnickie wyróżniające się urozmaiconą rzeźbą terenu. Największym ciekim gminy jest rzeka Odra, z jej większym dopływem w tym rejonie rzeka Widawa. Gmina składa się z miasta Oborniki Śląskie, 23 wsi na prawach sołectw oraz 5 przysiółków, a zamieszkuje ją około 18.500 osób, z czego w samym mieście około 8.500 osób.



Na obszarze gminy istnieje dobrze rozwinięta sieć dróg gminnych, którą uzupełniają drogi powiatowe i wojewódzkie. Na terenie gminy Oborniki Śląskie długość dróg twardych wynosi 66 km, 33 km stanowią drogi gruntowe. Przeważają drogi niższych klas. W gminie brak jest obwodnic. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zakłada się budowę drogi ekspresowej S-5 Wrocław - Poznań. Brak jest połączeń mostowych i promowych między południowo - zachodnią częścią gminy, a terenami położonymi w gminie Miękinia, co stanowi czynnik utrudniający rozwój obu tych obszarów rozdzielonych Odrą. Na terenie gminy brak jest wystarczającej liczby miejsc postojowych i obiektów obsługi podróżnych, co nie pozwala na właściwe wykorzystanie walorów rekreacyjnych i turystycznych gminy. Gmina Oborniki Śląskie posiada dogodne powiązania kolejowe z centrum administracyjnym województwa, czyli z Wrocławiem. Przez teren gminy, na kierunku północ - południe przebiega linia kolejowa magistralna, o znaczeniu państwowym Poznań - Leszno - Wrocław. W zakresie infrastruktury technicznej gmina Oborniki Śląskie cechuje się dobrze rozwiniętą siecią wodociągów, obejmującą przeważającą większość jednostek osadniczych. Gospodarka ściekowa na obszarze gminy jest słabo rozwinięta. Na terenie miasta Oborniki Śląskie istnieje dobrze funkcjonujący system kanalizacji ogólnospławnej, pozostałe miejscowości gminy nie posiadają sieci kanalizacyjnych. Gmina posiada dwie oczyszczalnie ścieków, usytuowane na terenie gminy Oborniki Śląskie, o łącznej przepustowości 3.500 m³ / dobę. Przepustowość oczyszczalni jest niewystarczająca dla terenu całej gminy. Gospodarka odpadami jest niewystarczająco rozwinięta. Na terenie gminy funkcjonuje jedno miejsko - gminne składowisko odpadów komunalnych, zlokalizowane w obrębie wsi Gołędzinów i obsługujące 23 wsie i 5 przysiółków. Planowana jest rozbudowa istniejącego składowiska. Wszystkie miejscowości gminy są zelektryfikowane. Na terenie gminy brak jest zintegrowanej sieci gazowej. Z gazu sieciowego korzystają odbiorcy wsi: Siemianice i Kuraszków oraz gminy Oborniki Śląskie. Z uwagi na brak centralnych urządzeń zaopatrujących mieszkańców w ciepło, gmina Oborniki Śląskie posiada system gospodarki cieplnej rozproszony. Mieszkańcy gminy korzystają w przeważającej części z indywidualnych źródeł ciepła opalanych węglem lub koksem. Gmina Oborniki Śląskie zlokalizowana jest na malowniczym terenie, obfitym w naturalne atrakcje, jak na przykład: Wzgórze Trzebnickie, dolina rzeki Odry

i Widawy, kompleksy leśne i zbiorniki wodne. Lasy zajmują 34,1 % powierzchni ogólnej gminy i są skoncentrowane w północnej i zachodniej części gminy. Lasy te spełniają funkcję turystyczną i rekreacyjną, a także wodochronną i chroniącą środowisko [głównie okolice miejscowości: Rościszewice, Osolin, Bagno i Wilczyna]. Na terenie gminy znajduje się pięć złóż: dwa złoża ilitów znajdujących zastosowanie w przemyśle ceramiki budowlanej i trzy złoża kruszyw naturalnych. W gminie dominują zakłady handlowo - usługowe, w większości sprywatyzowane. Nie posiadają placówek handlowych jedynie wsie: Borkowice, Morzęcin Mały, Raków, Niziny, Brzeźno. Zakłady typowo produkcyjne stanowią około 21 % wszystkich zakładów i zatrudniają około 1,3% zatrudnionych w województwie. Większe zakłady przemysłowe zlokalizowane są w mieście Oborniki Śląskie, a poza miastem głównie w Pęgowie, Gołędzinowie i Siemianicach. Do ważniejszych przedsiębiorstw na terenie gminy Oborniki Śląskie należy zaliczyć: Haste International Ltd. - fabryka mebli; Zakład Wyróbów Cukierniczych "Miś"; GS - Piekarnia Oborniki – Ciechłowice, Styrobud, Ddrewbud, Kalmex, Wika, Pacon, Elabud KB, Oskar, Olimp, Metalbud, Brow – Bud, Rawo – Holding, Limba, Zakłady Stolarskie w Urazie i Obornikach Śląskich. Na terenie gminy zlokalizowane są także niewielkie zakłady produkujące na rzecz rolnictwa oraz tartaki. Na terenie gminy istnieje 5 szkół podstawowych, 2 gimnazja i 3 szkoły średnie oraz 4 placówki przedszkolne. W Bagnie jest Wyższe Seminarium Duchowne. W ciągu najbliższych 10 lat przewiduje się, że liczba uczniów w poszczególnych szkołach będzie wynosić odpowiednio 1500, 700 i 300 uczniów. Obecnie na jedną szkołę przypada od 150 do 460 uczniów. Teren gminy odznacza się wysokimi walorami krajobrazowymi. To predysponuje gminę do rozwijania oferty turystycznej. W znacznej części gmina stanowi strefę uzdrowiskową. Przez gminę przebiegają liczne szlaki turystyczne piesze i rowerowe, również konne. Na terenie gminy istnieje hotel, camping, zespoły domków turystycznych. Istnieje pięć ośrodków wypoczynku świątecznego. W mieście Oborniki Śląskie znajduje się kompleks sportowo - rekreacyjny OSiR, obejmujący stadion, hale sportowe i widowiskowe, korty, boiska, siłownia, sauna oraz basen. Głównym ośrodkiem miejskim gminy są Oborniki Śląskie. Jest to miasto położone około 25 kilometrów na północny zachód od Wrocławia, przy drodze powiatowej nr 342 prowadzącej z Wrocławia do Obornik Śląskich oraz przy drodze powiatowej nr 340 prowadzącej z Oleśnicy i Trzebnicy do Wołowa. Miasto stanowi centrum administracyjne i gospodarcze gminy, o charakterze rolniczo – sadowniczym. Oborniki Śląskie są ważnym ośrodkiem administracyjnym, znajdują się tam między innymi siedziby - Urzędu Miasta i Gminy, nadleśnictwa, komisariatu policji. Miasto posiada sporą ilość placówek handlowo – usługowych oraz oświatowych i kulturalnych, a także służby zdrowia [przychodnia zdrowia, sanatorium, szpital]. W Obornikach funkcjonują ponadto ośrodek kultury, kino, przedszkole, dwie szkoły podstawowe i jedna ponad podstawowa [gimnazjum], tereny i obiekty sportowo-rekreacyjne.

Wieś Lubnów położona jest w południowej części gminy, około 5 kilometrów na południowy zachód, od centrum Obornik Śląskich oraz około 8 kilometrów na północny zachód od granic Wrocławia. Miejscowość usytuowana jest przy skrzyżowaniu dróg gminnych prowadzących z: Gołędzinowa do wsi Uraz oraz z Lubnowa do Obornik Śląskich. Około 2 kilometry na południe od Lubnowa przebiega droga powiatowa nr 341 prowadząca z Wrocławia przez Pęgów do Brzegu Dolnego, Lubięża i Legnicy. Wieś o charakterze potokowym, rozlokowana zasadniczo wzdłuż drogi gminnej [Gołędzinów – Uraz] na kierunku północ – południe. Miejscowość liczy około 600 mieszkańców i znajduje się na terenach o charakterze

Strona | 30

mieszkalnym, rolniczym oraz leśnym. W zasadniczej części Lubnowa przevažą zabudowa zagrodowa [budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie], natomiast na obszarach podlegających procesowi urbanizacji [głównie północne obrzeża] mamy do czynienia z nową zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wyposażenie wsi w infrastrukturę techniczną jest na poziomie podstawowym – sieć elektroenergetyczna oraz wodociągowa. Na terenie Lubnowa jedynie główne ciągi komunikacyjne zostały wyposażone w nawierzchnię utwardzoną asfaltem bitumicznym lub kostką granitową. Na obszarach nowo zainwestowanych przeważają drogi o nawierzchni gruntowej lub szutrowej, brak jest urządzonych ciągów dla pieszych. Jest to miejscowość usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego, który rozciąga się od wsi Pęgów, przez Oborniki Śląskie do Wołowa. Około 2 kilometry na południe przez miejscowość Uraz przepływa Odra. Miejscowość została wyposażona w obiekty handlowo – usługowe w stopniu podstawowym. Na terenie wsi funkcjonuje sklep spożywczy. Skorzystanie z innych usług [poczta, apteka, bank, stacja benzynowa, restauracja] jak również palcówek szkolnych i wychowawczych wymaga dojazdu do Obornik Śląskich. Wyceniana nieruchomość gruntowa składająca się z ze 113 działek położona jest w południowo-zachodniej części Lubnowa, w kwartale wyznaczonym przez ulice: Pod Lasem, Pod Dębami, Sasankową i Kruszykową, około 200 metrów na północny zachód od drogi gminnej [ulice: Kościelna i Urazka] prowadzącej z Gołędzinowa do wsi Uraz. Przeważająca część terenów w rejonie otaczającym wycenianą nieruchomość stanowią działki przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi, od północnego zachodu nieruchomość sąsiaduje z terenami leśnymi. Jest to głównie nowa zabudowa, obiekty wybudowane na przełomie XX i XXI wieku oraz znajdujące się w trakcie budowy. Charakteryzują się one ciekawą architekturą, wykonane zostały według tradycyjnych technologii, z dobrych i nowoczesnych materiałów. Ten obszar wsi charakteryzuje się średnim poziomem zagospodarowania, aktualnie podlega procesowi urbanizacji. Jedynie część dróg została wyposażona w trwałe utwardzenie, czy też wyposażona w ciągi dla pieszych. Usytuowanie poszczególnych obiektów zostało dobrze wkomponowane w teren osiedla. W związku z tym sąsiedztwo wycenianej nieruchomości można określić jako wiejskie – średnie.

Reasumując - do zalet lokalizacji nieruchomości należy zaliczyć przede wszystkim:

- 1) położenie w miejscowości położonej w niewielkim oddaleniu od największej aglomeracji miejskiej Dolnego Śląska oraz w pobliżu lokalnego ośrodka administracyjno-usługowego gminy jakim są Oborniki Śląskie,
- 2) sąsiedztwo nieruchomości o charakterze mieszkalnym, jednorodzinnym, charakteryzujących się dobrym poziomem zagospodarowania, ciekawą architekturą,
- 3) dobre połączenia komunikacyjne z Wrocławiem i innymi ośrodkami miejskimi,
- 4) cichą i spokojną okolicę, gdzie nie odczuwa się wpływu negatywnych czynników na środowisko naturalne, mały ruch kołowy,
- 5) dużą ilość terenów zielonych i leśnych.

Do mankamentów lokalizacji należy zaliczyć:

- 1) słabo rozwiniętą sieć mediów,
- 2) niewielkie wyposażenie miejscowości w obiekty handlowo-usługowe,
- 3) średnio rozwiniętą sieć ulic, brak ciągów dla pieszych.

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO
WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:**



1 Widok ulicy Urazkiej w kierunku południowym – w stronę wsi Uraz;



2 Widok ulicy Urazkiej w kierunku północnym – w stronę centrum wsi;



3 Widok drogi gruntowej [działka nr 460/2 – ul. Pod Lasem] przebiegającej pomiędzy zachodnią granicą wycenianej parceli, a terenami leśnymi;



4 Widok drogi gruntowej [działka nr 63/7 – ul. Pod Dębami] przebiegającej wzdłuż północnej granicy wycenianej parceli;



5 Widok drogi gruntowej [działka nr 54/7] stanowiącej łącznik pomiędzy wycenianą parcelą, a ul. Kościelną;



6 Widok terenów mieszkaniowych położonych na południe od wycenianej nieruchomości;

Strona | 32



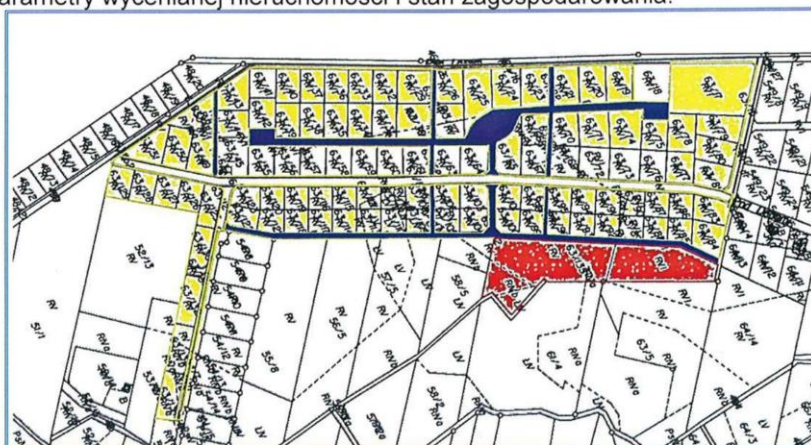
7 Widok terenów mieszkaniowych położonych na północ od wycenianej nieruchomości;



8 Widok terenów mieszkaniowych położonych na północny wschód od wycenianej nieruchomości;

Strona | 33

3.2. Parametry wycenianej nieruchomości i stan zagospodarowania.



Wycenianą nieruchomość oznaczono następującymi kolorami: żółtym - tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej, czerwonym - tereny przeznaczone na cele rolne, niebieskim - tereny przeznaczone na drogi wewnętrzne.

Powierzchnia łączna wszystkich 113 działek wchodzących w skład wycenianej nieruchomości wynosi 131.701 m². Powierzchnia poszczególnych działek została podana w tabeli Nr 2. Wymiary liniowe całej parceli wynoszą średnio 210,0 m * 700,0 m. Kształt parceli jest nie regularny, zbliżony do prostokąta. Dłuższe boki przebiegają na osi północ – południe, równoległe do ulicy Pod Lasem oraz drogi gminnej przebiegającej z miejscowości Gołędzinów do wsi Uraz [ul. Urazka]. Konfiguracja terenu jest korzystna – niewielki spadek terenu na kierunku północ - południe. Dojazd do działki jest średnio dogodny – głównie drogi o nawierzchni gruntowej lub szutrowej. Nieruchomość aktualnie jest częściowo zagospodarowana. Teren parceli został w całości ogrodzony. Ogrodzenie parceli wykonano z pali drewnianych nieokorowanych oraz siatki stalowej o dużych oczkach, jest to ogrodzenie czasowe, mogące również być pomocne w przypadku prowadzenia inwestycyjnych prac kubaturowych, na czas trwania budowy. Teren nieruchomości porośnięty jest roślinnością niską [trawa, chwasty] oraz nielicznymi drzewami głównie iglastymi, z których większość stanowią samosiejki, nie przedstawiające większej wartości

użytkowej ani towarowej. W związku z powyższym stan zagospodarowania nieruchomości określono jako słaby. Od wschodu, zachodu i północy działka sąsiaduje z terenami przeznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od zachodu parcela graniczy z terenami leśnymi oraz z obszarami przeznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejące utrudnienia w zagospodarowaniu i korzystaniu z nieruchomości – brak. W przypadku rozpoczęcia prac budowlanych wymagane będą prace polegające na niwelacji terenu, usunięciu części roślinności i humusu z terenu parceli. Działki przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej posiadają powierzchnię rzędu 700 m² - 1.815 m², jedynie działka nr 63/17 posiada powierzchnię odbiegającą od przeciętnej, i wynosi 5.236 m². Średnia powierzchnia działki budowlanej wynosi 1.051 m². Kształt działek jest regularny, zbliżony do prostokąta, wystawa na zróżnicowanych kierunkach, w zależności od usytuowania w stosunku do dróg dojazdowych. Wszystkie działki posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych [działki o numerach: 63/22, 63/28, 63/47, 63/52, 63/54, 63/62, 63/68, 63/97, 63/102, 63/107].

Strona | 34

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO
WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:**



9 Widok nieruchomości od strony północnej;



10 Widok nieruchomości od strony północnej;



11 Widok nieruchomości od strony zachodniej;



12 Widok nieruchomości od strony zachodniej;



13 Widok nieruchomości od strony południowej;



14 Widok nieruchomości od strony południowej;



15 Widok nieruchomości od strony południowej;



16 Widok nieruchomości od strony południowej;

Działka nr 63/135 została w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona na cele rolne. Kształt działki nieregularny, zbliżony do prostokąta o wymiarach. Aktualnie działka nie jest użytkowana rolniczo, stanowi ugór. Dojazd do działki drogą gruntową o nawierzchni gruntowej. Działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

Działki nr 63/22, 63/28, 63/47, 63/52, 63/54, 63/62, 63/68, 63/97, 63/102, 63/107 zostały przeznaczone na drogi wewnętrzne. Powierzchnia działek zróżnicowana od 134 m² do 6.516 m², kształt zróżnicowany, na ogół zbliżony do prostokąta.

3.3. Stan i stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Według informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Trzebnicy – Wydział Geodezji i Nieruchomości, przedmiotowa działka, według jej stanu na dzień przeprowadzenia wizji lokalnej, posiadała bezpośredni dostęp do następujących elementów infrastruktury technicznej:

- sieci elektroenergetycznej,
- sieci wodociągowej z ujęcia wiejskiego.

W związku z powyższym przyjęto, że istnieje możliwość wyposażenia nieruchomości w przyłącza wyżej wymienionych mediów.

VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Zgodnie z treścią uchwały Nr 0150/XLI/297/200t5 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 15 grudnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Jary, Lubnów, Rościśławice, Uraz, wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolami: „MN/6(4)”, „MN/6(5)”, „MN/6(26)”, „MN/6(27)”, „R/33”.

Strona | 36

Działki o numerach: nr 63/17, od nr 63/19 do nr 63/21, od nr 63/23 do nr 63/27, od nr 63/29 do nr 63/45, od nr 63/48 do nr 63/51, od nr 63/55 do nr 63/61, od nr 63/63 do nr 63/67, od nr 63/69 do nr 63/96, od nr 63/98 do nr 63/101, od nr 63/103 do nr 63/106, od nr 63/108 do nr 63/134, o łącznej powierzchni wynoszącej 107.195 m².

1. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: „MN/6(4)”, „MN/6(5)”, „MN/6(26)”, „MN/6(27)” - powierzchnia łączna jednostek wynosi 121.762 m².

1.1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy [maksymalnie do 2 mieszkań w budynku],

1.2. Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleni urządzona,

1.3. Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze, wolnostojące, nie przekraczające 15 % powierzchni zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia z § 9,

1.4. Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej [ponad 2 kursy w ciągu doby] obsługi transportowej i ciężkiego [ponad 3,5 tony] transportu dostawczego,

1.5. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 metrów, licząc od poziomu terenu [najniższego] do szczytu kalenicy, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN6/3, MN6/(6-9), MN6/(16-22), MN6/25, MN6/(28-31),

b) dachy o symetrycznym układzie połąci [w tym dopuszczalne wielospadowe] o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową bądź innymi materiałami o fakturze dachówki podobnej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN6/3, MN6/(6-9), MN6/(16-22), MN6/(28-31),

c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połąci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym [dopuszcza się dachy wielospadowe], z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN6/3, MN6/(6-9), MN6/(16-22), MN6/(28-31),

d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

e) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacji budynków,

f) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę [w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy] maksymalnie do 30 % powierzchni działek,

pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie [trawniki, zieleni ozdobna, ogrody, itp.],

g) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących [usług wbudowanych] ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,

1.6. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

a) granice nowych podziałów geodezyjnych, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej [mierzonej w linii zabudowy]:

- w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20 metrów,

- w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MNU = 24 metry,

b) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

- wolnostojącej = 1.000 m²,

- bliźniaczej = 700 m²,

- szeregowej = 500 m²,

- w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 1.000 m²,

- w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 1.200 m²,

- w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 1.500 m².

Strona | 37

Działka nr 63/135 o powierzchni 11.799 m².

2. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem: „R/33” - powierzchnia jednostki wynosi 11.831 m².

2.1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe.

2.2. Dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R/13, R/14, R/15, R/17, R/19, R/51, R/18, R/16 oraz R(56-67),

2.3. Dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych [gospodarczych],

2.4. Dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczegółowych z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R/13, R/14, R/15, R/16, R/17, R/18, R/19, R/51 oraz ze względu na rezerwę terenu pod budowę obwodnicy R(56-67),

2.5. Utrzymuje się istniejące tereny zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy i remontów, oraz dopuszcza się budowę budynków gospodarczych [w obrębie posesji]. W przypadku Rościszewic z wyłączeniem terenów rolnych położonych po stronie południowej, ze względu na ekspozycję historyczną części wsi, oznaczone na rysunku symbolami R/13, R/14, R/15, R/17, R/19, R/51, R/18, R/16 oraz ze względu na rezerwę pod budowę obwodnicy R(56-67),

2.6. Dopuszcza się przeznaczenie całości terenów pod uprawy sadownicze,

2.7. W bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych dopuszcza się utworzenie stawów wodnych z produkcją rybą o powierzchni lustra wody nie przekraczającej 0,2 ha z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R/13, R/14, R/15, R/17, R/19, R/51, R/18, R/16 oraz ze względu na rezerwę terenu pod budowę obwodnicy R(56-67),

2.8. Dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 350 PN 6.3 MPa przebiegającej przez tereny rolnicze, ustala się strefę ochronną od sieci gazowej szerokości 35 metrów po obu stronach gazociągu, licząc od osi gazociągu,

2.9. Dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6.3 MPa i DN 300 PN 6.3 MPa, przebiegającej przez tereny rolnicze, ustala się strefę ochronną od sieci gazowej o szerokości 20 metrów po obu stronach gazociągu, licząc od osi gazociągu.

Zgodnie z postanowieniami uchwały z dnia 29 października 2012 roku Nr XXIV/187/12 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie, działka nr 63/135 położona jest na obszarze oznaczonym na rysunku studium kolorem brązowym i literą „M” – tereny zabudowy mieszkaniowej.

Strona | 38

1. Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej: zagrodowej, jednorodzinnej, zamieszkania zbiorowego, wielorodzinnej i letniskowej,
2. Typ zabudowy dla poszczególnych obszarów do ustalenia w miejscowych planach,
3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową – usługową,
4. dopuszcza się nieuciążliwe usługi [publiczne, niepubliczne i komercyjne] wbudowane i wolnostojące,
4. Dopuszcza się usługi sportu i rekreacji,
5. Zakres dopuszczalnych usług dla poszczególnych obszarów do ustalenia w planach miejscowych.
6. Dopuszcza się, w tym na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych, zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, oczka wodne,
7. Dopuszcza się obiekty sportowe w budynkach [na przykład basen pływacki, kryte korty tenisowe itp.].
8. Dopuszcza się przeprowadzenie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsca postojowe, parkingi.
9. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i letniskowa do trzech kondygnacji nadziemnych, nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego do pięciu kondygnacji nadziemnych, pozostałe budynki do ustalenia w planie miejscowym.
10. Maksymalna ilość kondygnacji i wysokość budynków dla poszczególnych obszarów do ustalenia w planach miejscowych.
11. Wielkość działki na terenach „M”, powinna wynosić co najmniej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej – 150 m²,
 - d) dla zabudowy zagrodowej – 1500 m²,
 - e) dla zabudowy wielorodzinnej – dowolna, według ustaleń planu miejscowego.
12. Dla nowej zabudowy udział powierzchni biologicznie czynnej według ustaleń planu miejscowego.
13. Dla ograniczenia ewentualnych konfliktów należy dążyć do tworzenia enklaw [jednostek terenowych] z zainwestowaniem nie kolizyjnym względem siebie.
14. W szczególnych przypadkach dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wprowadzenie innych przeznaczeń dopuszczalnych terenów niż wyżej wymienione pod warunkiem, że nie będą kolidowały z przeznaczeniem, o którym mowa w pkt. 1,
15. W obrębie Oborniki Śląskie planowane zagospodarowanie należy poprowadzić z zachowaniem siedliska przyrodniczego kwaśnego lasu brzoźowo-dębowego [Betulo-Quercetum] [kod 9190], zlokalizowanego na części działki nr 6/12.

16. Dla działek nr 158/7, 157, 156/8, 155, 154/1, 149, 150 w obrębie Paniowice, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo lasów, które stanowią siedlisko przyrodnicze [tęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe [Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae, olsy źródłowe] 91E0, dla nowo projektowanej zabudowy należy odsunąć linie zabudowy na odległość minimum 30 metrów od granicy lasu – siedlisk [tereny ZL].

Strona | 39

Działki nr 63/22, 63/28, 63/47, 63/52, 63/54, 63/62, 63/68, 63/97, 63/102, 63/107, o łącznej powierzchni 12.707 m², zgodnie z treścią decyzji z dnia 10.01.2012 roku wydanej przez Burmistrza Obornik Śląskich w sprawie dokonania podziału nieruchomości położonej w Lubnowie gmina Oborniki Śląskie w granicach niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym 63/6 o powierzchni 14,6173 ha, zostały przeznaczone na drogi wewnętrzne. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości przedstawiono w tabeli Nr 3.

Tabela Nr 3. Wykaz działek i ich przeznaczenie w m.p.z.p.

L.p.	Numer działki	Przeznaczenie w m.p.z.p.	Powierzchnia [m ²]
1	63/17	MNW/B	5236,00
2	63/19	MNW/B	1278,00
3	63/20	MNW/B	1289,00
4	63/21	MNW/B	1324,00
5	63/22	DW	176,00
6	63/23	MNW/B	1437,00
7	63/24	MNW/B	1469,00
8	63/25	MNW/B	1815,00
9	63/26	MNW/B	1243,00
10	63/27	MNW/B	1298,00
11	63/28	DW	305,00
12	63/29	MNW/B	1397,00
13	63/30	MNW/B	1437,00
14	63/31	MNW/B	1049,00
15	63/32	MNW/B	1020,00
16	63/33	MNW/B	1027,00
17	63/34	MNW/B	1054,00
18	63/35	MNW/B	1059,00
19	63/36	MNW/B	1033,00
20	63/37	MNW/B	1040,00
21	63/38	MNW/B	1064,00
22	63/39	MNW/B	1069,00
23	63/40	MNW/B	1047,00
24	63/41	MNW/B	1001,00
25	63/42	MNW/B	1001,00
26	63/43	MNW/B	1297,00
27	63/44	MNW/B	1078,00
28	63/45	MNW/B	1392,00
29	63/47	DW	384,00
30	63/48	MNW/B	1270,00
31	63/49	MNW/B	1228,00
32	63/50	MNW/B	1258,00
33	63/51	MNW/B	1218,00
34	63/52	DW	35,00

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ WE WSI LUBNÓW,
GMINA OBORNIKI ŚLĄSKIE, OBJĘTA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WR1W/00026964/3 - SĄD REJONOWY W TRZEBNICY

35	63/54	DW	6516,00
36	63/55	MNW/B	1011,00
37	63/56	MNW/B	1011,00
38	63/57	MNW/B	1011,00
39	63/58	MNW/B	1012,00
40	63/59	MNW/B	1002,00
41	63/60	MNW/B	1001,00
42	63/61	MNW/B	1000,00
43	63/62	DW	134,00
44	63/63	MNW/B	1000,00
45	63/64	MNW/B	1005,00
46	63/65	MNW/B	1330,00
47	63/66	MNW/B	1001,00
48	63/67	MNW/B	1014,00
49	63/68	DW	284,00
50	63/69	MNW/B	1208,00
51	63/70	MNW/B	1155,00
52	63/71	MNW/B	1367,00
53	63/72	MNW/B	1240,00
54	63/73	MNW/B	1243,00
55	63/74	MNW/B	1590,00
56	63/75	MNW/B	1000,00
57	63/76	MNW/B	1065,00
58	63/77	MNW/B	1113,00
59	63/78	MNW/B	1314,00
60	63/79	MNW/B	1376,00
61	63/80	MNW/B	1266,00
62	63/81	MNW/B	1190,00
63	63/83	MNW/B	1101,00
64	63/84	MNW/B	1167,00
65	63/85	MNB	717,00
66	63/86	MNB	771,00
67	63/87	MNB	790,00
68	63/88	MNB	700,00
69	63/89	MNB	700,00
70	63/90	MNB	784,00
71	63/91	MNB	796,00
72	63/92	MNB	700,00
73	63/93	MNB	707,00
74	63/94	MNB	781,00
75	63/95	MNB	750,00
76	63/96	MNB	700,00
77	63/97	DW	217,00
78	63/98	MNB	738,00
79	63/99	MNB	700,00
80	63/100	MNB	700,00
81	63/101	MNB	786,00
82	63/102	DW	4443,00
83	63/103	MNB	844,00
84	63/104	MNB	799,00
85	63/105	MNB	766,00
86	63/106	MNB	798,00
87	63/107	DW	213,00
88	63/108	MNB	723,00
89	63/109	MNB	700,00
90	63/110	MNB	727,00
91	63/111	MNB	700,00
92	63/112	MNB	700,00
93	63/113	MNB	712,00

Strona | 40

„VICUS” BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH - K. MADERA 53-020 WROCŁAW UL. KRZYCKA 88/10

94	63/114	MNB	711,00
95	63/115	MNB	700,00
96	63/116	MNB	700,00
97	63/117	MNB	705,00
98	63/118	MNB	705,00
99	63/119	MNB	700,00
100	63/120	MNB	700,00
101	63/121	MNB	720,00
102	63/122	MNB	803,00
103	63/123	MNB	763,00
104	63/125	MNW/B	1011,00
105	63/126	MNB	904,00
106	63/127	MNB	930,00
107	63/128	MNB	950,00
108	63/129	MNB	977,00
109	63/130	MNW/B	1009,00
110	63/132	MNW/B	1233,00
111	63/133	MNW/B	1233,00
112	63/134	MNW/B	1231,00
113	63/135	RP	11799,00

Strona | 41

Legenda do kolumny: Przeznaczenie w m.p.zp. – MNW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, MNW/B – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, DW – drogi wewnętrzne, RP – tereny rolne.

Zgodnie z treścią § 12 uchwały z dnia 15 grudnia 2005 roku Nr 0150/XL/297/05 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz, została ustalona stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %. Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gmina może pobierać tak zwaną opłatę planistyczną [art. 36 ust. 4] w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Zgodnie z treścią § 14 uchwały z dnia 15 grudnia 2005 roku Nr 0150/XL/297/05 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz, uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Powyższa uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 36, poz. 564 z dnia 17.02.2006 roku. Ponieważ pomiędzy opublikowaniem uchwały, a datą wyceną upłynął okres 5 lat nie uwzględniono wpływu powyższego na wartość nieruchomości.

VII. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.

Przy wyborze metody wyceny uwzględniono w szczególności następujące kryteria:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno - prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione kryteria, a w szczególności cel dla którego jest sporządzony operat szacunkowy oraz związane z tym uwarunkowania materialno – prawne określone w Kodeksie cywilnym, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz przepisach wykonawczych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Standard wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego nieruchomości reprezentatywne określa jako nieruchomości charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w miejscowym planie. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej uwzględniono w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. Wartość jednostkowa wycenianego gruntu jest korektą ceny średniej gruntów przyjętych do porównania, obliczonej na podstawie próbki reprezentatywnej, wybranej po szczegółowym wywiadzie. Wartość jednostkowa gruntu określana jest według poniższej formuły:

Strona | 42

$$W_j = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i$$

Gdzie:

- $C_{\text{śr}}$ – cena średnia,
- U_i – współczynnik korygujący, odzwierciedlający wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,
- n – liczba współczynników odpowiadająca liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość rynkowa jednostkowa gruntu wycenianej nieruchomości ograniczona jest ceną minimalną i ceną maksymalną [C_{min} ; C_{max}], czyli:

$$C_{\text{min}} \leq C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i \leq C_{\text{max}}$$

Dzieląc strony nierówności przez $C_{\text{śr}}$ ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących do wielkości:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}}$$

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej według Noty Interpretacyjnej Nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej [$C_{\text{śr}}$] ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej [C_{min}] i ceny maksymalnej [C_{max}].

8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej [C_{min}] i nieruchomości o cenie maksymalnej [C_{max}], z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_j = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i$$

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych [na przykład m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu].

Strona | 43

Założenia dodatkowe przyjęte do wyceny.

1. Odrębnie określono wartość rynkową dla poszczególnych działek, przyjmując jako podstawowe kryterium ich przeznaczenie określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Wycenie podlegają między innymi 102 działki przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym. Wszystkie one spełniają kryteria wymagane dla działek budowlanych, posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych lub za pośrednictwem wewnętrznych dróg dojazdowych. Powierzchnia większości z nich jest zbliżona, obszary działek zamykają się w przedziale od $700 m^2$ do $1.815 m^2$, z wyjątkiem działki nr 63/17, która dysponuje powierzchnią $5.236 m^2$. Większość działek posiada kształt zbliżony do prostokąta. Można więc przyjąć, że większość z nich ma charakter jednorodny, zbliżony parametrami oraz podobne kryteria rynkowe. W związku z powyższym procedurę wyceny działek przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określono w sposób następujący:

- określono wartość rynkową jednej z wydzielonych działek, to jest wartość rynkową działki nr 63/32, o powierzchni $1.020 m^2$, przyjmując że posiada ona parametry zbliżone do przeciętnych dla większości działek,
- iloczyn wartości rynkowej jednostkowej przeliczonej na $1 m^2$ powierzchni i sumy powierzchni wszystkich 101 działek budowlanych, będzie stanowił wartość rynkową części nieruchomości przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- odrębnie określono wartość działki nr 63/17, z uwagi na jej ponad standardową powierzchnię, znacznie odbiegającą od średniej.

3. Wartość rynkową działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne określono na podobnych zasadach jak działek przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jako działkę reprezentacyjną przyjęto działkę nr 63/102, o powierzchni $4.443 m^2$. Iloczyn wartości rynkowej jednostkowej przeliczonej na $1 m^2$ powierzchni i sumy powierzchni wszystkich 10 działek „drogowych”, będzie stanowił wartość rynkową części nieruchomości przeznaczonej pod drogi wewnętrzne.

VIII. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

1. Analiza ogólna lokalnego rynku nieruchomości.

Dla potrzeb niniejszej wyceny, biorąc pod uwagę charakter wycenianej nieruchomości oraz jej podstawowy sposób użytkowania, przeprowadzono analizę transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na cele rolne oraz pod drogi wewnętrzne. Analizą objęto transakcje sprzedaży nieruchomości z roku 2013 oraz z okresu od stycznia do października 2014 roku. Rynek lokalny został określony jako obszar gminy Oborniki Śląskie z wyłączeniem obszaru miasta, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu geodezyjnego Lubnów. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na tym terenie istnieje rynek lokalny, który charakteryzuje się następującymi cechami:

Strona | 44

- 1) ceny uzyskiwane za nieruchomości zlokalizowane na terenie miejscowości objętych analizą są na zbliżonym poziomie do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości o podobnej lokalizacji w stosunku do Wrocławia i Trzebnicy,
- 2) głównym udziałowcem w rynku nieruchomości były osoby fizyczne oraz w mniejszym zakresie gmina Oborniki Śląskie i podmioty gospodarcze,
- 3) największym popytem cieszyły się nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy siedliskowej,
- 4) popyt na nieruchomości gruntowe jest mniejszy od podaży występującej na rynku. Wynika to głównie z następujących przyczyn:
 - dużej ilości nieruchomości gruntowych wystawionych do sprzedaży,
 - średniej lub dobrej lokalizacji rejonu objętego badaniem w stosunku do Wrocławia oraz innych ośrodków miejskich,
 - średniego lub dobrego wyposażenia rejonu w placówki handlowo-usługowe, oświatowe i służby zdrowia,
 - średnich lub dobrych połączeń komunikacji zbiorowej,
 - średniego lub dobrego wyposażenia terenu w elementy infrastruktury technicznej,
 - dobrego sąsiedztwa – na ogół nowa zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna.

Zasadnicza część transakcji zanotowanych na terenie obrębu Nieciszów, dotyczyła nieruchomości następującego typu:

- 1) Nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, stanowiły około 37 % ogółu zbywanych nieruchomości - transakcje zawierane były głównie z udziałem osób fizycznych - około 80 % zbywanych działek, przez gminę oraz podmioty gospodarcze – łącznie około 20 % zbywanych gruntów,
- 2) Nieruchomości gruntowe przeznaczone na cele rolne stanowiły około 15 % wszystkich sprzedanych nieruchomości. Stronami umów były osoby fizyczne [81 %] lub Agencja Nieruchomości Rolnych [19 %],
- 3) Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – umowy sprzedaży tych nieruchomości stanowiły około 18 % ogółu zbywanych. Stronami transakcji były przede wszystkim osoby fizyczne oraz podmioty gospodarcze [firmy deweloperskie],
- 4) Nieruchomości lokalowe mieszkalne stanowiły około 15 % ogółu zbytych nieruchomości. Większość z nich pochodziła z zasobów gmin, ANR lub osób fizycznych. Gmina i ANR zbywały lokale zasadniczo na rzecz ich dotychczasowych najemców, na preferencyjnych zasadach,

- 5) Nieruchomości gruntowe przeznaczone pod drogi posiadały udział w rynku na poziomie około 4 %. Stronami transakcji były zasadniczo osoby fizyczne lub gmina Oborniki Śląskie,
- 6) Pozostałe nieruchomości posiadały udział w rynku na poziomie około 11 %. Były to nieruchomości leśne lub grunty przeznaczone do zalesienia, grunty przeznaczone na cele związane z szeroko pojętą aktywizacją gospodarczą, zabudowane obiektami związanymi z produkcją rolną, handlowe, usługowe, itp.
- Taka struktura podaży wynika przede wszystkim z rodzajów nieruchomości występujących na terenie objętym badaniem. Przeważającą część stanowią nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sprzedawane było prawo własność, prawo użytkowania wieczystego gruntu nie występowało na lokalnym rynku.

Strona | 45

2. Analiza lokalnego nieruchomości gruntowych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Analizie poddano 101 umów sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zbywanych jako przedmiot prawa własności. Do analizy przyjęto również transakcje nabywane w trybie przetargowym, ceny te swoim poziomem nie odbiegały od cen uzyskiwanych na wolnym rynku. Z analizy wyłączono transakcje, w których zgodnie z § 5 pkt. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Do takich transakcji zaliczono:

- transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązanymi,
- transakcje przenoszące własność nieruchomości w celu wniesienia nieruchomości jako wkład niepieniężny,
- transakcje przenoszące własność nieruchomości w celu zwolnienia z zobowiązań,
- transakcje, w których płatności następowały w ratach.

W tabeli Nr 4 zamieszczono próbkę reprezentatywną gruntów zbytych na lokalnym rynku. Podane ceny nieruchomości gruntowych są cenami netto, nie zawierają VAT-u.

Tabela Nr 4. Zestawienie transakcji gruntami przeznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

L.p.	Data transakcji	Forma nabycia	Forma władania	Nazwa obrębu	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2013-01-04	Wolny rynek	Własność	Bagno	1000	25000	25
2	2013-01-17	Wolny rynek	Własność	Uraz	1200	115000	96
3	2013-01-23	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1100	52000	47
4	2013-01-24	Wolny rynek	Własność	Golędzinów	1102	40650	37
5	2013-02-07	Wolny rynek	Własność	Pęgów	1088	65000	60
6	2013-02-09	Wolny rynek	Własność	Osolin	2411	69000	29
7	2013-02-14	Wolny rynek	Własność	Kuraszków	1347	76000	56
8	2013-02-14	Wolny rynek	Własność	Kuraszków	1307	76000	58
9	2013-02-14	Wolny rynek	Własność	Kuraszków	1310	76000	58
10	2013-02-14	Wolny rynek	Własność	Kuraszków	171	12000	70
11	2013-02-27	Wolny rynek	Własność	WielkaLipa-Osola	967	35000	36
12	2013-03-08	Wolny rynek	Własność	Wilczyn	1435	50225	35

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ WE WSI LUBNÓW,
GMINA OBORNIKI ŚLĄSKIE, OBJĘTA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WR1W/00026964/3 - SĄD REJONOWY W TRZEBNICY

13	2013-03-18	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1207	102500	85
14	2013-03-19	Wolny rynek	Własność	Bagno	1200	27500	23
15	2013-03-19	Wolny rynek	Własność	Bagno	1200	27500	23
16	2013-03-19	Wolny rynek	Własność	Bagno	2353	28500	12
17	2013-03-27	Wolny rynek	Własność	Goleździnów	1164	74000	64
18	2013-04-11	Wolny rynek	Własność	Siemianice	3003	50000	17
19	2013-04-16	Wolny rynek	Własność	WielkaLipa-Osola	881	80000	91
20	2013-04-29	Wolny rynek	Własność	Goleździnów	18311	77000	4
21	2013-05-09	Wolny rynek	Własność	Bagno	867	20000	23
22	2013-05-09	Wolny rynek	Własność	Pęgów	900	59000	66
23	2013-05-16	Wolny rynek	Własność	Goleździnów	1034	50000	48
24	2013-05-21	Wolny rynek	Własność	Uraz	1435	100000	70
25	2013-06-10	Wolny rynek	Własność	Lubnów	1500	95000	63
26	2013-06-12	Przetarg	Własność	Pęgów	1308	69569	53
27	2013-06-12	Przetarg	Własność	Pęgów	1329	70811	53
28	2013-06-12	Przetarg	Własność	Pęgów	1327	70811	53
29	2013-06-12	Przetarg	Własność	Pęgów	1274	68326	54
30	2013-06-17	Wolny rynek	Własność	Uraz	1182	90000	76
31	2013-06-22	Wolny rynek	Własność	Morzęcin Wielki	2500	90000	36
32	2013-07-03	Wolny rynek	Własność	Uraz	1000	45000	45
33	2013-07-16	Wolny rynek	Własność	Lubnów	204	14280	70
34	2013-07-17	Wolny rynek	Własność	Bagno	1092	42000	38
35	2013-07-17	Wolny rynek	Własność	Uraz	1000	45000	45
36	2013-07-19	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1100	54000	49
37	2013-07-26	Wolny rynek	Własność	Osolin	731	67000	92
38	2013-07-26	Wolny rynek	Własność	Paniowice	1500	90000	60
39	2013-07-30	Wolny rynek	Własność	Uraz	1000	45000	45
40	2013-07-31	Wolny rynek	Własność	Uraz	1124	95000	85
41	2013-08-02	Wolny rynek	Własność	Bagno	2400	73333	31
42	2013-08-12	Wolny rynek	Własność	Uraz	1000	45000	45
43	2013-09-11	Wolny rynek	Własność	Goleździnów	5469	120000	22
44	2013-09-23	Wolny rynek	Własność	WielkaLipa-Osola	4900	100000	20
45	2013-09-27	Wolny rynek	Własność	Uraz	939	60000	64
46	2013-10-14	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1005	45000	45
47	2013-10-26	Wolny rynek	Własność	Uraz	5509	250000	45
48	2013-10-28	Wolny rynek	Własność	Osolin	328	20000	61
49	2013-10-29	Wolny rynek	Własność	Jary	2200	105000	48
50	2013-10-29	Wolny rynek	Własność	Wilczyn	3108	330800	106
51	2013-12-11	Wolny rynek	Własność	Kowale	59	1045	18
52	2013-12-19	Wolny rynek	Własność	Lubnów	1600	70000	44
53	2013-12-30	Przetarg	Własność	Uraz	863	29290	34
54	2014-01-02	Wolny rynek	Własność	Lubnów	4086	81720	20
55	2014-01-27	Wolny rynek	Własność	Pęgów	1133	69000	61
56	2014-01-28	Wolny rynek	Własność	Bagno	5900	104000	18
57	2014-01-31	Wolny rynek	Własność	Siemianice	2150	40000	19
58	2014-02-03	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1911	80000	42
59	2014-02-11	Wolny rynek	Własność	WielkaLipa-Osola	7900	175000	22
60	2014-02-13	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1266	120000	95
61	2014-03-12	Wolny rynek	Własność	Pęgów	1800	25000	14
62	2014-03-14	Przetarg	Własność	Uraz	1046	35350	34
63	2014-03-20	Wolny rynek	Własność	Pęgów	1000	58500	59
64	2014-03-24	Wolny rynek	Własność	Osolin	1474	53000	36
65	2014-04-04	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1282	57000	44
66	2014-04-04	Wolny rynek	Własność	Pęgów	902	50000	55
67	2014-04-14	Przetarg	Własność	Lubnów	1385	48480	35
68	2014-04-18	Wolny rynek	Własność	WielkaLipa-Osola	889	58000	65
69	2014-04-30	Wolny rynek	Własność	Osolin	1023	40000	39
70	2014-05-15	Wolny rynek	Własność	Lubnów	1676	50000	30
71	2014-05-28	Wolny rynek	Własność	Pęgów	1200	85000	71

Strona | 46

„VICUS” BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH - K. MADERA 53-020 WROCŁAW UL. KRZYCKA 88/10

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ WE WSI LUBNÓW,
GMINA OBORNIKI ŚLĄSKIE, OBJĘTA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WR1W/00026964/3 - SĄD REJONOWY W TRZEBNICY

72	2014-06-04	Przetarg	Własność	Lubnów	1929	50500	26
73	2014-06-11	Wolny rynek	Własność	Lubnów	1088	40650	37
74	2014-06-12	Wolny rynek	Własność	Osolin	500	35000	70
75	2014-06-16	Przetarg	Własność	Bagno	1000	28280	28
76	2014-06-16	Przetarg	Własność	Bagno	1001	28280	28
77	2014-06-24	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1000	60000	60
78	2014-06-27	Wolny rynek	Własność	Siemianice	64	5000	78
79	2014-06-27	Wolny rynek	Własność	Lubnów	923	25250	27
80	2014-07-02	Wolny rynek	Własność	Gołędzinów	6661	170000	26
81	2014-07-03	Wolny rynek	Własność	Lubnów	1800	162000	90
82	2014-07-04	Przetarg	Własność	Pęgów	1338	66660	50
83	2014-07-07	Wolny rynek	Własność	Uraz	1859	85000	46
84	2014-07-08	Wolny rynek	Własność	Uraz	800	38000	48
85	2014-07-10	Przetarg	Własność	Pęgów	1332	65795	49
86	2014-07-10	Przetarg	Własność	Pęgów	1326	65795	50
87	2014-07-14	Wolny rynek	Własność	Lubnów	2000	94000	47
88	2014-07-20	Wolny rynek	Własność	Piekary	1200	15000	13
89	2014-07-25	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1057	60000	57
90	2014-07-25	Wolny rynek	Własność	Pęgów	1300	135000	104
91	2014-07-29	Wolny rynek	Własność	Siemianice	64	5000	78
92	2014-08-05	Wolny rynek	Własność	Lubnów	1600	83000	52
93	2014-08-12	Wolny rynek	Własność	Osolin	2428	70000	29
94	2014-08-12	Wolny rynek	Własność	Paniowice	10073	300000	30
95	2014-08-21	Wolny rynek	Własność	Zajczków	1091	63500	58
96	2014-08-29	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1115	18000	16
97	2014-09-03	Wolny rynek	Własność	Pęgów	1200	122137	102
98	2014-09-08	Wolny rynek	Własność	Pęgów	900	78000	87
99	2014-09-29	Wolny rynek	Własność	Gołędzinów	1240	99630	80
100	2014-10-01	Wolny rynek	Własność	Osolin	1214	40000	33
101	2014-10-03	Wolny rynek	Własność	Siemianice	2221	90000	41

Strona | 47

Szczegółowe dane na temat transakcji znajdują się w bazie rzeczoznawcy majątkowego, zamieszczenie bardziej szczegółowych danych na temat lokalizacji nieruchomości mogłoby doprowadzić do naruszenia norm zawartych w ustawie o ochronie danych osobowych.

Analiza transakcji pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków:

- lokalizacja z uwagi na wielkość gminy nie odgrywała bardzo istotnej roli, wyższe ceny notowano za grunty położone na terenie obrębów o wyższym poziomie urbanizacji, wyposażonych w placówki handlowo – usługowe, oświatowe oraz posiadających lepszy dostęp do komunikacji zbiorowej, w tym stacje PKP, lub usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Obornik Śląskich. Do takich obrębów należy zaliczyć: Pęgów, Siemianice, Uraz i Wilczyn. Wyższe ceny uzyskiwały również grunty położone w miejscowościach posiadających walory turystyczne i rekreacyjne, do takich należy zaliczyć obręb Osolin. Najniższe ceny uzyskiwały grunty położone w miejscowościach charakteryzujących się niskim poziomem urbanizacji, do takich należy zaliczyć: Kotowice, Bagno, Piekary,
- sąsiedztwo - najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości usytuowane pośród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dojazdem po urządzonych drogach lub usytuowane w niewielkim oddaleniu od tych dróg, niższe ceny uzyskiwały nieruchomości o takim samym sąsiedztwie, ale z dojazdem po drogach szutrowych lub gruntowych. Najniżej cenione były działki znajdujące się pośród starej zabudowy zagrodowej, w tym pośród budynków inwentarskich,
- uzbrojenie terenu – ten czynnik miał mniejsze wpływ na wysokość uzyskiwanych cen, co wynikało z podobnego wyposażenia obszaru objętego analizą w sieci mediów, było to na ogół uzbrojenie podstawowe, sieci: wodociągowa i elektroenergetyczna,

- wielkość nieruchomości - ta cecha rynkowa również miała istotny wpływ na uzyskiwane ceny. Najmniejsza zbywana nieruchomość gruntowa miała powierzchnię 59 m², natomiast największa nieruchomość miała powierzchnię 18.311 m², średnia powierzchnia działki wynosiła 1.849 m². Najczęściej kupowane były działki o powierzchni z przedziału 700 m² – 1.300 m², które stanowiły około 60 % wszystkich sprzedanych działek. Przyjęto, że jest to wielkość optymalna dla działek budowlanych. Istotny spadek cen był widoczny przy działkach dysponujących powierzchnią większą niż 2.000 m²,
- kształt nieruchomości – najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości o foremnych kształtach zbliżonych do prostokąta lub kwadratu, znacznie niżej cenione były działki o nieforemnych kształtach lub nietypowych wymiarach liniowych,
- dostęp do drogi publicznej – najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej, znacznie niżej cenione były grunty posiadające dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem sąsiednich gruntów lub pozbawione dostępu, w tej grupie przeważającą część stanowiły grunty, które były zbywane w celu poprawy warunków zagospodarowania terenów sąsiadujących,
- utrudnienia w zabudowie: najwyższe ceny uzyskiwały grunty, które były przygotowane do prowadzenia inwestycji, nie wymagały ponoszenia nakładów związanych na przykład: z przeniesieniem kolidujących z planowaną zabudową sieci mediów, drzew, słupów energetycznych lub lamp oświetleniowych, albo utrudniających zabudowę z uwagi na sąsiednie budynki, niższe ceny uzyskiwały nieruchomości z wyżej wymienionymi utrudnieniami,
- stan zagospodarowania – wyższe ceny uzyskiwały działki, które były przygotowane do prowadzenia inwestycji, nie wymagały ponoszenia dodatkowych nakładów związanych na przykład z niwelacją terenu, jego oczyszczeniem,
- najniższa zanotowana cena na lokalnym rynku nieruchomości [po odrzuceniu wartości skrajnych] za nieruchomość gruntową wyniosła 25,00 zł za 1 m² powierzchni, natomiast cena najwyższa [po odrzuceniu wartości skrajnych] wyniosła 96,00 zł za 1 m² powierzchni. Średnia cena wynosiła 49,00 zł za 1 m² powierzchni gruntu, a mediana cen wynosiła 38,00 zł za 1 m² powierzchni gruntu.

Wysokość uzyskiwanych cen jest uzależniona od następujących atrybutów rynkowych, które mają następujący wpływ na uzyskiwane ceny:

- | | |
|---|-------|
| ➤ lokalizacja – | 20 %, |
| ➤ sąsiedztwo - | 20 %, |
| ➤ dojazd do nieruchomości – | 10 %, |
| ➤ wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej – | 10 %, |
| ➤ powierzchnia gruntu - | 25 %, |
| ➤ utrudnienia w zabudowie - | 10 %, |
| ➤ stan zagospodarowania – | 5 %. |

Rozkład cech rynkowych gruntów ustalono na podstawie badania preferencji klientów biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

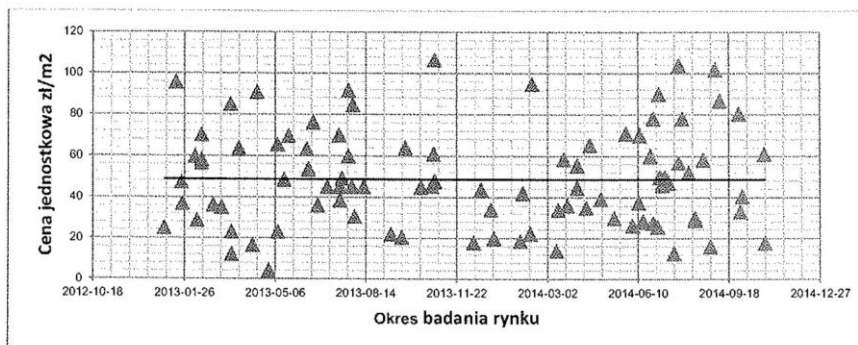
2.1. Analiza zmiany cen związana z upływem czasu.

Przeprowadzono również analizę dotyczącą zmian poziomu cen związaną z upływem czasu – tak zwany trend czasowy. Ponieważ transakcje przyjęte do analizy pochodzą ze stosunkowo krótkiego przedziału czasowego [22 miesiące], w badanym okresie nie zaobserwowano istotnych zmiany cen związanych z tym czynnikiem. W związku z tym ceny nieruchomości gruntowych przyjętych do porównania nie zostały skorygowane o ten wskaźnik. Analizę powyższą

zobrazowano na wykresie zamieszczonym poniżej. Jak wynika z zamieszczonego wykresu, większość cen jednostkowych oscyluje w przedziale 50-60 zł/m² powierzchni gruntu, ze średnią ceną na poziomie 49,- zł/m², brak jest wyraźnych tendencji spadkowych lub wzrostowych. Ceny wychodzące in plus lub in minus poza wskazany powyżej zakres wynikają zasadniczo z walorów rynkowych zbywanych gruntów.

Strona | 49

Wykres Nr 1. Analiza trendu czasowego cen nieruchomości gruntowych.



2.2. Oferty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeprowadzono również analizę ofert gruntów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wystawionych do sprzedaży na lokalnym rynku. Oferty pozyskano w przedsiębiorstwach zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Poniżej przedstawiono kilka ofert na sprzedaż gruntów z obszaru gminy Oborniki Śląskie:

- nieruchomość gruntowa położona w Lubnowie, o podobnej lokalizacji do działek wycenianych, w sąsiedztwie nowej zabudowy jednorodzinnej, przeznaczona do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 1.583 m², uzbrojenie terenu E-W, dojazd drogą o nawierzchni szutrowej, teren płaski, porośnięty trawą, chwastami i inną roślinnością niską oraz samosiejkami drzew iglastych, została wystawiona do sprzedaży za cenę 110.770,- zł, cena jednostkowa 70,- zł/1m²,
- nieruchomość gruntowa położona w Lubnowie, o podobnej lokalizacji do działek wycenianych, w sąsiedztwie nowej zabudowy jednorodzinnej, przeznaczona do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 1.650 m², uzbrojenie terenu E-W, dojazd drogą o nawierzchni szutrowej, teren płaski, porośnięty trawą, chwastami i inną roślinnością niską, została wystawiona do sprzedaży za cenę 156.750,- zł, cena jednostkowa 95,- zł/1m²,
- nieruchomość gruntowa położona w Lubnowie, o podobnej lokalizacji do działek wycenianych, w sąsiedztwie nowej zabudowy jednorodzinnej, przeznaczona do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 1.573 m², uzbrojenie terenu E-W, dojazd drogą o nawierzchni szutrowej, teren płaski, porośnięty trawą, chwastami i inną roślinnością niską oraz samosiejkami drzew iglastych, została wystawiona do sprzedaży za cenę 133.705,- zł, cena jednostkowa 85,- zł/1m².

2.3. Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości gruntowych.

Charakterystykę cech rynkowych nieruchomości gruntowych przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przedstawiono w tabeli Nr 5.

Tabela Nr 5. Charakterystyka poszczególnych cech rynkowych i ich nasilenie.

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Skala nasilenia atrybutu	Opis cechy
1.	Lokalizacja nieruchomości	Najlepsza	3	Obszar obrębów geodezyjnych: Pęgów, Osolin, Siemianice, Uraz, Wilczyn,
		Średnia	2	Obszar pozostałych obrębów geodezyjnych gminy Oborniki Śląskie,
		Najgorsza	1	Obszar obrębów geodezyjnych: Bagno, Kotowice, Plekary,
2.	Śsiedztwo	Najlepsze	3	Pośród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy drogach utwardzonych lub w niewielkim oddaleniu od tych dróg,
		Średnie	2	Pośród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy drogach nie utwardzonych,
		Najgorsze	1	Pośród starej zabudowy o charakterze zagrodowym lub inwentarskim,
3.	Dojazd do nieruchomości	Lepszy	2	Po drogach utwardzonych
		Gorszy	1	Po drogach nieutwardzonych
4.	Wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej	Lepsze	2	E-W
		Gorsze	1	Jedno z dwóch wyżej wymienionych mediów lub ich brak,
5.	Powierzchnia gruntu	Najlepsza	4	Działki o powierzchni od 700 m ² do 1.300 m ² ,
		Dobra	3	Działki o powierzchni do 700 m ² ,
		Średnia	2	Działki o powierzchni od 1.301 m ² do 2.500 m ² ,
		Najgorsza	1	Działki o powierzchni ponad 2.500 m ² ,
6.	Utrudnienia w zabudowie	Lepsze	2	Działki wolne od utrudnień w zabudowie,
		Gorsze	1	Działki posiadające utrudnienia w zabudowie,
7.	Stan zagospodarowania	Lepszy	2	Działki nie wymagające poniesienia dodatkowych nakładów związanych na przykład z niwelacją terenu, jego oczyszczeniem,
		Gorszy	1	Działki wymagające poniesienia dodatkowych nakładów związanych na przykład z niwelacją terenu, jego oczyszczeniem, karczowaniem nasadzeń.

Strona | 50

Tabela Nr 6. Zestawienie danych transakcyjnych.

L.p.	Rodzaj danej	Wynik/opis
1.	Liczba transakcji w próbie:	101,
2.	Okres monitorowania:	01.01.2013 - 03.10.2014,
3.	Cena jednostkowa maksymalna 1 m ² powierzchni gruntu [po odrzuceniu cen skrajnych]:	96,00- zł,
4.	Cena jednostkowa minimalna 1 m ² powierzchni gruntu [po odrzuceniu cen skrajnych]:	25,00- zł,
5.	Cena jednostkowa średnia 1 m ² powierzchni gruntu:	49,00-zł,
6.	Granice sumy współczynników korygujących:	
a)	Umin:	$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,510$
b)	Umax:	$\frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,959$

Tabela Nr 7. Rozkład cech rynkowych nieruchomości gruntowych.

L.p.	Rodzaj cechy rynkowej	Udział procentowy	Zakres jednego stopnia danej cechy	Liczba stopni danej cechy
1.	Lokalizacja	20 %	0,145	3
2.	Sąsiedztwo	20 %	0,145	3
3.	Dojazd do nieruchomości	10 %	0,145	2
4.	Wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej	10 %	0,145	2
5.	Powierzchnia gruntu	30 %	0,145	4
6.	Utrudnienia w zabudowie	5 %	0,072	2
7.	Stan zagospodarowania	5 %	0,072	2
8.	Łącznie	100 %	X	X

Strona | 51

3. Analiza lokalnego nieruchomości gruntowych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne.
Analizie poddano 42 umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne, zbywanych jako przedmiot prawa własności. Do analizy przyjęto również transakcje nabywane w trybie przetargowym, ceny te swoim poziomem nie odbiegały od cen uzyskiwanych na wolnym rynku. Z analizy wyłączono transakcje, w których zgodnie z § 5 pkt. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Do takich transakcji zaliczono:

- transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązаными,
- transakcje przenoszące własność nieruchomości w celu wniesienia nieruchomości jako wkład niepieniężny,
- transakcje przenoszące własność nieruchomości w celu zwolnienia z zobowiązań,
- transakcje, w których płatności następowały w ratach.

W tabeli Nr 8 zamieszczono próbkę reprezentatywną gruntów zbytych na lokalnym rynku. Podane ceny nieruchomości gruntowych są cenami netto, nie zawierają VAT-u.

Tabela Nr 8. Zestawienie transakcji gruntami przeznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne.

L.p.	Data transakcji	Forma nabycia	Forma władania	Nazwa obrębu	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. [zł/ha]
1	2012-08-28	Wolny rynek	Własność	Kowale	48439	75000	1,55	15483
2	2012-12-14	Wolny rynek	Własność	Kotowice	62900	116560	1,85	18531
3	2012-12-28	Wolny rynek	Własność	Zajączków	23600	32416	1,37	13735
4	2013-01-08	Przetarg	Własność	Przeclawice	375600	879500	2,34	23416
5	2013-01-15	Przetarg	Własność	Uraz	131300	398500	3,04	30350
6	2013-01-22	Wolny rynek	Własność	Kotowice	38900	107840	2,77	27722
7	2013-01-30	Wolny rynek	Własność	Gołędzinów	21200	50000	2,36	23585
8	2013-02-27	Wolny rynek	Własność	Gołędzinów	30001	740000	24,67	246658
9	2013-03-11	Wolny rynek	Własność	Zajączków	16000	64000	4,00	40000
10	2013-03-22	Wolny rynek	Własność	Uraz	6800	1500	0,22	2206
11	2013-04-04	Wolny rynek	Własność	Zajączków	23900	75000	3,14	31381
12	2013-05-06	Wolny rynek	Własność	Gołędzinów	9300	100000	10,75	107527
13	2013-05-14	Wolny rynek	Własność	Paniowice	2200	36100	16,41	164091

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ WE WSI LUBNÓW,
GMINA OBORNIKI ŚLĄSKIE, OBJĘTA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WR1W/00026964/3 - SĄD REJONOWY W TRZEBNICY

14	2013-05-14	Wolny rynek	Własność	Uraz	14348	286960	20,00	200000
15	2013-06-17	Wolny rynek	Własność	Kotowice	28300	80000	2,83	28269
16	2013-06-20	Przetarg	Własność	Kotowice	13600	17700	1,30	13015
17	2013-06-20	Przetarg	Własność	Kotowice	101300	141900	1,40	14008
18	2013-06-20	Przetarg	Własność	Kowale	65400	178000	2,72	27217
19	2013-06-28	Wolny rynek	Własność	Wilczyn	33700	110000	3,26	32641
20	2013-07-12	Wolny rynek	Własność	WielkaLipa-Osola	3000	25000	8,33	83333
21	2013-07-13	Wolny rynek	Własność	Kotowice	37200	82000	2,20	22043
22	2013-07-18	Wolny rynek	Własność	Kuraszków	1400	50000	35,71	357143
23	2013-08-21	Wolny rynek	Własność	Kuraszków	11600	11600	1,00	10000
24	2013-10-01	Wolny rynek	Własność	Jary	14400	25000	1,74	17361
25	2013-10-25	Wolny rynek	Własność	Uraz	1800	3000	1,67	16667
26	2013-11-04	Wolny rynek	Własność	Gołędzinów	33580	84000	2,50	25015
27	2013-11-25	Wolny rynek	Własność	Zajęczków	15025	8000	0,53	5324
28	2013-11-29	Wolny rynek	Własność	Kowale	38200	133701	3,50	35000
29	2013-12-13	Wolny rynek	Własność	Osolin	3000	6000	2,00	20000
30	2013-12-16	Wolny rynek	Własność	Uraz	3021	50000	16,55	165508
31	2014-01-24	Wolny rynek	Własność	Zajęczków	27800	110700	3,98	39820
32	2014-02-06	Wolny rynek	Własność	Piekary	1382	15000	10,85	108538
33	2014-02-24	Wolny rynek	Własność	Pęgów	3000	17000	5,67	56667
34	2014-03-06	Wolny rynek	Własność	Gołędzinów	6400	19000	2,97	29688
35	2014-03-14	Wolny rynek	Własność	Lubnów	12972	38000	2,93	29294
36	2014-04-15	Przetarg	Własność	Paniowice	40700	62700	1,54	15405
37	2014-05-27	Przetarg	Własność	Uraz	157200	352000	2,24	22392
38	2014-06-16	Wolny rynek	Własność	Uraz	17100	14000	0,82	8187
39	2014-07-11	Wolny rynek	Własność	Zajęczków	300	4000	13,33	133333
40	2014-07-17	Wolny rynek	Własność	Uraz	6005	100000	16,65	166528
41	2014-09-26	Wolny rynek	Własność	Kuraszków	69069	50000	0,72	7239
42	2014-10-08	Wolny rynek	Własność	WielkaLipa-Osola	21645	180000	8,32	83160

Strona | 52

Szczegółowe dane na temat transakcji znajdują się w bazie rzeczoznawcy majątkowego, zamieszczenie bardziej szczegółowych danych na temat lokalizacji nieruchomości mogłoby doprowadzić do naruszenia norm zawartych w ustawie o ochronie danych osobowych.

Analiza transakcji pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków:

- pomiędzy cenami uzyskiwanymi za grunty rolne istnieje bardzo duża rozbieżność, zamykająca się w przedziale od 0,22- zł/m² do 35,71- zł/m². Zasadniczym powodem tych różnic jest planowane przeznaczenie tych terenów w Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie. Tereny rolne przewidziane w studium na cele mieszkaniowe traktowane są przez inwestorów jako inwestycja, ponieważ obszary te, po opracowaniu nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostaną przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej lub innej określonej w studium. W związku z tym, że wyceniana działka nr 63/135 jest położona na obszarze oznaczonym na rysunku studium literą „M”, do wyceny przyjęto grunty rolne o podobnym przeznaczeniu w studium. Z dalszej analizy wyłączono nieruchomości, które zarówno w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jak i w studium są przeznaczone na cele rolne, zamieszczone w tabeli Nr 8 w wierszach: 1-7, 10, 11, 15-19, 21, 23-29, 31, 34-38, 41
- lokalizacja z uwagi na wielkość gminy nie odgrywała bardzo istotnej roli, wyższe ceny notowano za grunty położone na terenie obrębów o wyższym poziomie urbanizacji, wyposażonych w placówki handlowo – usługowe, oświatowe oraz posiadających lepszy dostęp do komunikacji zbiorowej, w tym stacje PKP, lub usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Obornik Śląskich. Do takich obrębów należy zaliczyć Gołędzinów, Pęgów i Uraz. Najniższe ceny uzyskiwały grunty

położone w miejscowościach charakteryzujących się niskim poziomem urbanizacji, do takich należy zaliczyć: Wielką Lipę,

- sąsiedztwo - najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości usytuowane pośród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dojazdem po urządzonych drogach lub usytuowane w niewielkim oddaleniu od tych dróg, niższe ceny uzyskiwały nieruchomości o takim samym sąsiedztwie, ale z dojazdem po drogach szutrowych lub gruntowych. Najniżej cenione były działki znajdujące się pośród starej zabudowy zagrodowej, w tym pośród budynków inwentarskich,
- uzbrojenie terenu – ten czynnik miał mniejsze wpływ na wysokość uzyskiwanych cen, co wynikało z podobnego wyposażenia obszaru objętego analizą w sieci mediów, było to na ogół uzbrojenie podstawowe, sieci: wodociągowa i elektroenergetyczna,
- wielkość nieruchomości - ta cecha rynkowa również miała istotny wpływ na uzyskiwane ceny. Najmniejsza zbywana nieruchomość gruntowa miała powierzchnię 300 m², natomiast największa nieruchomość miała powierzchnię 30.001 m², średnia powierzchnia działki wynosiła 6.800 m². Najczęściej kupowane były działki o powierzchni z przedziału do 3.000 m², które stanowiły około 54 % wszystkich sprzedanych działek. Przyjęto, że jest to wielkość optymalna dla działek budowlanych. Istotny spadek cen był widoczny przy działkach dysponujących powierzchnią większą niż 5.000 m²,
- kształt nieruchomości – najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości o foremnych kształtach zbliżonych do prostokąta lub kwadratu, znacznie niżej cenione były działki o nieforemnych kształtach lub nietypowych wymiarach liniowych,
- dostęp do drogi publicznej – najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej, znacznie niżej cenione były grunty posiadające dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem sąsiednich gruntów lub pozbawione dostępu, w tej grupie przeważającą część stanowiły grunty, które były zbywane w celu poprawy warunków zagospodarowania terenów sąsiadujących,
- stan zagospodarowania – wyższe ceny uzyskiwały działki, które były przygotowane do prowadzenia inwestycji, nie wymagały ponoszenia dodatkowych nakładów związanych na przykład z niwelacją terenu, jego oczyszczeniem,
- najniższa zanotowana cena na lokalnym rynku nieruchomości [po odrzuceniu wartości skrajnych] za nieruchomość gruntową wyniosła 6,00 zł za 1 m² powierzchni, natomiast cena najwyższa [po odrzuceniu wartości skrajnych] wyniosła 25,00 zł za 1 m² powierzchni. Średnia cena wynosiła 15,00 zł za 1 m² powierzchni gruntu, a mediana cen wynosiła 13,00 zł za 1 m² powierzchni gruntu.

Wysokość uzyskiwanych cen jest uzależniona od następujących atrybutów rynkowych, które mają następujący wpływ na uzyskiwane ceny:

- | | |
|---|-------|
| ➤ lokalizacja – | 20 %, |
| ➤ sąsiedztwo – | 20 %, |
| ➤ dojazd do nieruchomości – | 10 %, |
| ➤ wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej – | 10 %, |
| ➤ powierzchnia gruntu - | 30 %, |
| ➤ stan zagospodarowania – | 5 %. |

Rozkład cech rynkowych gruntów ustalono na podstawie badania preferencji klientów biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

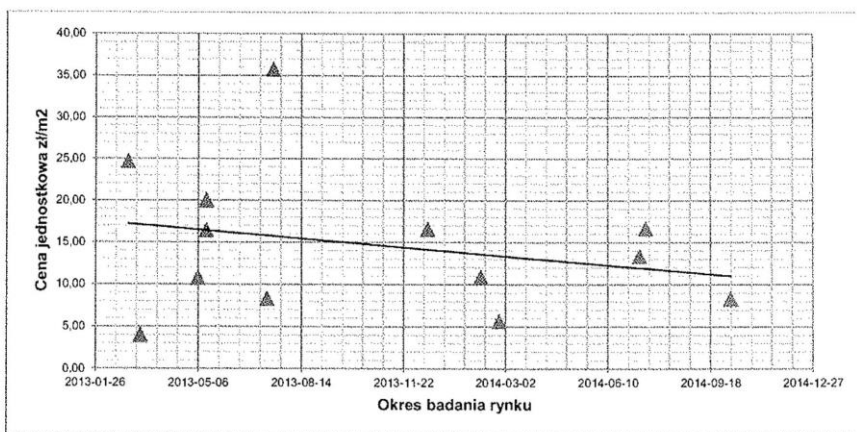
Strona | 53

3.1. Analiza zmiany cen związana z upływem czasu.

Przeprowadzono również analizę dotyczącą zmian poziomu cen związaną z upływem czasu – tak zwany trend czasowy. Ponieważ transakcje przyjęte do analizy pochodzą ze stosunkowo krótkiego przedziału czasowego [22 miesiące], w badanym okresie nie zaobserwowano istotnych zmiany cen związanych z tym czynnikiem. W związku z tym ceny nieruchomości gruntowych przyjętych do porównania nie zostały skorygowane o ten wskaźnik. Analizę powyższą zobrazowano na wykresie zamieszczonym poniżej. Jak wynika z zamieszczonego wykresu, większość cen jednostkowych oscyluje w przedziale 10-17 zł/m² powierzchni gruntu, ze średnią ceną na poziomie 14,- zł/m², brak jest wyraźnych tendencji spadkowych lub wzrostowych. Ceny wychodzące in plus lub in minus poza wskazany powyżej zakres wynikają zasadniczo z walorów rynkowych zbywanych gruntów.

Strona | 54

Wykres Nr 2. Analiza trendu czasowego cen nieruchomości gruntowych.



3.2. Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości gruntowych.

Charakterystykę cech rynkowych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele rolne, a w studium położonych na obszarach oznaczonych literą „M” przedstawiono w tabeli Nr 9.

Tabela Nr 9. Charakterystyka poszczególnych cech rynkowych i ich nasilenie.

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Skala nasilenia atrybutu	Opis cechy
1.	Lokalizacja nieruchomości	Najlepsza	3	Obszar obrębów geodezyjnych: Gołędzinów, Pęgów, Uraz,
		Średnia	2	Obszar pozostałych obrębów geodezyjnych gminy Oborniki Śląskie,
		Najgorsza	1	Obszar obrębu geodezyjnego Wielka Lipa,
2.	Śsiedztwo	Najlepsze	3	Pośród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy drogach utwardzonych lub w niewielkim oddaleniu od tych dróg,
		Średnie	2	Pośród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy drogach nie utwardzonych,
		Najgorsze	1	Pośród starej zabudowy o charakterze zagrodowym lub inwentarskim,
3.	Dojazd do nieruchomości	Lepszy	2	Po drogach utwardzonych
		Gorszy	1	Po drogach nieutwardzonych
4.	Wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej	Lepsze	2	E-W
		Gorsze	1	Jedno z dwóch wyżej wymienionych mediów lub ich brak,
5.	Powierzchnia gruntu	Najlepsza	4	Działki o powierzchni do 3.000 m ²
		Dobra	3	Działki o powierzchni od 3.001 m ² do 5.000 m ² ,
		Średnia	2	Działki o powierzchni od 5.001 m ² do 10.000 m ² ,
		Najgorsza	1	Działki o powierzchni ponad 10.000 m ² ,
6.	Stan zagospodarowania	Lepszy	2	Działki nie wymagające ponoszenia dodatkowych nakładów związanych na przykład z niwelacją terenu, jego oczyszczeniem,
		Gorszy	1	Działki wymagające poniesienia dodatkowych nakładów związanych na przykład z niwelacją terenu, jego oczyszczeniem, karczowaniem nasadzeń,

Strona | 55

Tabela Nr 10. Zestawienie danych transakcyjnych.

L.p.	Rodzaj danej	Wynik/opis
1.	Liczba transakcji w próbie:	13,
2.	Okres monitorowania:	27.02.2013 - 08.10.2014,
3.	Cena jednostkowa maksymalna 1 m ² powierzchni gruntu [po odrzuceniu cen skrajnych]:	25,00- zł,
4.	Cena jednostkowa minimalna 1 m ² powierzchni gruntu [po odrzuceniu cen skrajnych]:	6,00- zł,
5.	Cena jednostkowa średnia 1 m ² powierzchni gruntu:	15,00-zł,
6.	Granice sumy współczynników korygujących:	
a)	Umin:	$\frac{C_{min}}{C_{\bar{r}}} = 0,400$
b)	Umax:	$\frac{C_{max}}{C_{\bar{r}}} = 1,667$

Tabela Nr 11. Rozkład cech rynkowych nieruchomości gruntowych.

L.p.	Rodzaj cechy rynkowej	Udział procentowy	Zakres jednego stopnia danej cechy	Liczba stopni danej cechy
1.	Lokalizacja	20 %	0,127	3
2.	Sąsiedztwo	20 %	0,127	3
3.	Dojazd do nieruchomości	10 %	0,127	2
4.	Wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej	10 %	0,127	2
5.	Powierzchnia gruntu	35 %	0,148	4
6.	Stan zagospodarowania	5 %	0,063	2
7.	Łącznie	100 %	X	X

Strona | 56

4. Analiza lokalnego nieruchomości gruntowych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na drogi.

Analizie poddano 13 umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na drogi, zbywanych jako przedmiot prawa własności. Z analizy wyłączono transakcje, w których zgodnie z § 5 pkt. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Do takich transakcji zaliczono:

- transakcje zawarte pomiędzy podmiotami powiązanymi,
- transakcje przenoszące własność nieruchomości w celu wniesienia nieruchomości jako wkład niepieniężny,
- transakcje przenoszące własność nieruchomości w celu zwolnienia z zobowiązań,
- transakcje, w których płatności następowały w ratach.

W tabeli Nr 12 zamieszczono próbkę reprezentatywną gruntów zbytych na lokalnym rynku. Podane ceny nieruchomości gruntowych są cenami netto, nie zawierają VAT-u.

Tabela Nr 12. Zestawienie transakcji gruntami przeznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na drogi.

L.p.	Data transakcji	Forma nabycia	Forma władania	Nazwa obrębu	Pow. działki [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	2013-01-23	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1115	9
2	2013-06-10	Wolny rynek	Własność	Lubnów	327	30
3	2013-07-19	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1115	9
4	2013-10-14	Wolny rynek	Własność	Siemianice	1229	24
5	2013-11-18	Wolny rynek	Własność	Wielka Lipa-Osola	181	22
6	2013-12-19	Wolny rynek	Własność	Lubnów	2586	19
7	2013-12-20	Wolny rynek	Własność	Przeclawice	118	70
8	2014-03-20	Wolny rynek	Własność	Pęgów	784	8
9	2014-03-20	Wolny rynek	Własność	Pęgów	278	17
10	2014-03-20	Wolny rynek	Własność	Pęgów	681	6
11	2014-03-21	Wolny rynek	Własność	Lubnów	1530	33
12	2014-05-28	Wolny rynek	Własność	Pęgów	392	39
13	2014-08-05	Wolny rynek	Własność	Lubnów	2586	10
14	2014-09-03	Wolny rynek	Własność	Pęgów	392	39

Szczegółowe dane na temat transakcji znajdują się w bazie rzeczoznawcy majątkowego, zamieszczenie bardziej szczegółowych danych na temat lokalizacji nieruchomości mogłoby doprowadzić do naruszenia norm zawartych w ustawie o ochronie danych osobowych.

Analiza transakcji pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków:

- lokalizacja z uwagi na wielkość gminy nie odgrywała bardzo istotnej roli, wyższe ceny notowano za grunty położone na terenie obrębów o wyższym poziomie urbanizacji, wyposażonych w placówki handlowo – usługowe, oświatowe oraz posiadających lepszy dostęp do komunikacji zbiorowej, w tym stacje PKP, lub usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Obornik Śląskich. Do takich obrębów należy zaliczyć: Siemianice i Pęgów. Najniższe ceny uzyskiwały grunty położone w miejscowościach charakteryzujących się niskim poziomem urbanizacji, do takich należy zaliczyć: Wielką Lipę,
- sąsiedztwo - najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości usytuowane pośród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dojazdem po urządzonych drogach lub usytuowane w niewielkim oddaleniu od tych dróg, niższe ceny uzyskiwały nieruchomości o takim samym sąsiedztwie, ale z dojazdem po drogach szutrowych lub gruntowych. Najniżej cenione były działki znajdujące się pośród starej zabudowy zagrodowej, w tym pośród budynków inwentarskich,
- wielkość nieruchomości - ta cecha rynkowa również miała istotny wpływ na uzyskiwane ceny. Najmniejsza zbywana nieruchomość gruntowa miała powierzchnię 118 m², natomiast największa nieruchomość miała powierzchnię 2.586 m², średnia powierzchnia działki wynosiła 938 m². Najczęściej kupowane były działki o powierzchni z przedziału od 100 m² do 1.100 m², które stanowiły około 71 % wszystkich sprzedanych działek. Przyjęto, że jest to wielkość optymalna dla działek budowlanych. Istotny spadek cen był widoczny przy działkach dysponujących powierzchnią większą niż 2.500 m²,
- stan zagospodarowania – wyższe ceny uzyskiwały działki, które były przygotowane do prowadzenia inwestycji, nie wymagały ponoszenia dodatkowych nakładów związanych na przykład z niwelacją terenu, jego oczyszczeniem,
- najniższa zanotowana cena na lokalnym rynku nieruchomości [po odrzuceniu wartości skrajnych] za nieruchomość gruntową wyniosła 8,00 zł za 1 m² powierzchni, natomiast cena najwyższa [po odrzuceniu wartości skrajnych] wyniosła 39,00 zł za 1 m² powierzchni. Średnia cena wyniosła 13,88 zł za 1 m² powierzchni gruntu, a mediana cen wyniosła 11,37 zł za 1 m² powierzchni gruntu.

Wysokość uzyskiwanych cen jest uzależniona od następujących atrybutów rynkowych, które mają następujący wpływ na uzyskiwane ceny:

- | | |
|---------------------------|-------|
| ➤ lokalizacja – | 40 %, |
| ➤ sąsiedztwo - | 30 %, |
| ➤ powierzchnia gruntu - | 15 %, |
| ➤ stan zagospodarowania – | 15 %. |

Rozkład cech rynkowych gruntów ustalono na podstawie badania preferencji klientów biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4.1. Analiza zmiany cen związana z upływem czasu.

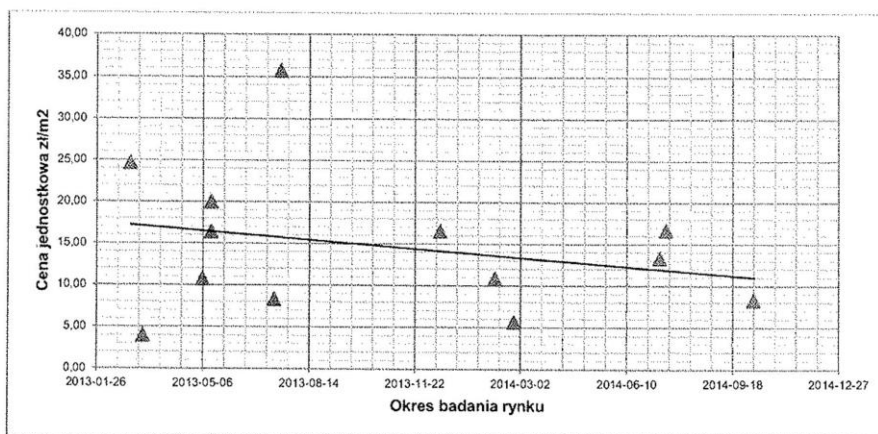
Przeprowadzono również analizę dotyczącą zmian poziomu cen związaną z upływem czasu – tak zwany trend czasowy. Ponieważ transakcje przyjęte do analizy pochodzą ze stosunkowo krótkiego przedziału czasowego [22 miesiące], w badanym okresie nie zaobserwowano istotnych zmiany cen związanych z tym czynnikiem. W związku z tym ceny nieruchomości gruntowych przyjętych do

Strona | 57

porównania nie zostały skorygowane o ten wskaźnik. Analizę powyższą zobrazowano na wykresie zamieszczonym poniżej. Jak wynika z zamieszczonego wykresu, większość cen jednostkowych oscyluje w przedziale 10-17 zł/m² powierzchni gruntu, ze średnią ceną na poziomie 14,- zł/m², brak jest wyraźnych tendencji spadkowych lub wzrostowych. Ceny wychodzące in plus lub in minus poza wskazany powyżej zakres wynikają zasadniczo z walorów rynkowych zbywanych gruntów.

Strona | 58

Wykres Nr 3. Analiza trendu czasowego cen nieruchomości gruntowych.



4.2. Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości gruntowych.

Charakterystykę cech rynkowych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na drogi przedstawiono w tabeli Nr 13.

Tabela Nr 13. Charakterystyka poszczególnych cech rynkowych i ich nasilenie.

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Skala nasilenia atrybutu	Opis cechy
1.	Lokalizacja nieruchomości	Najlepsza	3	Obszar obrębów geodezyjnych: Siemianice, Pegów.
		Średnia	2	Obszar pozostałych obrębów geodezyjnych gminy Oborniki Śląskie.
		Najgorsza	1	Obszar obrębu geodezyjnego Wielka Lipa.
2.	Śsiedztwo	Najlepsze	3	Pośród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy drogach utwardzonych lub w niewielkim oddaleniu od tych dróg.
		Średnie	2	Pośród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy drogach nie utwardzonych.
		Najgorsze	1	Pośród starej zabudowy o charakterze zagrodowym lub inwentarskim.
3.	Powierzchnia gruntu	Najlepsza	3	Działki o powierzchni od 100 m ² do 1.100 m ² .
		Średnia	2	Działki o powierzchni od 1.101 m ² do 2.500 m ² .
		Najgorsza	1	Działki o powierzchni ponad 2.500 m ² .
4.	Stan zagospodarowania	Lepszy	2	Działki nie wymagające ponoszenia dodatkowych nakładów związanych na przykład z niwelacją terenu, jego oczyszczeniem.
		Gorszy	1	Działki wymagające poniesienia dodatkowych nakładów związanych na przykład z niwelacją terenu, jego oczyszczeniem, karczowaniem nasadzeń.

Tabela Nr 14. Zestawienie danych transakcyjnych.

L.p.	Rodzaj danej	Wynik/opis
1.	Liczba transakcji w próbce:	14,
2.	Okres monitorowania:	23.01.2013 - 03.09.2014,
3.	Cena jednostkowa maksymalna 1 m ² powierzchni gruntu [po odrzuceniu cen skrajnych]:	39,00- zł,
4.	Cena jednostkowa minimalna 1 m ² powierzchni gruntu [po odrzuceniu cen skrajnych]:	8,00- zł,
5.	Cena jednostkowa średnia 1 m ² powierzchni gruntu:	25,00-zł,
6.	Granice sumy współczynników korygujących:	
a)	Umin:	$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,320$
b)	Umax:	$\frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,560$

Strona | 59

Tabela Nr 15. Rozkład cech rynkowych nieruchomości gruntowych.

L.p.	Rodzaj cechy rynkowej	Udział procentowy	Zakres jednego stopnia danej cechy	Liczba stopni danej cechy
1.	Lokalizacja	40 %	0,248	3
2.	Sąsiedztwo	30 %	0,186	3
3.	Powierzchnia gruntu	15 %	0,093	3
4.	Stan zagospodarowania	15 %	0,186	2
5.	Łącznie	100 %	X	X

IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

1. Wycena wartości rynkowej 101 działek przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1.1. Opis nieruchomości o cenie minimalnej – C_{min} – 25,00- zł/m².

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Bagno, pośród terenów rolnych i zabudowy mieszkaniowej, z dostępem do drogi publicznej, dojazd drogą szutrową, kształt działki wydłużony wąski prostokąt, regularny, uzbrojenie terenu: brak, powierzchnia działki 1.000 m², utrudnienia w zabudowie – brak, stan zagospodarowania słaby. Cena transakcyjna 25.000,- zł, data transakcji 04.01.2013 roku.

Cechy rynkowe nieruchomości o cenie minimalnej określono następująco:

- lokalizacja – najgorsza – 1,
- sąsiedztwo – średnie - 2,
- dojazd do nieruchomości – gorszy – 1,
- wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej – gorsze - 1,
- powierzchnia gruntu – najlepsza – 4,
- utrudnienia w zabudowie – lepsze – 2,
- stan zagospodarowania – gorszy - 1.

1.2. Opis nieruchomości o cenie maksymalnej – C_{max} – 96,00- zł/m².

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Uraz, pośród nowej zabudowy mieszkaniowej, położona przy ulicy osiedlowej, dojazd drogą utwardzoną, kształt

działki zbliżony do prostokąta, regularny, uzbrojenie terenu: E-W, powierzchnia działki 1.200 m², utrudnienia w zabudowie – brak, stan zagospodarowania - lepszy. Cena transakcyjna 115.000,- zł, data transakcji 17.01.2013 roku.

Cechy rynkowe nieruchomości o cenie minimalnej określono następująco:

- lokalizacja – najlepsza – 3,
- sąsiedztwo – najlepsze – 4,
- dojazd do nieruchomości – lepszy – 2,
- wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej – lepsze – 2,
- powierzchnia gruntu – najlepsza – 4,
- utrudnienia w zabudowie – lepsze – 2,
- stan zagospodarowania – lepszy – 2.

Strona | 60

1.3. Opis nieruchomości wycenianej.

Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej określono następująco:

- lokalizacja – średnia – 2,
- sąsiedztwo – średnie – 2,
- dojazd do nieruchomości – gorszy – 1,
- wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej – lepsze – 2,
- powierzchnia gruntu – najlepsza – 4,
- utrudnienia w zabudowie – lepsze – 2,
- stan zagospodarowania – gorszy – 1.

1.4. Określenie sumy współczynników korygujących.

Określenie sumy współczynników korygujących dla wycenianej działki przedstawiono w tabeli Nr 16.

Tabela Nr 16. Suma współczynników korygujących dla wycenianej działki.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników U_i
			U_{min}	U_{max}	
1.	Lokalizacja	20	0,102	0,392	0,247
2.	Sąsiedztwo	20	0,102	0,392	0,247
3.	Dojazd do nieruchomości	10	0,051	0,196	0,051
4.	Wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej	10	0,051	0,196	0,196
5.	Powierzchnia gruntu	30	0,152	0,587	0,587
6.	Utrudnienia w zabudowie	5	0,026	0,098	0,098
7.	Stan zagospodarowania	5	0,026	0,098	0,026
8.	Suma	100	0,510	1,959	1,452

Suma współczynników korygujących dla wycenianej działki nr 63/32 wynosi:

$$\sum_{i=1}^n U_i = 1,452$$

Wartość jednostkowa nieruchomości wycenianej, według notowanych cen gruntów, określona podejściem porównawczym wynosi:

$$W_j = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n U_i = 49,00 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} * 1,452 = 71,15 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2}$$

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni wycenianej działki zawarta jest pomiędzy cenami jednostkowymi: minimalną $C_{\text{min}} = 25,00\text{- zł/m}^2$, a ceną maksymalną $C_{\text{max}} = 96,00\text{- zł/m}^2$, uzyskanymi na rynku lokalnym za nieruchomości gruntowe. Stąd wartość rynkowa 101 działek, wynosi:

Strona | 61

$$W_G = P * W_j = 101.959,00 \text{ m}^2 * 71,15\text{- zł/m}^2 = 7.254.382,85\text{- zł.}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową prawa własności gruntu 101 działek budowlanych na kwotę:

$$W_G = 7.254.400,00\text{- zł.}$$

Słownie złotych: siedem milionów dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta.

2. Wycena wartości rynkowej działki nr 63/17 przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.1. Opis nieruchomości o cenie minimalnej – $C_{\text{min}} = 25,00\text{- zł/m}^2$.

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Bagno, pośród terenów rolnych i zabudowy mieszkaniowej, z dostępem do drogi publicznej, dojazd drogą szutrową, kształt działki wydłużony wąski prostokąt, regularny, uzbrojenie terenu: brak, powierzchnia działki 1.000 m², utrudnienia w zabudowie – brak, stan zagospodarowania słaby. Cena transakcyjna 25.000,- zł, data transakcji 04.01.2013 roku.

Cechy rynkowe nieruchomości o cenie minimalnej określono następująco:

- lokalizacja – najgorsza – 1,
- sąsiedztwo – średnie - 2,
- dojazd do nieruchomości – gorszy – 1,
- wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej – gorsze - 1,
- powierzchnia gruntu – najlepsza – 4,
- utrudnienia w zabudowie – lepsze – 2,
- stan zagospodarowania – gorszy - 1.

2.2. Opis nieruchomości o cenie maksymalnej – $C_{\text{max}} = 96,00\text{- zł/m}^2$.

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Uraz, pośród nowej zabudowy mieszkaniowej, położona przy ulicy osiedlowej, dojazd drogą utwardzoną, kształt działki zbliżony do prostokąta, regularny, uzbrojenie terenu: E-W, powierzchnia działki 1.200 m², utrudnienia w zabudowie – brak, stan zagospodarowania - lepszy. Cena transakcyjna 115.000,- zł, data transakcji 17.01.2013 roku.

Cechy rynkowe nieruchomości o cenie minimalnej określono następująco:

- lokalizacja – najlepsza – 3,
- sąsiedztwo – najlepsze - 4,
- dojazd do nieruchomości – lepszy – 2,
- wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej – lepsze - 2,
- powierzchnia gruntu – najlepsza – 4,
- utrudnienia w zabudowie – lepsze – 2,
- stan zagospodarowania – lepszy - 2.

2.3. Opis nieruchomości wycenianej.

Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej określono następująco:

- lokalizacja – średnia – 2,
- sąsiedztwo – średnie - 2,
- dojazd do nieruchomości – gorszy – 1,
- wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej – lepsze - 2,
- powierzchnia gruntu – najgorsza – 1,
- utrudnienia w zabudowie – lepsze – 2,
- stan zagospodarowania – gorszy - 1.

Strona | 62

2.4. Określenie sumy współczynników korygujących.

Określenie sumy współczynników korygujących dla wycenianej działki przedstawiono w tabeli Nr 17.

Tabela Nr 17. Suma współczynników korygujących dla wycenianej działki.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników <i>U_i</i>
			<i>U_{min}</i>	<i>U_{max}</i>	
1.	Lokalizacja	20	0,102	0,392	0,247
2.	Sąsiedztwo	20	0,102	0,392	0,247
3.	Dojazd do nieruchomości	10	0,051	0,196	0,051
4.	Wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej	10	0,051	0,196	0,196
5.	Powierzchnia gruntu	30	0,152	0,587	0,152
6.	Utrudnienia w zabudowie	5	0,026	0,098	0,098
7.	Stan zagospodarowania	5	0,026	0,098	0,026
8.	Suma	100	0,510	1,959	1,017

Suma współczynników korygujących dla wycenianej działki nr 63/17 wynosi:

$$\sum_{i=1}^n U_i = 1,017$$

Wartość jednostkowa nieruchomości wycenianej, według notowanych cen gruntów, określona podejściem porównawczym wynosi:

$$W_j = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i = 49,00 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} * 1,017 = 49,83 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2}$$

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni wycenianej działki zawarta jest pomiędzy cenami jednostkowymi: minimalną $C_{min} = 25,00$ - zł/m², a ceną maksymalną $C_{max} = 96,00$ - zł/m², uzyskanymi na rynku lokalnym za nieruchomości gruntowe. Stąd wartość rynkowa 101 działek, wynosi:

$$W_G = P * W_j = 5.236,00 \text{ m}^2 * 49,83 \text{ - zł/m}^2 = 260.909,88 \text{ - zł.}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową prawa własności gruntu działki 63/17 budowlanych na kwotę:

$$W_G = 260.900,00 \text{ - zł.}$$

Słownie złotych: dwieście sześćdziesiąt tysięcy dziewięćset.

3. Wycena wartości rynkowej działki nr 63/135 przeznaczonej na cele rolne, a w studium położonej na obszarze oznaczonym na rysunku literą „M”.

3.1. Opis nieruchomości o cenie minimalnej – C_{min} – 6,00- zł/m².

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Pęgów, pośród terenów rolnych, z dostępem do drogi publicznej, dojazd drogą gruntową, kształt działki wydłużony prostokąt, regularny, uzbrojenie terenu: brak, powierzchnia działki 3.000 m², stan zagospodarowania słaby. Cena transakcyjna 17.000,- zł, data transakcji 24.02.2014 roku.

Strona | 63

Cechy rynkowe nieruchomości o cenie minimalnej określono następująco:

- lokalizacja – najlepsza – 3,
- sąsiedztwo – średnie - 2,
- dojazd do nieruchomości – gorszy – 1,
- wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej – gorsze - 1,
- powierzchnia gruntu – najlepsza – 4,
- stan zagospodarowania – gorszy - 1.

3.2. Opis nieruchomości o cenie maksymalnej – C_{max} – 25,00- zł/m².

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Gołędzinów, w pobliżu nowej zabudowy mieszkaniowej, położona przy ulicy osiedlowej, dojazd drogą szutrową, kształt działki zbliżony do prostokąta, nie regularny, uzbrojenie terenu: E-W, powierzchnia działki 30.001 m², stan zagospodarowania - lepszy. Cena transakcyjna 740.000,- zł, data transakcji 27.02.2013 roku.

Cechy rynkowe nieruchomości o cenie minimalnej określono następująco:

- lokalizacja – najlepsza – 3,
- sąsiedztwo – najlepsze - 4,
- dojazd do nieruchomości – gorszy – 1,
- wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej – lepsze - 2,
- powierzchnia gruntu – najgorsza – 1,
- stan zagospodarowania – lepszy - 2.

3.3. Opis nieruchomości wycenianej.

Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej określono następująco:

- lokalizacja – średnia – 2,
- sąsiedztwo – średnie - 2,
- dojazd do nieruchomości – gorszy – 1,
- wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej – gorsze - 1,
- powierzchnia gruntu – najgorsza – 1,
- stan zagospodarowania – gorszy - 1.

3.4. Określenie sumy współczynników korygujących.

Określenie sumy współczynników korygujących dla wycenianej działki przedstawiono w tabeli Nr 18.

Tabela Nr 18. Suma współczynników korygujących dla wycenianej działki.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników U_i
			U_{min}	U_{max}	
1.	Lokalizacja	20	0,080	0,333	0,207
2.	Sąsiedztwo	20	0,080	0,333	0,207
3.	Dojazd do nieruchomości	10	0,040	0,167	0,040
4.	Wypożyczenie w elementy infrastruktury technicznej	10	0,040	0,167	0,040
5.	Powierzchnia gruntu	35	0,140	0,584	0,140
6.	Stan zagospodarowania	5	0,020	0,083	0,020
7.	Suma	100	0,400	1,667	0,654

Strona | 64

Suma współczynników korygujących dla wycenianej działki nr 63/135 wynosi:

$$\sum_{i=1}^n U_i = 0,654$$

Wartość jednostkowa nieruchomości wycenianej, według notowanych cen gruntów, określona podejściem porównawczym wynosi:

$$W_j = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i = 15,00 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} * 0,654 = 9,81 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2}$$

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni wycenianej działki zawarta jest pomiędzy cenami jednostkowymi: minimalną $C_{min} = 6,00$ - zł/m², a ceną maksymalną $C_{max} = 25,00$ - zł/m², uzyskanymi na rynku lokalnym za nieruchomości gruntowe. Stąd wartość rynkowa 101 działek, wynosi:

$$W_G = P * W_j = 11.799,00 \text{ m}^2 * 9,81 \text{ - zł/m}^2 = 115.748,19 \text{ - zł.}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową prawa własności gruntu działki 63/135 na kwotę:

$$W_G = 115.700,00 \text{ - zł.}$$

Słownie złotych: sto piętnaście tysięcy siedemset.

4. Wycena wartości rynkowej działek przeznaczonej na drogi.

4.1. Opis nieruchomości o cenie minimalnej – $C_{min} = 8,00$ - zł/m².

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Pęgów, pośród terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntów rolnych, kształt działki wydłużony prostokąt, regularny, powierzchnia działki 784 m², stan zagospodarowania słaby. Cena transakcyjna 6.430,- zł, data transakcji 20.03.2014 roku.

Cechy rynkowe nieruchomości o cenie minimalnej określono następująco:

- lokalizacja – najlepsza – 3,
- sąsiedztwo – średnie - 2,
- powierzchnia gruntu – najlepsza – 3,
- stan zagospodarowania – gorszy - 1.

4.2. Opis nieruchomości o cenie maksymalnej – C_{max} – 39,00- zł/m².
Nieruchomość gruntowa zlokalizowana we wsi Pęgów, pośród terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kształt działki wydłużony prostokąt, regularny, powierzchnia działki 392 m², stan zagospodarowania lepszy. Cena transakcyjna 15.450,- zł, data transakcji 28.05.2014 roku.

Cechy rynkowe nieruchomości o cenie minimalnej określono następująco:

- lokalizacja – najlepsza – 3,
- sąsiedztwo – najlepsze – 3,
- powierzchnia gruntu – najlepsza – 3,
- stan zagospodarowania – lepszy – 2.

Strona | 65

4.3. Opis nieruchomości wycenianej.

Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej określono następująco:

- lokalizacja – średnia – 2,
- sąsiedztwo – średnie – 2,
- powierzchnia gruntu – najgorsza – 1,
- stan zagospodarowania – gorszy – 1.

4.4. Określenie sumy współczynników korygujących.

Określenie sumy współczynników korygujących dla wycenianej działki przedstawiono w tabeli Nr 19.

Tabela Nr 19. Suma współczynników korygujących dla wycenianej działki.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników U_i
			U_{min}	U_{max}	
1.	Lokalizacja	40	0,128	0,624	0,376
2.	Sąsiedztwo	30	0,096	0,468	0,282
3.	Dojazd do nieruchomości	15	0,048	0,234	0,048
4.	Stan zagospodarowania	15	0,048	0,234	0,048
5.	Suma	100	0,320	1,560	0,754

Suma współczynników korygujących dla wycenianej działki nr 63/102 wynosi:

$$\sum_{i=1}^n U_i = 0,754$$

Wartość jednostkowa nieruchomości wycenianej, według notowanych cen gruntów, określona podejściem porównawczym wynosi:

$$W_j = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i = 25,00 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} * 0,754 = 18,85 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2}$$

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni wycenianej działki zawarta jest pomiędzy cenami jednostkowymi: minimalną C_{min} = 8,00- zł/m², a ceną maksymalną C_{max} = 39,00- zł/m², uzyskanymi na rynku lokalnym za nieruchomości gruntowe. Stąd wartość rynkowa 10 działek oznaczonych numerami: 63/22, 63/28, 63/47, 63/52, 63/54, 63/62, 63/68, 63/97, 63/102, 63/107, przeznaczonych na drogi, wynosi:

$$W_G = P * W_j = 12.707,00 \text{ m}^2 * 18,85 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} = 239.526,95 \text{ zł.}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową prawa własności gruntu działek przeznaczonych na drogi na kwotę:

$W_G = 239.500,00$ - zł.

Słownie złotych: dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset.

5. Wynik końcowy i jego uzasadnienie.

W wyniku przeprowadzonej wyceny określono, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wartość nieruchomości gruntowej. Oszacowana wartość odpowiada przewidywanej cenie jaką można by uzyskać za przedmiotową nieruchomość według jej stanu na dzień przeprowadzenia wizji lokalnej i cen notowanych w dacie sporządzenia operatu szacunkowego. Wartość nieruchomości określona podejściem porównawczym jest aktualnym odzwierciedleniem rynku poprzez uwzględnienie aktualnych cen przy sprzedaży podobnych nieruchomości na lokalnym rynku. Wartość nieruchomości określona w podejściu porównawczym jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką uda się otrzymać za przedmiotową nieruchomość na rynku. W związku z powyższym określono wartość rynkową części nieruchomości gruntowej, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonej w miejscowości Lubnów, gmina Oborniki Śląskie, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie, oznaczonych zgodnie z wykazem zamieszczonym w tabeli Nr 1, AM -1, o łącznej powierzchni 131.701 m², obręb geodezyjny 0008 - Lubnów, na łączną kwotę:

$W_N = 7.870.500,-$ zł.

słownie złotych: siedem milionów osiemset siedemdziesiąt tysięcy pięćset.

Taka wartość jest adekwatna do atrybutów rynkowych jakie posiada wyceniana nieruchomość, to jest przede wszystkim do:

- lokalizacji nieruchomości,
- jej sąsiedztwa,
- przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- wielkości działki,
- stanu zagospodarowania nieruchomości,
- wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

1. Niniejszy operat może być wykorzystany tylko do celów określonych w punkcie II.
2. Niniejszy operat nie może być publikowany w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy takiej publikacji.
3. Operat szacunkowy nie może być udostępniany osobom trzecim bez zgody rzeczoznawcy.
4. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
5. Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
6. Wyciąg z operatu szacunkowego został przesłany do właściwego organu prowadzącego kataster nieruchomości.
7. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia ewentualnych opłat, prowizji i podatków występujących w sytuacji sprzedaży nieruchomości, a w szczególności VAT-u.

8. Klauzule podane w punktach 1-7 są zgodne z treścią Krajowego Standardu Wyceny Podstawowego Nr 3 [KSWP 3] uchwalonego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

XI. PODPIS RZECZOZNAWCY.

Strona | 67



XII. ZAŁĄCZNIKI.

1. Załącznik - Wskazanie obszarów ryzyka wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.
2. Wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych wydruk dla księgi wieczystej Nr WR1W/00026964/3.
3. Wypis z rejestru gruntów.
4. Mapa ewidencyjna.
5. Kserokopia decyzji z dnia 10.01.2012 roku wydanej przez Burmistrza Obornik Śląskich w sprawie dokonania podziału nieruchomości położonej w Lubnowie gmina Oborniki Śląskie w granicach niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym 63/6 o powierzchni 14,6173 ha [sygnatura AG.6831.01.2012].

Załącznik do operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 22 października 2014 roku, dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w Lubnowie, składającej się z działek wymienionych w tabeli Nr 1, AM-1, obręb geodezyjny 0008 – Lubnów, gmina Oborniki Śląskie, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie.

Strona | 68

Niniejszy załącznik stanowi wypełnienie dyspozycji zawartej w pkt. 4.3. Krajowego Standardu Wyceny Szczegółowego Nr 3 – Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności.

Wskazanie obszarów ryzyka wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

I. Obszary ryzyka związane z nieruchomością	
1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	Ryzyko rynku biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości – działki przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie powinno występować. Rynek nieruchomości mieszkalnych jest rynkiem najbardziej płynnym. Biorąc pod uwagę potrzeby ludności w tym zakresie [brak, według różnych szacunków, około 1,5-2,0 mln mieszkań] oraz ilość budowanych obiektów, popyt na tego typu nieruchomości jeszcze przez okres co najmniej 10-15 lat będzie istniał na zbliżonym do aktualnego poziomie.
2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard)	Działki budowlane o typowej powierzchni rzędu 700-1.815 m ² , o regularnych kształtach zbliżonych do prostokąta, posiadające dostęp do drogi publicznej, uzbrojone w stopniu podstawowym. Z tego tytułu nie powinny się pojawić trudności przy sprzedaży działek. Oferta skierowana jest do typowego przeciętnego inwestora.
3. Ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji, pozwoleń na budowę, użytkowanie itp.)	Stan prawny nieruchomości w dacie sporządzania operatu szacunkowego był uregulowany. Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą.
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Obszar, na którym położona jest wyceniana nieruchomość posiada opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Działki przeznaczone są do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [101 działek], na cele rolne [1 działka] oraz na drogi wewnętrzne [10 działek]. Ryzyko z tego tytułu nie występuje.
5. Ryzyko techniczne (związane ze stanem zaawansowania inwestycji, dostępnością mediów, stopniem zużycia)	Dostępność mediów w zakresie podstawowym, w pozostałym zakresie nie dotyczy.
6. Ryzyko inwestora indywidualnego (związanego z możliwością niewykonania prac przez inwestora indywidualnego)	Nie dotyczy.
7. Ryzyko spowodowane obciążeniami publiczno-prawnymi oraz zmianami administracyjnymi	Obciążenia publiczno – prawne występujące dla nieruchomości są typowe dla nieruchomości gruntowych, jest to z zasady podatek gruntowy, wysokości stawek są zbliżone do siebie na terenie całego kraju. Innych opłat nieruchomość nie generuje [opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu itp.]. Ryzyko występuje na poziomie minimalnym.
8. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym w miejscowym planie

	zagospodarowania przestrzennego na realizację osiedla mieszkaniowego. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nie występuje.
9. Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska itp.)	Wyceniana nieruchomość nie jest zlokalizowana na terenach określonych w m.p.z.p. jako zalewowe lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. W pobliżu nieruchomości przebiega koryto rzeki Odry, około 2,5 km na południe. Obszar nie leży na obszarach skażonych środowiskowo.
10. Możliwości generowania trwałych dochodów (jeśli dotyczy)	Nie dotyczy.
II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej nieruchomości	
1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. nowe inwestycje w miejscowości skutkujące wzrostem ilości miejsc pracy)	Na obszarze, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość nie należy się liczyć ze zmianą popytu mogącą mieć wpływ na szacowaną nieruchomość. Od 2-3 lat jest on stabilny. Zasadniczymi czynnikami mogącymi mieć wpływ na popyt są te o charakterze makroekonomicznym: sytuacja gospodarcza w kraju i na świecie, rynek pracy oraz bariery w dostępie do kredytów. Zmiana tych czynników jest bardzo trudna do przewidzenia. Na terenie Wrocławia oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie realizowana jest znaczna ilość inwestycji, które mają bezpośredni wpływ na popyt we Wrocławiu oraz w miejscowościach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta.
2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)	Nieruchomość położona jest na terenie gdzie od około 5-10 lat notuje się typową ilość inwestycji zarówno realizowanych przez deweloperów jak i inwestorów indywidualnych. Pomimo tego większość inwestycji znajduje nabywców. Aktualnie z uwagi na zastój na rynku część inwestycji została wstrzymana.
3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	Zgodnie z treścią uchwały Nr 0150/XLI/297/2005 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 15 grudnia 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz, wyceniane działki znajdują się na obszarach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami: 1/ „MN6(4), MN6(5), MN6(26), MN6(27)” – wszystkie działki poza wymienionymi poniżej, o powierzchni łącznej wynoszącej 107.195 m ² . Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy [maksymalnie do 2 mieszkań w budynku], 2/ „R/33” – działka nr 63/135 o powierzchni 11.799 m ² . Przeznaczenie podstawowe – uprawy polowe, 3/ działki nr 63/22, 63/28, 63/47, 63/52, 63/54, 63/62, 63/68, 63/97, 63/102, 63/107 o powierzchni łącznej 12.707 m ² – przeznaczone zostały na drogi wewnętrzne. Zmiana funkcji w przypadku przedmiotowej nieruchomości jest raczej niewskazana i mało realna biorąc pod uwagę zapisy planu.

4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	Po okresie dużych wzrostów cen, notowanych głównie w latach 2006-2007, doszło do załamania rynku nieruchomości, spowodowanego zasadniczo kryzysem finansowym wywołanym przez nieudolne zarządzanie instytucji finansowych. W roku 2008 na lokalnym rynku nieruchomości, ale również w skali całego kraju doszło do spadku cen, według różnych źródeł, rzędu 10-30 %. Podstawowymi czynnikami tego stanu rzeczy były kłopoty finansowe banków, a co za tym idzie ograniczenie akcji kredytowej, powiększające się bezrobocie oraz zwiększona niepewność inwestorów. W sposób istotny spadła ilość zawieranych umów. Część sprzedających po analizie sytuacji na rynku zdecydowała się na wycofanie swoich ofert w nadziei, że w dłuższym okresie czasu sytuacja wróci do stanu z lat ubiegłych. Pozytywnymi zjawiskami tej sytuacji było pojawienie się równowagi w stosunkach sprzedający – kupujący, wydłużenie okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, promocje organizowane przez deweloperów, spadek cen na materiały oraz usługi budowlane, spadek cen usług z sektora nieruchomości [architektoniczne, pośrednictwa, zarządzania itp.] oraz możliwości związane z negocjowaniem warunków zawarcia umów sprzedaży
5. Przewidywany kierunek zmian na rynku nieruchomości (cykle koniunkturalne – krótko i długoterminowe)	Badania przeprowadzone przez instytucje zajmujące się badaniem rynku nieruchomości coraz częściej potwierdzają fakt, że od połowy 2009 roku obserwowany jest wzrost średnich cen transakcyjnych lokali mieszkalnych we Wrocławiu. Ceny wyraźnie, choć w niewielkim stopniu rosły aż do końca 2009 roku. Wraz ze wzrostem średnich cen rosła również liczba zawieranych umów sprzedaży. Tendencje te potwierdzają analizy porównujące sytuację obecną z latami ubiegłymi. Zdaniem analityków, o ile nie nastąpią trudne do przewidzenia wydarzenia na rynku finansowym, druga połowa roku 2014 powinna przynieść we Wrocławiu i jego okolicach stabilizację cen lub kontynuację niewielkiego trendu wzrostowego. Ceny nie powinny już spadać, chociaż trudno zakładać ich spektakularne wzrosty. Będzie to bardziej proces polegający na powolnym odrabianiu pozycji. Taki scenariusz wydaje się najbardziej prawdopodobnym zachowaniem rynku mieszkaniowego w pierwszej połowie bieżącego roku.
6. Przewidywane/prawdopodobne zmiany lokalnych trendów ekonomicznych (np. prognoza wskazująca na wzrost populacji)	Wrocław i jego bezpośrednie sąsiedztwo są postrzegane wśród inwestorów jako interesujące miejsce do lokowania swoich inwestycji. Stąd stosunkowo prężny i dobrze rozwinięty, jak na polskie warunki, rynek pracy. W mieście studiuje około 130.000 studentów, z których znaczna część, dzięki dużej ilości ofert pracy, swoją karierę zawodową wiąże z Wrocławiem. Jest to grupa osób, która stanowi potencjalnych

Strona | 70

	nabywców nieruchomości o charakterze mieszkalnym. Obserwuje się również liczną grupę osób, którzy w poszukiwaniu pracy, przybywają do Wrocławia z innych rejonów kraju, głównie z terenów wschodnich i północnych.
III. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów (potencjalnych klientów)	
1. Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat	Wartość nieruchomości w okresie najbliższych kilku lat nie powinna ulec drastycznym zmianom. Nieruchomość zlokalizowana jest w stosunkowo atrakcyjnym miejscu, w niewielkim oddaleniu od Wrocławia, średnio skomunikowana. Jednak Lubnów podlega stałemu procesowi urbanizacji i rozwojowi. Czynniki o charakterze mikroekonomicznym należy ocenić raczej jako pozytywne dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Ogólna ocena atrakcyjności nieruchomości (atuty)	Atrakcyjność nieruchomości można ocenić jako średnią. Do zasadniczych atutów należy zaliczyć: lokalizację na terenie postrzeganym przez inwestorów jako atrakcyjne miejsce, usytuowanie na osiedlu mieszkaniowym, wyposażenie terenu w sieci mediów.
3. Niekorzystne cechy nieruchomości	W trakcie przeprowadzonej analizy nie znaleziono istotnych niekorzystnych cech nieruchomości mających znaczenie dla jej wartości rynkowej.
4. Obciążenia na nieruchomości	Obciążenia nieruchomości: w działach III i IV brak wpisów związanych z obciążeniami nieruchomości.
5. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	Koszt obsługi nieruchomości powinien być zbliżony do siebie w kolejnych latach. Ewentualny ich wzrost może wynikać zasadniczo z podwyżek dotyczących większości mieszkańców [wzrost wysokości podatków i opłat lokalnych].
6. Ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnienia w płatnościach (jeśli dotyczy)	Nie dotyczy.
7. Ryzyko zmian lokalnych preferencji	Ryzyko zmian lokalnych preferencji nie powinno się pojawić. Gmina Oborniki Śląskie z uwagi na swoje położenie w pobliżu Wrocławia, dużą ilość terenów leśnych i rekreacyjnych oraz walory lecznicze jest postrzegana jako atrakcyjne miejsce do inwestowania. Dzięki ostatnio oddanym do użytkowania inwestycjom drogowym [AOW i Obwodnica Śródmiejska] w sposób znaczący poprawiła się komunikacja oraz dojazd do gmin położonych na północ od miasta, co zwiększyło w istotny sposób atrakcyjność tych terenów. Dużym atutem jest również możliwość korzystania z połączeń kolejowych [linia Wrocław-Poznań].
8. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości nie ulegnie zmianie, teren osiedla został przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od zachodu nieruchomość sąsiaduje z obszarem leśnym.
9. Kierunki rozwoju terenów przyległych (nieuciążliwe, uciążliwe; jakie)	Kierunki rozwoju terenów przyległych zakładają dalszą rozbudowę osiedli mieszkaniowych zarówno jednorodzinnych jak i wielorodzinnych, które nie będą uciążliwe dla środowiska naturalnego oraz mieszkańców.

Strona | 71

10. Ryzyko wynikające z reputacji inwestora (jeśli dotyczy)	Brak danych.
11. Ryzyko wynikające np. z procesu budowlanego (jeśli dotyczy)	Brak danych.
IV. Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości	
Ryzyko związane z wycenianą nieruchomością [niekwantyfikowane w procesie wyceny] nie powinno się pojawić. W przypadku podjęcia decyzji o zbyciu nieruchomości, zwłaszcza w trybie egzekucyjnym, należy się liczyć z wydłużonym okresem ekspozycji na rynku, a tym samym z wydłużonym czasem związanym z upłynieniem. Jest to typowe zachowanie inwestorów, którzy w przypadku zbycia nieruchomości w takim trybie liczą na znaczną obniżkę ceny. Biorąc pod uwagę cechy rynkowe nieruchomości, jej zbycie w trybie wolnorynkowym nie powinno sprawić istotnych trudności, może z wyjątkiem jej płynności.	

Strona | 72



Wrocław, 22.10.2014 roku.

.....



Numer księgi wieczystej
WR1W/00026964/3

Numer księgi wieczystej

WR1W/00026964/3

Typ księgi wieczystej

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą

IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH TRZEBNICA

Data zapisania księgi wieczystej

2004-12-20

Data zamknięcia księgi wieczystej

■■■■■■■■■■

Położenie

- DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, SASANKOWA
- DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICKI, OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, KRUSZYNOWA

Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony

- SALWIRAK MARCIN
- SALWIRAK SIMONA

Przeglądanie treści książki wieczystej

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR WR1W/00026964/3, STAN Z DNIA 2014-10-10 16:38

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTej					
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe					
Numer i nazwa pola			Treść pola		
1.	Numer księgi		WR1W / 00026964 / 3		
2.	Oznaczenie wydziału		---		
	A: nazwa sądu		SĄD REJONOWY W TRZEBNICY		
	B: siedziba sądu		TRZEBNICA		
	C: kod wydziału		WR1W		
	D: numer wydziału		IV		
	E: nazwa wydziału		WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH		
Numer i nazwa pola			Indeks zmiany	Treść pola	
3.	Typ księgi		---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej					
Numer i nazwa pola			Indeks zmiany	Treść pola	
1.	Stan w czasie założenia		---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTej W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTej	
2.	Chwila zapisania księgi		---	2004-12-20-17.06.29.243775	
3.	Chwila ujawnienia księgi		---	2004-12-27-11.52.25.375130	
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej		---	2001-01-15	
Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej					
Numer i nazwa pola			Indeks zmiany	Treść pola	
1.	Chwila zamknięcia księgi		---	---	
2.	Podstawa zamknięcia księgi		---	---	
Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany					
Brak wpisu					
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
Brak wpisu					

Pewny

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR WR1W/00026964/3, STAN Z DNIA 2014-10-15 12:05

Okładka

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer bieżący nieruchomości		16	4

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy		1	1
	2. Województwo		11	DOLNOŚLĄSKIE
	3. Powiat		11	TRZEBNICKI
	4. Gmina		1	OBORNIKI ŚLĄSKIE
	5. Miejscowość		1	LUBNÓW
	6. Dzielnica		---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/17
	2. Numer działki		11	63/17
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	1
	5. Ulica		1.	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
2.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/19
	2. Numer działki		11	63/19
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	1
	5. Ulica		1.	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
3.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/20
	2. Numer działki		11	63/20
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	1

5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
4. 1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/21
2. Numer działki		11	63/21
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie	1.	11	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
5. 1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/22
2. Numer działki		11	63/22
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie	1.	11	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
6. 1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/23
2. Numer działki		11	63/23
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie	1.	11	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
7. 1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/24
2. Numer działki		11	63/24
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu		

		ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie		1.	11	1
5. Ulica		1.	---	---
6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
8.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/25
	2. Numer działki		11	63/25
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie		1.	11	1
5. Ulica		1.	---	---
6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
9.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/26
	2. Numer działki		11	63/26
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie		1.	11	1
5. Ulica		1.	---	---
6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
10.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/27
	2. Numer działki		11	63/27
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie		1.	11	1
5. Ulica		1.	---	---
6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---

		dokumentów		---	---
11.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/28
	2. Numer działki			11	63/28
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
12.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/29
	2. Numer działki			11	63/29
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
13.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/30
	2. Numer działki			11	63/30
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
14.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/31
	2. Numer działki			11	63/31
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi	1.		

		zniszczonej		---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
15.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/32
	2. Numer działki			11	63/32
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
16.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/33
	2. Numer działki			11	63/33
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
17.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/34
	2. Numer działki			11	63/34
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
18.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/35
	2. Numer działki			11	63/35
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	

		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---	---
		C: numer księgi dawnej	1. ---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---	---
19.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/36
	2. Numer działki		11	63/36
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1. 11	11	1
	5. Ulica	1. ---	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---	---
		C: numer księgi dawnej	1. ---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---	---
20.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/37
	2. Numer działki		11	63/37
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1. 11	11	1
	5. Ulica	1. ---	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---	---
		C: numer księgi dawnej	1. ---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---	---
21.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/38
	2. Numer działki		11	63/38
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1. 11	11	1
	5. Ulica	1. ---	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---	---
		C: numer księgi dawnej	1. ---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---	---
22.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/39
	2. Numer działki		11	63/39
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1. 11	11	1
	5. Ulica	1. ---	---	---

	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
23.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/40
	2. Numer działki		11	63/40
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/41
	2. Numer działki		11	63/41
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
25.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/42
	2. Numer działki		11	63/42
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/43
	2. Numer działki		11	63/43
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008

		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie	1.		11	1
5. Ulica	1.		---	---
6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
27.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/44
	2. Numer działki		11	63/44
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
28.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/45
	2. Numer działki		11	63/45
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
29.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/47
	2. Numer działki		11	63/47
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---

30.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/48
	2. Numer działki		11	63/48
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	11
	5. Ulica		1.	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
31.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/49
	2. Numer działki		11	63/49
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	11
	5. Ulica		1.	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
32.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/50
	2. Numer działki		11	63/50
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	11
	5. Ulica		1.	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
33.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/51
	2. Numer działki		11	63/51
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	11
	5. Ulica		1.	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---

		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
34.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/52	
	2. Numer działki		11	63/52	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
35.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/54	
	2. Numer działki		11	63/54	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	15	SASANKOWA
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
36.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/55	
	2. Numer działki		11	63/55	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
37.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/56	
	2. Numer działki		11	63/56	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	

	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
38.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/57
	2. Numer działki			11	63/57
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi		---	//
		Obszar		---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
		Obszar		---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
39.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/58
	2. Numer działki			11	63/58
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi		---	//
		Obszar		---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
		Obszar		---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
40.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/59
	2. Numer działki			11	63/59
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi		---	//
		Obszar		---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
		Obszar		---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
41.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/60
	2. Numer działki			11	63/60
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE

	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
42.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/61
	2. Numer działki		11	63/61
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
43.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/62
	2. Numer działki		11	63/62
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
44.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/63
	2. Numer działki		11	63/63
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
45.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/64
	2. Numer działki		11	63/64
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu	11	LUBNÓW

		ewidencyjnego		
4.	Położenie	1.	11	1
5.	Ulica	1.	---	---
6.	Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
7.	Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
8.	Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
9.	Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
46.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/65
	2. Numer działki		11	63/65
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
47.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/66
	2. Numer działki		11	63/66
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
48.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/67
	2. Numer działki		11	63/67
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
49.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/68

50.	2. Numer działki		11	63/68
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
51.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/69
	2. Numer działki		11	63/69
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
52.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/70
	2. Numer działki		11	63/70
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
52.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/71
	2. Numer działki		11	63/71
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi	1.	---

		dawnej		---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
53.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/72
	2. Numer działki			11	63/72
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
54.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/73
	2. Numer działki			11	63/73
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
55.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/74
	2. Numer działki			11	63/74
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
56.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/75
	2. Numer działki			11	63/75
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej,	A: numer księgi	1.		

	zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	zaginionej		---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
57.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/76	
	2. Numer działki		11	63/76	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
58.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/77	
	2. Numer działki		11	63/77	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
59.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/78	
	2. Numer działki		11	63/78	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
60.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/79	
	2. Numer działki		11	63/79	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	

	Obszar	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1. ---	---
	C: numer księgi dawnej	1. ---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---	---
61.	1. Identyfikator działki	11	022001_5.0008.63/80
	2. Numer działki	11	63/80
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11 0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11 LUBNÓW
	4. Położenie	1. 11	1
	5. Ulica	1. ---	---
	6. Sposób korzystania	11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---
		Obszar	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	//
		Obszar	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---
		C: numer księgi dawnej	1. ---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
62.	1. Identyfikator działki	11	022001_5.0008.63/81
	2. Numer działki	11	63/81
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11 0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11 LUBNÓW
	4. Położenie	1. 11	1
	5. Ulica	1. ---	---
	6. Sposób korzystania	11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	//
		Obszar	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	//
		Obszar	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---
		C: numer księgi dawnej	1. ---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
63.	1. Identyfikator działki	11	022001_5.0008.63/83
	2. Numer działki	11	63/83
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11 0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11 LUBNÓW
	4. Położenie	1. 11	1
	5. Ulica	1. ---	---
	6. Sposób korzystania	11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	//
		Obszar	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	//
		Obszar	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---
		C: numer księgi dawnej	1. ---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
64.	1. Identyfikator działki	11	022001_5.0008.63/84
	2. Numer działki	11	63/84
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11 0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11 LUBNÓW

4. Położenie	1.	11	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
65. 1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/85
2. Numer działki		11	63/85
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie	1.	11	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
66. 1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/86
2. Numer działki		11	63/86
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie	1.	11	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
67. 1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/87
2. Numer działki		11	63/87
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie	1.	11	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
68. 1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/88
2. Numer działki		11	63/88

	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
69.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/89
	2. Numer działki		11	63/89
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
70.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/90
	2. Numer działki		11	63/90
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
71.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/91
	2. Numer działki		11	63/91
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//

		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
72.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/92
	2. Numer działki			11	63/92
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	---	//
		Obszar	---	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	---	//
		Obszar	---	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
73.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/93
	2. Numer działki			11	63/93
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	---	//
		Obszar	---	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	---	//
		Obszar	---	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
74.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/94
	2. Numer działki			11	63/94
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	---	//
		Obszar	---	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	---	//
		Obszar	---	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
75.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/95
	2. Numer działki			11	63/95
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania			11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	---	//
		Obszar	---	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	---	//
		Obszar	---	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---

	dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
76.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/96	
	2. Numer działki		11	63/96	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
77.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/97	
	2. Numer działki		11	63/97	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
78.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/98	
	2. Numer działki		11	63/98	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
79.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/99	
	2. Numer działki		11	63/99	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW	
	4. Położenie		1.	11	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	

	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
84.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/104
	2. Numer działki		11	63/104
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LU8NÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
85.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/105
	2. Numer działki		11	63/105
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	Ł - ŁĄKI TRWAŁE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
86.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/106
	2. Numer działki		11	63/106
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
87.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/107
	2. Numer działki		11	63/107
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu		

		ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obszaru ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie			1.	11
5. Ulica			1.	---
6. Sposób korzystania			11	Ł - ŁĄKI TRWAŁE
7. Odlączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
88.	1. Identyfikator działki		11	022001 5.0008.63/108
	2. Numer działki		11	63/108
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obszaru ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obszaru ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie			1.	11
5. Ulica			1.	---
6. Sposób korzystania			11	Ł - ŁĄKI TRWAŁE
7. Odlączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
89.	1. Identyfikator działki		11	022001 5.0008.63/109
	2. Numer działki		11	63/109
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obszaru ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obszaru ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie			1.	11
5. Ulica			1.	---
6. Sposób korzystania			11	Ł - ŁĄKI TRWAŁE
7. Odlączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
90.	1. Identyfikator działki		11	022001 5.0008.63/110
	2. Numer działki		11	63/110
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obszaru ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obszaru ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie			1.	11
5. Ulica			1.	---
6. Sposób korzystania			11	Ł - ŁĄKI TRWAŁE
7. Odlączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---

			dokumentów	---	---
91.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/111
	2. Numer działki			11	63/111
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	Ł - ŁĄKI TRWAŁE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
92.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/112
	2. Numer działki			11	63/112
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
93.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/113
	2. Numer działki			11	63/113
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	Ł - ŁĄKI TRWAŁE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
94.	1. Identyfikator działki			11	022001_5.0008.63/114
	2. Numer działki			11	63/114
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---	---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi	1.	---	---

	zniszczonej		---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
95.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/115
	2. Numer działki		11	63/115
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
96.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/116
	2. Numer działki		11	63/116
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
97.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/117
	2. Numer działki		11	63/117
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
98.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/118
	2. Numer działki		11	63/118
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//

		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
99.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/119
	2. Numer działki		11	63/119
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
100.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/120
	2. Numer działki		11	63/120
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
101.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/121
	2. Numer działki		11	63/121
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
102.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/122
	2. Numer działki		11	63/122
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---

	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---	---
		C: numer księgi dawnej	1. ---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---	---
103.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/123
	2. Numer działki		11	63/123
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1. 11	11	1
	5. Ulica	1. ---	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---	---
		C: numer księgi dawnej	1. ---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---	---
104.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/125
	2. Numer działki		11	63/125
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1. 11	11	1
	5. Ulica	1. ---	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---	---
		C: numer księgi dawnej	1. ---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---	---
105.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/126
	2. Numer działki		11	63/126
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1. 11	11	1
	5. Ulica	1. ---	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---	---
		C: numer księgi dawnej	1. ---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---	---
106.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/127
	2. Numer działki		11	63/127
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008

		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
4. Położenie	1.	11	1	
5. Ulica	1.	---	---	
6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE	
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
	Obszar	---	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
	Obszar	---	---	
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
	C: numer księgi dawnej	1.	---	
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	
107.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/128
	2. Numer działki		11	63/128
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
108.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/129
	2. Numer działki		11	63/129
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
109.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/130
	2. Numer działki		11	63/130
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie	1.	11	1
	5. Ulica	1.	---	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---

110.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/132
	2. Numer działki		11	63/132
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	1
	5. Ulica		1.	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
111.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/133
	2. Numer działki		11	63/133
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	1
	5. Ulica		1.	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
112.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/134
	2. Numer działki		11	63/134
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	1
	5. Ulica		1.	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
113.	1. Identyfikator działki		11	022001_5.0008.63/135
	2. Numer działki		11	63/135
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	11	0008
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	11	LUBNÓW
	4. Położenie		1.	1
	5. Ulica		1.	---
	6. Sposób korzystania		11	R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---

C: numer księgi dawnej	1.	---	---
D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek			
Brak wpisu			

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie			
Brak wpisu			

Podrubryka 1.4.4 - Lokal			
Brak wpisu			

Rubryka 1.5 - Obszar			
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
	Wpisu	---	
1. Obszar	16	13,1701 HA	

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków			
Brak wpisu			

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)			
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi			

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu			
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi			

Rubryka 1.9 - Komentarz			
Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji			
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
	Wpisu	---	
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	15	---	
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1	

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ					
Zestawienie rubryk - podstaw wpisów					
Nr	Dane o wniosku				
1	DZ. KW. / 00004979 / 00 /				
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	OPIS I MAPA	
	2. Data sporządzenia	---	---	---	
	3. Nazwa organu	---	---	---	
	4. Siedziba organu	---	---	---	
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	ZB.DOK. NR 2	
	6. Numer księgi	---	---	/ /	
11	Dane o wniosku				
	DZ. KW. / WR1W / 00003567 / 12 / 001				
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH	
	2. Data sporządzenia	---	---	DZIAŁKI NR 63/6	
	3. Nazwa organu	---	---	2012-04-06	
	4. Siedziba organu	---	---	STAROSTA TRZEBNICKI	
		---	---	TRZEBNICA	
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	89-91	
	6. Numer księgi	---	---	/ /	
15	Dane o wniosku				
	DZ. KW. / WR1W / 00005435 / 13 / 001				
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW	
	2. Data sporządzenia	---	---	2013-07-19	
	3. Nazwa organu	---	---	STAROSTA TRZEBNICKI	
	4. Siedziba organu	---	---	TRZEBNICA	
Położenie dokumentu					
1.	Położenie	5. Numer karty akt	---	132	

dokumentu		6. Numer księgi		/ /	
16	Dane o wniosku			DZ. KW. / WR1W / 00004418 / 14 / 001	
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola	
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS I WYRYS	
	2. Data sporządzenia			2014-05-20	
	3. Nazwa organu			STAROSTA TRZEBNICKI	
	4. Siedziba organu			TRZEBNICA	
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	8
		6. Numer księgi	---	---	WR1W / 00052195 / 2
Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów					
Nr					
1.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola		Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2000-10-26		
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
	3. Numer dziennika		/ 00004979 / 00 /		---
	4. Czy z urzędu		NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---		
		6. Numer księgi	/ /		
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2001-01-15		
	Wpisujący	Imię	---		
		Nazwisko	---		
		Stanowisko	---		
8.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola		Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2012-05-16 12:42:35		
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
	3. Numer dziennika		WR1W / 00003567 / 12 / 001		WPOGN
	4. Czy z urzędu		NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	81-82		
		6. Numer księgi	/ /		
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2012-05-17-11.29.53.768658		
	Wpisujący	Imię	MARCIN		
		Nazwisko	SITARSKI		
		Stanowisko	REF		
12.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola		Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2013-08-13 09:35:58		
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
	3. Numer dziennika		WR1W / 00005435 / 13 / 001		WPOGN
	4. Czy z urzędu		TAK		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	131		
		6. Numer księgi	/ /		
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2013-08-14-13.42.58.625123		
	Wpisujący	Imię	MARCIN		
		Nazwisko	SITARSKI		
		Stanowisko	REF		
13.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola		Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2014-07-07 14:56:37		
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
	3. Numer dziennika		WR1W / 00004418 / 14 / 001		OGZKW
	4. Czy z urzędu		NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	6		
		6. Numer księgi	WR1W / 00052195 / 2		
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2014-07-25-14.46.37.787121		
	Wpisujący	Imię	MARCIN		
		Nazwisko	SITARSKI		
		Stanowisko	REF		

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WR1W/00026964/3, STAN Z DNIA 2014-10-10 16:39

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II					
Brak wpisu					
Rubryka 2.2 - Właściciel					
Podrubryka 2.2.1 - Udział					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola	
1.	1. Numer udziału w prawie		2	1	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		2	1 / 1	
	3. Rodzaj wspólności		2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	
Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa					
Brak wpisu					
Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)					
Brak wpisu					
Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną					
Brak wpisu					
Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola	
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie		2	1	
	2. Imię pierwsze		2	MARCIN	
	3. Imię drugie		---	---	
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	SALWIRAK	
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---	
	6. Imię ojca		2	ANDRZEJ	
	7. Imię matki		2	DANUTA	
	8. PESEL		---	---	
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie		2	1	
	2. Imię pierwsze		2	SIMONA	
	3. Imię drugie		---	---	
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	SALWIRAK	
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---	
	6. Imię ojca		2	SŁAWOMIR	
	7. Imię matki		2	BOŻENA	
	8. PESEL		---	---	
Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu					
Brak wpisu					
Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty					
Brak wpisu					
Rubryka 2.5 - Uprawniony					
Brak wpisu					
Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia					
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi					
Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu					
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi					
Rubryka 2.8 - Komentarz					
Brak wpisu					
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ					
Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
2	Dane o wniosku		DZ. KW. / / 000049/9 / 00 /		
	Podrubryka - Akt notarialny				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu		---	---	UMOWA SPRZEDAŻY
	2. Numer rep A		---	---	---
	3. Data sporządzenia		---	---	2000-10-20

	Notariusz	4. Imię pierwsze			---
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			---
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			---
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	1
		10. Numer księgi			/ /

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
1.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola		Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2000-10-26		
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
	3. Numer dziennika		/ 00004979 / 00 /		---
	4. Czy z urzędu		NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---		
		6. Numer księgi	/ /		
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2001-01-15		
	Wpisujący	Imię	---		
		Nazwisko	---		
		Stanowisko	---		

Podpis

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WR1W/00026964/3, STAN Z DNIA 2014-10-10 16:39

Oktładka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
BRAK WPISÓW					
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
Brak wpisu					



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR WR1W/00026964/3, STAN Z DNIA 2014-10-10 16:39

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV					
Brak wpisu					
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					
Brak wpisu					
Rubryka 4.3 - Napis					
Brak wpisu					
Rubryka 4.4 - Treść wpisu					
Brak wpisu					
Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu					
Brak wpisu					
Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu					
Brak wpisu					
Rubryka 4.7 - Komentarz					
Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji					
Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola		
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		---	---		
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale		---	1		
Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym					
Brak wpisu					
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
Brak wpisu					



STAROSTA TRZEBNICKI

Województwo: **dolnośląskie**
 Powiat: **trzebnicki**
 Jednostka ewidencyjna: **022001_5, Oborniki Śląskie - Obszar Wiejski**
 Obręb ewidencyjny: **Nr 0008, Lubnów**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCIsporządzono dnia: **21.10.2014 14:10:19** według stanu na dzień: **21.10.2014 14:10:19**Nr jednostki rejestrowej: **G298**

KW WR1W/00026964/3

Działy ewidencyjne: 113

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
1	63/17	-	0.5236	RVI	0.5236	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/17 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/19	-	0.1278	RVI	0.1278	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/19 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/20	-	0.1289	RVI	0.1289	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/20 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/21	-	0.1324	RVI	0.1324	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/21 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/22	-	0.0176	RVI	0.0176	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/22 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/23	-	0.1437	RVI	0.1437	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/23 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/24	-	0.1469	RVI	0.1469	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/24 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/25	-	0.1815	RV RVI	0.0145 0.1670	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/25 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/26	-	0.1243	RVI	0.1243	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/26 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/27	-	0.1298	RV RVI	0.0603 0.0695	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/27 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/28	-	0.0305	RV RVI	0.0056 0.0249	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/28 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/29	-	0.1397	RVI	0.1397	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/29 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/30	-	0.1437	RV RVI	0.0384 0.1053	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/30 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/31	-	0.1049	RV RVI	0.0119 0.0930	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/31 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/32	-	0.1020	RVI	0.1020	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/32 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/33	-	0.1027	RVI	0.1027	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/33 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/34	-	0.1054	RV RVI	0.0010 0.1044	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/34 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/35	-	0.1059	RVI	0.1059	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/35 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/36	-	0.1033	RVI	0.1033	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/36 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						

Za zgodność z oryginałem

data 22.10.2014podpis [podpis]*[podpis]*

1	63/37	-	0.1040	RVI	0.1040	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/37 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/38	-	0.1064	RVI	0.1064	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/38 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/39	-	0.1069	RVI	0.1069	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/39 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/40	-	0.1047	RVI	0.1047	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/40 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/41	-	0.1001	RVI	0.1001	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/41 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/42	-	0.1001	RVI	0.1001	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/42 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/43	-	0.1297	RVI	0.1297	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/43 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/44	-	0.1078	RVI	0.1078	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/44 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/45	-	0.1392	RV RVI	0.1258 0.0134	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/45 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/47	-	0.0384	RV RVI	0.0173 0.0211	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/47 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/48	-	0.1270	RV RVI	0.0429 0.0841	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/48 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/49	-	0.1228	RV RVI	0.1131 0.0097	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/49 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/50	-	0.1258	RV RVI	0.1239 0.0019	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/50 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/51	-	0.1218	RV	0.1218	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/51 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/52	-	0.0035	RV	0.0035	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/52 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/54	ul. Sasankowa	0.6516	RV RVI	0.2885 0.3631	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/54 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/55	-	0.1011	RV RVI	0.1006 0.0005	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/55 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/56	-	0.1011	RV RVI	0.0913 0.0098	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/56 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/57	-	0.1011	RV RVI	0.0972 0.0039	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/57 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/58	-	0.1012	RV	0.1012	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/58 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/59	-	0.1002	RV	0.1002	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/59 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/60	-	0.1001	RV	0.1001	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/60 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/61	-	0.1000	RV	0.1000	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/61 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/62	-	0.0134	RV	0.0134	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/62 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/63	-	0.1000	RV	0.1000	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/63 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						

Za zgodność z oryginałem

data

22.10.2014

podpis

Koyh

1	63/64	-	0.1005	RV	0.1005	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/64 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/65	-	0.1330	RV RVI	0.1225 0.0105	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/65 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/66	-	0.1001	RV RVI	0.0103 0.0898	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/66 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/67	-	0.1014	RV RVI	0.0979 0.0035	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/67 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/68	-	0.0284	RV RVI	0.0115 0.0169	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/68 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/69	-	0.1208	RV RVI	0.0616 0.0592	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/69 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/70	-	0.1155	RVI	0.1155	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/70 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/71	-	0.1367	RVI	0.1367	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/71 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/72	-	0.1240	RV RVI	0.0081 0.1159	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/72 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/73	-	0.1243	RVI	0.1243	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/73 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/74	-	0.1590	RVI	0.1590	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/74 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/75	-	0.1000	RVI	0.1000	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/75 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/76	-	0.1065	RVI	0.1065	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/76 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/77	-	0.1113	RVI	0.1113	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/77 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/78	-	0.1314	RVI	0.1314	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/78 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/79	-	0.1376	RVI	0.1376	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/79 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/80	-	0.1266	RVI	0.1266	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/80 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/81	-	0.1190	RVI	0.1190	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/81 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/83	-	0.1101	RVI	0.1101	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/83 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/84	-	0.1167	RVI	0.1167	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/84 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/85	-	0.0717	RVI	0.0717	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/85 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/86	-	0.0771	RVI	0.0771	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/86 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/87	-	0.0790	RVI	0.0790	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/87 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/88	-	0.0700	RVI	0.0700	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/88 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/89	-	0.0700	RV RVI	0.0037 0.0663	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/89 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/90	-	0.0784	RV RVI	0.0114 0.0670	WR1W/00026964/3

Za zgodność z oryginałem

data 22.10.2014

podpis J. Kucharski

Kucharski

Identyfikator: 022001_5.0008.63/90 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/91	-	0.0796	RV RVI	0.0750 0.0046	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/91 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/92	-	0.0700	RV RVI	0.0696 0.0004	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/92 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/93	-	0.0707	RV	0.0707	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/93 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/94	-	0.0781	RV	0.0781	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/94 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/95	-	0.0750	RV	0.0750	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/95 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/96	-	0.0700	RV	0.0700	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/96 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/97	-	0.0217	RV	0.0217	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/97 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/98	-	0.0738	RV	0.0738	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/98 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/99	-	0.0700	RV	0.0700	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/99 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/100	-	0.0700	RV	0.0700	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/100 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/101	-	0.0786	RV	0.0786	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/101 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/102	ul. Kruszynowa	0.4443	RV RVI ŁIV LV	0.2921 0.0825 0.0379 0.0318	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/102 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/103	-	0.0844	RV	0.0844	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/103 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/104	-	0.0799	RV	0.0799	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/104 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/105	-	0.0766	RV ŁIV	0.0646 0.0120	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/105 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/106	-	0.0798	RV	0.0798	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/106 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/107	-	0.0213	RV ŁIV	0.0157 0.0056	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/107 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/108	-	0.0723	RV ŁIV	0.0685 0.0038	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/108 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/109	-	0.0700	RV ŁIV	0.0089 0.0611	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/109 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/110	-	0.0727	ŁIV LV	0.0119 0.0608	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/110 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/111	-	0.0700	RV ŁIV LV	0.0235 0.0115 0.0350	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/111 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/112	-	0.0700	RV LV	0.0430 0.0270	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/112 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/113	-	0.0712	RV LV	0.0182 0.0530	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/113 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						

Za zgodność z oryginałem

data 22.10.2014

podpis [signature]

[signature]

1	63/114	-	0.0711	RV	0.0711	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/114 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/115	-	0.0700	RV	0.0700	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/115 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/116	-	0.0700	RV	0.0700	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/116 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/117	-	0.0705	RV	0.0705	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/117 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/118	-	0.0705	RV	0.0705	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/118 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/119	-	0.0700	RV	0.0700	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/119 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/120	-	0.0700	RV	0.0700	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/120 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/121	-	0.0720	RV	0.0720	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/121 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/122	-	0.0803	RV	0.0803	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/122 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/123	-	0.0763	RV	0.0763	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/123 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/125	-	0.1011	RV	0.1011	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/125 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/126	-	0.0904	RV	0.0904	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/126 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/127	-	0.0930	RV	0.0930	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/127 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/128	-	0.0950	RV	0.0950	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/128 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/129	-	0.0977	RV	0.0977	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/129 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/130	-	0.1009	RV	0.1009	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/130 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/132	-	0.1233	RV	0.1233	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/132 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/133	-	0.1233	RIVa RIVb RV	0.0204 0.0529 0.0500	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/133 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/134	-	0.1231	RIVa RIVb	0.1008 0.0223	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/134 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
1	63/135	-	1.1799	RIVa RIVb RV RVI LIV	0.0091 0.1211 0.5616 0.4244 0.0637	WR1W/00026964/3
Identyfikator: 022001_5.0008.63/135 Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
Razem powierzchnia działek:			13.1701	ha		
Słownie:			trzydzieście hektarów tysiąc siedemset jeden metrów kwadratowych			

Oznaczenia klas i użytków

LIV - Łąki trwałe
 LV - Łąki trwałe
 RIVa - Grunty orne
 RIVb - Grunty orne
 RV - Grunty orne
 RVI - Grunty orne

Trzebnica, dnia 21.10.2014

Za zgodność z oryginałem.

data 22.10.2014
 podpis *[podpis]*

[podpis]

KINGA JARZĄB
dnia: 21.10.2014

.....
(sporządził: data i podpis)

z up. STAROSTY
Urszula Kasprzak
PODINSPEKTOR

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Za zgodność z oryginałem
data 22.10.2014
podpis

Województwo: dolnośląskie
Powiat: trzebnicki
Jednostka ewidencyjna: Oborniki Śląskie - Obszar Wiejski 022001_5
Obręb: Lubnów 0008
KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ
SKALA 1:5000
obr. Lubnów 0008: dz. 63/17

Poświadczam, że powyższa kopia mapy ewidencyjnej jest zgodna z oryginałem.

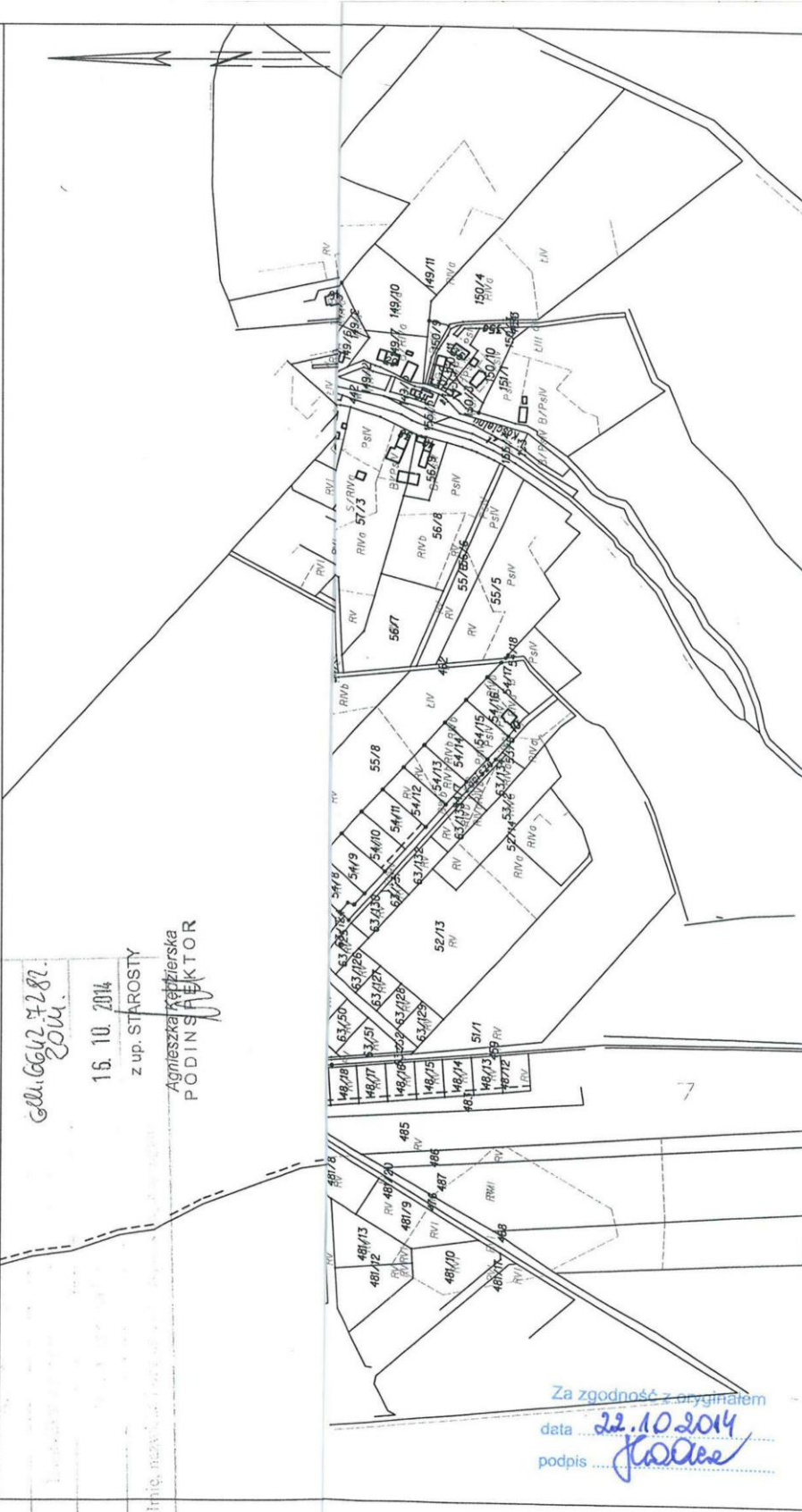
Ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Państwa

MAPA EWIDENCYJNA

666/2.7287
2014

15.10.2014
z up. STAROSTY

Agnieszka Kępczewska
PODINSPEKTOR



Za zgodność z oryginałem
data 22.10.2014
podpis [signature]



Burmistrz Obornik Śląskich
ul. Trzebnicka 1, 55-120 Oborniki Śląskie
tel. (071) 310-35-19
www.oborniki-slaskie.pl
architektura@oborniki-slaskie.pl

AG.6831.01.2012

Oborniki Śląskie, 2012-01-10

D E C Y Z J A

Na podstawie :

- art. 93 ust. 1, 2 i 3, art. 96 ust. 1, art. 97 ust. 1, art. 98. ust. 1 i art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku ze zmianami (jednolity tekst Dz. U. z 2010 roku Nr 102, poz.651),
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 roku Nr 268, poz. 2663),

po rozpatrzeniu wniosku Państwa Marcina i Simony Salwiraków z dnia 10 stycznia 2012 roku o podział nieruchomości

o r z e k a m

dokonać podziału nieruchomości położonej w **Lubnowie** gmina **Oborniki Śląskie** w granicach niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym 63/6 o powierzchni 14,6173 ha.

Nieruchomość jest własnością wnioskodawców podziału Państwa Marcina i Simony małżeństwa Salwiraków, zamieszkałych w Obornikach Śląskich.

W rejestrze gruntów obrębu ewidencyjnego Lubnów nieruchomość wpisana jest pod pozycją **G.298** a Sąd Rejonowy w Trzebnicy prowadzi dla tej nieruchomości księgę wieczystą **KW WR1W/00026964/3**.

Podział działki nr 63/6 w obrębie ewidencyjnym Lubnów wykonywany jest w sposób następujący:

działka nr 63/15	o powierzchni	969	m ²
działka nr 63/16	o powierzchni	2423	m ²
działka nr 63/17	o powierzchni	5236	m ²
działka nr 63/18	o powierzchni	1800	m ²
działka nr 63/19	o powierzchni	1278	m ²
działka nr 63/20	o powierzchni	1289	m ²
działka nr 63/21	o powierzchni	1324	m ²
działka nr 63/22	o powierzchni	176	m ²
działka nr 63/23	o powierzchni	1437	m ²
działka nr 63/24	o powierzchni	1469	m ²
działka nr 63/25	o powierzchni	1815	m ²
działka nr 63/26	o powierzchni	1243	m ²
działka nr 63/27	o powierzchni	1298	m ²
działka nr 63/28	o powierzchni	305	m ²
działka nr 63/29	o powierzchni	1397	m ²
działka nr 63/30	o powierzchni	1437	m ²
działka nr 63/31	o powierzchni	1049	m ²
działka nr 63/32	o powierzchni	1020	m ²
działka nr 63/33	o powierzchni	1027	m ²

Za zgodność z oryginałem

data 22.10.2014
podpis [signature]

działka nr 63/34	o powierzchni	1054	m ²
działka nr 63/35	o powierzchni	1059	m ²
działka nr 63/36	o powierzchni	1033	m ²
działka nr 63/37	o powierzchni	1040	m ²
działka nr 63/38	o powierzchni	1064	m ²
działka nr 63/39	o powierzchni	1069	m ²
działka nr 63/40	o powierzchni	1047	m ²
działka nr 63/41	o powierzchni	1001	m ²
działka nr 63/42	o powierzchni	1001	m ²
działka nr 63/43	o powierzchni	1297	m ²
działka nr 63/44	o powierzchni	1078	m ²
działka nr 63/45	o powierzchni	1392	m ²
działka nr 63/46	o powierzchni	204	m ²
działka nr 63/47	o powierzchni	384	m ²
działka nr 63/48	o powierzchni	1270	m ²
działka nr 63/49	o powierzchni	1228	m ²
działka nr 63/50	o powierzchni	1258	m ²
działka nr 63/51	o powierzchni	1218	m ²
działka nr 63/52	o powierzchni	35	m ²
działka nr 63/53	o powierzchni	470	m ²
działka nr 63/54	o powierzchni	6516	m ²
działka nr 63/55	o powierzchni	1011	m ²
działka nr 63/56	o powierzchni	1011	m ²
działka nr 63/57	o powierzchni	1011	m ²
działka nr 63/58	o powierzchni	1012	m ²
działka nr 63/59	o powierzchni	1002	m ²
działka nr 63/60	o powierzchni	1001	m ²
działka nr 63/61	o powierzchni	1000	m ²
działka nr 63/62	o powierzchni	134	m ²
działka nr 63/63	o powierzchni	1000	m ²
działka nr 63/64	o powierzchni	1005	m ²
działka nr 63/65	o powierzchni	1330	m ²
działka nr 63/66	o powierzchni	1001	m ²
działka nr 63/67	o powierzchni	1014	m ²
działka nr 63/68	o powierzchni	284	m ²
działka nr 63/69	o powierzchni	1208	m ²
działka nr 63/70	o powierzchni	1155	m ²
działka nr 63/71	o powierzchni	1367	m ²
działka nr 63/72	o powierzchni	1240	m ²
działka nr 63/73	o powierzchni	1243	m ²
działka nr 63/74	o powierzchni	1590	m ²
działka nr 63/75	o powierzchni	1000	m ²
działka nr 63/76	o powierzchni	1065	m ²
działka nr 63/77	o powierzchni	1113	m ²
działka nr 63/78	o powierzchni	1314	m ²
działka nr 63/79	o powierzchni	1376	m ²
działka nr 63/80	o powierzchni	1266	m ²
działka nr 63/81	o powierzchni	1190	m ²
działka nr 63/82	o powierzchni	6957	m ²
działka nr 63/83	o powierzchni	1101	m ²

Za zgodność z oryginałem

data 22.10.2014

podpis

działka nr 63/84	o powierzchni	1167	m ²
działka nr 63/85	o powierzchni	717	m ²
działka nr 63/86	o powierzchni	771	m ²
działka nr 63/87	o powierzchni	790	m ²
działka nr 63/88	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/89	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/90	o powierzchni	784	m ²
działka nr 63/91	o powierzchni	796	m ²
działka nr 63/92	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/93	o powierzchni	707	m ²
działka nr 63/94	o powierzchni	781	m ²
działka nr 63/95	o powierzchni	750	m ²
działka nr 63/96	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/97	o powierzchni	217	m ²
działka nr 63/98	o powierzchni	738	m ²
działka nr 63/99	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/100	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/101	o powierzchni	786	m ²
działka nr 63/102	o powierzchni	4443	m ²
działka nr 63/103	o powierzchni	844	m ²
działka nr 63/104	o powierzchni	799	m ²
działka nr 63/105	o powierzchni	766	m ²
działka nr 63/106	o powierzchni	798	m ²
działka nr 63/107	o powierzchni	213	m ²
działka nr 63/108	o powierzchni	723	m ²
działka nr 63/109	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/110	o powierzchni	727	m ²
działka nr 63/111	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/112	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/113	o powierzchni	712	m ²
działka nr 63/114	o powierzchni	711	m ²
działka nr 63/115	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/116	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/117	o powierzchni	705	m ²
działka nr 63/118	o powierzchni	705	m ²
działka nr 63/119	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/120	o powierzchni	700	m ²
działka nr 63/121	o powierzchni	720	m ²
działka nr 63/122	o powierzchni	803	m ²
działka nr 63/123	o powierzchni	763	m ²
działka nr 63/124	o powierzchni	1404	m ²
działka nr 63/125	o powierzchni	1011	m ²
działka nr 63/126	o powierzchni	904	m ²
działka nr 63/127	o powierzchni	930	m ²
działka nr 63/128	o powierzchni	950	m ²
działka nr 63/129	o powierzchni	977	m ²
działka nr 63/130	o powierzchni	1009	m ²
działka nr 63/131	o powierzchni	245	m ²
działka nr 63/132	o powierzchni	1233	m ²

Za zgodność z oryginałem

data 22.10.2014

podpis *[signature]*

działka nr 63/133	o powierzchni	1233	m ²
działka nr 63/134	o powierzchni	1231	m ²
działka nr 63/135	o powierzchni	11799	m ²

Razem: 146173 m²

Sposób podziału działki pokazany jest na mapie w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

Decyzja niniejsza wydawana jest pod warunkiem, że dla działek budowlanych o numerach 63/27, 63/30, 63/31, 63/34, 63/35, 63/38, 63/39, 63/42, 63/44, 63/66, 63/70, 63/71, 63/74, 63/75 i 63/78, wydzielonych bez dostępu do drogi publicznej, w przypadku ich zbywania, należy ustanowić służebność drogową dojścia i dojazdu w drodze wewnętrznej oznaczonej numerem geodezyjnym 63/54, natomiast dla działek budowlanych o numerach 63/85, 63/88, 63/89, 63/92, 63/93, 63/96, 63/99, 63/100, 63/104, 63/105, 63/109, 63/110, 63/113, 63/114, 63/117, 63/118, 63/121, 63/135 wydzielonych bez dostępu do drogi publicznej, w przypadku ich zbywania należy ustanowić służebność drogową dojścia i dojazdu w drodze wewnętrznej oznaczonej numerem geodezyjnym 63/102.

Na podstawie art. 98 ust. 1 działki o numerach 63/82, 63/131 i 63/124, wydzielone pod drogi publiczne gminne oraz działki gruntu o numerach 63/15, 63/16, 63/53, wydzielone na poszerzenie dróg publicznych gminnych, przechodzą na własność Gminy Oborniki Śląskie z dniem, w którym decyzja niniejsza staje się ostateczną. Łączna powierzchnia gruntów przejętych na własność Gminy wynosi 1,2468 ha.

Uzasadnienie

Projekt podziału nieruchomości opracował geodeta uprawniony Pani Dorota Jaroszevska (uprawnienia zawodowe Nr 19776) i jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz, uchwalonego przez Radę Miejską w Obornikach Śląskich dnia 15 grudnia 2005 roku uchwałą Nr 0150/XL/297/05, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 36 z dnia 17 lutego 2006 roku pod pozycją 564.

Postanowienie o zgodności proponowanego podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wydał Burmistrz Obornik Śląskich pod numerem AG.6724.2.14.2011 dnia 7 marca 2011 roku.

Podział wykonywany jest w celu wydzielenia:

- niezabudowanych działek budowlanych o numerach 63/17- 63/21, 63/23 – 63/27, 63/29 – 63/45, 63/48 – 63/51, 63/55 – 63/61, 63/63 – 63/67, 63/69 – 63/81, 63/83, 63/84, 63/125, 63/130, 63/132 – 63/134, przeznaczonych pod **zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą**,
- niezabudowanych działek budowlanych o numerach 63/85 - 63/96, 63/98 – 63/101, 63/103 – 63/106, 63/108 – 63/123, 63/126 – 63/129, przeznaczonych pod **zabudowę bliźniaczą** oraz w celu wydzielenia dróg niezbędnych do obsługi tego osiedla, w tym:
 - **dróg dojazdowych KDD**, położonych w granicach działek gruntu o numerach 63/82, 63/124 i 63/131,
 - **dróg wewnętrznych** położonych w granicach działek gruntu o numerach 63/22, 63/28, 63/47, 63/68, 63/62, 63/97, 63/107, 63/52, 63/54, 63/102.

Za zgodność z oryginałem

data 22.10.2014
podpis 

- działek gruntu o numerach 63/15, 63/16, 63/53, przeznaczonych na **poszerzenie dróg dojazdowych gminnych**.

Działka o numerze 63/46 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod budowę stacji transformatorowej, natomiast działka o numerze 63/135 przeznaczona jest pod uprawy polowe.

Dokumentację geodezyjną dotyczącą podziału nieruchomości przyjęto do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego na podstawie art. 12 i art. 40 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 240 z 2005 roku, poz. 2027- tekst jedn.) pod numerem 2089-110/2010 dnia 9 stycznia 2012 roku.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo odwołania do Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 130 par. 4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja niniejsza podlega wykonaniu przed upływem terminu odwołania, gdyż została wydana zgodnie z żądaniem strony.

Otrzymują:

1. Pan Marcin Salwirak
2. Pani Simona Salwirak
3. Gmina Oborniki Śląskie
4. Starostwo Powiatowe w Trzebnicy -
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno – Kartograficznej
5. Starostwo Powiatowe w Trzebnicy –Ewidencja gruntów
6. Sąd Rejonowy w Trzebnicy
7. Urząd Miejski Wydział BiF
8. aa

Z up. Burmistrza

mgr inż. arch. Andrzej Janiakowski-Cherks
Kierownik Wydziału Urbanistyki, Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Decyzja z dnia 20.03.2012 r.

z dniem 20.03.2012

INSPEKTOR
ds. Geodezji i Ochrony Gruntów

mgr inż. Bożena Balicka

Za zgodność z oryginałem

data 22.10.2014
podpis [podpis]

8.7 Umowa z Administratorem Hipoteki

UMOWA

W SPRAWIE USTANOWIENIA ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Zawarta we Wrocławiu w dniu 02.02.2015 r. pomiędzy:

1. SKORY I SOŁTYS Spółka Partnerska Radców Prawnych, z siedzibą we Wrocławiu, ul. Rynek 7, 50-106 Wrocław; wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS: 0000185360; NIP: 897-16-89-617; REGON: 932966273, reprezentowana przez Partnera – Macieja Skorego zwaną dalej „Administratorem”,
- a
2. SALWIRAK Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. OLIWKOWA nr 14 lok. 15, kod 54-054 Wrocław; zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy KRS w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000061695, NIP 9151497977, REGON 930421115, o kapitale zakładowym w wysokości 2'000'000,00 zł, reprezentowana przezUKASZA TOWBLA zwaną dalej „Emitentem”

zwanymi łącznie „Stronami”.

1. Zważywszy, iż:

- 1.1. Emitent na podstawie uchwał Zarządu Emitenta:
 - 1.1.1. z dnia 2 lutego 2015 r. nr 01/02/2015 w przedmiocie przyjęcie Programu Emisji Obligacji oraz
 - 1.1.2. z dnia 2 lutego nr 02/02/2015 w sprawie emisji obligacji kuponowych na okaziciela serii A postanowił wyemitować obligacje na okaziciela serii A nie mające formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) zł każda w liczbie nie mniejszej niż 2.000 (dwa tysiące) i nie większej niż 5.000 (pięć tysięcy) sztuk, oprocentowane według zmiennej stopy procentowej; zgodnie z odpowiednimi Warunkami Emisji (dalej Obligacje);
 - 1.2. Liczba podmiotów, które nabydą Obligacje (dalej Obligatariusze) nie jest na chwilę obecną znana – nie powinna jednak przekroczyć 149;
 - 1.3. Oferta nabycia obligacji będzie adresowana do oznaczonych podmiotów;
 - 1.4. Emitent postanowił zabezpieczyć Obligacje za zgodą Simony Salwirak (c. Bożeny i Sławomira) oraz Marcina Ewalda Salwirak (s. Danuty i Andrzeja) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej (Właściciel Nieruchomości) hipoteką umowną (dalej Hipoteka) o wartości 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych obligacji, na nieruchomości stanowiącej działki nr 63/17, 63/19-63/45, 63/47-52, 63/54-63/81, 63/83-63/130, 63/132-63/135 położone w woj. Dolnośląskim, powiat trzebnicki, gmina Oborniki Śląskie, Obręb Lubnów, dla których Sąd Rejonowy w Trzebnicy prowadzi księgę wieczystą nr WR1W/00026964/3 o łącznej powierzchni 13.1701 ha (dalej Nieruchomość).
 - 1.5. Emitent i Właściciel Nieruchomości zobowiązują się do złożenia wniosku o wpis hipoteki w terminie nie dłuższym niż 14 dni od podjęcia uchwały o przydziale obligacji. Hipoteka ustanowiona będzie do czasu całkowitego zaspokojenia należności wszystkich Obligatariuszy z Obligacji (dalej Okres Zabezpieczenia), przy czym jako zaspokojenie uznaje się także wpłatę należnych Obligatariuszowi kwot do depozytu sądowego zgodnie z ust. 13 niniejszej Umowy.
- Strony zawierają następującej treści umowę:

2. Ustanowienie administratora hipoteki

- 2.1. Emitent, za zgodą Właściciela Nieruchomości, niniejszym ustanawia Administratora administratorem Hipoteki i upoważnia go do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z Umowy Hipoteki i przepisów prawa.
- 2.2. Emitent potwierdza uprawnienie Administratora Hipoteki, jako wierzyciela rzeczowego do wykonywania wszelkich uprawnień wynikających z Hipoteki, w tym

- do dochodzenia roszczeń przeciwko Emitentowi i Właścicielowi Nieruchomości.
- 2.3. Właściciel Nieruchomości zobowiązuje się złożyć niniejszą Umowę jako załącznik do wniosku o wpis Hipoteki oraz wnioskować o ujawnienie Administratora w księdze wieczystej Nieruchomości.
3. **Do obowiązków Administratora należy:**
- 3.1. weryfikacja prawidłowości ustanowienia Hipoteki oraz wpisania jej do Księgi Wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;
 - 3.2. sprawowanie swojej funkcji zgodnie z zapisami niniejszej Umowy, umowy o ustanowienie Hipoteki oraz przepisów prawa;
 - 3.3. zawiadamianie Obligatariuszy o zastosowanych środkach ochrony ich praw oraz o wszelkich istotnych działaniach związanych z Hipoteką;
 - 3.4. wykonywanie praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem.
 - 3.5. Podejmowanie czynności na wniosek obligatariuszy.
4. **Administrator Hipoteki ma prawo:**
- 4.1. podejmować dodatkowe czynności na pisemny wniosek Obligatariuszy, a w szczególności w zakresie zabezpieczenia lub dochodzenia zaspokojenia z Nieruchomości;
 - 4.2. działać poprzez swoich pracowników, przedstawicieli, pełnomocników oraz podwykonawców;
 - 4.3. powoływać na wniosek Obligatariusza biegłych lub rzeczoznawców do czynności wymagających wiedzy szczególnej – w tym badania wartości Nieruchomości;
 - 4.4. żądać od Emitenta przedstawienia wszelkich niezbędnych dokumentów, informacji, wyjaśnień dotyczących Hipoteki lub Nieruchomości;
 - 4.5. po wykupie w całości lub w części Obligacji i spłaceniu Obligatariuszy (z uwzględnieniem sytuacji, o której mowa w ust. 13 Umowy) – dokonania czynności mających na celu wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej, przy uwzględnieniu postanowień warunków emisji w zakresie zabezpieczenia;
 - 4.6. Administrator Hipoteki ma prawo dochodzenia zaspokojenia z Nieruchomości w przypadku, gdy zaistnieją łącznie poniżej wskazane warunki:
 - 4.6.1. Co najmniej jeden z Obligatariuszy złoży Administratorowi Hipoteki pisemny wniosek o wszczęcie wobec Emitenta postępowania sądowo – egzekucyjnego mającego na celu skorzystanie z zabezpieczenia w postaci Hipoteki i odzyskanie pieniędzy wpłaconych Emitentowi na poczet Obligacji;
 - 4.6.2. Administrator Hipoteki doręczy Emitentowi pisemne zawiadomienie o złożeniu przez Obligatariusza wniosku, o którym mowa w ust. 4.6.1. powyżej,
 - 4.6.3. Nastąpi jeden ze zdefiniowanych w Warunkach Emisji „Przypadków Naruszenia”:
 - 4.6.3.1. niewypełnienia w terminie w całości lub w części jakichkolwiek zobowiązań pieniężnych wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
 - 4.6.3.2. przekroczenia w górę na koniec okresu sprawozdawczego poziomu skorygowanego wskaźnika zadłużenia ogólnego 0,67, przy czym do obliczenia skorygowanego wskaźnika Zobowiązania ogółem oraz Aktywa ogółem zostaną pomniejszone o wysokość zaliczek otrzymanych na dostawy (tj. na poczet lokali). Z dodatkowym zastrzeżeniem, że różnica pomiędzy pozycjami Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania oraz Zaliczki otrzymane na dostawy w bilansie Spółki nie może przekroczyć 10 milionów zł. wg. wzoru:

$$0,67 \geq \frac{\text{Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – zaliczki otrzymane na dostawy}}{\text{Aktywa ogółem – zaliczki otrzymane na dostawy}}$$

Przy czym:

(Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania - zaliczki otrzymane na dostawy) 10'000'000,00 zł

Gdzie:

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią pozycję B w Bilansie Spółki po stronie pasywów

Zaliczki otrzymane na dostawy stanowią pozycję B III. 2 e) w Bilansie Spółki po stronie

pasywów

- 4.6.3.3. udzielenia przez Emitenta pożyczki lub pożyczek, poręczenia, gwarancji lub jakiegokolwiek zabezpieczenia podobnego typu jakimkolwiek podmiotowi lub na rzecz jakiegokolwiek podmiotu, który nie jest spółką zależną od Emitenta, o łącznej wartości przekraczającej 100.000 zł, z wyłączeniem podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego;
 - 4.6.3.4. sprzedaży udziałów i zejsia poniżej 50% w ogólnej liczbie głosów przez aktualnych udziałowców Emitenta;
 - 4.6.3.5. braku złożenia wniosku o ustanowienie hipoteki na zabezpieczeniu Obligacji w terminie 14 dni od Dnia Przydziału Obligacji;
 - 4.6.3.6. braku prawomocnego postanowienia właściwego Sądu o wpisie w hipoteki stanowiącej zabezpieczenie Obligacji do dnia 31 lipca 2015 r.;
 - 4.6.3.7. dokonania istotnej zmiany przedmiotu działalności Emitenta;
 - 4.6.3.8. zaprzestania prowadzenia swojej działalności w całości lub w istotnej części przez Emitenta lub oświadczenia Emitenta, że zamierza to zrobić;
 - 4.6.3.9. podjęcia przez Emitenta uchwały o wypłacie dywidendy bądź uchwały o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy przed Dniem Wykupu Obligacji;
 - 4.6.3.10. nie wywiązania się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub sprawozdań półrocznych w terminie 3 miesięcy od końca pierwszego półrocza danego roku obrotowego, z zastrzeżeniem maksymalnego okresu opóźnienia udostępnienia ww. sprawozdań finansowych wynoszącego do 30 dni;
 - 4.6.3.11. ogłoszenie o wszczęciu postępowania naprawczego albo ogłoszenie upadłości Emitenta;
 - 4.6.3.12. podjęcia przez Emitenta uchwały o likwidacji lub wydania przez sąd takiego orzeczenia;
 - 4.7. Administrator uprawniony jest do przejęcia Nieruchomości lub jej części w toku postępowania egzekucyjnego na rzecz oraz na wyraźny wniosek co najmniej jednego Obligatariusza.
5. **Inne postanowienia dotyczące funkcjonowania Administratora:**
- 5.1. Działania podjęte przez Administratora mają skutek wobec wszystkich Obligatariuszy i wszystkich Obligacji, chyba, że co innego wynika wprost z treści danej czynności lub oświadczenia.
 - 5.2. Administrator wszelkie skierowane do Obligatariuszy zawiadomienia i informacje będzie przekazywał Emitentowi, który zobowiązuje się je publikować zgodnie z prawem jako informacje bieżące w formie raportu bieżącego lub na stronie internetowej Emitenta.
 - 5.3. Administrator może - wedle własnego uznania - przekazywać Obligatariuszom wszelkie zawiadomienia i informacje w każdej innej formie, a w szczególności w formie pisemnej, za pośrednictwem poczty elektronicznej, na stronie internetowej Administratora lub innej wskazanej przez Administratora.
 - 5.4. Administrator nie jest również związany jakimikolwiek opiniami lub wnioskami Obligatariuszy związanymi z Hipoteką, a w szczególności sposobem dochodzenia zaspokojenia z Nieruchomości.
 - 5.5. Ponadto Administrator hipoteki zobowiązany jest informować Emitenta o innych czynnościach wykonywanych w ramach niniejszej umowy, co czynić będzie w postaci korespondencji elektronicznej.
6. **Dochodzenie zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy**
- 6.1. W razie zaistnienia jednego lub więcej z Przypadków Naruszenia, o których mowa w ust. 4.6.3 powyżej, Administrator na wyraźny wniosek Obligatariusza jest uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z Nieruchomości w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy.
 - 6.2. Administrator może, według własnego uznania i z zastrzeżeniem właściwych



- przepisów, dochodzić zaspokojenia z Nieruchomości w drodze egzekucji sądowej lub w inny sposób, kierując się ochroną praw Obligatariuszy i ich wnioskiem. Administrator nie powinien podejmować działań oczywiście nieracjonalnych lub mających na celu rażące nadużycie praw przysługujących Obligatariuszom, Emitentowi lub właścicielowi Nieruchomości.
- 6.3. Wszelkie kwoty uzyskane przez Administratora w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Nieruchomości, w wyniku jej zbycia lub w jakikolwiek inny sposób, będą podzielone przez Administratora na zasadach określonych niniejszą umową.
- 6.4. Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez Administratora w następującej kolejności:
- 6.4.1. [kategoria pierwsza] - udokumentowane koszty procesu oraz wydatki Administratora lub Obligatariuszy związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji oraz wynikające z niniejszej Umowy lub oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, w szczególności koszty sądowe, koszty zastępstwa procesowego profesjonalnego pełnomocnika, wydatki radcy prawnego, koszty dojazdu, koszty postępowania egzekucyjnego przed wybranym przez Administratora lub Obligatariuszy komornikiem, koszty rzeczoznawcy, koszty pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz wszelkie inne niewymienione powyżej koszty związane ze spieniężeniem Nieruchomości;
- 6.4.2. [kategoria druga] - wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji;
- 6.4.3. [kategoria trzecia] - odsetki od Obligacji;
- 6.5. Administrator zaspokaja należności pierwszej kategorii na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami.
- 6.6. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub Umowy o ustanowienie Hipoteki, jeśli nie dysponuje odpowiednimi środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności, w tym na pokrycie kosztów czynności zleczanych pełnomocnikom oraz innym podmiotom. Administrator nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania, dla dokonywania tych czynności. Administrator może podjąć - na wniosek jednego lub wielu Obligatariuszy szczególne czynności, jeżeli Obligatariusze pokryją koszty dokonania tych szczególnych czynności, w tym koszty procesu, biegłych i pełnomocników.
- 6.7. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należności należących do wszystkich kategorii, to należności dalszej kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
- 6.8. Administrator dokona wypłaty kwot uzyskanych z dochodzenia zaspokojenia Nieruchomości na rzecz Obligatariuszy.
- 6.9. W przypadku, gdy po spieniężeniu Nieruchomości i zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi powyżej - pozostaną wolne środki, to Administrator zwróci je właścicielowi Nieruchomości.
- 6.10. Administrator poinformuje Obligatariuszy o dokonaniu zaspokojenia poszczególnych kategorii podając łączne sumy zaspokojenia dla każdej z kategorii oraz stopień zaspokojenia każdej z nich.
7. **Zasady Odpowiedzialności**
- 7.1. Żadne ze sformułowań zawartych w niniejszej Umowie, ani w żadnym innym dokumencie związanym z Obligacjami lub z Hipoteką nie może być uznane lub interpretowane jako zobowiązanie Administratora do zaspokojenia jakichkolwiek wierzytelności wynikających z Obligacji. Administrator wyłącznie pośredniczy w relacjach pomiędzy Obligatariuszami a Emitentem oraz każdorazowym właścicielem Nieruchomości. Jakiegokolwiek zaspokojenie Obligatariuszy może nastąpić wyłącznie ze środków Emitenta lub podmiotów działających na jego rzecz albo z zaspokojenia z Nieruchomości.
- 7.2. Administrator nie jest zobowiązany do badania lub sprawdzania, czy doszło do wykonania zobowiązania Emitenta wynikającego z Obligacji. Nie można domniemywać świadomości Administratora wykonania zobowiązania Emitenta wynikającego z Obligacji.
- 7.3. Administrator odpowiada względem Emitenta lub właściciela Nieruchomości lub

- względem Obligatariuszy tylko za szkodę wyrządzoną z rażącym niedbalstwem. Wobec właściciela Nieruchomości Administrator ponosi także odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną poprzez dokonaną bez wyraźnego polecenia Obligatariusza sprzedaż całości Nieruchomości, podczas gdy realnie w pełni możliwe i racjonalne ekonomicznie było dokonanie sprzedaży tylko części Nieruchomości.
- 7.4.** W przypadkach, w których niniejsza Umowa, oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki lub jakiegokolwiek inny dokument związany z Obligacjami przewiduje, że Administrator udzieli lub może udzielić zgody w danym zakresie lub zatwierdzi lub może zatwierdzić jakąś czynność, bądź, że dokona lub może dokonać jakiegokolwiek innej czynności faktycznej lub prawnej, wówczas Administrator będzie uprawniony (ale nie zobowiązany) do udzielania takiej zgody, zatwierdzenia danej czynności lub dokonania jakiegokolwiek innej czynności faktycznej lub prawnej bez zwracania się do Obligatariuszy lub któregośkolwiek z nich o zgodę lub opinię.
- 7.5.** Administrator ma prawo:
- 7.5.1. Polegać na zawiadomieniu lub dokumencie, który nie budzi w jego opinii zastrzeżeń co do swojej autentyczności i prawdziwości, jak również co do faktu, że został podpisany przez lub z upoważnienia właściwej osoby;
 - 7.5.2. Polegać na oświadczeniu złożonym przez członka zarządu lub pracownika danej osoby w określonym przedmiocie, w zakresie w jakim można zasadnie uznać, że oświadczenie to zostało złożone w przedmiocie spraw, które są takiej osobie wiadome, lub które może ona zweryfikować;
 - 7.5.3. Zatrudniać, wynagradzać i polegać na poradach doradców prawnych lub innych zawodowych doradców wybranych przez siebie.
- 7.6.** Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec żadnego Obligatariusza za:
- 7.6.1. Terminowość lub skuteczność egzekucji prowadzonej wobec Emitenta lub właściciela Nieruchomości;
 - 7.6.2. Prawdziwość oświadczeń złożonych przez Emitenta lub właściciela Nieruchomości w niniejszej Umowie lub Umowie o ustanowienie Hipoteki;
 - 7.6.3. Wady prawne lub fizyczne Nieruchomości i/lub Hipoteki;
 - 7.6.4. Jakiegokolwiek działania lub zaniechania Emitenta lub właściciela Nieruchomości;
 - 7.6.5. Zmniejszenie wartości Nieruchomości;
 - 7.6.6. Niedopełnienie innych czynności lub obowiązków, jeżeli Obligatariusze nie złożyli wniosku o dokonanie takich czynności lub obowiązków albo jeżeli oceniając subiektywnie – Administrator mógł przypuszczać, że ich niedopełnienie nie narazi Obligatariuszy na znaczną stratę.
- 7.7.** Emitent odpowiada na zasadach ogólnych wobec Administratora oraz wobec Obligatariuszy (umowa na rzecz osób trzecich) za właściwe wykonanie niniejszej Umowy. Emitent w szczególności odpowiada za prawdziwość i kompletność wszelkich informacji, danych i dokumentów przedstawianych Administratorowi w wykonaniu obowiązków z niniejszej Umowy i oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki.
- 7.8.** Emitent odpowiada za doręczenie Administratorowi oraz prawdziwość i kompletność wszystkich informacji i dokumentów przesłanych Administratorowi i ponosi negatywne konsekwencje ich braku doręczenia lub nieprawdziwości i niekompletności także w zakresie rozliczeń pomiędzy Stronami, jeśli nieprawidłowości w rozliczeniach między Stronami wynikły z braku doręczenia lub nieprawdziwości lub niekompletności informacji lub dokumentów.
- 8. Przestrzeganie przepisów prawa**
- 8.1.** Administrator może powstrzymać się od podejmowania działań, które mogłyby spowodować naruszenie przepisów prawa lub spowodować powstanie roszczeń osoby trzeciej wobec Administratora oraz może, ale nie musi podjąć wszelkie działania, które jego zdaniem, są konieczne i pożądane, aby przestrzegać przepisów prawa.
- 8.2.** Administrator nie jest zobowiązany do ujawniania żadnych informacji, w tym dotyczących Emitenta lub właściciela Nieruchomości lub Obligatariuszy, jeśli ujawnienie takich informacji mogłoby, w opinii Administratora, stanowić naruszenie przepisów prawa lub obowiązku zachowania tajemnicy lub poufności, lub spowodować powstanie roszczeń wobec Administratora, Emitenta lub Obligatariuszy.



9. Wypowiedzenie oraz zmiana Administratora

- 9.1.** Emitent zobowiązuje się, że nieprzerwanie przez cały Okres Zabezpieczenia będzie występował podmiot pełniący funkcję administratora Hipoteki. W przypadku naruszenia tego zobowiązania Emitent będzie zobowiązany do naprawienia wszelkiej szkody wyrządzonej komukolwiek, w tym także szkody poniesionej przez dotychczasowego Administratora.
- 9.2.** Żadna ze Stron nie może wypowiedzieć niniejszej Umowy chyba, że zaistnieją ważne powody, w tym Administrator dokona bez wniosku Obligatariusza oczywistego i rażącego nadużycia swoich uprawnień wobec Emitenta lub właściciela Nieruchomości.
- 9.3.** Emitent nie może wypowiedzieć niniejszej umowy po powstaniu Przypadku Naruszenia, choćby nawet z tego powodu Obligacje nie zostały postawione w stan natychmiastowej wymagalności.
- 9.4.** W każdym przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy w inny sposób, Administrator będzie uprawniony do otrzymania od Emitenta wszelkich należnych wynagrodzeń oraz zwrotu kosztów i wydatków za okres przed rozwiązaniem niniejszej Umowy. Wszelkie wynagrodzenia oraz zwroty kosztów i wydatków zapłacone Administratorowi do tego czasu nie będą podlegały zwrotowi.
- 9.5.** Na Emitencie spoczywa obowiązek zawiadomienia Obligatariuszy o wypowiedzeniu niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron oraz o osobie nowego administratora Hipoteki. Administrator nie jest zobowiązany do dokonywania zawiadomień Obligatariuszy.
- 9.6.** W przypadku ustanowienia nowego administratora Hipoteki, Emitent podejmie wszelkie możliwe działania celem niezwłocznego złożenia wniosku o zmianę wpisu administratora hipoteki w księgę wieczystej Nieruchomości oraz zwolnienia Administratora z wszelkich obowiązków i roszczeń pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 5'000,00 zł za każdy kolejny miesiąc pełnienia obowiązków przez dotychczasowego Administratora.
- 9.7.** W przypadku zmiany administratora hipoteki, Strony niniejszej Umowy zobowiązują się wykonać wszelkie czynności faktyczne i prawne konieczne do umożliwienia wykonywania przez nowego administratora hipoteki we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego wynikających z Umowy o ustanowienie Hipoteki i przepisów prawa. Administrator zobowiązuje się wydać nowemu administratorowi hipoteki wszelkie środki i dokumenty związane z ustanowionymi zabezpieczeniami, udzielać mu niezbędnych informacji oraz współpracować z nim i Emitentem w celu dokonania zmiany administratora hipoteki w sposób najmniej uciążliwy i ryzykowny dla Obligatariuszy.

10. Wynagrodzenie i koszty

- 10.1.** Emitent zapłaci Administratorowi za wykonywanie jego obowiązków stałe wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 5000,00 zł netto należne za rok 2015 i każdy kolejny rozpoczęty rok kalendarzowy obowiązywania niniejszej Umowy („Wynagrodzenie Ryczałtowe”). Wynagrodzenie Ryczałtowe będzie płatne z góry w terminie 14 dni od podpisania Umowy lub 14 dni od rozpoczęcia kolejnego roku kalendarzowego na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT dostarczonej Emitentowi. W przypadku, gdyby w ciągu drugiego lub kolejnych lat obowiązywania niniejszej Umowy, Okres Zabezpieczenia zakończył się i Obligatariusze zostali całkowicie spłaćeni oraz Administrator dokonałby czynności niezbędnych do wykreślenia Hipoteki z księgi wieczystej Nieruchomości – Administrator zwróci Emitentowi proporcjonalną (odpowiadającą liczbie miesięcy) część wynagrodzenia za dany rok, za okres od pierwszego dnia następnego miesiąca po wykreśleniu Hipoteki z księgi wieczystej Nieruchomości do końca danego roku, przyjmując wynagrodzenie miesięczne w kwocie 416 zł netto.
- 10.2.** Ryczałt, o którym mowa w ust. 10.1 powyżej, obejmuje:
- 10.2.1.** Wynagrodzenie za przyjęcie zlecenia administrowania hipoteką,
- 10.2.2.** zapewnienie lokalu administratora, pracowników dostępnych w dni robocze w godzinach pracy Administratora, sprzętu, urządzeń i materiałów biurowych, etc.
- 10.2.3.** weryfikację stanu prawnego nieruchomości;
- 10.2.4.** nadzorowanie prawidłowości ustanowienia i wpisu Hipoteki do księgi wieczystej Nieruchomości;

- 10.2.5. złożenie oświadczenia o zgodzie na wykreślenie Hipoteki;
10.2.6. nadzorowanie prawidłowości wykreślenia Hipoteki;
10.2.7. weryfikowanie na koniec każdego kwartału kalendarzowego stanu prawnego Nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej Nieruchomości.
- 10.3.** Administratorowi przysługuje od Emitenta zwrot kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora w celu windykacji lub spieniężenia Nieruchomości w szczególności:
- 10.3.1. Opłaty sądowe, kancelaryjne, skarbowe oraz komornicze we wszelkich postępowaniach sądowych (w tym w szczególności w procesach o zapłatę, o uznanie umów za bezskuteczne, o odszkodowanie, w postępowaniach o ogłoszenie upadłości Emitenta, w postępowaniu upadłościowym), egzekucyjnych i zabezpieczających związanych z dochodzeniem roszczeń z Obligacji od Emitenta lub Właściciela Nieruchomości; opłaty te w zakresie koniecznym dla prawidłowej ochrony praw Obligatariuszy, co oznacza, że obejmuje to w szczególności opłaty za wszystkie instancje sądowe wraz z Sądem Najwyższym, koszty postępowania egzekucyjnego, postępowania administracyjnego lub karnego;
- 10.3.2. Wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika (adwokata lub radcy prawnego) w toku postępowań sądowych, egzekucyjnych, upadłościowych mających na celu spieniężenie Nieruchomości - w wysokości wynikających z odpowiednich przepisów w zakresie czterokrotności stawki minimalnej przysługującej za każdą instancję, a także w postępowaniu zabezpieczającym i egzekucyjnym;
- 10.3.3. Wydatki na biegłych oraz wszelkie zaliczki na koszty w postępowaniu sądowym, egzekucyjnym lub zabezpieczającym;
- 10.3.4. Uzasadnione koszty zbycia Nieruchomości lub przejętego na własność przez Administratora lub Obligatariuszy, na zasadzie wykonania opcji przejęcia Nieruchomości.
- 10.4.** Administrator wykonując swoje uprawnienia na wniosek Emitenta lub Obligatariuszy, może domagać się od wnioskodawcy pokrycia kosztów wykonywania takich uprawnień oraz wynagrodzenia w wysokości 200 zł netto za każdą godzinę pracy.
- 11. Zmiana Umowy**
- 11.1.** Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 11.2.** Administrator nie jest zobowiązany do zawiadomienia Obligatariuszy o zmianie niniejszej Umowy.
- 12. Zawiadomienia**
- 12.1.** Wszelkie wezwania, zawiadomienia oraz oświadczenia składane zgodnie z niniejszą Umową lub w związku z nią powinny mieć formę pisemną i mogą być wysyłane pocztą, przesyłką poleconą za poświadczeniem odbioru (lub przez kuriera). Ponadto wezwania, zawiadomienia i oświadczenia powinny być przysyłane pocztą elektroniczną. To samo dotyczy wezwań, zawiadomień i oświadczeń składanych w związku z Umową o ustanowienie Hipoteki lub innym dokumentem związanym z Hipoteką lub Obligacjami.
- 12.2.** Adresy dla zawiadomień:
- 12.2.1. Emitent:
- 12.2.1.1.1. Salwirak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we Wrocławiu,
12.2.1.1.2. Adres: ul. Oliwkowa 14/15, 54-054 Wrocław
12.2.1.1.3. Email: sekretariat@salwirak.pl
- 12.2.2. Administrator:
- 12.2.2.1.1. SKORY I SOŁTYS Spółka Partnerska Radców Prawnych
12.2.2.1.2. Adres: ul. Rynek 7, Wrocław
12.2.2.1.3. Email: kancelaria@iurico.pl
- 12.3.** W przypadku zmiany adresu lub danych do korespondencji, Strona zobowiązuje się zawiadomić o tym bezzwłocznie drugą Stronę na piśmie listem poleconym pod rygorem nieważności. Do czasu zawiadomienia o zmianie adresu lub danych do korespondencji, zawiadomienia oraz oświadczenia wysyłane na adresy



dotychczasowe będą skuteczne.

13. Spory o prawo do Obligacji

- 13.1.** W przypadku powstania sporu co do podmiotu Obligatariusza, w szczególności w razie jego likwidacji, upadłości, a także w przypadku sporu co do tego komu przysługują Obligacje – Administrator jest uprawniony do wpłacenia należnych z Obligacji kwot, pomniejszonych o koszty sądowe, do depozytu sądowego.
- 13.2.** Złożenie świadczenia do depozytu sądowego uprawnia Administratora do podjęcia działań mających na celu wykreślenie Hipoteki. Administrator nie jest zobowiązany do dalszego monitorowania i udziału w postępowaniu depozytowym – po uzyskaniu prawomocnego postanowienia w przedmiocie przyjęcia świadczenia do depozytu sądowego.

14. Postanowienia końcowe

- 14.1.** Niniejsza umowa obowiązuje przez Okres Zabezpieczenia.
- 14.2.** Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej Umowy lub w związku z nią, w tym wszelkie zagadnienia dotyczące jej istnienia, ważności lub rozwiązania rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Administratora.
- 14.3.** Strony zachowają treść niniejszej Umowy w poufności. Zobowiązanie to nie wyłącza ujawnienia w całości lub w części treści tej Umowy doradcom Stron, a także nie wyklucza ujawnienia jej w ramach wymaganych dokumentów sporządzanych w związku z emisją Obligacji lub wprowadzeniem jej do zorganizowanego systemu obrotu, a także w przypadku, gdy ujawnienie jej wymagane jest przez przepisy prawa lub przez właściwy sąd lub inny organ władzy publicznej w ramach przewidzianych prawem procedur. Zobowiązanie to nie wyłącza również ujawnienia treści niniejszej Umowy w ramach postępowania sądowego pomiędzy Stronami. Poufnością nie jest objęty fakt zawarcia niniejszej umowy.
- 14.4.** Umowa sporządzona jest w czterech egzemplarzach, w tym jeden dla Emitenta, dwa dla Administratora i jeden dla sądu rejestrowego

SKORY I SOŁTYS
SPÓŁKA PARTNERSKA RADCÓW PRAWNYCH

Maciej Skory
partner

Z-ca Prezesa
Łukasz Tondel

SALWIRAK
Sp. z o.o.

54-054 Wrocław
ul. Oliwkowa 14/15
tel. 71 733 06 06
fax 71 733 06 05
NIP 915-14-97-977
Regon 930421115

8.8 Definicje i skróty

Następujące definicje odnoszą się do odpowiednich wyrażeń używanych w Dokumencie Informacyjnym:

ASO Catalyst – oznacza stworzony poza rynkiem regulowanym, wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami, prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna jako jego operatora.

Autoryzowany Doradca – oznacza Best Capital Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem przy al. gen. Józefa Hallera 180/18, 53-203 Wrocław, której akta rejestrowe prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia–Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000360530, NIP: 8943002910, o kapitale zakładowym w wysokości 110.000 zł (sto tysięcy złotych), opłaconym w całości.

Dzień Płatności Odsetek – dzień, w którym zgodnie z Tabelą 3 nastąpi wypłata świadczeń z Obligacji na zasadach określonych w pkt. 2.16 Warunków Emisji Obligacji. Jeżeli data wypłaty odsetek wypada w dniu wolnym od pracy, wypłata świadczenia następuje w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu.

Dzień Przydziału – oznacza dzień dokonania przydziału Obligacji.

Dzień Roboczy – oznacza dzień niebędący dniem ustawowo wolnym od pracy lub sobotą.

Dzień Ustalenia Prawa do Odsetek – oznacza koniec danego Dnia Roboczego wskazanego w Warunkach Emisji, w którym dochodzi do ustalenia uprawnionych do otrzymania Odsetek od Obligacji za dany Okres Odsetkowy, wedle ich stanu posiadania w Ewidencji albo na Rachunkach Papierów Wartościowych. Przypada na 6 Dni Roboczych przed dniem wypłaty odsetek, obliczony z uwzględnieniem zapisów §5 Regulaminu KDPW.

Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta – Dzień, w którym Emitent może dokonać Wcześniejszego Wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 2.7.1 Warunków Emisji Obligacji.

Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza – Dzień, w którym Obligatariusz może dokonać Wcześniejszego Wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 2.7.2 Warunków Emisji Obligacji.

Dzień Wykupu – oznacza dzień, w jakim zgodnie z Ogólnymi Warunkami Emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenie pieniężne w postaci zapłaty kwoty równej wartości nominalnej Obligacji w związku z wykupem Obligacji.

Dz. U. – oznacza Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej służący do ogłaszania aktów prawnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Emitent, Spółka, Salwirak sp. z o.o. – oznacza Salwirak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, pod adresem ul. Oliwkowa 14/15, 54-054 Wrocław, której akta rejestrowe

prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia–Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 000061695, NIP: 9151497977, o kapitale zakładowym w wysokości 2.000.000 zł (dwa miliony złotych), opłaconym w całości.

Ewidencja Obligacji, Ewidencja – oznacza ewidencję Obligacji, o której mowa w art. 5a Ustawy o Obligacjach, prowadzoną przez firmę inwestycyjną oraz depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obrocie.

Formularz Zapisu – oznacza formularz zapisu na Obligacje serii A, który stanowił załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji serii A.

GPW, GPW w Warszawie S.A. – oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna.

Inwestor – oznacza osobę, do której skierowana była Propozycja Nabycia Obligacji.

KDPW, KDPW S.A. – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

KNF, Komisja – oznacza Komisję Nadzoru Finansowego będącą organem władzy publicznej Rzeczypospolitej Polskiej utworzoną na podstawie ustawy i sprawującą zgodnie z prawem nadzór nad rynkiem finansowym w Rzeczypospolitej Polskiej.

Obligacje – oznacza nie mniej niż 2.000 (słownie: dwa tysiące) i nie więcej niż 5.000 (słownie: pięć tysięcy) sztuk niezabezpieczonych kuponowych obligacji na okaziciela serii A o Wartości Nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda emitowanych przez Salwira Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu na podstawie Uchwały Zarządu nr 02/02/2015 z dnia 2 lutego 2015 roku w sprawie emisji obligacji serii A, które są przedmiotem niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Obligatariusz – oznacza osobę, na rzecz której prawa z Obligacji są zapisane w Ewidencji Obligacji bądź na rzecz której zapisane są Obligacje na Rachunku Papierów Wartościowych.

Odsetki – oznacza okresowe świadczenie pieniężne z Obligacji przysługujące uprawnionemu z Obligacji.

Ogólne Warunki Emisji, Warunki Emisji Obligacji – oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach, stanowiące załącznik nr 8.5 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Oferta – oznacza proponowanie nabycia do 5.000 (słownie: pięciu tysięcy) niezabezpieczonych kuponowych obligacji na okaziciela serii A spółki Salwira Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu na podstawie art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. 1995 nr 83, poz. 420, z późn. zm.).

Okres Odsetkowy – oznacza kwartalny okres odsetkowy, za który zostaną naliczone Odsetki od Obligacji.

Oprocentowanie – oznacza stopę według, której oprocentowane są Obligacje.

Ordynacja podatkowa – Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (Dz. U. 1997 nr 137 poz. 926, z późn. zm.).

PLN – oznacza walutę złoty, będącą prawnym środkiem płatniczym w Rzeczypospolitej Polskiej.

Prawo Dewizowe – oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. prawo dewizowe (Dz. U. 2002 nr 141 poz. 1178, z późn. zm.).

Propozycja Nabycia Obligacji, Propozycja Nabycia – oznacza imienny, numerowany dokument stanowiący poufne zaproszenie do składania zapisów na Obligacje, w rozumieniu art. 10 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, na podstawie którego Inwestor jest uprawniony do złożenia oferty objęcia Obligacji poprzez złożenie Zapisu.

Program Emisji Obligacji – oznacza program emisji kuponowych obligacji zwykłych na okaziciela, które będą emitowane w jednej bądź kilku seriach, począwszy od serii A w terminie do 31 grudnia 2015 roku o łącznej wartości do 5.000.000 (słownie: pięciu milionów) złotych, przeprowadzany przez Spółkę na podstawie Uchwały Zarządu Spółki nr 01/02/2015 z dnia 2 lutego 2015 roku w przedmiocie przyjęcia Programu Emisji Obligacji.

Przypadek Naruszenia – oznacza każde zdarzenie wskazane w pkt. 2.7.3 Warunków Emisji Obligacji jako podstawa prawna do złożenia przez Obligatariusza, w terminach określonych w pkt. 2.7.2., żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

Rachunek Papierów Wartościowych – oznacza elektroniczny rachunek prowadzony przez uczestnika depozytu papierów wartościowych, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zapisywane są zdematerializowane papiery wartościowe identyfikujący osobę, której przysługują prawa ze zdematerializowanych papierów wartościowych.

Regulamin ASO GPW, Regulamin ASO – oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu, wraz z załącznikami, przyjęty uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., ze zmianami, którego aktualne brzmienie opublikowane jest przez GPW na stronie internetowej pod adresem www.newconnect.pl

Regulamin KDPW – oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych określający zasady działania systemu depozytowego KDPW, którego aktualne brzmienie opublikowane jest przez KDPW na stronie internetowej pod adresem www.kdpw.pl

Szczegółowe Zasady KDPW – oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW, których aktualne brzmienie opublikowane jest przez KDPW na stronie internetowej pod adresem www.kdpw.pl

Świadectwo Depozytowe – oznacza dokument w rozumieniu art. 9 pkt. 1 Ustawy o Obrocie.

Uchwała Emisyjna – oznacza uchwałę Zarządu Spółki nr 02/02/2015 z dnia 2 lutego 2015 roku w sprawie emisji Obligacji serii A, które są przedmiotem Dokumentu Informacyjnego, której odpis stanowi Załącznik nr 8.4 do Dokumentu Informacyjnego.

UOKiK – Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Ustawa deweloperska – oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 nr 232, poz. 1377).

Ustawa o Obligacjach – oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. 1995 nr 83 poz. 420, z późn. zm.).

Ustawa o Obrocie – oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. 2005 nr 183 poz. 1538, z późn. zm.).

Ustawa o ofercie, Ustawa o ofercie publicznej – oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. 2005 nr 184 poz. 1539, z późn. zm.).

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych – oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. 1991 nr 80 poz. 350, z późn. zm.).

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych – oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania (Dz. U. 1992 nr 21 poz. 86, z późn. zm.).

Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych – oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2000 nr 86 poz. 959, z późn. zm.).

Ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi – oznacza ustawę z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2013 r. poz. 1304, 1608).

Wartość Nominalna – oznacza wartość nominalną jednej Obligacji, wynoszącą 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

Wcześniejszy Wykup – oznacza przedterminowy całościowy lub częściowy wykup obligacji.

Zabezpieczenie - oznacza hipotekę ustanowioną na nieruchomości gruntowej położonej w Lubnowie, gmina Oborniki Śląskie w województwie dolnośląskim. Właścicielami nieruchomości stanowiącej Zabezpieczenie są Simona i Marcin Salwirakowie na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Nieruchomość gruntowa jest objęta księgą wieczystą nr WR1W/00026964/3, składa się z następujących działek: Nr 63/17, od 63/19 do 63/45, od nr 63/47 do nr 63/52, od nr 63/54 do 63/81, od nr 63/83 do 63/123, od nr 63/125 do 63/130, od nr 63/132 do 63/135.

Zapis – oznacza pochodzącą od Inwestora ofertę objęcia określonej liczby Obligacji, na podstawie której Inwestor zobowiązuje się do objęcia i opłacenia wskazanej przezeń liczby Obligacji lub liczby mniejszej, nie mniejszej jednak niż 30 Obligacji, zgodnie z zasadami przydziału Obligacji.

Zarząd, Zarząd Spółki, Zarząd Emitenta – oznacza Zarząd Spółki Salwirak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu.

Zerowy okres odsetkowy – oznacza okres od dnia uznania wpłaty Inwestora na Obligacje serii A na rachunku Emitenta do Dnia przydziału Obligacji.

