

NOTA INFORMACYJNA DWULETNIICH ZABEZPIECZONYCH OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII A



sporządzona w związku z ubieganiem się przez Emitenta o wprowadzenie Obligacji serii A do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach Catalyst

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą 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. (ryнку 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 niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca

WDM
AUTORYZOWANY DORADCA

Oferujący

WDM
DOM MAKLESKI

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 7 stycznia 2014 roku

1. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

1.1 Emitent

Tabela 1 Dane o Emitencie

Firma:	Grupa Emmerson Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa
Telefon:	+48 22 828 92 96
Faks:	+48 22 530 12 01
Adres poczty elektronicznej:	biuro@grupaemmerson.pl
Adres strony internetowej:	www.grupaemmerson.pl

Źródło: Emitent

Osoby fizyczne działające w imieniu Emitenta:

Marek Krajewski – Prezes Zarządu,
Tadeusz Popławski – Wiceprezes Zarządu.

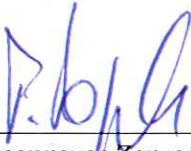
Emitent ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zamieszczone w treści Noty Informacyjnej.

Oświadczenie Emitenta:

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą oraz przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpłynąć na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu.


Prezes Zarządu
Grupa Emmerson S.A.
Marek Krajewski

GRUPA EMMERSON S.A.
ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa
tel. (22) 828 92 96, fax (22) 530 12 01
REGON 142527214, NIP 527 26 37 300


Wiceprezes Zarządu
Grupa Emmerson S.A.
Tadeusz Popławski

1.2 Autoryzowany Doradca

Tabela 2 Dane Autoryzowanego Doradcy

Firma:	WDM Autoryzowany Doradca Sp. z o.o.
Siedziba:	Wrocław
Adres:	Plac Powstańców Śląskich 1 lok. 201, 53-329 Wrocław
Telefon:	+48 71 79 11 555
Faks:	+48 71 79 11 556
Adres poczty elektronicznej:	biuro@wdmad.pl
Adres strony internetowej:	www.wdmad.pl

Źródło: Autoryzowany Doradca

Osoby fizyczne działające w imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Sławomir Cal-Całko – Prezes Zarządu,
Szymon Urbański – Wiceprezes Zarządu.

Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy:

Nota Informacyjna została sporządzona 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.)

Według naszej najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi nam przez Emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym.

W Nocie Informacyjnej nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu.



Prezes Zarządu
WDM Autoryzowany Doradca Sp. z o.o.
Sławomir Cal-Całko



Wiceprezes Zarządu
WDM Autoryzowany Doradca Sp. z o.o.
Szymon Urbański

**WDM Autoryzowany
Doradca Sp. z o.o.**
Pl. Powstańców Śląskich 1 lok. 201
53-329 Wrocław
NIP: 8971730840 REGON: 020441384

SPIS TREŚCI

1. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej.....	2
1.1 Emitent.....	2
1.2 Autoryzowany Doradca	3
2 Dane o Obligacjach serii A, które mają być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu na Catalist.....	5
2.1 Cele emisji dłużnych instrumentów finansowych	5
2.2 Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych.....	6
2.3 Wielkość emisji.....	6
2.4 Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych lub sposób jej ustalenia.....	6
2.5 Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych.....	7
2.6 Warunki wypłaty oprocentowania.....	8
2.7 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	10
2.8 Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia.....	13
2.9 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone.....	14
2.10 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne.	15
2.11 Wycena przedmiotu hipoteki sporządzona przez uprawnionego biegłego	16
3 Załączniki	67
3.1 Odpis zwykły księgi wieczystej.....	67
3.2 Odpis z rejestru właściwego dla emitenta.....	80
3.3 Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółki nie zarejestrowanych przez sąd	88
3.4 Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych	101
3.5 Dokument określający warunki emisji Obligacji.....	104
3.6 Definicje i objaśnienia skrótów.....	118

2 Dane o Obligacjach serii A, które mają być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst

2.1 Cele emisji dłużnych instrumentów finansowych

Celem emisji Obligacji serii A było pozyskanie środków finansowych m.in. na stworzenie przez Emitenta nowoczesnego narzędzia sprzedażowego służącego wzmocnieniu pozycji grupy kapitałowej Emitenta. Niniejszy system sprzedażowy zakłada stworzenie strony internetowej wyspecjalizowanej w nieruchomościach oraz nowoczesnego systemu zarządzania relacjami z klientami. Pozostałe środki finansowe pozyskane przez Emitenta w wyniku emisji Obligacji serii A, zostały przeznaczone na inwestycje kapitałowe w papiery wartościowe atrakcyjnych spółek z szeroko pojętej branży nieruchomości oraz nowych technologii, a ponadto posłużą do wsparcia bieżącej działalności operacyjnej grupy kapitałowej Emitenta.

W wyniku przeprowadzonej oferty prywatnej, w związku z objęciem 899 (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć) sztuk Obligacji serii A, Emitent pozyskał środki w łącznej wysokości 899.000,00 zł (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy).

Sposób wykorzystania środków pozyskanych z emisji Obligacji serii A:

1. Inwestowanie w nowoczesne narzędzia sprzedaży służące wzmocnieniu pozycji grupy kapitałowej Emitenta

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, prowadzone są prace nad stroną internetową, wyspecjalizowaną w nieruchomościach, łączącą interaktywną bazę danych o nieruchomościach z wyszukiwarką oraz ofertą usługową grupy kapitałowej Grupa Emmerson S.A. Ponieważ strona internetowa będzie służyła wszystkim spółkom z grupy kapitałowej, całkowity koszt jej realizacji zostanie rozpisany na poszczególne podmioty z grupy kapitałowej. Grupa Emmerson S.A. jako spółka dominująca i zleceniodawca będzie również odpowiedzialna za bieżące administrowanie stroną, zaś wszystkie spółki grupy kapitałowej Grupa Emmerson S.A. będą solidarnie ponosiły koszty tego zarządzania. Podobny model współpracy zostanie zastosowany w przypadku CRM-u, czyli systemu zarządzania relacjami z klientami. System ten jest wszechstronnym narzędziem wspomagającym budowanie trwałych relacji z klientami, pomaga zarządzać bazą kontaktów, umożliwia łatwe gromadzenie danych i szybki dostęp do informacji o klientach. Ponadto ułatwia planowanie i realizację kampanii marketingowych ściśle dostosowanych do odpowiednich grup odbiorców. Zapewnia lepszą opiekę nad klientami i większą efektywność pracy. W ocenie Emitenta w/w system CRM oraz interaktywna strona internetowa powinny znacznie usprawnić proces sprzedaży i w efekcie pozytywnie wpłynąć na wyniki finansowe całej grupy kapitałowej.

Łączne koszty poniesione przez Emitenta z tytułu uruchomienia nowoczesnego narzędzia sprzedażowego wyniosą ok. 13,5% środków pozyskanych z emisji obligacji.

2. Inwestycje kapitałowe w papiery wartościowe atrakcyjnych spółek z szeroko pojętej branży nieruchomości oraz nowych technologii, w tym zwiększenie już posiadanych udziałów w spółkach portfelowych

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent posiada pakiety akcji, głównie w spółkach notowanych na rynku NewConnect, tj. akcji poniżej 5% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu. Inwestycje te są dokonywane w wyselekcjonowane podmioty, w celu wsparcia finansowania ich rozwoju. Emitent realizuje inwestycje w spółki odznaczające się wysokim poziomem innowacyjności oraz możliwościami rozwoju prowadzonej działalności gospodarczej, co w założeniu Zarządu Spółki zapewnić ma ponadprzeciętne stopy zwrotu ze wzrostu wartości prowadzonych inwestycji. Celem dokonywanych inwestycji jest generowanie przez Emitenta w średnim i długim terminie zysków wynikających ze wzrostu wartości spółek portfelowych, w które Spółka dokonuje inwestycji. Potencjalne inwestycje Emitenta analizowane są na wielu poziomach, bez ograniczeń w etapie rozwoju spółek. Preferowane są inwestycje w spółki na etapach wzrostu i ekspansji oraz inwestycje pre-IPO.

Łączne koszty poniesione przez Emitenta z tytułu inwestycji w papiery wartościowe wyniosły ok. 3,5% środków pozyskanych z emisji obligacji.

3. Wsparcie inwestycyjne bieżącej działalności operacyjnej grupy kapitałowej Emitenta

Ze względu na dużą oraz szeroką skalę działań i wzajemnych relacji sprzedażowych w grupie kapitałowej Grupa Emerson S.A., Zarząd Emitenta zdecydował się przeznaczyć ok. 83% środków pozyskanych z emisji obligacji na bieżącą działalność operacyjną grupy kapitałowej, wspierając zwłaszcza działalność podstawową grupy kapitałowej, czyli doradztwo i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, które generuje największe przychody i stwarza największe perspektywy wzrostu sprzedaży.

2.2 Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Dwuletnie zabezpieczone Obligacje zwykłe na okaziciela serii A z kuponem odsetkowym wypłacanym półrocznie o stałym oprocentowaniu.

Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje ani obligacjami z prawem pierwszeństwa.

2.3 Wielkość emisji

Przedmiotem oferty było do 1.200 (*słownie: jeden tysiąc dwieście*) sztuk Obligacji serii A, o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 zł (*słownie: jeden tysiąc*) złotych każda. W wyniku przeprowadzonej oferty prywatnej objętych zostało 899 (*słownie: osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć*) sztuk Obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 899.000,00 zł (*słownie: osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy*).

2.4 Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych lub sposób jej ustalenia

Wartość nominalna każdej Obligacji serii A wynosi 1.000,00 (*słownie: jeden tysiąc*) złotych. Cena emisyjna Obligacji serii A jest równa jej wartości nominalnej i wynosi także 1.000,00 (*słownie: jeden tysiąc*) złotych.

2.5 Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych

2.5.1 Warunki wykupu w zwykłym terminie

Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o obligacjach, w razie likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił. Wykup ten nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji, tj. 1.000,00 za każdą Obligację.

W momencie niezastąpienia żadnej z wyżej wymienionych okoliczności, Obligacje serii A zostaną wykupione przez Emitenta w dniu wykupu Obligacji (dzień W), który przypada na dzień **10 lipca 2015 roku**, tj. 24 miesiące od daty przydziału lub w terminie wskazanym przez Zarząd Emitenta w przypadku przedterminowego wykupu na warunkach określonych powyżej, poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 za każdą Obligację. Wykupione przez Emitenta w dniu wykupu lub w przypadku przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariuszy, Obligacje serii A podlegają umorzeniu.

Wykup Obligacji może nastąpić (za zgodą Obligatariusza) również poprzez przeprowadzenie subskrypcji na obligacje nowej emisji wśród właścicieli Obligacji podlegających wykupowi (tzw. obligacji rolowanych) z zaliczeniem wierzytelności z tytułu obligacji rolowanych na poczet ceny obligacji nowej emisji. Rolowanie Obligacji serii A będzie przeprowadzane na zasadach i w terminach określonych w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW.

Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu wykupu Obligacji serii A są Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje serii A zapisane na rachunku papierów wartościowych lub rachunku sponsora emisji w dniu ustalenia prawa do wykupu Obligacji (dzień D), który będzie przypadał na 7 dzień roboczy poprzedzający dzień wykupu Obligacji (dzień W), tj. na dzień 1 lipca 2015 roku. Jeżeli jednak dzień wykupu Obligacji przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym, Obligacje serii A zostaną wykupione w pierwszym dniu roboczym przypadającym po dniu W, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Podstawą naliczania i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji serii A zapisana na rachunku papierów wartościowych lub rachunku sponsora emisji.

Przy wypłacie świadczeń z tytułu Obligacji zastosowanie mają właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW, w szczególności Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW. Wszelkie płatności dokonywane będą za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych lub rachunki sponsora emisji.

2.5.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent będzie miał prawo do wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji, a Obligatariusz ma obowiązek ich zbycia w wyznaczonej przez Emitenta dacie wcześniejszego wykupu, która jednakże może przypadać nie wcześniej niż po okresie 12 miesięcy od daty przydziału Obligacji, pod warunkiem, że Obligatariusz zostanie zawiadomiony, nie później niż na 25 (*dwadzieścia pięć*) dni przed datą wcześniejszego wykupu, poprzez opublikowanie przez Emitenta raportu bieżącego w tym zakresie.

Emitent może skorzystać z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku skorzystania przez Emitenta z prawa wcześniejszego wykupu dla części Obligacji, Obligacje będą wykupywane proporcjonalnie, zgodnie z aktualnie obowiązującymi regulacjami KDPW. Decyzję o wcześniejszym wykupie Obligacji podejmie Zarząd Emitenta określając jednocześnie zasady przedterminowego wykupu Obligacji.

W dniu wcześniejszego wykupu Emitent dokona wykupu Obligacji poprzez zapłatę Obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu powiększonej o należne, a nie wypłacone odsetki.

Informacje o wykonaniu prawa wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta ze wskazaniem daty wcześniejszego wykupu przekazane zostanie Obligatariuszom w formie raportu bieżącego opublikowanego w systemie EBI (Elektroniczna Baza Informacji) w terminie nie później niż na 25 (*dwadzieścia pięć*) dni przed datą wcześniejszego wykupu.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji serii A będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami serii A w Alternatywnym Systemie Obrotu na Catalyst począwszy od trzeciego dnia roboczego poprzedzającego dzień ustalenia prawa do wykupu w ramach wcześniejszego wykupu. Decyzję o zawieszeniu podejmuje Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na wniosek Emitenta.

2.6 Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje serii A są oprocentowane w stosunku do ich wartości nominalnej według stałej stopy procentowej w wysokości **12%** (*słownie: dwanaście procent*) w skali roku. Wysokość odsetek będzie obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w okresie odsetkowym. Odsetki naliczane są począwszy od dnia następującego po dniu przydziału Obligacji serii A do dnia wykupu określonego w pkt. 2.5 (z uwzględnieniem tego dnia) i będą wypłacane półrocznie.

Oprocentowanie jest liczone od pierwszego dnia rozpoczynającego każdy następujący po sobie półroczny okres odsetkowy. Datą ustalenia prawa do otrzymania odsetek za dany okres odsetkowy (dzień D) będzie dzień przypadający na 7 dzień roboczy poprzedzający ostatni dzień danego okresu odsetkowego (dzień W). Odsetki za dany okres odsetkowy będą wypłacane uprawnionemu do ich otrzymania Obligatariuszowi z dołu, w ostatnim dniu danego okresu odsetkowego (dzień W). Wypłata świadczeń z tytułu posiadanych Obligacji obsługiwana będzie przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Jeżeli dzień wypłaty odsetek, ustalony w sposób określony powyżej, będzie przypadał w sobotę, niedzielę, święto lub będzie dniem

ustawowo wolnym od pracy, odsetki zostaną wypłacone w pierwszym dniu roboczym następującym po tym dniu, bez prawa żądania odsetek od Emitenta za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych lub rachunku sponsora emisji Obligatariusza z upływem wskazanego w poniższej tabeli dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek. Wypłata świadczeń z tytułu posiadanych Obligacji obsługiwana będzie przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A..

Zgodnie z art. 5a Ustawy o obligacjach, prawa z obligacji niemających formy dokumentu powstają z chwilą dokonania zapisu w ewidencji prowadzonej przez podmiot upoważniony (m.in. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., firmę inwestycyjną) i przysługują osobie w niej wskazanej jako posiadacz tych obligacji.

Odsetki od Obligacji naliczane są począwszy od dnia następująco po dniu przydziału Obligacji serii A, tj. od dnia **11 lipca 2013 roku**.

Wysokość kuponu będzie ustalona każdorazowo zgodnie ze wzorem (wszystkie wielkości określone w złotych będą zaokrąglane do najbliższego grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglane w górę):

$$\text{Odsetki} = NO * 12\% * (n/365);$$

NO – wartość nominalna Obligacji serii A

n – liczba dni w danym okresie odsetkowym (włącznie z dniem wykupu dla ostatniego okresu odsetkowego)

Szczegółowe informacje dotyczące kolejnych okresów odsetkowych przedstawia poniższa tabela:

Tabela 3 Szczegółowe informacje dotyczące kolejnych okresów odsetkowych

Nr okresu	Pierwszy dzień okresu odsetkowego	Dzień uzyskania uprawnienia do otrzymania odsetek (dzień D)	Ostatni dzień okresu odsetkowego (dzień W) i wypłata kuponu	Liczba dni w danym okresie odsetkowym	Kwota odsetek w okresie odsetk. (na jedną obligację)
1	11.07.2013 r.	30.12.2013 r.	10.01.2014 r.	184	60,49 zł
2	11.01.2014 r.	01.07.2014 r.	10.07.2014 r.	181	59,51 zł
3	11.07.2014 r.	01.01.2015 r.	10.01.2015 r.	184	60,49 zł
4	11.01.2015 r.	01.07.2015 r.	10.07.2015 r.	181	59,51 zł
				730	240,00

Źródło: Emitent

Wypłata odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych lub rachunku sponsora emisji Obligatariusza.

2.7 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje serii A objęte niniejszą Notą Informacyjną są zabezpieczone.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o obligacjach, właściciel nieruchomości w dniu 17 lipca 2013 roku złożył przed notariuszem Marzeną Ambroziak, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ul. Wspólnej 27 A lok. 51, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki (Akt Notarialny Repertorium A Nr 878/2013).

W dniu 7 sierpnia 2013 r., na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzącego księgę wieczyste dla:

- nieruchomości gruntowej, położonej w Gdyni, Kamienna Góra, przy ulicy Piotra Skargi, stanowiącej działkę nr 1063/203 o powierzchni 234 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00042043/7. Opisana działka gruntu stanowi na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej przedmiot użytkowania wieczystego spółki Em-Inwestycje 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
- nieruchomości gruntowej, położonej w Gdyni, Kamienna Góra, przy ulicy Adama Mickiewicza 20, stanowiącej działkę nr 1049/203 o powierzchni 500 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00037859/2. Opisana działka gruntu stanowi na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej przedmiot własności spółki Em-Inwestycje 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,

został dokonany wpis o ustanowieniu hipoteki do kwoty 1.900.000,00 zł, stanowiącej zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji serii A.

Łączna wartość nieruchomości, na których ustanowiono zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy jest równa ponad 200% wartości nominalnej wszystkich subskrybowanych Obligacji serii A. Wartość nieruchomości została oszacowana na podstawie wycen sporządzonych na dzień 29 maja 2013 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Michała Gołębiewskiego (uprawnienia zawodowe nr 5375) i wynosi łącznie 2.000.300 zł – na 624.600 zł oszacowano nieruchomość położoną w Gdyni, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, KW nr GD1Y/00042043/7 oraz na 1.375.700 zł oszacowano nieruchomość położoną w Gdyni, Kamienna Góra, ul. Adama Mickiewicza 20, KW nr GD1Y/00037859/2.

Hipoteka zabezpieczająca roszczenia z tytułu posiadania Obligacji serii A przez Obligatariuszy ma formę hipoteki umownej łącznej i jest ona wpisana na pierwszym miejscu w obydwu księgach wieczystych (w KW nr GD1Y/00042043/7 oraz KW nr GD1Y/00037859/2) prowadzonych dla nieruchomości stanowiących zabezpieczenie Obligacji serii A.

Tabela 4 Dane podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Firma:	EM –INWESTYCJE 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Forma prawna:	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Siedziba:	WARSZAWA
Adres:	UL. STAWKI 40, 01-040 WARSZAWA
NIP:	527-254-77-78
KRS:	0000284507
Adres strony internetowej:	-----
Adres poczty elektronicznej:	-----
Udział Emitenta w KZ:	100,00%
Udział Emitenta w głosach na ZW:	100,00%

Źródło: Emitent

Pomiędzy Emitentem a spółką EM-INWESTYCJE 2 Sp. z o.o. zachodzą następujące powiązania osobowe i kapitałowe - Pan Tadeusz Popławski (Wiceprezes Zarządu Emitenta) jest także Prezesem Zarządu spółki pod firmą EM-INWESTYCJE 2 Sp. z o.o., której jedynym Wspólnikiem jest Emitent.

Niniejsze nieruchomości wskazane powyżej poddane zostały w dniu 5 czerwca 2013 r. wycenie przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego (Rzecznawca Majątkowy Michał Gołębiowski, nr uprawnień 5375) i ich wartość oszacowano odpowiednio na 1.375.700 zł (nieruchomość położona w Gdyni, Kamienna Góra, ul. Adama Mickiewicza 20) oraz 624.600 zł (nieruchomość położona w Gdyni, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi). Operaty szacunkowe dotyczące określenia wartości rynkowej powyższych nieruchomości zostały załączone w pkt. 2.10 niniejszej Noty Informacyjnej.

Stosownie do art. 7 ust 1a Ustawy o obligacjach, Emitent zawarł w dniu 19 czerwca 2013 r. umowę z administratorem hipoteki, na mocy której administrator hipoteki wykonywać będzie prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatoriuszy. Funkcję administratora hipoteki pełnić będzie Pan Łukasz Ochman - adwokat prowadzący Kancelarię Adwokacką w Warszawie (ul. Bagatela 12, 00-585 Warszawa).

Tabela 5 Dane Administratora hipoteki

Firma:	ŁUKASZ OCHMAN KANCELARIA ADWOKACKA
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Bagatela 12, 00-585 Warszawa
REGON:	16431147
NIP:	123-05-07-631
Telefon:	+48 22 427 40 44
Faks:	+48 22 300 13 84
Adres poczty elektronicznej:	lukasz.ochman@ochman.biz

Źródło: Administrator hipoteki

W myśl art. 8 Ustawy o obligacjach, Emitent odpowiada całym swoim majątkiem za zobowiązania wynikające z Obligacji.

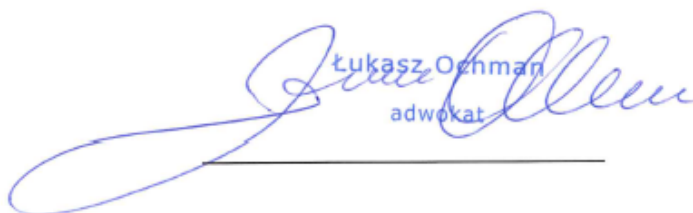
2.7.1 Oświadczenie Administratora hipoteki

Warszawa, dnia 19 czerwca 2013 roku

OŚWIADCZENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Ja, niżej podpisany Łukasz Ochman prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Łukasz Ochman Kancelaria Adwokacka z siedzibą w Warszawie [00-585] Warszawa, przy ul. Bagatela 12, niniejszym oświadczam, że zawarłem dnia 19 czerwca 2013 roku, ze spółką Grupa Emmerson S.A. z siedzibą w Warszawie oraz ze spółką EM - INWESTYCJE 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, umowę na mocy której powierzone zostało mi pełnienie funkcji administratora hipoteki, w oparciu o przepisy art. 7 ust. 1a ustawy o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 roku (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 120 poz. 1300 z późn. zm.) („Ustawa o obligacjach”), ustanawianej na nieruchomościach stanowiących przedmiot własności oraz użytkowania wieczystego spółki EM – INWESTYCJE 2 Sp. z o.o., na zabezpieczenie należytego wykonania przez spółkę Grupa Emmerson S.A. jej zobowiązań wobec Obligatariuszy obligacji zabezpieczonych serii A.

Oświadczam także, że zgodnie z art. 7 ust. 1a Ustawy o obligacjach będę wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy obligacji serii A spółki Grupa Emmerson S.A.



Łukasz Ochman
adwokat

OCHMAN KANCELARIA
adw. Łukasz Ochman
ul. Bagatela 12
00-585 Warszawa
tel. +48 22 427 40 44 www.ochman.biz

2.8 Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia

Wartość zaciągniętych zobowiązań przez Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia, tj. na dzień 31 marca 2013 roku wynosiła ok. 0,62 mln zł, z czego 0,6 mln zł to były zobowiązania krótkoterminowe, natomiast 0,02 mln zł to były zobowiązania długoterminowe. Na szczegółową kwotę zobowiązań składały się:

- zobowiązania handlowe 0,05 mln;
- zobowiązania leasingowe 0,02 mln;
- zobowiązania z tytułu podatków 0,29 mln;
- inne zobowiązania finansowe 0,26 mln.

Wartość zaciągniętych zobowiązań przez Emitenta na ostatni dzień II kwartału br., tj. na dzień 30 czerwca 2013 roku wynosiła ok. 2,56 mln zł, z czego 2,55 mln zł to były zobowiązania krótkoterminowe, natomiast 0,01 mln zł to były zobowiązania długoterminowe. Na szczegółową kwotę zobowiązań składały się:

- zobowiązania handlowe 0,1 mln;
- zobowiązania leasingowe 0,01 mln;
- zobowiązania z tytułu podatków 0,07 mln;
- inne zobowiązania finansowe 2,38 mln.

Tabela 6 Wartość zaciągniętych przez Emitenta zobowiązań na koniec I, II i III kwartału 2013 r.

	31.03.2013 r.*	30.06.2013 r.*	30.09.2013 r.*
Zobowiązania długoterminowe	25.604,99	6.263,17	899.000,00
kredyty i pożyczki	0	0	0
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	899.000,00
Zobowiązania krótkoterminowe	596.292,88	2.552.127,11	312.418,23
kredyty i pożyczki	0	0	0
z tytułu dostaw i usług	52.691,86	100.231,03	280.333,72
zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	284.549,49	74.053,91	9.126,77
inne	259.051,53	2.377.842,17	22.957,74
Zobowiązania razem	621.897,87	2.558.390,28	1.211.418,23

Źródło: Emitent

*dane nie były poddane badaniu biegłego rewidenta

Komentarz Zarządu odnośnie perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu obligacji

Emitent nie spodziewa się do terminu wykupu Obligacji serii A istotnego zwiększenia poziomu zobowiązań wynikających z bieżącej działalności, z wykluczeniem zadłużenia związanego z emisją Obligacji serii A. W ocenie Zarządu Spółki na dzień niniejszej Noty Informacyjnej zadłużenie Emitenta jest stabilne i kształtuje się na bezpiecznym poziomie w stosunku do posiadanych przez Spółkę aktywów czy kapitałów własnych. Perspektywy kształtowania się zobowiązań do czasu całkowitego wykupu Obligacji serii A należy analizować na podstawie komunikatów i raportów okresowych publikowanych przez Emitenta, w trybie i na zasadach określonych w Regulaminie Alternatywnego Systemu Obrotu, a także na podstawie treści Noty Informacyjnej, która będzie publikowana w związku z emisją Obligacji serii A.

Szacunkowa wartość zobowiązań z tytułu emisji Obligacji serii A wynosi ok. 1.115.000 zł biorąc pod uwagę że zostało objętych 899 obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 899.000,00 zł.

2.9 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

1. Inwestowanie w nowoczesne narzędzia sprzedaży służące wzmocnieniu pozycji grupy kapitałowej Emitenta

Środki z emisji Obligacji serii A w wysokości ok. 121,5 tys. zł zostaną przeznaczone na sfinansowanie budowy strony internetowej, wyspecjalizowanej w obrocie nieruchomościami oraz systemu zarządzania relacjami z klientami (system CRM). W/w strona internetowa będzie zawierać ofertę usługową grupy kapitałowej Emitenta oraz interaktywną bazę danych o nieruchomościach. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Spółka jest w trakcie realizacji prac związanych z uruchomieniem interaktywnej strony internetowej oraz systemu wspomagającego zarządzanie relacjami z klientami (system CRM). Prace na stronę internetową zostały podzielone na poszczególne etapy, które obejmują: wykonanie layout-u strony, zaprojektowanie bazy danych, wyszukiwarki, map Google (etap I); przygotowanie API (połączenie z aplikacjami) do pracy z wyszukiwarką, opracowanie stron statycznych i dynamicznych, czyli aktualności, analizy, itp. (etap II); przygotowanie map do wyświetlania cen transakcyjnych (etap III); przygotowanie panelu CMS (etap IV) oraz odbiór serwisu (etap V). Planowanym przez Emitenta terminem przekazania strony internetowej do użytku przypada na dzień 15 grudnia 2013 r., zaś system CRM będzie sukcesywnie realizowany od początku 2014 r. w kolejnych spółkach z grupy kapitałowej Emitenta, począwszy od modułu doradztwa finansowego i obsługi nieruchomości komercyjnych.

2. Inwestycje kapitałowe w papiery wartościowe atrakcyjnych spółek z szeroko pojętej branży nieruchomości oraz nowych technologii, w tym zwiększenie już posiadanych udziałów w spółkach portfelowych

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent zainwestował ok. 3,5% środków pozyskanych z emisji Obligacji serii A w pakiety akcji spółek notowanych na rynku NewConnect.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Inwestycyjne dokonane inwestycje mają zakończyć się poprzez proces wyjścia z nich w maksymalnym horyzoncie inwestycyjnym wynoszącym do 3 lat od momentu zainwestowania środków w akcje danej spółki. W ocenie Zarządu Emitenta, należy jednak zaznaczyć, iż przyjęty horyzont czasowy, może ulec zmianie, gdyż przyjęta polityka inwestycyjna uzależniona jest od sytuacji finansowej spółki będącej przedmiotem inwestycji, sytuacji rynkowej na której spółka prowadzi działalność gospodarczą, sytuacji na rynku kapitałowym, a także od stopnia rozwoju spółki w momencie inwestycji.

3. Wsparcie inwestycyjne bieżącej działalności operacyjnej grupy kapitałowej Emitenta

Ze względu na dużą oraz szeroką skalę działań i wzajemnych relacji sprzedażowych w grupie kapitałowej Grupa Emmerson S.A., Emitent zdecydował się przeznaczyć ok. 83% środków pozyskanych z emisji obligacji na bieżącą działalność operacyjną grupy kapitałowej Emitenta, wspierając zwłaszcza działalność podstawową grupy kapitałowej, czyli doradztwo i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, które generuje największe przychody i stwarza największe perspektywy wzrostu sprzedaży. Działalność ta jest wykonywana poprzez spółkę zależną od Emitenta, tj. Emmerson Realty S.A. W związku z powyższym środki finansowe pozyskane przez Spółkę w wyniku emisji Obligacji serii A zostały przeznaczone w formie udzielonej pożyczki w wysokości 400.000 zł na wsparcie bieżącej działalności operacyjnej spółki zależnej Emmerson Realty S.A.. Emitent jako podmiot dominujący w grupie kapitałowej wsparł finansowo również inne podmioty z grupy kapitałowej, tj. Dom Aukcyjny Emmerson S.A. (64.000 zł) oraz Emmerson Commercial Sp. z o.o. (50.000 zł). Pozostałe środki finansowe, w wysokości ok. 230.000 zł zostały wykorzystane przez Emitenta na wsparcie własnej działalności operacyjnej.

Komentarz Zarządu na temat danych umożliwiających potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia realizowanego przez Emitenta

W opinii Zarządu Spółki, obecna sytuacja na rynku nieruchomości w której Emitenta oraz spółki zależne prowadzą działalność gospodarczą charakteryzuje się wrażliwością oraz wysoką zmiennością wielu czynników, w związku z tym nie można precyzyjnie oszacować efektów realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Ponadto w ocenie Zarządu Spółki szacowanie efektów realizowanych przez Emitenta działań w tak zmiennych warunkach jest obarczone dużym błędem, co mogłoby wprowadzać inwestorów w błąd.

2.10 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Obligacje serii A nie przewidują żadnych świadczeń niepieniężnych.

2.11 Wycena przedmiotu hipoteki sporządzona przez uprawnionego biegłego

Rzecznawcy Majątkowi

WYCENY NIERUCHOMOŚCI
EMMERSON
EVALUATION

1130/2013

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej – prawa użytkowania wieczystego działki ew. nr 1063/203, położonej w Gdyni, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, KW nr GD1Y/00042043/7.



CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) prawa użytkowania wieczystego gruntu, dla potrzeb związanych z emisją obligacji przez Zleceniodawcę.

DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:

29 maja 2013 r.

DATA SPORZĄDZENIA:

05 czerwca 2013 r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy – Michał Gołębiewski, uprawnienia zawodowe nr 5375

Podpis rzeczoznawcy:



Sopot, dnia 05.06.2013 r.

www.emmerson.pl

Oddział Trójmiasto, ul. Grunwaldzka 76/4, 81-771 Sopot
Tel./Fax. 058 341 99 45

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana – prawo użytkowania wieczystego działki ew. nr 1063/203 o pow. 234 m ² , położonej w Gdyni, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, objętej prowadzoną, przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgą wieczystą nr GD1Y/00042043/7.
Krótki opis nieruchomości	Działka nr 1063/203, zlokalizowana w dzielnicy Kamienna Góra, o pow. 234 m ² o kształcie nieregularnym. Ukształtowanie płonowe korzystne – teren działki jest płaski z niewielkimi różnicami wysokości. Działka z dwóch stron jest ogrodzona. Od strony północnej płotem z siatki na metalowych słupach oraz od strony zachodniej murem stanowiącym ogrodzenie sąsiedniej posesji. Działka znajduje się w obszarze dostępności sieci energetycznej, wodno-kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. Dojazd do nieruchomości zapewniony od ulicy Piotra Skargi, drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka położona na obszarze, dla którego uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XXXII/754/05 Rady Miasta Gdynia z dnia 22 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni. Działka w położona w obszarze oznaczonym symbolem 16MN1, i przeznaczona jest pod zabudowę jednorodziną.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) prawa użytkowania wieczystego gruntu, dla potrzeb związanych z emisją obligacji przez Złeceniodawcę.
Właściciel	Skarb Państwa.
Użytkownik wieczysty	EM-INWESTYCJE 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.
Metoda wyceny	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parametrów.
Data, na którą określono wartość rynkową	29 maja 2013 r.
Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu	Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu – działki nr 1063/203 wynosi: $W_N = 624\ 600\ \text{zł}$ słownie: sześćset dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych
Data sporządzenia operatu	05 czerwca 2013 r.
Opracował:	Rzeczoznawca Majątkowy – Michał Gołębski, uprawnienia zawodowe nr 5375



SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2.	CEL WYCENY	4
3.	PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1.	PODSTAWA FORMALNA	4
3.2.	PODSTAWY PRAWNE	4
3.3.	MATERIAŁY POMOCNICZE	4
3.4.	ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	5
4.	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5.	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1.	STAN PRAWNY	5
5.1.1.	KSIĘGA WIECZYSTA	5
5.1.2.	DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	7
5.1.3.	EWIDENCJA GRUNTÓW	7
5.2.	AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA	7
5.3.	OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	7
5.3.1.	LOKALIZACJA OGÓLNA	7
5.3.2.	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	8
5.3.3.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
6.	PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	10
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	10
8.	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	13
8.1.	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	13
8.2.	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	14
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	15
9.1.	OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH	15
9.2.	CHARAKTERYSTYKA SZACOWANEJ DZIAŁKI W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH	16
9.3.	PRÓBKA REPREZENTATYWNA TRANSAKCJI	16
9.4.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	18
10.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	20
11.	KLAUZULE	21
12.	ZAŁĄCZNIKI	21

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa niezabudowana – prawo użytkowania wieczystego gruntu, działki ew. nr 1063/203 o powierzchni 234 m² położonej w Gdyni, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, objętej prowadzoną, przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgą wieczystą nr GD1Y/00042043/7.

Zakresem wyceny objęte jest prawo użytkowania wieczystego gruntu, działki ew. nr 1063/203.

Uwarunkowania wyceny – wartość rynkowa określona w operacie szacunkowym stanowić ma podstawę do określenia emisji obligacji przez Zleceniodawcę, dlatego też określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu, działki w stanie na dzień wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Działka jest niezabudowana. W procesie wyceny, jako obiekty porównawcze, przyjęto podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz podobne grunty zabudowane budynkami przeznaczonymi do rozbiórki.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) prawa użytkowania wieczystego gruntu, dla potrzeb związanych z emisją obligacji przez Zleceniodawcę.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Przedmiotową wycenę wykonano na podstawie umowy z dnia 28 maja 2013 r. pomiędzy Grupą Emmerson S.A., a Emmerson Evaluation Sp. z o.o..

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651) z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r.), z późniejszymi zmianami.

3.3. Materiały pomocnicze

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny KSWP i KSWŚ oraz Noty Interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 29 maja 2013 r.;
- Informacje zebrane na podstawie badania księgi wieczystej nr GD1Y/00042043/7 w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, stan na dzień 29 maja 2013 r.;
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 31 maja 2013 r.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Gdyni o aktualnym przeznaczeniu nieruchomości;
- Informacje o zawartych transakcjach, znajdujące się w aktach notarialnych w Urzędzie Miasta Gdyni;
- Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 05 czerwca 2013 r.
- Data określenia wartości: 29 maja 2013 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 29 maja 2013 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 29 maja 2013 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

5.1.1. Księga Wieczysta

Wyceniana nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KW GD1Y/00042043/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie badania księgi wieczystej w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, stan na dzień 29 maja 2013 r. ustalono:

Dział I-O

W dziale I-O wpisana jest działka nr 1063/203, sposób korzystania: działka gruntu, położona w miejscowości Gdynia, ul. Piotra Skargi. Obszar 0,0234 ha. Wpisano budynek nieczynnej stacji transformatorowej.

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

Dział I-SP

W dziale I-SP wpisano prawo użytkowania wieczystego działki gruntu zabudowanej budynkiem nieczynnej stacji transformatorowej. Okres użytkowania 5 grudnia 2089 roku.

Dział II:

W dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa. Jako użytkownika wieczystego wpisano spółkę EM-INWESTYCJE 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Dział III:

Wolny od wpisu.

Dział IV:

Wolny od wpisu.

Uwaga!

1. W księdze wieczystej nie uczyniono wzmianek o ewentualnym złożeniu wniosków.
2. Stan fizyczny ujawniony w I dziale księgi wieczystej pod względem znajdującej się zabudowy na przedmiotowej nieruchomości jest niezgodny z stanem faktycznym z dnia jej oględzin. W dniu wizji przedmiotowa
3. Zamawiający nie przedłożył kopii aktu notarialnego, którym nieruchomość nabył jej obecny właściciel. Na potrzeby niniejszej wyceny założono, że w/w dokument nie zawiera zapisów, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na wartość przedmiotu szacowania, w szczególności w zakresie nieujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych.

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

5.1.2. Dostęp do drogi publicznej

Działka nr 1063/203 posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ul. Piotra Skargi – działka ew. nr 336.

5.1.3. Ewidencja gruntów

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów i mapy ewidencyjnej, wydanych przez Prezydenta Miasta Gdyni w dniu 31 maja 2013, ustalono:

- działka nr 1063/203 o powierzchni 0,0234 ha w skład której wchodzi: użytek Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, położona przy ul. Piotra Skargi, obręb Gdynia (nr 0002), jednostka ewidencyjna M. Gdynia, miejscowość Gdynia, gmina Gdynia, powiat M. Gdynia, woj. pomorskie. Nr jednostki rejestrowej G.15657.

Jako właściciela wpisano Skarb Państwa. Jako użytkownika wieczystego wpisano spółkę EM INWESTYCJE 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wpisano informację, że teren położony jest w zespole 929 wpisanym do rejestru zabytków; wpisano 5292/1998, zm.uż.-4079/2008.

5.2. Aktualny sposób użytkowania

Przedmiotowa działka obecnie jest niezabudowana.

5.3. Opis głównych cech nieruchomości

5.3.1. Lokalizacja ogólna

Przedmiotowa nieruchomość położona w centralnej części dzielnicy Kamienna Góra w miejscowości Gdynia.

Gdynia – miasto na prawach powiatu położone w północnej Polsce, nad Zatoką Gdańską (odnogą Morza Bałtyckiego), w województwie pomorskim. Prawa miejskie Gdynia uzyskała 10 lutego 1926 r. Głównym czynnikiem rozwoju miasta była budowa portu, który powstał w celu zapewnienia Polsce dostępu do morskich szlaków i bazy marynarki wojennej wobec niepewnej sytuacji w Wolnym Mieście Gdańsk. Sprawilo to, że w ciągu kilkunastu lat po nadaniu praw miejskich Gdynia z biednej i mało znaczącej wsi rybackiej przekształciła się w miasto, które w 1939 r. zamieszkiwane było przez 127 tys. osób. Obecnie liczy blisko 250 tys. mieszkańców, a jej powierzchnia zajmuje przeszło 135 km². Gdynia jest młodym, dynamicznie rozwijającym się miastem. Posiada liczne nowoczesne obiekty sportowe, znaleźć można również liczne restauracje i kawiarnie, a także Multikino i mnóstwo lokali handlowo-usługowych. Punktem charakterystycznym miasta jest Bulwar Nadmorski, który co roku

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

przyciąga wielu turystów. Do innych atrakcji Gdyni zaliczyć można orłowskie moło, a także klif. Gdynia, wraz z Sopotem i Gdańskiem tworzy aglomerację trójmiejską. Z postępowym rozwojem Trójmiasta przylączyły się do niego mniejsze miasta sąsiednie, jak Pruszcz Gdański na południu czy Reda, Rumia i Wejherowo na północy. W ten sposób, wg najnowszych badań socjologicznych, ukształtowała się najzamożniejszy region w Polsce. Aglomeracja trójmiejska leży na przecięciu wielu ważnych szlaków komunikacyjnych, w tym dwóch głównych korytarzy transportowych. Jeden prowadzi ze wschodu na zachód wzdłuż międzynarodowej trasy Via Hanseatica, drugi prowadzi z południa na północ wzdłuż transeuropejskiej linii kolejowej (TER) oraz transeuropejskiej trasy samochodowej (TEM), której fragment stanowi budowana autostrada A1.



Kamienna Góra – położona na morenowym wzgórzu, najmniejsza pod względem powierzchni dzielnica Gdyni, od wschodu posiadająca bezpośredni dostęp do Zatoki Gdańskiej. Graniczy z dzielnicami: Śródmieście (od północy i zachodu), a także Wzgórze Św. Maksymiliana (od południa). Głównie występującymi w dzielnicy nieruchomościami są domy jednorodzinne, w tym licznie występujące wille sławnych osób oraz domy letniskowe i pensjonaty. Punktem charakterystycznym jest 25 metrowy metalowy krzyż, który podświetlany w nocy stanowi dodatkowo punkt orientacyjny dla żeglarzy. Na zniszczeniu znajduje się także park, do którego, szczególnie latem, uczęszcza wiele osób. Do terenu Kamiennej Góry zalicza się także Bulwar Nadmorski, a także Teatr Muzyczny oraz Muzeum Marynarki Wojennej. Dzielnica uchodzi za dzielnicę luksusową, a w 1985 r. zespół jej historycznej urbanistyki został wpisany do państwowego rejestru zabytków.

5.3.2. Lokalizacja szczegółowa

Wyceniana nieruchomość położona jest w centralnej części dzielnicy Kamienna Góra, przy ul. Piotra Skargi, w otoczeniu terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Nieruchomość oddalona jest od ul. Świętojańskiej, głównej ulicy handlowej Gdyni o niespełna 0,5 km, jeszcze mniejszy dystans dzieli ją od plaży około 300 m. w linii prostej, Bulwaru Nadmorskiego oraz Teatru Muzycznego im. Danuty

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

Baduszkowej. Przystanek komunikacji znajduje się w odległości około 150 m. od wycenianej nieruchomości, jednakże częstotliwość przejazdów autobusów jest bardzo mała.



5.3.3. Opis nieruchomości

Niezabudowana działka gruntu nr 1063/203, zlokalizowana w dzielnicy Kamienna Góra, o pow. 234 m² o kształcie dość nieregularnym. Ukształtowanie pionowe korzystne – teren działki jest płaski, z niewielkimi różnicami wysokości. Teren działki porośnięty niską zielenią nieurządzoną oraz wyższymi zakrzewieniami. Działka z dwóch stron jest ogrodzona. Od strony północnej płotem z siatki na metalowych słupach oraz od strony zachodniej murem stanowiącym ogrodzenie sąsiedniej posesji. Działka znajduje się w obszarze dostępności sieci energetycznej, wodno-kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. Dojazd do nieruchomości od ulicy Piotra Skargi, drogą o nawierzchni asfaltowej.



6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działka położona na obszarze, dla którego uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – w Uchwale Nr XXXII/754/05 Rady Miasta Gdynia z dnia 22 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni, zmienionego Uchwałą Nr XLVI/1080/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 września 2010 rok. Działka leży w obszarze 16MN1, przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą. Na tym terenie obowiązuje ochrona zachowawcza drzew oznaczonych na rysunku planu, teren ten położony jest w granicach zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków. Przy realizacji nowej zabudowy należy dążyć do maksymalnego zachowania istniejącej konfiguracji terenu, nowa zabudowa musi nawiązywać pod względem skali, bryły i form architektonicznych do zabudowy historycznej, znajdującej się na terenie dzielnicy. Na tym terenie intensywność zabudowy wynosić winna do 0,5, jej wysokość do 12,0 m o 2-3 kondygnacjach nadziemnych.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane budynkami przeznaczonymi do rozbiórki, objęte prawem własności bądź prawem użytkowania wieczystego. Zakresem analizy objęto działki przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, działki nie objęte obowiązującym mpzp, dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, oraz działki nie objęte mpzp bez wydanych warunków zabudowy, które w studium oznaczone są jako tereny budownictwa jednorodzinnego, stanowiące przedmiot prawa własności.
- obszar rynku – działki położone na terenie dzielnicy Kamienna Góra, Wzg. Św. Maksymiliana, Redłowo, Orłowo i Działki Leśne w Gdyni,
- okres badania cen – przyjęto ponad dwuletni okres badania rynku tj. od kwietnia 2011 do dnia wyceny.

Analiza rynku

Na lokalnym rynku dokonano analizy cen transakcyjnych uzyskiwanych ze sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych budynkami przeznaczonymi do rozbiórki, przeznaczonych w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz działek nie objętych mpzp bez wydanych warunków zabudowy, które w studium oznaczone są jako tereny budownictwa jednorodzinnego. Z uwagi na brak wystarczającej ilości transakcji odnotowanych na terenie dzielnicy Kamienna Góra, gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość obszar badania rynku rozszerzono na inne dzielnice miasta Gdyni, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji podobnej do przedmiotu wyceny. Obszar badania rynku rozszerzono na dzielnice Wzg. Św. Maksymiliana, Redłowo, Orłowo oraz Działki Leśne,

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

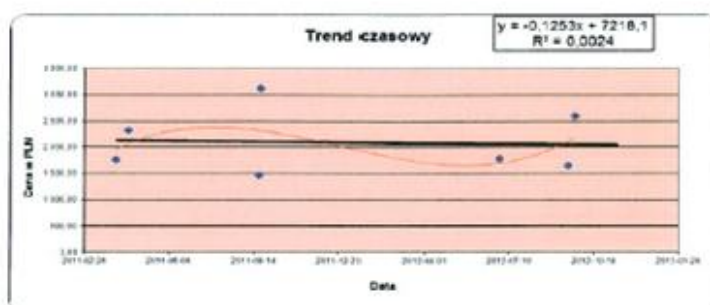
Ceny transakcyjne osiągnięte za nieruchomości gruntowe niezabudowane usytuowane na badanym terenie Gdyni należą do jednych z wyższych w Trójmieście. Wpływ na taki stan rzeczy, poza atrakcyjną lokalizacją ma również niewielka podaż wynikająca z braku wolnych terenów pod realizację nowych inwestycji.

Rynek nieruchomości gruntów niezabudowanych na badanym terenie jest średnio rozwinięty. W okresie ponad dwuletnim na całym badanym terenie odnotowano 7 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nieruchomości, które można by uznać za porównywalne do wycenianej nieruchomości. Na podstawie wszystkich transakcji określono trend zmiany cen oraz zakres kwotowy poprawek i określono wartość rynkową nieruchomości. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² pow. gruntu.

Ceny 1 m² powierzchni gruntu zawierały się w przedziale od 1 454,32 zł do 3 119,13 zł, ze średnią ceną na poziomie 2 093,25 zł (bez aktualizacji cen na dzień wyceny).

Trend czasu

Na podstawie transakcji odnotowanych w okresie od kwietnia 2011 r. do dnia wyceny na badanym rynku wyznaczono trend zmiany cen. Ustalono, że w okresie od kwietnia 2011 do dnia wyceny ceny transakcyjne spadały średnio o 0,18% miesięcznie, czyli o 2,16% w skali roku.



Ceny transakcyjne

Po skorygowaniu cen transakcyjnych na datę wyceny ceny 1 m² powierzchni gruntu działek niezabudowanych zawierały się w przedziale od 1 401,98 zł do 3 007,22 zł, ze średnią ceną na poziomie 2 029,66 zł.

Przeanalizowano również aktualne oferty dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podobnymi do wycenianej nieruchomości. Poniżej przedstawiono przykładowe oferty:

- * Gdynia, Kamienna Góra, ul. I Armii Wojska Polskiego pow. gruntu 482 m², cena ofertowa 1 020 000 zł, cena za 1m² 2 116 zł,
- * Gdynia, Kamienna Góra, ul. Kasprzowicza pow. gruntu 603 m², cena ofertowa 1 500 000 zł,

cena za 1m² 2 488 zł,

Średni okres ekspozycji tego rodzaju nieruchomości gruntowych na rynku wynosi około 12 miesięcy. Przedstawione ceny ofertowe są zróżnicowane i zależą głównie od cech rynkowych nieruchomości.

Cechy rynkowe

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku, w tym informacji uzyskanych w lokalnych biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, dokonano wyboru cech nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny transakcyjne, w następstwie na wartość rynkową.

Stwierdzono, że cenę nieruchomości w analizowanym segmencie rynku tworzą głównie następujące czynniki: lokalizacja i otoczenie, powierzchnia gruntu, kształt i ukształtowanie działki, rodzaj nabywanego prawa do gruntu oraz warunki zabudowy.

Do próbki reprezentatywnej przyjęto transakcje sprzedaży działek charakteryzujące się podobnym dostępem do sieci uzbrojenia terenu. Zatem cecha ta nie ma istotnego wpływu na poziom uzyskiwanych cen transakcyjnych.

Najwyższe ceny transakcyjne uzyskiwane są za działki o atrakcyjnej lokalizacji, położone w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowane w bliskiej odległości linii brzegowej Zatoki Gdańskiej. Istotne znaczenie dla poziomu cen transakcyjnych ma również kształt i ukształtowanie terenu. Większym zainteresowaniem cieszą się działki o regularnych kształtach. Na cenę transakcyjną wpływ ma również rodzaj nabywanego prawa do działki. Wyższe ceny transakcyjne uzyskiwane są za działki objęte prawem własności, zaś niższe za działki, którym przysługiwało prawo użytkowania wieczystego. Spowodowane jest to dodatkowymi opłatami, ponoszonymi przez użytkownika wieczystego związanymi z obowiązującą opłatą z tytułu użytkowania wieczystego i jej zmianą w zależności od wartości gruntu. Przeprowadzona analiza wykazała, że wyższe ceny za 1 m² gruntu uzyskiwały działki o mniejszych powierzchniach do 400 m². Wyższe ceny transakcyjne uzyskiwane były również za działki o korzystnych warunkach zabudowy. Niższe zaś za te działki, na których terenie występowały fizyczne przeszkody w zabudowie w postaci istniejących budynków przeznaczonych do rozbiórki, wysokich drzew, a także działki na których terenie możliwa była jedynie do zrealizowania zabudowa w formie bliźniaczej.

Do obliczeń wybrano następujące cechy rynkowe, które oceniono na tle próbki reprezentatywnej:

- lokalizacja i otoczenie,
- powierzchnia gruntu,
- kształt i ukształtowanie,
- rodzaj nabywanego prawa do gruntu,
- warunki zabudowy.

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

Każde z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność, dlatego przeprowadzono dalszy wewnętrzny podział, ustalając kolejne poziomy cech, w odniesieniu do analizowanego obszaru rynku:

LP	RODZAJ CECHY	ELEMENTY CECH PODLEGAJĄCE OCENIE	ZAKRES OCENY CECH	WAGA CECH
1	Lokalizacja i otoczenie	• lokalizacja ogólna względem centrum dzielnicy i miasta, • otoczenie i sąsiedztwo, • położenie w stosunku do linii brzegowej Zatoki Gdańskiej,	• średnia • dobra • bardzo dobra	0% 17,5% 35%
2	Powierzchnia gruntu	• od 600 m² • od 400 m² do 600 m² • do 400 m²,	• duża • średnia • mała	0% 10% 20%
3	Kształt i ukształtowanie	• kształt działki, • ukształtowanie terenu,	• niekorzystne • przeciętne • korzystne	0% 7,5% 15%
4	Rodzaj prawa do gruntu	• prawo użytkowania wieczystego, • prawo własności,	• niekorzystny • korzystny	0% 5%
5	Warunki zabudowy	• rodzaj możliwej do zrealizowania zabudowy • przeszkody fizyczne na działce postaci istniejącej zabudowy przeznaczonej do rozbiórki oraz występowanie wysokich drzew.	• przeciętne • korzystne	0% 12,5% 25%

8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

8.1. Rodzaj określonej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń:

- 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."

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany jako sposób najkorzystniejszego użytkowania.

W przypadku analizowanej nieruchomości najkorzystniejszy sposób użytkowania jest zgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z art. 154 Ustawy o Gospodarce nieruchomościami wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, przy uwzględnieniu m.in.:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia przedmiotu wyceny,
- funkcji wyznaczonej w planie miejscowym,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stanu jej zagospodarowania,
- dostępności danych.

§ 29. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

Ze względu na to, że zidentyfikowano w badanym obszarze rynku kilka transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, zastosowano:

podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Przy zastosowaniu tej metody procedura postępowania jest następująca:

- określenie rynku lokalnego na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których cechy są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

9.1. Określenie wag cech rynkowych

Na podstawie obserwacji badanego obszaru rynku przeprowadzono analizę cech wpływających na ceny w zawieranych transakcjach. W jej wyniku a także informacji uzyskanych od lokalnych biur pośrednictwa nieruchomościami ustalono następujący wpływ poszczególnych cech rynkowych nieruchomości na cenę:

Lp.	Rodzaj cechy	Wagi cech różnicujących w %	Poprawka kwotowa [zł]
1	Lokalizacja i otoczenie	35,0%	561,80
2	Powierzchnia gruntu	20,0%	321,00
3	Kształt i ukształtowanie terenu	15,0%	240,80
4	Rodzaj prawa do gruntu	5,0%	80,30
5	Warunki zabudowy	25,0%	401,30
		100,0%	1605,20

9.2. Charakterystyka szacowanej działki w aspekcie cech rynkowych

Opisu przedmiotu wyceny dokonano w aspekcie cech rynkowych, mających wpływ na wartość przedmiotu wyceny.

Lp.	Rodzaj cechy	Opis	Ocena cechy
1.	Lokalizacja i otoczenie	- nieruchomość położona w dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, - bezpośrednie otoczenie działki – zabudowa jednorodzinna, - odległość od zatoki ok. 300 m, - odległość od centrum miasta ok. 0,5 km,	bardzo dobra
2.	Powierzchnia gruntu	powierzchnia działki - 234 m²,	mała
3.	Kształt i ukształtowanie terenu	- kształt działki nieregularny, - ukształtowanie pionowe korzystne – teren płaski.	niekorzystne
4.	Rodzaj prawa do gruntu	prawo użytkowania wieczystego	niekorzystny
5.	Warunki zabudowy	- brak fizyczny utrudnień w zabudowie, - możliwość realizacji zabudowy wolnostojącej	korzystne

9.3. Próbką reprezentatywna transakcji

Próbkę reprezentatywną transakcji utworzono na bazie nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na badanym terenie, które były przedmiotem sprzedaży w analizowanym okresie czasu.

p.	Dzielnica	Ulica	Rodzaj nabywanego prawa	Budynki przeznaczone do rozbiórki	Pow. działki [m ²]	Data transakcji	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna [zł/m ²]	Cena skorygowana za 1m ²
1	Redłowo	Stoczniewców	u. wieczyste	nie	291	2011-04-06	510 000	1 752,58	1 672,39
2	Wzgórze Św. Maksymiliana	Paderewskiego	własność	nie	428	2011-04-20	990 000	2 313,08	2 209,15
3	Orłowo	Kurpiowska	u. wieczyste	tak	405	2011-09-21	589 000	1 454,32	1 401,98
4	Kamienna Góra	Mickiewicza	własność	nie	583	2011-09-23	1 818 450	3 119,13	3 007,22
5	Kamienna Góra	Skargi	własność	nie	709	2012-06-29	1 260 000	1 777,15	1 742,30
6	Wzgórze Św. Maksymiliana	Kasztelańska	własność	nie	420	2012-09-18	690 000	1 642,86	1 618,38
7	Działki Leśne	Pomorska	własność	nie	694	2012-09-26	1 800 000	2 593,66	2 556,21
śr								2 093,25	2 029,66
min								1 454,32	1 401,98
max								3 119,13	3 007,22

Obliczenie ΔC i określenie zakresu kwotowego cech rynkowych

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3\,007,22 - 1\,401,98 = 1\,605,24 \text{ zł/m}^2$$

Z powyżej przedstawionej próbki wyselekcjonowano trzy nieruchomości najbardziej podobne do przedmiotu wyceny. Porównanie z nimi stanowiło podstawę do określenia wartości rynkowej przedmiotowych działek. Są to następujące obiekty: 1, 3, 4.

NIERUCHOMOŚĆ PORÓWNAWCZA NI

Nieruchomość gruntowa niezabudowana – prawo użytkowania wieczystego gruntu - działka położonej w Redłowo przy ul. Stoczniewców. Działka o powierzchni 291 m². Działka o kształcie dość

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

regularnym.

Lokalizacja i otoczenie – **średnia**,

Powierzchnia gruntu – **mała**,

Kształt i ukształtowanie terenu – **przeciętne**,

Rodzaj prawa do gruntu – **niekorzystny**,

Warunki zabudowy -**niekorzystne**.

NIERUCHOMOŚĆ PORÓWNAWCZA N2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana – prawo użytkowania wieczystego gruntu - działki położonej w Orłowie przy ul. Kurpiowskiej. Działka o powierzchni 405 m². Działka o kształcie nieregularnym.

Lokalizacja i otoczenie – **średnia**,

Powierzchnia gruntu – **średnia**,

Kształt i ukształtowanie terenu – **niekorzystne**,

Rodzaj prawa do gruntu – **niekorzystny**,

Warunki zabudowy - **niekorzystne**.

NIERUCHOMOŚĆ PORÓWNAWCZA N3

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca przedmiot prawa własności, położona w Gdyni Kamienna Góra przy ul. Adama Mickiewicza. Działka o powierzchni 583 m². Działka o kształcie dość regularnym.

Lokalizacja i otoczenie – **b. dobra**,

Powierzchnia gruntu – **średnia**,

Kształt i ukształtowanie terenu – **przeciętne**,

Rodzaj prawa do gruntu – **korzystny**,

Warunki zabudowy -**korzystne**.

9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Ze względu na niejednorodny obraz rynku zdecydowano się przeprowadzić analizę porównywania parami 3 transakcjami nieruchomościami porównawczymi. Jednocześnie założono jednakowy poziom ufności do zidentyfikowanych transakcji toteż nie zastosowano wag a wartość odniesienia 1m² przedmiotowej nieruchomości określona została jako średnia arytmetyczna skorygowanych cen 1m² wszystkich nieruchomości porównawczych.

Obliczenia wartości jednostki odniesienia 1m² przedmiotowych nieruchomości przedstawiono w tabeli na następnej stronie niniejszego opracowania.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu, działki nr 1063/203 wg stanu z dnia wyceny (WN) wynosi:

$$234 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 669,23 zł/m}^2 = 624 \text{ 599,82 zł}$$

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu, działki nr 1063/203 wg stanu z dnia wyceny (WN) wynosi:

$$W_N = 624 \text{ 600 zł}$$

słownie: sześćset dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych.

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

WYCENA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

TABELA PORÓWNAWCZA NIERUCHOMOŚCI

Lp.	CECHY PORÓWNAWCZE	ZAKRES KWOTOWY CECH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE			
			Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi	Gdynia, Redłowo, ul. Stoczników	Gdynia, Orlowo, ul. Kurpiowska	Gdynia, Kamienna Góra, ul. A. Mickiewicza	
	Nr transakcji			1	3	4	
	Data transakcji		-	2011-04-06	2011-09-21	2011-09-23	
	Cena transakcyjna [PLN]		-	510 000,00	589 000,00	1 818 450,00	
	Pow. gruntu [m2]		234	291	405	583	
	Cena 1m ² pow. użytkowej skorygowana na dzień wyceny		-	1 672,39	1 401,98	3 007,22	
1	Lokalizacja i otoczenie	561,80	b. dobra	średnia	średnia	b. dobra	0,00
2	Powierzchnia gruntu	321,00	mała	mała	średnia	średnia	180,50
3	Kształt i ukształtowanie terenu	240,80	niekorzystne	przeciętne	niekorzystne	przeciętne	-120,40
4	Rodzaj prawa do gruntu	80,30	niekorzystny	niekorzystny	niekorzystny	korzystny	-80,30
5	Warunki zabudowy	401,30	korzystne	niekorzystne	niekorzystne	korzystne	0,00
	Suma poprawek			842,70	1123,60		-40,20
	Cena po skorygowaniu [PLN/m ²]			2515,09	2525,58	2967,02	
	Wartość rynkowa 1 m ² nieruchomości wycenianej [PLN/m ²]				2 569,23		
	Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości [PLN]				624 599,82		

www.emmerson.pl

Nr strony: 19

EMMERSON

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej – prawo użytkowania wieczystego gruntu, działki nr 1063/203, położonej przy ul. Piotra Skargi w Gdyni, Kamienna Góra, KW nr GD1Y/00042043/7, określona w podejściu porównawczym, według stanu i poziomu cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 624\ 600\ \text{zł}$$

słownie: sześćset dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych.

Z przeprowadzonej analizy cen transakcyjnych oraz wywiadu wśród agencji pośrednictwa nieruchomości wynika, iż średnie ceny transakcyjne nieruchomości – działek niezabudowanych, położonych na badanym terenie kształtują się średnio na poziomie ok. 1 4000– 3 000 zł/m², po uwzględnieniu trendu czasu. Oszacowaną wartość przedmiotu wyceny wynoszącą ok. 2 670 zł/m² należy uznać za wartość rynkową.



11. KLAUZULE

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w charakterze not interpretacyjnych.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Wycenę wykonano przy założeniu, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na wartość nieruchomości.
- Zamawiający nie przedłożył kopii aktu notarialnego, którym nieruchomość nabył jej obecny właściciel. Na potrzeby niniejszej wyceny założono, że w/w dokument nie zawiera zapisów, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na wartość przedmiotu szacowania, w szczególności w zakresie nieujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych.
- Obliczenia zawarte w operacie szacunkowym dokonane były za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie mogą zawierać drobne nieścisłości, co wynika z zaokrągleń.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Operat zawiera 21 ponumerowanych strony oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

12. ZAŁĄCZNIKI

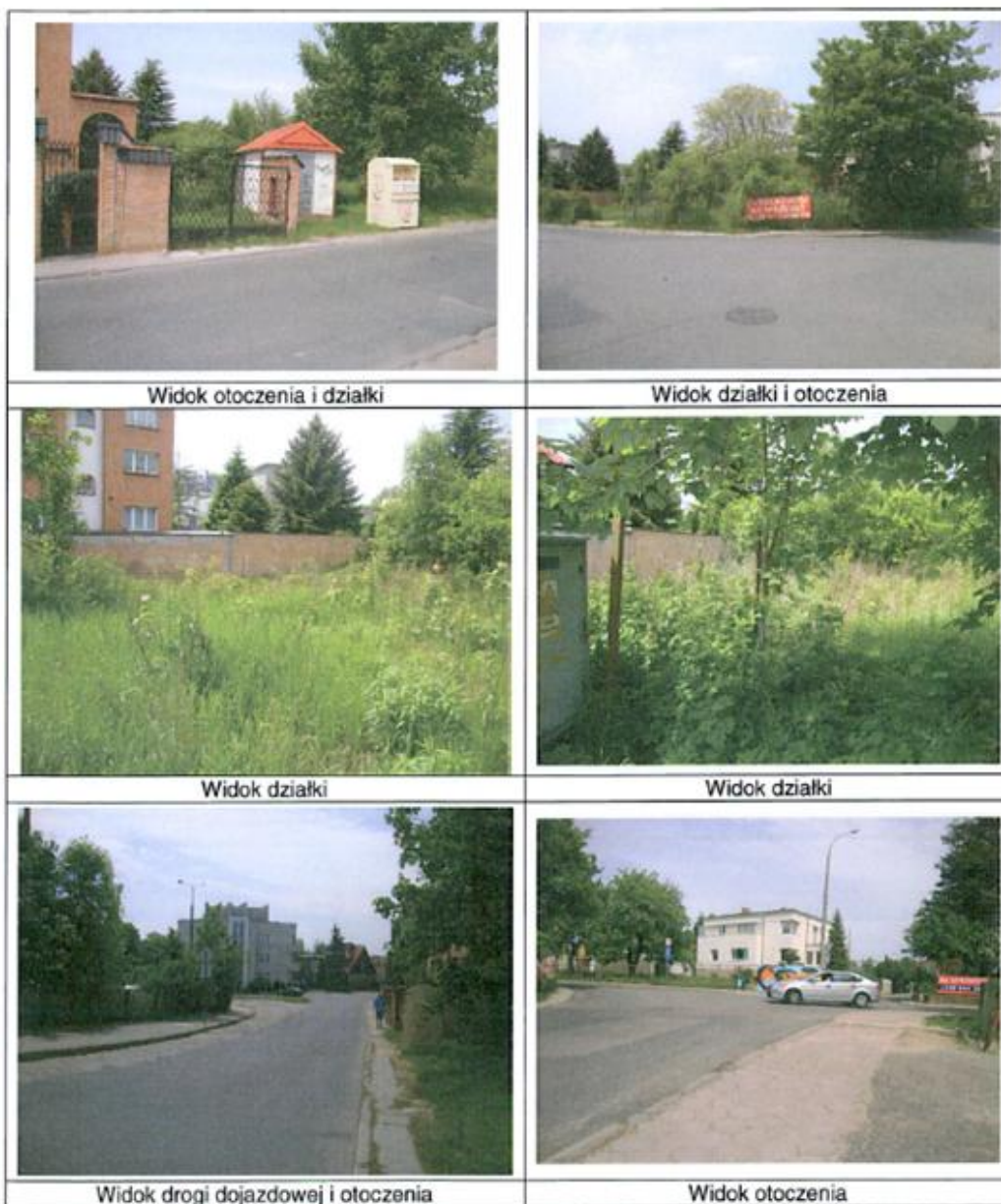
- Dokumentacja fotograficzna;
- Lokalizacja nieruchomości;
- Badanie księgi wieczystej nr GD1Y/00042043/7 na podstawie Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, stan na dzień 29 maja 2013 r.;
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 31 maja 2013 r.



Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

Załącznik nr 1

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Gdynia, Kamienna Góra, ul. Piotra Skargi, nr dz. 1063/203

Załącznik 2

Lokalizacja nieruchomości



PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ

Wyceniana nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KW GD1Y/00037859/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, stan na dzień 29 maja 2013 r. ustalono:

Dział I-O

W dziale I-O wpisana jest działka nr 1049/203, sposób korzystania BP – zurbanizowane tereny niezabudowane, położona w miejscowości Gdynia, ul. Adama Mickiewicza 20.

Dział I-SP

Wolny od wpisu.

Dział II:

W dziale II jako właściciel wpisana jest spółka EM-INWESTYCJE 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Dział III:

Wolny od wpisu.

Dział IV:

Wolny od wpisu.



Gdynia, dnia 2013-05-31

Strona 1 / 1

Województwo: pomorskie
Powiat: M. Gdynia
Gmina: Gdynia
Miejscowość: Gdynia
Jednostka ewidencyjna: M. Gdynia, 226201_1
Obręb: Gdynia, (Nr 0002)

PREZYDENT MIASTA GDYNI
ul. Morzełko Piłsudskiego 52/54
81-382 Gdynia

Dokument służy do celów:
informacyjnych

MKE.6621.5.1449.2013.JR

Wypis z rejestru gruntów

obrub	Numer arkusz	działka	Pow. [ha]	Adres	Ks. wiecz.	Jedn. rej.
Forma własności	Nazwisko i Imię (Nazwa) właściciela lub władającego			Udział wlad.	Adres zamieszkania (Siedziba)	
226201_1.0002 Gdynia	56	1049/203	0.0500 uz. Bp 0.0500	Adama Mickiewicza 20	37859	15284
Rejestr zabytków: 929-zespół wpisano 2844/1997 z dnia 11.07.1997						
Właściciel		EM - INWESTYCJE 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie Kom.:wpisano 499/2008		1/1	00-867 Warszawa, Al.Jana Pawła II 27	
226201_1.0002 Gdynia	56	1063/203	0.0234 uz. Bp 0.0234	Piotra Skargi	GD1Y/00042043/7	15657
Rejestr zabytków: 929-zespół wpisano 5292/1998, zm.uz.-4079/2008.						
Właściciel		Skarb Państwa Kom.:wpisano 5292/1998 z dnia 16.11.1998		1/1		
Użytkownik wieczysty		EM - INWESTYCJE 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie Kom.:wpisano: 499/2008		1/1	00-867 Warszawa, Al.Jana Pawła II 27	

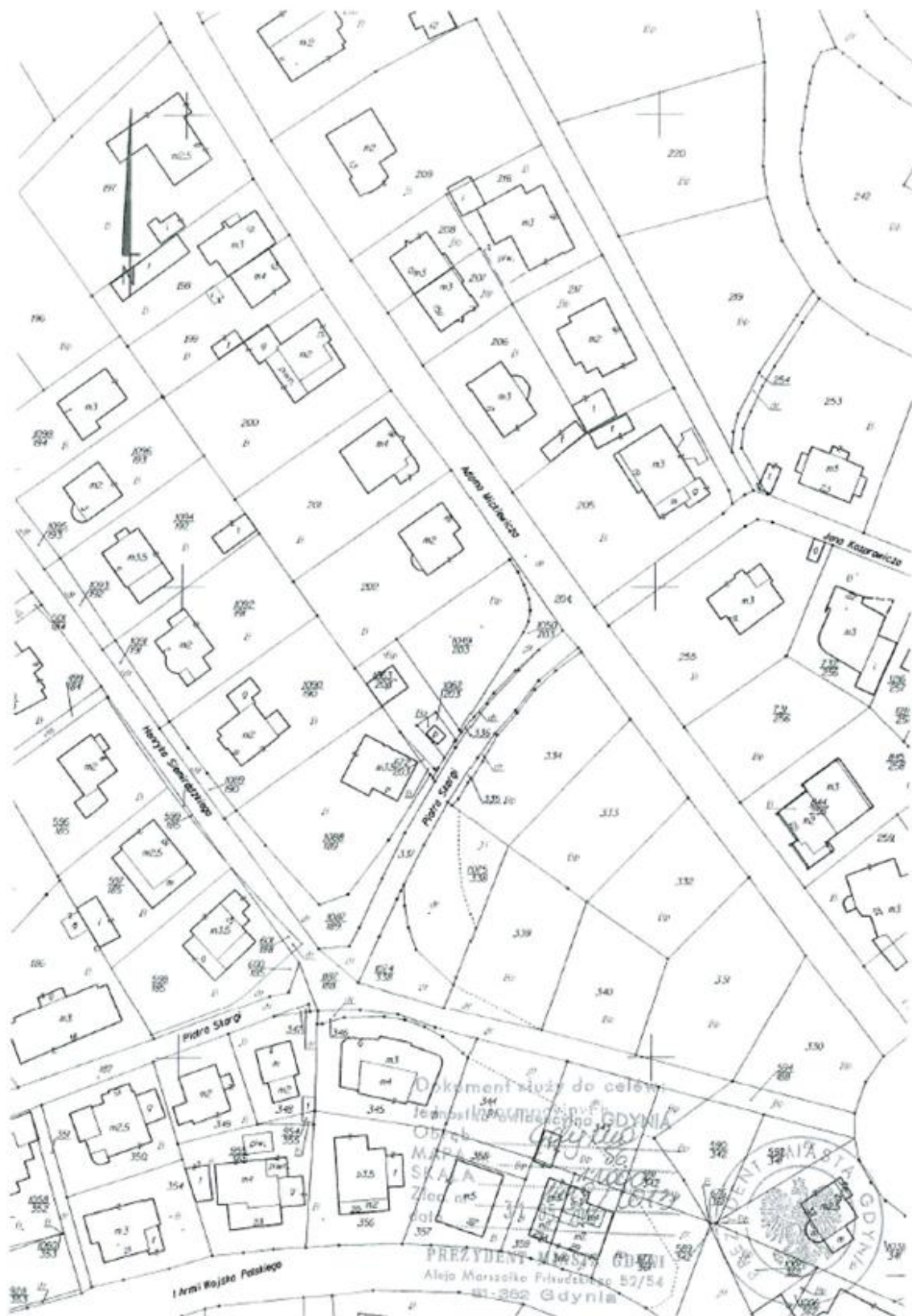
II. działek: 2 Suma powierzchni: 0,0734 Słownie: siedemset trzydzieści cztery m²

Sporządzono według stanu na dzień: 2013-05-31.
Sporządził(-a): Joanna Rycerz

Dokument niniejszy nie jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

FODINSPERTOI
Inż. Joanna Rycerz





OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej – prawa własności działki ew. nr 1049/203, położonej w Gdyni, Kamienna Góra, ul. Adama Mickiewicza 20, KW nr GD1Y/00037859/2.



CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) prawa własności nieruchomości gruntowej, dla potrzeb związanych z emisją obligacji przez Zleceniodawcę.

DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:

29 maja 2013 r.

DATA SPORZĄDZENIA:

05 czerwca 2013 r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzeczoznawca Majątkowy – Michał Gołębiowski, uprawnienia zawodowe nr 5375

Podpis rzeczoznawcy:



Sopot, dnia 05.06.2013 r.

www.emmerson.pl

Oddział Trójmiasto, ul. Grunwaldzka 76/4, 81-771 Sopot
Tel./Fax. 058 341 99 45

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Adama Mickiewicza 20, nr dz. 1049/203

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana – prawo własności działki ew. nr 1049/203 o pow. 500 m ² , położonej w Gdyni, Kamienna Góra, ul. Adama Mickiewicza 20, objętej prowadzoną, przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgą wieczystą nr GD1Y/00037859/2.
Krótki opis nieruchomości	Działka nr 1049/203, zlokalizowana w dzielnicy Kamienna Góra, o pow. 500 m ² o kształcie dość regularnym. Ukształtowanie pionowe korzystne – teren działki jest płaski z niewielkimi różnicami wysokości. Działka z dwóch stron (północnej i wschodniej) ogrodzona jest płotem z siatki na metalowych słupach. Działka znajduje się w obszarze dostępności sieci energetycznej, wodno-kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. Dojazd do nieruchomości od ulicy Adama Mickiewicza oraz od ulicy Piotra Skargi, drogą o nawierzchni asfaltowej. Działka położona na obszarze, dla którego uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XXXII/754/05 Rady Miasta Gdynia z dnia 22 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni. Działka w położona w obszarze oznaczonym symbolem 16MN1, i przeznaczona jest pod zabudowę jednorodzinną.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) prawa własności nieruchomości gruntowej, dla potrzeb związanych z emisją obligacji przez Zleceniodawcę.
Właściciel	spółka EM-INWESTYCJE 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.
Metoda wyceny	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parametrów.
Data, na którą określono wartość rynkową	29 maja 2013 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości – działki nr 1049/203 wynosi: $W_N = 1\,375\,700\text{ zł}$ słownie: jeden milion trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset złotych
Data sporządzenia operatu	05 czerwca 2013 r.
Opracował:	Rzeczoznawca Majątkowy – Michał Gołębiowski, uprawnienia zawodowe nr 5375



SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2.	CEL WYCENY	4
3.	PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1.	PODSTAWA FORMALNA	4
3.2.	PODSTAWY PRAWNE	4
3.3.	MATERIAŁY POMOCNICZE	4
3.4.	ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	5
4.	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5.	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1.	STAN PRAWNY	5
5.1.1.	KSIĘGA WIECZYSTA	5
5.2.	AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA	6
5.3.	OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	7
5.3.1.	LOKALIZACJA OGÓLNA	7
5.3.2.	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	8
5.3.3.	OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
6.	PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	9
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	10
8.	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	10
8.1.	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	13
8.2.	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	14
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	15
9.1.	OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH	15
9.2.	CHARAKTERYSTYKA SZACOWANEJ DZIAŁKI W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH	15
9.3.	PRÓBKA REPREZENTATYWNA TRANSAKCJI	16
9.4.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	17
10.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	19
11.	KLAUZULE	20
12.	ZAŁĄCZNIKI	20

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana – prawo własności działki ew. nr 1049/203 o powierzchni 500 m² położonej w Gdyni, Kamienna Góra, ul. Adama Mickiewicza 20, objętej prowadzoną, przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgą wieczystą nr GD1Y/00037859/2.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę ew. nr 1049/203.

Uwarunkowania wyceny – wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym stanowić ma podstawę do określenia emisji obligacji przez Zleceniodawcę, dlatego też określono wartość rynkową działki w stanie na dzień wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Działka jest niezabudowana. W procesie wyceny, jako obiekty porównawcze, przyjęto podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz podobne grunty zabudowane budynkami przeznaczonymi do rozbiórki.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) prawa własności nieruchomości gruntowej, dla potrzeb związanych z emisją obligacji przez Zleceniodawcę.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Przedmiotową wycenę wykonano na podstawie umowy z dnia 28 maja 2013 r. pomiędzy Grupą Emmerson S.A., a Emmerson Evaluation Sp. z o.o..

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651) z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r.), z późniejszymi zmianami.

3.3. Materiały pomocnicze

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny KSWP i KSWS oraz Noty Interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 29 maja 2013 r.;
- Informacje zebrane na podstawie badania księgi wieczystej nr GD1Y/00037859/2 w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, stan na dzień 29 maja 2013 r.;
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 31 maja 2013 r.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Gdyni o aktualnym przeznaczeniu nieruchomości;
- Informacje o zawartych transakcjach, znajdujące się w aktach notarialnych w Urzędzie Miasta Gdyni;
- Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia wyceny: 05 czerwca 2013 r.
- Data określenia wartości: 29 maja 2013 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 29 maja 2013 r.
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 29 maja 2013 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

5.1.1. Księga Wieczysta

Wyceniana nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KW GD1Y/00037859/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, stan na dzień 29 maja 2013 r. ustalono:

Dział I-O

W dziale I-O wpisana jest. działka nr 1049/203, sposób korzystania BP – zurbanizowane tereny niezabudowane, położona w miejscowości Gdynia, ul. Adama Mickiewicza 20.

Dział I-SP

Wolny od wpisu.

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Adama Mickiewicza 20, nr dz. 1049/203

Dział II:

W dziale II jako właściciel wpisana jest spółka EM-INWESTYCJE 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Dział III:

Wolny od wpisu.

Dział IV:

Wolny od wpisu.

Uwaga!

1. W księdze wieczystej nie uczyniono wzmianek o ewentualnym złożeniu wniosków.
2. Zamawiający nie przedłożył kopii aktu notarialnego, którym nieruchomości nabył jej obecny właściciel. Na potrzeby niniejszej wyceny założono, że w/w dokument nie zawiera zapisów, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na wartość przedmiotu szacowania, w szczególności w zakresie nieujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych.

5.1.2. Dostęp do drogi publicznej

Działka nr 1049/203 posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej – ul. Adama Mickiewicza – działki ew. nr 1050/203, i ul. Piotra Skargi – działka ew. nr 336.

5.1.3. Ewidencja gruntów

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów i mapy ewidencyjnej, wydanych przez Prezydenta Miasta Gdyni w dniu 31 maja 2013, ustalono:

- działka nr 1049/203 o powierzchni 0,0500 ha w skład której wchodzi: użytek Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, położona przy ul. Adama Mickiewicza 20, obręb Gdynia (nr 0002), jednostka ewidencyjna M. Gdynia, miejscowość Gdynia, gmina Gdynia, powiat M. Gdynia, woj. pomorskie. Nr jednostki rejestrowej G.15284.

Jako właściciel wpisana jest spółka EM-INWESTYCJE 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wpisano informację, że teren położony jest w zespole 929 wpisanym do rejestru zabytków; wpisano 2844/1997, z dnia 11.07.1997 r.

5.2. Aktualny sposób użytkowania

Przedmiotowa działka obecnie jest niezabudowana.

5.3. Opis głównych cech nieruchomości

5.3.1. Lokalizacja ogólna

Przedmiotowa nieruchomość położona w centralnej części dzielnicy Kamienna Góra w miejscowości Gdynia.

Gdynia – miasto na prawach powiatu położone w północnej Polsce, nad Zatoką Gdańską (odnogą Morza Bałtyckiego), w województwie pomorskim. Prawa miejskie Gdynia uzyskała 10 lutego 1926 r. Głównym czynnikiem rozwoju miasta była budowa portu, który powstał w celu zapewnienia Polsce dostępu do morskich szlaków i bazy marynarki wojennej wobec niepewnej sytuacji w Wolnym Mieście Gdańsk. Sprawilo to, że w ciągu kilkunastu lat po nadaniu praw miejskich Gdynia z biednej i mało znaczącej wsi rybackiej przekształciła się w miasto, które w 1939 r. zamieszkiwane było przez 127 tys. osób. Obecnie liczy blisko 250 tys. mieszkańców, a jej powierzchnia zajmuje przeszło 135 km². Gdynia jest młodym, dynamicznie rozwijającym się miastem. Posiada liczne nowoczesne obiekty sportowe, znaleźć można również liczne restauracje i kawiarnie, a także Multikino i mnóstwo lokali handlowo-usługowych. Punktem charakterystycznym miasta jest Bulwar Nadmorski, który co roku przyciąga wielu turystów. Do innych atrakcji Gdyni zaliczyć można orłowskie molo, a także klif. Gdynia, wraz z Sopotem i Gdańskiem tworzy aglomerację trójmiejską. Z postępem rozwoju Trójmiasta przyłączały się do niego mniejsze miasta sąsiednie, jak Pruszcz Gdański na południu czy Reda, Rumia i Wejherowo na północy. W ten sposób, wg najnowszych badań socjologicznych, ukształtowała się najzamożniejszy region w Polsce. Aglomeracja trójmiejska leży na przecięciu wielu ważnych szlaków komunikacyjnych, w tym dwóch głównych korytarzy transportowych. Jeden prowadzi ze wschodu na zachód wzdłuż międzynarodowej trasy Via Hanseatica, drugi prowadzi z południa na północ wzdłuż transeuropejskiej linii kolejowej (TER) oraz transeuropejskiej trasy samochodowej (TEM), której fragment stanowi budowana autostrada A1.



Gdynia, Kamienna Góra, ul. Adama Mickiewicza 20, nr dz. 1049/203

Kamienna Góra – położona na morenowym wzgórzu, najmniejsza pod względem powierzchni dzielnica Gdyni, od wschodu posiadająca bezpośredni dostęp do Zatoki Gdańskiej. Graniczy z dzielnicami: Śródmieście (od północy i zachodu), a także Wzgórze Św. Maksymiliana (od południa). Głównie występującymi w dzielnicy nieruchomościami są domy jednorodzinne, w tym licznie występujące wille sławnych osób oraz domy letniskowe i pensjonaty. Punktem charakterystycznym jest 25 metrowy metalowy krzyż, który podświetlany w nocy stanowi dodatkowo punkt orientacyjny dla żeglarzy. Na zniesieniu znajduje się także park, do którego, szczególnie latem, uczęszcza wiele osób. Do terenu Kamiennej Góry zalicza się także Bulwar Nadmorski, a także Teatr Muzyczny oraz Muzeum Marynarki Wojennej. Dzielnica uchodzi za dzielnicę luksusową, a w 1985 r. zespół jej historycznej urbanistyki został wpisany do państwowego rejestru zabytków.

5.3.2. Lokalizacja szczegółowa

Wyceniana nieruchomość położona jest w centralnej części dzielnicy Kamienna Góra, przy ul. Adama Mickiewicza 20, w otoczeniu terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Nieruchomość oddalona jest od ul. Świętojańskiej, głównej ulicy handlowej Gdyni o niespełna 0,5 km, jeszcze mniejszy dystans dzieli ją od plaży około 300 m. w linii prostej, Bulwaru Nadmorskiego oraz Teatru Muzycznego im. Danuty Baduszkowej. Przystanek komunikacji znajduje się w odległości około 150 m. od wycenianej nieruchomości, jednakże częstotliwość przejazdu autobusów jest bardzo mała.



5.3.3. Opis nieruchomości

Niezabudowana działka gruntu nr 1049/203, zlokalizowana w dzielnicy Kamienna Góra, o pow. 500 m² o kształcie dość regularnym. Ukształtowanie pionowe korzystne – teren działki jest płaski, z niewielkimi różnicami wysokości. Teren działki porośnięty niską zielenią nieurządzoną oraz wyższymi zakrzewieniami. Działka z dwóch stron (od strony północnej i wschodniej) jest ogrodzona płotem z siatki usadowionej na metalowych słupach. Działka położona w obszarze dostępności do sieci energetycznej, wodno-kanalizacyjnej. Dojazd do działki od ulicy Adama Mickiewicza i od ulicy Piotra Skargi, drogą o nawierzchni asfaltowej.



6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działka położona na obszarze, dla którego uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – w Uchwale Nr XXXII/754/05 Rady Miasta Gdynia z dnia 22 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kamiennej Góry w Gdyni, zmienionego Uchwałą Nr XLVI/1080/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 29 września 2010 rok. Działka leży w obszarze 16MN1, przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą. Na tym terenie obowiązuje ochrona zachowawcza drzew oznaczonych na rysunku planu, teren ten położony jest w granicach zespołu urbanistycznego Kamiennej Góry wpisanego do rejestru zabytków. Przy realizacji nowej zabudowy należy dążyć do maksymalnego zachowania istniejącej konfiguracji terenu, nowa zabudowa musi nawiązywać pod względem skali, bryły i form architektonicznych do zabudowy historycznej, znajdującej się na terenie dzielnicy. Na tym terenie intensywność zabudowy wynosić winna do 0,5, jej wysokość do 12,0 m o 2-3 kondygnacjach nadziemnych.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane budynkami przeznaczonymi do rozbiórki, objęte prawem własności bądź prawem użytkowania wieczystego. Zakresem analizy objęto działki przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, działki nie objęte obowiązującym mpzp, dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, oraz działki nie objęte mpzp bez wydanych warunków zabudowy, które w studium oznaczone są jako tereny budownictwa jednorodzinnego, stanowiące przedmiot prawa własności.
- obszar rynku – działki położone na terenie dzielnicy Kamienna Góra, Wzg. Św. Maksymiliana, Redłowo, Orłowo i Działki Leśne w Gdyni,
- okres badania cen – przyjęto ponad dwuletni okres badania rynku tj. od kwietnia 2011 do dnia wyceny.

Analiza rynku

Na lokalnym rynku dokonano analizy cen transakcyjnych uzyskiwanych ze sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych budynkami przeznaczonymi do rozbiórki, przeznaczonych w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz działek nie objętych mpzp bez wydanych warunków zabudowy, które w studium oznaczone są jako tereny budownictwa jednorodzinnego. Z uwagi na brak wystarczającej ilości transakcji odnotowanych na terenie dzielnicy Kamienna Góra, gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość obszar badania rynku rozszerzono na inne dzielnice miasta Gdyni, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji podobnej do przedmiotu wyceny. Obszar badania rynku rozszerzono na dzielnice Wzg. Św. Maksymiliana, Redłowo, Orłowo oraz Działki Leśne,

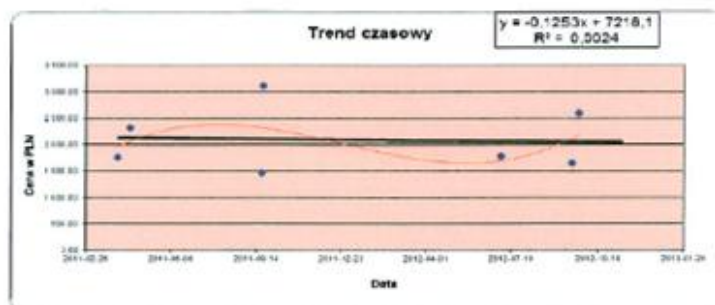
Ceny transakcyjne osiągane za nieruchomości gruntowe niezabudowane usytuowane na badanym terenie Gdyni należą do jednych z wyższych w Trójmieście. Wpływ na taki stan rzeczy, poza atrakcyjną lokalizacją ma również niewielka podaż wynikająca z braku wolnych terenów pod realizację nowych inwestycji.

Rynek nieruchomości gruntów niezabudowanych na badanym terenie jest średnio rozwinięty. W okresie ponad dwuletnim na całym badanym terenie odnotowano 7 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nieruchomości, które można by uznać za porównywalne do wycenianej nieruchomości. Na podstawie wszystkich transakcji określono trend zmiany cen oraz zakres kwotowy poprawek i określono wartość rynkową nieruchomości. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² pow. gruntu.

Ceny 1 m² powierzchni gruntu zawierały się w przedziale od 1 454,32 zł do 3 119,13 zł, ze średnią ceną na poziomie 2 093,25 zł (bez aktualizacji cen na dzień wyceny).

Trend czasu

Na podstawie transakcji odnotowanych w okresie od kwietnia 2011 r. do dnia wyceny na badanym rynku wyznaczono trend zmiany cen. Ustalono, że w okresie od kwietnia 2011 do dnia wyceny ceny transakcyjne spadały średnio o 0,18% miesięcznie, czyli o 2,16% w skali roku.



Ceny transakcyjne

Po skorygowaniu cen transakcyjnych na datę wyceny ceny 1 m² powierzchni gruntu działek niezabudowanych zawierały się w przedziale od 1 401,98 zł do 3 007,22 zł, ze średnią ceną na poziomie 2 029,66 zł.

Przeanalizowano również aktualne oferty dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podobnymi do wycenianej nieruchomości. Poniżej przedstawiono przykładowe oferty:

- * Gdynia, Kamienna Góra, ul. I Armii Wojska Polskiego pow. gruntu 482 m², cena ofertowa 1 020 000 zł, cena za 1m² 2 116 zł,
- * Gdynia, Kamienna Góra, ul. Kasprowicza pow. gruntu 603 m², cena ofertowa 1 500 000 zł, cena za 1m² 2 488 zł,

Średni okres ekspozycji tego rodzaju nieruchomości gruntowych na rynku wynosi około 12 miesięcy. Przedstawione ceny ofertowe są zróżnicowane i zależą głównie od cech rynkowych nieruchomości.

Cechy rynkowe

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku, w tym informacji uzyskanych w lokalnych biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, dokonano wyboru cech nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny transakcyjne, w następstwie na wartość rynkową.

Stwierdzono, że cenę nieruchomości w analizowanym segmencie rynku tworzą głównie następujące czynniki: lokalizacja i otoczenie, powierzchnia gruntu, kształt i ukształtowanie działki, rodzaj nabywanego prawa do gruntu oraz warunki zabudowy.

Do próbki reprezentatywnej przyjęto transakcje sprzedaży działek charakteryzujące się podobnym dostępem do sieci uzbrojenia terenu. Zatem cecha ta nie ma istotnego wpływu na poziom uzyskiwanych cen transakcyjnych.

Najwyższe ceny transakcyjne uzyskiwane są za działki o atrakcyjnej lokalizacji, położone w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowane w bliskiej odległości linii brzegowej Zatoki Gdańskiej. Istotne znaczenie dla poziomu cen transakcyjnych ma również kształt i ukształtowanie terenu. Większym zainteresowaniem cieszą się działki o regularnych kształtach. Na cenę transakcyjną wpływ ma również rodzaj nabywanego prawa do działki. Wyższe ceny transakcyjne uzyskiwane są za działki objęte prawem własności, zaś niższe za działki, którym przysługiwało prawo użytkowania wieczystego. Spowodowane jest to dodatkowymi opłatami, ponoszonymi przez użytkownika wieczystego z obowiązującą opłatą z tytułu użytkowania wieczystego i jej zmianą w zależności od wartości gruntu. Przeprowadzona analiza wykazała, że wyższe ceny za 1 m² gruntu uzyskiwały działki o mniejszych powierzchniach do 400 m². Wyższe ceny transakcyjne uzyskiwane były również za działki o korzystnych warunkach zabudowy. Niższe zaś za te działki, na których terenie występowały fizyczne przeszkody w zabudowie w postaci istniejących budynków przeznaczonych do rozbiórki, wysokich drzew, a także działki na których terenie możliwa była jedynie do zrealizowania zabudowa w formie bliźniaczej.

Do obliczeń wybrano następujące cechy rynkowe, które oceniono na tle próbki reprezentatywnej:

- lokalizacja i otoczenie,
- powierzchnia gruntu,
- kształt i ukształtowanie,
- rodzaj nabywanego prawa do gruntu,
- warunki zabudowy.

Każde z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność, dlatego przeprowadzono dalszy wewnętrzny podział, ustalając kolejne poziomy cech, w odniesieniu do analizowanego obszaru rynku:

LP	RODZAJ CECHY	ELEMENTY CECH PODLEGAJĄCE OCENIE	ZAKRES OCENY CECH	WAGA CECH
1	Lokalizacja i otoczenie	• lokalizacja ogólna względem centrum dzielnicy i miasta, • otoczenie i sąsiedztwo, • położenie w stosunku do linii brzegowej Zatoki Gdańskiej,	• średnia • dobra • bardzo dobra	0% 17,5% 35%
2	Powierzchnia gruntu	• od 600 m² • od 400 m² do 600 m² • do 400 m²,	• duża • średnia • mała	0% 10% 20%
3	Kształt i ukształtowanie	• kształt działki, • ukształtowanie terenu,	• niekorzystne • przeciętne • korzystne	0% 7,5% 15%
4	Rodzaj prawa do gruntu	• prawo użytkowania wieczystego, • prawo własności,	• niekorzystny • korzystny	0% 5%
5	Warunki zabudowy	• rodzaj możliwej do zrealizowania zabudowy • przeszkody fizyczne na działce postaci istniejącej zabudowy przeznaczonej do rozbiórki oraz występowanie wysokich drzew.	• przeciętne • korzystne	0% 12,5% 25%

8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

8.1. Rodzaj określonej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń:

- 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.”

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość

odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany jako sposób najkorzystniejszego użytkowania.

W przypadku analizowanej nieruchomości najkorzystniejszy sposób użytkowania jest zgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z art. 154 Ustawy o Gospodarcie nieruchomościami wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, przy uwzględnieniu m.in.:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia przedmiotu wyceny,
- funkcji wyznaczonej w planie miejscowym,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stanu jej zagospodarowania,
- dostępności danych.

Ze względu na to, że zidentyfikowano w badanym obszarze rynku kilka transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, zastosowano:

podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Przy zastosowaniu tej metody procedura postępowania jest następująca:

- określenie rynku lokalnego na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których cechy są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,

- wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

9.1. Określenie wag cech rynkowych

Na podstawie obserwacji badanego obszaru rynku przeprowadzono analizę cech wpływających na ceny w zawieranych transakcjach. W jej wyniku a także informacji uzyskanych od lokalnych biur pośrednictwa nieruchomości ustalono następujący wpływ poszczególnych cech rynkowych nieruchomości na cenę:

Lp.	Rodzaj cechy	Wagi cech różnicujących w %	Poprawka kwotowa [zł]
1	Lokalizacja i otoczenie	35,0%	561,80
2	Powierzchnia gruntu	20,0%	321,00
3	Kształt i ukształtowanie terenu	15,0%	240,80
4	Rodzaj prawa do gruntu	5,0%	80,30
5	Warunki zabudowy	25,0%	401,30
		100,0%	1605,20

9.2. Charakterystyka szacowanej działki w aspekcie cech rynkowych

Opisu przedmiotu wyceny dokonano w aspekcie cech rynkowych, mających wpływ na wartość przedmiotu wyceny.

Lp.	Nazwa cechy porównawczych	Opis	Ocena cechy
1.	Lokalizacja i otoczenie	• nieruchomość położona w dzielnicy Kamienna Góra w Gdyni, • bezpośrednie otoczenie działki – zabudowa jednorodzinna, • odległość od zatoki ok. 300 m, • odległość od centrum miasta ok. 0,5 km,	bardzo dobra
2.	Powierzchnia gruntu	• powierzchnia działki - 500 m²,	średnia
3.	Kształt i ukształtowanie terenu	• kształt działki dość regularny, • ukształtowanie pionowe korzystne – teren płaski.	przeciętne
4.	Rodzaj prawa do gruntu	• prawo własności	korzystny
5.	Warunki zabudowy	• brak fizyczny utrudnień w zabudowie, • możliwość realizacji zabudowy wolnostojącej	korzystne

9.3. Próbkę reprezentatywną transakcji

Próbkę reprezentatywną transakcji utworzono na bazie nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na badanym terenie, które były przedmiotem sprzedaży w analizowanym okresie czasu.

Lp.	Dzielnica	Ulica	Rodzaj nabywanego prawa	Budynki przeznaczone do rozbiórki	Pow. działki [m ²]	Data transakcji	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna [zł/m ²]	Cena skorygowana za 1m ²
1	Redłowo	Stoczniołów	u. wieczyste	nie	291	2011-04-06	510 000	1 752,58	1 672,39
2	Wzgórze Św. Maksymiliana	Paderewskiego	własność	nie	428	2011-04-20	990 000	2 313,08	2 209,15
3	Orłowo	Kurpiowska	u. wieczyste	tak	405	2011-09-21	589 000	1 454,32	1 401,98
4	Kamienna Góra	Mickiewicza	własność	nie	583	2011-09-23	1 818 450	3 119,13	3 007,22
5	Kamienna Góra	Skargi	własność	nie	709	2012-06-29	1 260 000	1 777,15	1 742,30
6	Wzgórze Św. Maksymiliana	Kasztelańska	własność	nie	420	2012-09-18	690 000	1 642,86	1 618,38
7	Działki Leśne	Pomorska	własność	nie	694	2012-09-26	1 800 000	2 593,66	2 556,21
								śr	2 093,25
								min	1 454,32
								max	3 119,13

Obliczenie ΔC i określenie zakresu kwotowego cech rynkowych

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3\,007,22 - 1\,401,98 = 1\,605,24 \text{ zł/m}^2$$

Z powyżej przedstawionej próbki wyselekcjonowano trzy nieruchomości najbardziej podobne do przedmiotu wyceny. Porównanie z nimi stanowiło podstawę do określenia wartości rynkowej przedmiotowych działek. Są to następujące obiekty: 2, 4, 7.

NIERUCHOMOŚĆ PORÓWNAWCZA N2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca przedmiot prawa własności, położona w Gdyni Wzg. Św. Maksymiliana przy ul. Paderewskiego. Działka o powierzchni 428 m². Działka o regularnym.

Lokalizacja i otoczenie – **dobra**,

Powierzchnia gruntu – **mała**,

Kształt i ukształtowanie terenu – **korzystne**,

Rodzaj nabywanego prawa – **korzystny**,

Warunki zabudowy – **korzystne**,

NIERUCHOMOŚĆ PORÓWNAWCZA N4

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca przedmiot prawa własności, położona w Gdyni Kamienna Góra przy ul. Adama Mickiewicza. Działka o powierzchni 583 m². Działka o dość regularnym kształcie.

Lokalizacja i otoczenie – **b. dobra**,

Powierzchnia gruntu – **średnia**,

Kształt i ukształtowanie terenu – **przeciętne**,

Rodzaj nabywanego prawa – **korzystny**,

Warunki zabudowy – **korzystne**,

NIERUCHOMOŚĆ PORÓWNAWCZA N7

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca przedmiot prawa własności, położona w Gdyni Działki Leśne przy ul. Pomorskiej. Działka o powierzchni 694 m². Działka regularnym kształcie.

Lokalizacja i otoczenie – **dobra**,

Powierzchnia gruntu – **duża**,

Kształt i ukształtowanie terenu – **korzystne**,

Rodzaj nabywanego prawa – **korzystny**,

Warunki zabudowy – **korzystne**,

9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Ze względu na niejednorodny obraz rynku zdecydowano się przeprowadzić analizę porównywania parami 3 transakcjami nieruchomościami porównawczymi. Jednocześnie założono jednakowy poziom ufności do zidentyfikowanych transakcji toteż nie zastosowano wag a wartość odniesienia 1m² przedmiotowej nieruchomości określona została jako średnia arytmetyczna skorygowanych cen 1m² wszystkich nieruchomości porównawczych.

Obliczenia wartości jednostki odniesienia 1m² przedmiotowych nieruchomości przedstawiono w tabeli na następnej stronie niniejszego opracowania.

Wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej działki gruntu nr 1049/203 wg stanu z dnia wyceny (WN) wynosi:

$$500 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 751,36 zł/m}^2 = 1 \text{ 375 680,43 zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej działki gruntu nr 1049/203 wg stanu z dnia wyceny (WN) wynosi:

$$W_N = 1 \text{ 375 700 zł}$$

słownie: jeden milion trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset złotych.

Gdynia, Kamienna Góra, ul. Adama Mickiewicza 20, nr dz. 1049/203

WYCENA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

TABELA PORÓWNAWCZA NIERUCHOMOŚCI

Lp.	CECHY PORÓWNAWCZE	ZAKRES KWOTOWY CECH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE				
				Gdynia, Wzg. Św. Maksymiliana, ul. Paderewskiego	Gdynia, Kamienna Góra, ul. A. Mickiewicza	Gdynia, Dzielnica Leśna, ul. Pomorska		
	Nr transakcji			2	4	7		
	Data transakcji			2011-04-20	2011-09-23	2012-09-26		
	Cena transakcyjna [PLN]		-	990 000,00	1 818 450,00	1 800 000,00		
	Pow. gruntu [m2]		500	428	583	694		
	Cena 1m ² pow. użytkowej skorygowana na dzień wyceny		-	2 209,15	3 007,22	2 556,21		
1	Lokalizacja i otoczenie	561,80	b. dobra	dobra	b. dobra	dobra	280,90	280,90
2	Powierzchnia gruntu	321,00	średnia	średnia	średnia	duża	160,50	160,50
3	Kształt i ukształtowanie terenu	240,80	przeciętne	korzystne	przeciętne	korzystne	-120,40	-120,40
4	Rodzaj prawa do gruntu	80,30	korzystny	korzystny	korzystny	korzystny	0,00	0,00
5	Warunki zabudowy	401,30	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne	0,00	0,00
Suma poprawek								
				160,50	0,00	0,00	321,00	321,00
	Cena po skorygowaniu [PLN/m ²]			2369,65	3007,22	2677,21		
Wartość rynkowa 1 m ² nieruchomości wycenianej [PLN/m ²]				2 751,36				
Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości [PLN]				1 375 680,00				

www.emmerson.pl

Nr strony: 18

EMMERSON

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej – prawo własności działki nr 1049/203, położonej przy ul. Adama Mickiewicza 20 w Gdyni, Kamienna Góra, Kw nr GD1Y/00037859/2, określona w podejściu porównawczym, według stanu i poziomu cen na dzień wyceny wynosi:

$$W_N = 1\,375\,700 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset złotych.

Z przeprowadzonej analizy cen transakcyjnych oraz wywiadu wśród agencji pośrednictwa nieruchomościami wynika, iż średnie ceny transakcyjne nieruchomości – działek niezabudowanych, położonych na badanym terenie kształtują się średnio na poziomie ok. 1 400– 3 000 zł/m², po uwzględnieniu trendu czasu. Oszacowaną wartość przedmiotu wyceny wynoszącą ok. 2 750 zł/m² należy uznać za wartość rynkową.



11. KLAUZULE

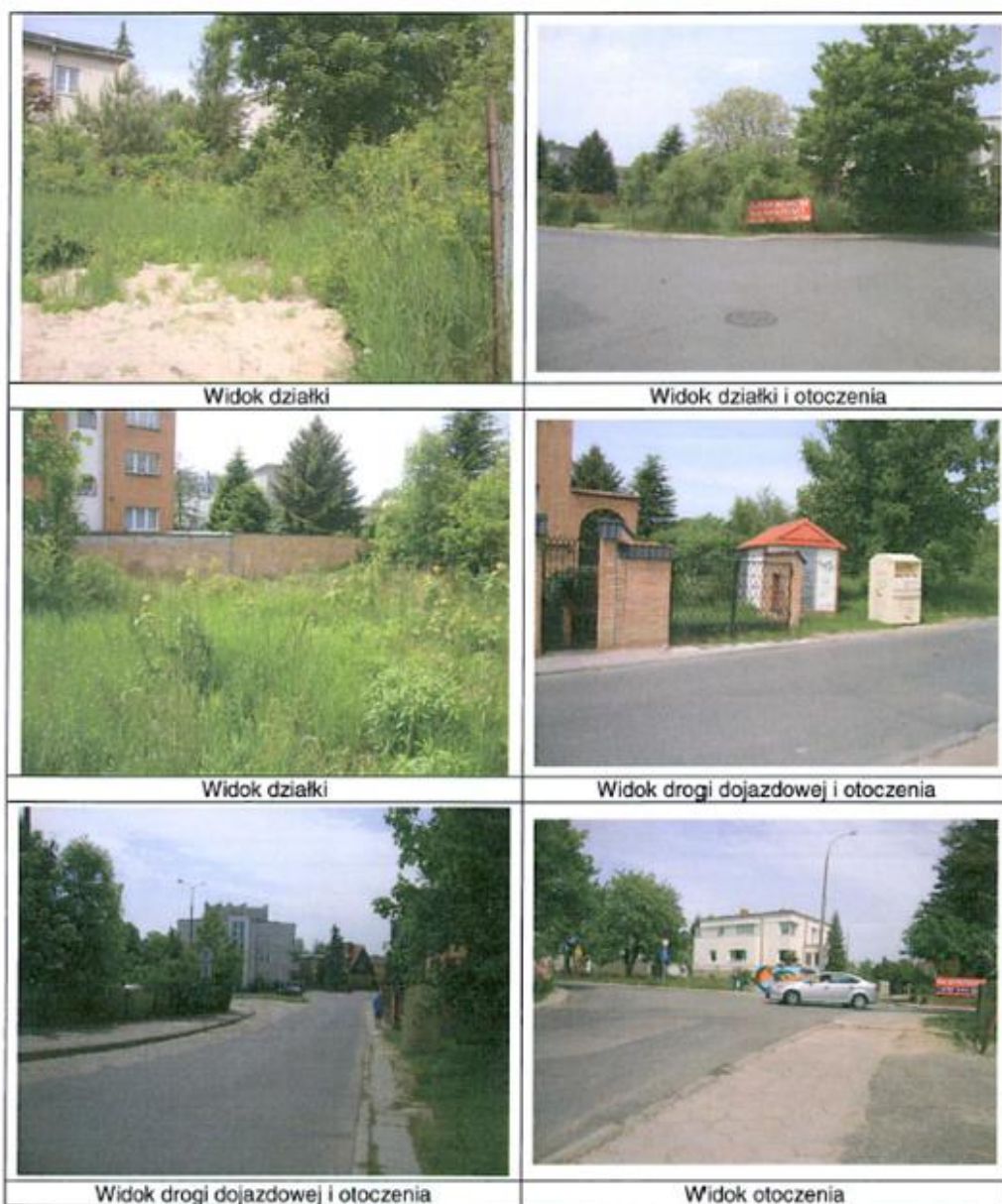
- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, w charakterze not interpretacyjnych.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Wycenę wykonano przy założeniu, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na wartość nieruchomości.
- Zamawiający nie przedłożył kopii aktu notarialnego, którym nieruchomość nabył jej obecny właściciel. Na potrzeby niniejszej wyceny założono, że w/w dokument nie zawiera zapisów, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na wartość przedmiotu szacowania, w szczególności w zakresie nieujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych.
- Obliczenia zawarte w operacie szacunkowym dokonane były za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie mogą zawierać drobne nieścisłości, co wynika z zaokrągleń.
- Rzecznik majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Operat zawiera 20 ponumerowane strony oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna;
- Lokalizacja nieruchomości;
- Badanie księgi wieczystej nr GD1Y/00037859/2 na podstawie Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, stan na dzień 29 maja 2013 r.;
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 31 maja 2013 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Lokalizacja nieruchomości



Gdynia, Kamienna Góra, ul. Adama Mickiewicza 20, nr dz. 1049/203

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ

Wyceniana nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KW GD1Y/00037859/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, stan na dzień 29 maja 2013 r. ustalono:

Dział I-O

W dziale I-O wpisana jest. działka nr 1049/203, sposób korzystania BP – zurbanizowane tereny niezabudowane, położona w miejscowości Gdynia, ul. Adama Mickiewicza 20.

Dział I-SP

Wolny od wpisu.

Dział II:

W dziale II jako właściciel wpisana jest spółka EM-INWESTYCJE 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Dział III:

Wolny od wpisu.

Dział IV:

Wolny od wpisu.



Gdynia, dnia 2013-05-31

Strona 1 / 1

Województwo: pomorskie
Powiat: M. Gdynia
Gmina: Gdynia
Miejscowość: Gdynia
Jednostka ewidencyjna: M. Gdynia, 226201_1
Obręb: Gdynia, (Nr 0002)

PREZYDENT MIASTA GDYNI
Aleja Marszałka Piłsudskiego 52/54
81-382 Gdynia

Dokument służy do celów:
informacyjnych

MKE.6621.5.1449.2013.JR

Wypis z rejestru gruntów

obręb	Numer arkusz	działka	Pow. [ha]	Adres	Ks. wiecz.	Jedn. rej.
Forma własności	Nazwisko i imię (Nazwa) właściciela lub władającego		Udział wład.	Adres zamieszkania (Siedziba)		
226201_1.0002 Gdynia	56	1049/203	0.0500	Adama Mickiewicza 20	37859	15284
uz. Bp 0.0500						
Rejestr zabytków: 929-zespół wpisano 2844/1997 z dnia 11.07.1997						

Właściciel		EM - INWESTYCJE 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie Kom.: wpisano 499/2008		1/1	00-867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 27	
226201_1.0002 Gdynia	56	1063/203	0.0234	Piotra Skargi	GD1Y/00042043/7	15657
uz. Bp 0.0234						
Rejestr zabytków: 929-zespół wpisano 5292/1998, zm.uz.-4079/2008.						

Właściciel		Skarb Państwa Kom.: wpisano 5292/1998 z dnia 16.11.1998		1/1		
Użytkownik wieczysty		EM - INWESTYCJE 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie Kom.: wpisano: 499/2008		1/1	00-867 Warszawa, Al. Jana Pawła II 27	

II. działek: 2 Suma powierzchni: 0,0734 Słownie: siedemset trzydzieści cztery m²

Sporządzono według stanu na dzień: 2013-05-31.
Sporządził(-a): Joanna Rycewicz

Dokument niniejszy nie jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

PRZEDSIĘWZĘCIEL
Inż. Joanna Rycewicz





3 Załączniki

3.1 Odpis zwykły księgi wieczystej

Strona 1 z 14

Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych
CENTRALA
UL. CZERNIAKOWSKA 120
00-654 WARSZAWA

WARSZAWA, 2013-09-03

Opis zwykły księgi wieczystej, stan z dnia 2013-09-03 15:23

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

1. Numer księgi	GDY / 00042043 / 7	Trzeci pob
2. Oznaczenie wydziału	SAO REJONOWY W GDYNIE	
A. Nazwa sądu	GDYŃ	
B. Siedziba sądu	GDYŃ	
C. Kod wydziału	GDYŃ	
D. Numer wydziału	V	
E. Nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola	zawiera	Trzeci pob
3. Typ księgi	GRUNT ORODANY W UZKONOWNIE WIECZYSTO I BUDOWNIK STANOWISZC ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola	zawiera	Trzeci pob
1. Stan w czasie założenia	ZALOZENIE KSIĘGI WIECZYSTO W WNIOSU POŁĄCZONA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTO	
2. Określenie księgi	2008-09-16-13.37.00.051524	
3. Określenie księgi	2008-09-23-13.50.43.520814	
4. Data założenia	1999-11-16	

Rubryka 0.3 - Dane o zmianach księgi wieczystej

Numer i nazwa pola	zawiera	Trzeci pob
1. Określenie księgi		
2. Podstawienie zmian księgi		

Strona 1 z 14

Strona 2 z 14

Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych
CENTRALA
UL. CZERNIAKOWSKA 120
00-654 WARSZAWA

WARSZAWA, 2013-09-03

Opis zwykły księgi wieczystej, stan z dnia 2013-09-03 15:23

DZIAŁ I-0 - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-0

Numer i nazwa pola	zawiera	Trzeci pob
1. Numer księgi	GDYŃ	
2. Numer księgi	GDYŃ	
3. Numer księgi	GDYŃ	
4. Numer księgi	GDYŃ	
5. Numer księgi	GDYŃ	
6. Numer księgi	GDYŃ	

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	zawiera	Trzeci pob
1. Numer nieruchomości	1	
2. Numer nieruchomości	1	
3. Numer nieruchomości	1	
4. Numer nieruchomości	1	
5. Numer nieruchomości	1	
6. Numer nieruchomości	1	

Rubryka 1.3 - Położenie

Numer i nazwa pola	zawiera	Trzeci pob
1. Numer położenia	1	
2. Numer położenia	1	
3. Numer położenia	1	
4. Numer położenia	1	
5. Numer położenia	1	
6. Numer położenia	1	

Rubryka 1.4 - Ograniczenie

Numer i nazwa pola	zawiera	Trzeci pob
1. Numer ograniczenia	1	
2. Numer ograniczenia	1	
3. Numer ograniczenia	1	
4. Numer ograniczenia	1	
5. Numer ograniczenia	1	
6. Numer ograniczenia	1	

Strona 2 z 14

Sygnał wstępu CROW/03.09/206/2013

2. Sposób korzystać		DZIAŁALNOŚĆ W WYSTĘPIENIU (OPISOWANIE)	
		DZIAŁALNOŚĆ WYSTĘPIENIA (OPISOWANIE)	
Podrozdział 1.1.3 - Opis sposobu udziału w występie			
Opis występu			
Informacja znajdująca się w załączniku nr 1 do umowy jest uwzględniona na formularzu występu			
Rubryka 1.1.3 - Dane o wkładzie i cenie występu			
Informacja znajdująca się w załączniku nr 1 do umowy jest uwzględniona na formularzu występu			
Rubryka 1.4 - Komentarz			
Pole 1.4.0.1 - Komentarz do umowy			
Numer i nazwa pola		Wartość	Typ pola
A: Wzrost lub ciężyść, uśrednione w czasie występu w tym czasie, które ma być objęte ubezpieczeniem, a także projekty występu przewidziane z dołączoną listą			
B: Oczekiwany udział w występie lub wyodrębniony udział w danym czasie		0	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Własność w czasie II

Rubryka 2.2 - Własność

Podrozdział 2.2.1 - Własność

Opis	Wartość	Typ pola
1. Numer udziału w czasie	1	
2. Właściciel udziału (nazwa i adres)	1/1	
3. Rodzaj własności		

Rubryka 2.3 - Status Polisy

Opis	Wartość	Typ pola
1. Liczba wskazań udziału w czasie	1	
2. Nazwa	SPÓŁKA PRASTAWIA	
3. Status		

Strona 5 / 14

Strona 5 / 14

Sygnał wstępu CROW/03.09/206/2013

4. Różnica		5. Różnica	
Podrozdział 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (jednostka samorządu)			
Opis występu			
Informacja znajdująca się w załączniku nr 1 do umowy jest uwzględniona na formularzu występu			
Rubryka 2.2.3 - Dane o jednostce samorządu terytorialnego			
Opis występu			
Rubryka 2.2.4 - Znaczenie samorządu terytorialnego (jednostka samorządu)			
Opis występu			
Rubryka 2.2.5 - Dane o jednostce samorządu terytorialnego			
Opis występu			
Rubryka 2.3 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.1 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.2 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.3 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.4 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.5 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.6 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.7 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.8 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.9 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.10 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.11 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.12 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.13 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.14 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.15 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.16 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.17 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.18 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.19 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.20 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.21 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.22 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.23 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.24 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.25 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.26 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.27 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.28 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.29 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.30 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.31 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.32 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.33 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.34 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.35 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.36 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.37 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.38 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.39 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.40 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.41 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.42 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.43 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.44 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.45 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.46 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.47 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.48 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.49 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.50 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.51 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.52 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.53 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.54 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.55 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.56 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.57 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.58 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.59 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.60 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.61 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.62 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.63 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.64 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.65 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.66 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.67 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.68 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.69 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.70 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.71 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.72 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.73 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.74 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.75 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.76 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.77 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.78 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.79 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.80 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.81 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.82 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.83 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.84 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.85 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.86 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.87 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.88 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.89 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.90 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.91 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.92 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.93 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.94 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.95 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.96 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.97 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.98 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.99 - Własność w czasie II			
Opis występu			
Rubryka 2.4.100 - Własność w czasie II			
Opis występu			

Strona 6 / 14

Strona 6 / 14

Nr		WNIOSEK I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZIE WIECZYSTO	
Zezwolenie na wydanie - podawanie wpisów			
1.	Data o wpisach	22.04.2005/196 / 28 /	
Rubryka - Podawanie wpisów (zawierających)		Strona	Traktat
1. Podawanie wpisów (zawierających)		Wpis	
2. Data wpisów		07.05.1948	
3. Wpis wpisów			
4. Wpis wpisów			
5. Wpis wpisów			
6. Wpis wpisów			
7. Wpis wpisów			
8. Wpis wpisów			
9. Wpis wpisów			
10. Wpis wpisów			
11. Wpis wpisów			
12. Wpis wpisów			
13. Wpis wpisów			
14. Wpis wpisów			
15. Wpis wpisów			
16. Wpis wpisów			
17. Wpis wpisów			
18. Wpis wpisów			
19. Wpis wpisów			
20. Wpis wpisów			
21. Wpis wpisów			
22. Wpis wpisów			
23. Wpis wpisów			
24. Wpis wpisów			
25. Wpis wpisów			
26. Wpis wpisów			
27. Wpis wpisów			
28. Wpis wpisów			
29. Wpis wpisów			
30. Wpis wpisów			
31. Wpis wpisów			
32. Wpis wpisów			
33. Wpis wpisów			
34. Wpis wpisów			
35. Wpis wpisów			
36. Wpis wpisów			
37. Wpis wpisów			
38. Wpis wpisów			
39. Wpis wpisów			
40. Wpis wpisów			
41. Wpis wpisów			
42. Wpis wpisów			
43. Wpis wpisów			
44. Wpis wpisów			
45. Wpis wpisów			
46. Wpis wpisów			
47. Wpis wpisów			
48. Wpis wpisów			
49. Wpis wpisów			
50. Wpis wpisów			
51. Wpis wpisów			
52. Wpis wpisów			
53. Wpis wpisów			
54. Wpis wpisów			
55. Wpis wpisów			
56. Wpis wpisów			
57. Wpis wpisów			
58. Wpis wpisów			
59. Wpis wpisów			
60. Wpis wpisów			
61. Wpis wpisów			
62. Wpis wpisów			
63. Wpis wpisów			
64. Wpis wpisów			
65. Wpis wpisów			
66. Wpis wpisów			
67. Wpis wpisów			
68. Wpis wpisów			
69. Wpis wpisów			
70. Wpis wpisów			
71. Wpis wpisów			
72. Wpis wpisów			
73. Wpis wpisów			
74. Wpis wpisów			
75. Wpis wpisów			
76. Wpis wpisów			
77. Wpis wpisów			
78. Wpis wpisów			
79. Wpis wpisów			
80. Wpis wpisów			
81. Wpis wpisów			
82. Wpis wpisów			
83. Wpis wpisów			
84. Wpis wpisów			
85. Wpis wpisów			
86. Wpis wpisów			
87. Wpis wpisów			
88. Wpis wpisów			
89. Wpis wpisów			
90. Wpis wpisów			
91. Wpis wpisów			
92. Wpis wpisów			
93. Wpis wpisów			
94. Wpis wpisów			
95. Wpis wpisów			
96. Wpis wpisów			
97. Wpis wpisów			
98. Wpis wpisów			
99. Wpis wpisów			
100. Wpis wpisów			
101. Wpis wpisów			
102. Wpis wpisów			
103. Wpis wpisów			
104. Wpis wpisów			
105. Wpis wpisów			
106. Wpis wpisów			
107. Wpis wpisów			
108. Wpis wpisów			
109. Wpis wpisów			
110. Wpis wpisów			
111. Wpis wpisów			
112. Wpis wpisów			
113. Wpis wpisów			
114. Wpis wpisów			
115. Wpis wpisów			
116. Wpis wpisów			
117. Wpis wpisów			
118			

Struktura umów GSW/03.09/206/2013

8. Serwis		GWSK	
Podpisane dokumenty			
9. Numer karty akt		/ /	
10. Numer karty		/ /	
Dane o umowie			
Numer i nazwa pola		Zamówienie - Zmowa podzawna	
1. Właściciel podzawny		ACTUALITY CORP Z KRAJEM POLSKA	
2. Organizator		GOS 200204907	
3. Data wystąpienia		2007-09-10	
4. Wytyczna		/ /	
Podpisane dokumenty			
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Dane o umowie			
Numer i nazwa pola		Zamówienie - Zmowa podzawna	
1. Właściciel podzawny		ZAMÓWIENIE D NAWOZE DODATKOWYM REZON	
2. Organizator		/ /	
3. Data wystąpienia		2007-09-10	
4. Wytyczna		/ /	
Podpisane dokumenty			
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Dane o umowie			
Numer i nazwa pola		Zamówienie - Zmowa podzawna	
1. Właściciel podzawny		ZAMÓWIENIE D NAWOZE DODATKOWYM REZON	
2. Organizator		/ /	
3. Data wystąpienia		2007-09-10	
4. Wytyczna		/ /	
Podpisane dokumenty			
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Dane o umowie			
Numer i nazwa pola		Zamówienie - Zmowa podzawna	
1. Właściciel podzawny		ZAMÓWIENIE D NAWOZE DODATKOWYM REZON	
2. Organizator		/ /	
3. Data wystąpienia		2007-09-10	
4. Wytyczna		/ /	
Podpisane dokumenty			
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	



Struktura umów GSW/03.09/206/2013

10. Numer karty		GWSK / 00007859 / 2	
Załącznik nr 1 - dane o umowach i ich wariantach			
Numer i nazwa pola		Zamówienie - Zmowa podzawna	
1. Chwila wystąpienia		1998-09-10 10:00:00	
2. Rodzaj zdarzenia		02. RM	
3. Numer zdarzenia		/ 00007859 / 98 /	
4. Data wystąpienia		2007-09-10	
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Podpisane dokumenty			
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Dane o umowie			
Numer i nazwa pola		Zamówienie - Zmowa podzawna	
1. Chwila wystąpienia		1998-09-10 10:00:00	
2. Rodzaj zdarzenia		02. RM	
3. Numer zdarzenia		/ 00007859 / 98 /	
4. Data wystąpienia		2007-09-10	
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Podpisane dokumenty			
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Dane o umowie			
Numer i nazwa pola		Zamówienie - Zmowa podzawna	
1. Chwila wystąpienia		1998-09-10 10:00:00	
2. Rodzaj zdarzenia		02. RM	
3. Numer zdarzenia		/ 00007859 / 98 /	
4. Data wystąpienia		2007-09-10	
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Podpisane dokumenty			
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Dane o umowie			
Numer i nazwa pola		Zamówienie - Zmowa podzawna	
1. Chwila wystąpienia		1998-09-10 10:00:00	
2. Rodzaj zdarzenia		02. RM	
3. Numer zdarzenia		/ 00007859 / 98 /	
4. Data wystąpienia		2007-09-10	
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Podpisane dokumenty			
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Dane o umowie			
Numer i nazwa pola		Zamówienie - Zmowa podzawna	
1. Chwila wystąpienia		1998-09-10 10:00:00	
2. Rodzaj zdarzenia		02. RM	
3. Numer zdarzenia		/ 00007859 / 98 /	
4. Data wystąpienia		2007-09-10	
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	
Podpisane dokumenty			
5. Numer karty akt		/ /	
6. Numer karty		/ /	

Sygnatura wpisów CIOW/103.09/2006/2013

Podmiot/tytuł - Chwała wpisów	
1. Chwała wpisów	2013-09-07-11.46.28.107790

PROTA. IDUATP/0401

- Legenda:
1. Proszona i tytuł wpisu wpisanego zawiązała wójt gminy.
 2. Tytuł wpisu: Proszona gmina wpisała - osoba naturalna, pod nazwą w "Zasady" i tytuł - podana wpisu, nadająca
 3. Tytuł - Proszona gmina wpisała - osoba naturalna, pod nazwą w "Zasady" i tytuł - podana wpisu, nadająca



Sygnatura wpisów CIOW/103.09/2006/2013

Adresat:
GRUPA EMERSON S.A.

Proszona i tytuł wpisu wpisanego zawiązała wójt gminy.

Strona 13 / 14

Proszona i tytuł wpisu wpisanego zawiązała wójt gminy.

Strona 14 / 14

Sprawy wniosków CENW/03.09/285/2013
ODJAN EP-EMERSON S.A.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWA NIERUCHOMOŚCI
CENTRALNA
UL. CZEKAJĄCOWSKA 110
00-624 WARSZAWA

WARSZAWA, 2013-09-03

Opis zwykły księgi wieczystej, stan z dnia 2013-09-03 15:23

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Zakończona podlegająca

Numer księgi	Wzrost	Wzrost
1. Numer księgi	601V / 00037859 / 2	Wzrost
2. Oznaczenie wydziału		
A. Rodzaj zapisu	WZROST KRAJOWY W GOSPODARSTWIE	
B. Siedziba sądu	GOSPODARSTWA	
C. Rodzaj wydziału	GOSPODARSTWA	
D. Numer wydziału	V	
E. Nazwa wydziału	WZROST KRAJOWY W GOSPODARSTWIE	
F. Numer i nazwa pod		
1. Typ księgi	Wzrost	Wzrost
	WZROST KRAJOWY W GOSPODARSTWIE	

Rubryka 0.2 - Dane o zakończeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Data w czasie obrotu		
2. Data zapisu księgi	WZROST KRAJOWY W GOSPODARSTWIE	
3. Data ukończenia księgi	WZROST KRAJOWY W GOSPODARSTWIE	
4. Data zakończenia obrotu księgi wieczystej	WZROST KRAJOWY W GOSPODARSTWIE	

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Data zamknięcia księgi		
2. Rodzina zamknięcia księgi		

Strona 1 / 12

Strona 1 / 12

Sprawy wniosków CENW/03.09/285/2013

Rubryka 0.4 - Podlegająca zmianie

Wzrost

DZIAŁ 1-0 - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rubryka 1.1 - Wzrost w dział 1-0

Wzrost

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Wzrost

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Rubryka 1.3 - Pełnienie

Wzrost

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1
2. Numer nieruchomości	1	1
3. Numer nieruchomości	1	1
4. Numer nieruchomości	1	1
5. Numer nieruchomości	1	1
6. Numer nieruchomości	1	1

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Rubryka 1.4.1 - Dział nieruchomości

Wzrost

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Numer i nazwa pod	Wzrost	Wzrost
1. Numer nieruchomości	1	1

Strona 2 / 12

Signature written CROW/03.09/2005/2012

[illegible]

100% Satisfaction
 Guaranteed
 24/7 Customer Support

Spencer 9 / 12



REPUBLIKA SLOVENIJA
CENTRALNA INFORMACIJA

Podatke vnosa		5. Ime lastnik	
		6. Ime lastnik	
			/ /
Podatki za - Črtila vpisa			
1. Črtila vpisa		1997-09-01 20:00:00	

Podatke vnosa		5. Ime lastnik	
		6. Ime lastnik	
			/ /
Podatki za - Črtila vpisa			
1. Črtila vpisa		1997-09-01 20:00:00	

Podatke vnosa		5. Ime lastnik	
		6. Ime lastnik	
			/ /
Podatki za - Črtila vpisa			
1. Črtila vpisa		1997-09-01 20:00:00	

Podatke vnosa		5. Ime lastnik	
		6. Ime lastnik	
			/ /
Podatki za - Črtila vpisa			
1. Črtila vpisa		1997-09-01 20:00:00	

Ligand

There were no significant differences between the two groups in any of the variables measured.

Figure 10.12

3.2 Odpis z rejestru właściwego dla emitenta

Identyfikator wydruku: RP/373802/9/20131206123848

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 06.12.2013 godz. 12:38:48

Numer KRS: 0000373802

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	21.12.2010		
Ostatni wpis	Numer wpisu	9	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/41651/13/721	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 142527214, NIP: 5272637300
3.Firma, pod którą spółka działa	GRUPA EMMERSON SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. STAWKI, nr 40, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 01-040, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@EMMERSON-CAPITAL.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.EMMERSONCAPITAL.PL

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	19.08.2010 R., NOTARIUSZ MARZENA AMBROZIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. WSPÓLNA 27A LOK.51, REP. A NR 1401/2010.
	2	28.01.2011, REP. A NR 105/2011, NOTARIUSZ MARZENA AMBROZIAK, PROWADZĄCA KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE ZMIANA BRZMIENIA §6 UST.1, §15 ORAZ §26 PKT 11
	3	AKT NOTARIALNY Z 24-04-2012 REP. A NR 551/2012 NOTARIUSZ MARZENA AMBROZIAK KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE PRZY UL.WSPÓLNEJ 27A LOK.51 ZMIANA §6 UST.1 STATUTU
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 20.08.2012, REP. A NR 1110/2012, NOTARIUSZ MARZENA AMBROZIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE PRZY UL.WSPÓLNEJ 27 A LOK.51, ZMIANA §6 UST.1 STATUTU
	5	20.12.2012, REP. A NR 1719/2012, NOTARIUSZ MARZENA AMBROZIAK, UL.WSPÓLNA 27A LOK.51, WARSZAWA ZMIANA §1 UST.1 ORAZ 2, §15 UST.1,2,3,4,5 ORAZ 6, §23 STATUTU SPÓŁKI
	6	18.04.2013 R., REP. A NR 501/2012, NOTARIUSZ MARZENA AMBROZIAK, UL. WSPÓLNA 27A LOK. 51 WARSZAWA ZMIANA § 6 UST. 1 STATUTU.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	10 000 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	100000000

4.Wartość nominalna akcji	0,10 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	10 000 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	SERIA A
	2.Liczba akcji w danej serii	2400000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	2.400.000 AKCJI IMIENNYCH SERII A - AKCJE SĄ UPRIWILEJOWANE CO DO GŁOSU, GDZIE NA KAŻDĄ AKCJĘ TEJ SERII PRZYSŁUGUJĄ 2 GŁOSY NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI.
2	1.Nazwa serii akcji	SERIA B
	2.Liczba akcji w danej serii	2600000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	SERIA C
	2.Liczba akcji w danej serii	3000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	SERIA D
	2.Liczba akcji w danej serii	2500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	SERIA E
	2.Liczba akcji w danej serii	7500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	SERIA F
	2.Liczba akcji w danej serii	32000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	SERIA G

2.Liczba akcji w danej serii	50000000
3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI ORAZ DO JEJ REPREZENTOWANIA UPOWAŻNIONY JEST JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU - W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO, LUB DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM - W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO.	
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	POPLAWSKI
	2.Imiona	TADEUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	60093007373
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES 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	KRAJEWSKI
	2.Imiona	MAREK
	3.Numer PESEL/REGON	67121300213
	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	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	KALINKOWSKI
		2.Imiona	PIOTR
		3.Numer PESEL	65040906491
	2	1.Nazwisko	GARBACKI
		2.Imiona	ARKADIUSZ
		3.Numer PESEL	69021200217
	3	1.Nazwisko	SZCZĘSNY
		2.Imiona	TOMASZ LESZEK
		3.Numer PESEL	68083000371
	4	1.Nazwisko	SAWICKI
		2.Imiona	KAROL
		3.Numer PESEL	63032403694
	5	1.Nazwisko	JAKUBOWSKI
		2.Imiona	PIOTR PAWEŁ
		3.Numer PESEL	71041100772

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	63, 11, Z, PRZETWARZANIE DANYCH; ZARZĄDZANIE STRONAMI INTERNETOWYMI (HOSTING) I PODOBNA DZIAŁALNOŚĆ
	2	63, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ PORTALI INTERNETOWYCH
	3	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	4	64, 91, Z, LEASING FINANSOWY
	5	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	7	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	8	66, 29, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA UBEZPIECZENIA I FUNDUSZE EMERYTALNE
	9	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	10	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	11	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	12	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA

13	72, 20, Z, BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE W DZIEDZINIE NAUK SPOŁECZNYCH I HUMANISTYCZNYCH
14	73, 20, Z, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
15	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDEKS JEST NIESKLASYFIKOWANA
16	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
17	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
18	85, 59, B, POZOSTAŁE POZASZKOLNE FORMY EDUKACJI, GDZIE INDEKS JEST NIESKLASYFIKOWANE

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	10.07.2012	01.09.2010 R. - 31.12.2011 R.
	2	12.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.09.2010 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012-31.12.2012
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.09.2010 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012-31.12.2012
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.09.2010 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012-31.12.2012

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	12.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2012-31.12.2012
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012-31.12.2012
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2012-31.12.2012

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
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 - Zarząd komisaryczny
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 06.12.2013
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

3.3 Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian statutu spółki nie zarejestrowanych przez sąd

Tekst jednolity Statutu Spółki

Zmieniony Uchwałą nr 5

NWZ GRUPA EMMERSON S.A. z dn. 18.04.2013 r.

STATUT SPÓŁKI GRUPA EMMERSON SPÓŁKA AKCYJNA

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Firma Spółki brzmi Grupa EMMERSON SPÓŁKA AKCYJNA.
2. Spółka może używać skrótu Grupa EMMERSON S.A.
3. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 2

Siedzibą Spółki jest Warszawa.

§ 3

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 4

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
2. Spółka na obszarze swojego działania może otwierać i prowadzić oddziały oraz przedstawicielstwa, tworzyć lub przystępować do innych spółek i organizacji gospodarczych, także z udziałem zagranicznym. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały powziętej większością trzech czwartych głosów w obecności co najmniej dwóch trzecich członków Rady Nadzorczej.
3. Spółka może uczestniczyć we wszystkich dozwolonych przez prawo powołaniach organizacyjno-prawnych.
4. Założycielami Spółki są:
 - a. EMMERSON S.A.
 - b. PRIVILEGE CAPITAL MANAGEMENT S.A.
 - c. Marek Krajewski,

- d. Aleksander Skirmuntt,
- e. Rafał Ignaszewski,
- f. Adrian Dzielnicki,
- g. Wojciech Gudaszewski.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – PKD 70.22.Z;
- 2) Leasing finansowy – PKD 64.91.Z;
- 3) Pozostałe formy udzielania kredytów – PKD 64.92.Z;
- 4) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 64.99.Z;
- 5) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – PKD 66.19.Z;
- 6) Pozostała działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne – PKD 66.29.Z;
- 7) Działalność holdingów finansowych – PKD 64.20.Z;
- 8) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – PKD 68.31.Z;
- 9) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek – PKD 77.11.Z;
- 10) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery – PKD 77.33.Z;
- 11) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z;
- 12) Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność – PKD 63.11.Z;
- 13) Działalność portali internetowych – PKD 63.12.Z;
- 14) Badanie rynku i opinii publicznej – PKD 73.20.Z;
- 15) Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie nauk społecznych i humanistycznych – PKD 72.20.Z;
- 16) Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana – PKD 74.90.Z;
- 17) Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane – PKD 85.59.B;
- 18) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z.

2. W przypadku, gdy którykolwiek z rodzajów przedmiotu działalności wymienionych powyżej wymaga odrębnego zezwolenia lub koncesji Spółka podejmie tę działalność po uzyskaniu takiego zezwolenia lub koncesji.
3. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez wykupu akcji, jeżeli uchwała powzięta będzie większością dwóch trzecich głosów, w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 6

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych i dzieli się na 100.000.000 (sto milionów) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, w tym:
 - 1) 2.400.000 (dwa miliony czterysta tysięcy) akcji imiennych uprzywilejowanych serii A,
 - 2) 2.600.000 (dwa miliony sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B,
 - 3) 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii C,
 - 4) 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii D,
 - 5) 7.500.000 (siedem milionów pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii E,
 - 6) 32.000.000 (trzydzieć dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii F,
 - 7) 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii G.
2. Akcje imienne serii A są uprzywilejowane co do głosu, gdzie na każdą akcję tej serii przysługują 2 (dwa) głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
3. Kapitał zakładowy w całości zostanie pokryty przed zarejestrowaniem Spółki.
4. Zastawnik lub ułtkownik akcji nie może wykonywać praw głosu z akcji, na której ustanowiono zastaw lub ułtkowanie.
5. W przypadku dalszych emisji akcji, akcje te mogą być akcjami imiennymi lub na okaziciela. Każda następna emisja akcji będzie oznaczona kolejnymi literami alfabetu.

§ 7

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji.
2. Akcje każdej nowej emisji mogą być pokrywane gotówką lub wkładami pieniężnymi.
3. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie jest dopuszczalna. Zamiany dokonuje Zarząd Spółki na polecenie akcjonariusza posiadającego takie akcje. Polecenie przedstawia się Zarządowi w formie pisemnej.

§ 8

Spółka może emitować obligacje oraz inne papiery wartościowe w zakresie dozwolonym przez prawo. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółka ma prawo emitować obligacje zamienne na akcje lub obligacje z prawem pierwszeństwa.

§ 9

1. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszom z tytułu umorzonych akcji oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 10

Organami Spółki są:

1. Zarząd,
2. Rada Nadzorcza,
3. Walne Zgromadzenie.

A. ZARZĄD

§ 11

1. Zarząd Spółki składa się z od 1 (jednego) do 3 (trzech) członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych i odwoływanych na wspólne pięcioletnie kadencje przez Radę Nadzorczą.
2. Pierwsi Członkowie Zarządu pierwszej kadencji powołani zostaną przez założycieli Spółki i w każdym czasie mogą zostać odwołani przed upływem kadencji przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowie Zarządu, którzy kończą kadencję mogą być wybierani ponownie.
4. Mandat Członków Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu.
5. Członek Zarządu składa rezygnację Radzie Nadzorczej na piśmie. Rezygnację uważa się za skutecznie dokonaną, jeżeli została wysłana listem poleconym na adres Spółki i adres Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a w przypadku niedokonania jego wyboru lub wygaśnięcia mandatu Przewodniczącego, na adres każdego z pozostałych członków Rady Nadzorczej.

§ 12

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sędziowskich i pozasędziowskich.
2. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki, nie zastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami niniejszego Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do kompetencji Zarządu. Pracami Zarządu kieruje Prezes Zarządu.

§ 13

Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki oraz do jej reprezentowania upoważniony jest jeden Członek Zarządu – w przypadku Zarządu jednoosobowego, lub dwóch Członków Zarządu łącznie lub członek Zarządu łącznie z prokurentem – w przypadku zarządu wieloosobowego.

§ 14

1. Członek Zarządu nie może bez zgody Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi, ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez Członka Zarządu co najmniej 10 % (dziesięć procent) udziałów albo akcji bądź prawa do powoływania co najmniej jednego Członka Zarządu. Za spółkę konkurencyjną uważa się: podmiot gospodarczy prowadzący na własny lub na cudzy rachunek działalność gospodarczą mieszczącą się w podstawowym lub zbliżonym do podstawowego przedmiocie działalności Spółki, a także osoba fizyczna lub prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej powołana w rozumieniu art. 25 ust.1 oraz ust. 5 - 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, prowadzącą z podmiotem gospodarczym prowadzącym na własny lub na cudzy rachunek, działalność gospodarczą mieszczącą się w podstawowym lub zbliżonym do podstawowego przedmiocie działalności Spółki.
2. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględnie większością głosów, przy czym do ważności podjętej uchwały na posiedzeniu wszyscy członkowie Zarządu muszą być prawidłowo powiadomieni.
3. Regulamin Zarządu określi szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
4. Każdy Członek Zarządu może prowadzić bez uprzedniej uchwały Zarządu sprawy nieprzekraczające zakresu zwykłych czynności Spółki.

5. Jeżeli jednak przed załatwieniem sprawy, o której mowa w ust. 4, choćby jeden z pozostałych Członków Zarządu sprzeciwi się jej przeprowadzeniu, wymagana jest uprzednia uchwała Zarządu.
6. Do czasu uchwalenia i zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą regulaminu Zarządu, Zarząd Spółki jest zobowiązany do przekazywania Radzie Nadzorczej następujących raportów:
 - a. miesięcznych: wstępnych rachunków wyników, bilansu i przepływów finansowych – 20 dni po zakończeniu miesiąca obrachunkowego,
 - b. miesięcznych sprawozdań finansowych i podatkowych – 20 dni po zakończeniu miesiąca obrachunkowego,
 - c. miesięcznych zestawień wydatków Spółki oraz miesięcznych wyciągów z rachunków Spółki – 20 dni po zakończeniu miesiąca obrachunkowego,
 - d. rocznego bilansu, rachunku wyników i przepływów finansowych – 90 dni po zakończeniu roku obrotowego,
 - e. co rok raportu z audytu ksiąg rachunkowych – 90 dni po zakończeniu roku obrotowego.

B. RADA NADZORCZA

§ 15

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) członków powoływanych na wspólnej pięcioletniej kadencji, w tym czterech członków Rady Nadzorczej powoływanych przez akcjonariuszy uprzywilejowanych WDM Capital S.A. i EMMERSON LIMITED na zasadach określonych w ust. 2, 3 i 4, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 i jednego członka Rady Nadzorczej powoływanego przez Walne Zgromadzenie.
2. Tak długo jak akcjonariusz WDM CAPITAL S.A. (poprzednio PRIVILEGE CAPITAL MANAGEMENT S.A. KRS nr 0000301483) posiada co najmniej 3.000.000 (trzy miliony) akcji Spółki, ma prawo powoływać i odwoływać, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym 1 (jednego) Członka Rady Nadzorczej. Uprawnienie opisane powyżej stosuje się odpowiednio w razie zmiany wartości nominalnej akcji (podział lub pozbicia akcji). Jeżeli WDM CAPITAL S.A. przestanie posiadać co najmniej 3.000.000 (trzy miliony) akcji Spółki, uprawnienie WDM Capital S.A. do powoływania i odwoływania 1 (jednego) Członka Rady Nadzorczej wygaśnie.
3. Tak długo jak akcjonariusz EMMERSON LIMITED spółka prawa cypryjskiego wpisana do cypryjskiego rejestru przedsiębiorców pod numerem HE 292768 posiada co najmniej 3.000.000 (trzy miliony) akcji Spółki, ma prawo powoływać i odwoływać, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym 3 (trzech) Członków Rady Nadzorczej. Uprawnienie opisane powyżej stosuje się odpowiednio w razie zmiany wartości nominalnej akcji (podział lub pozbicia akcji). Jeżeli EMMERSON LIMITED przestanie posiadać co najmniej

3.000.000 (trzy miliony) akcji Spółki, uprawnienie EMMERSON LIMITED do powoływania i odwoływania 3 (trzech) Członków Rady Nadzorczej wygaśnie.

4. W przypadku wygaśnięcia mandatu Członka Rady Nadzorczej, powołanego na podstawie § 15 ust. 2 lub 3 Statutu, prawo powołania nowego Członka Rady Nadzorczej przysługuje WDM CAPITAL S.A. lub EMMERSON LIMITED stosownie do posiadanych przez nich uprawnień osobistych.

5. Po wygaśnięciu uprawnień posiadanych przez WDM CAPITAL S.A. lub EMMERSON LIMITED, a o których mowa w ust. 2 - 3 powyżej, Walne Zgromadzenie uzyskuje kompetencje do powoływania i odwoływania oprócz 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej zgodnie z ust. 1 powyżej, również takiej liczby Członków Rady Nadzorczej, która jest równa liczbie Członków Rady Nadzorczej powoływanych przez akcjonariusza uprzywilejowanego, którego uprawnienie osobiste wygaśnie.

6. 1. Członkowie Rady Nadzorczej, powołani przez Walne Zgromadzenie na podstawie § 15 ust. 1 lub § 15 ust. 5 w każdym czasie mogą zostać odwołani przez Walne Zgromadzenie.

2. W przypadku [mierci lub rezygnacji Członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie na podstawie § 15 ust. 1 lub § 15 ust. 5 pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze podjęcia jednomyślnej uchwały powołać nowego Członka Rady Nadzorczej, który będzie pełnił swoją funkcję do czasu wyboru przez Walne Zgromadzenie nowego Członka Rady Nadzorczej w miejsce dokooptowanego.

3. Mandat Członka Rady Nadzorczej powołanego przed upływem danej kadencji Rady Nadzorczej wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych Członków Rady Nadzorczej.

§ 16

1. Rada Nadzorcza ze swego grona wybiera Przewodniczącego oraz Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego będzie inny członek Rady Nadzorczej pod nieobecnością Przewodniczącego i Zastępcy Przewodniczącego zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej i przewodniczy na nich.

§ 17

1. Rada Nadzorcza jest zwoływana w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.
2. Zarząd lub Członek Rady Nadzorczej mogą zażądać zwołania Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad.

3. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.
4. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z ust. 3, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej Członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni na piśmie.
6. Postanowienia ust. 1-4 nie stoją na przeszkodzie odbyciu posiedzenia Rady Nadzorczej bez formalnego zwołania, o ile obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.
7. Z zastrzeżeniem ust. 8 poniżej, uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględnie większością głosów, za wyjątkiem uchwał w przedmiocie zawieszania w czynnościach Członków Zarządu oraz delegowania Członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności Członków Zarządu (ust. 11 pkt 5 i 6), które to uchwały podejmowane są większością 3/5 głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady.
8. Do podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwał w sprawach wskazanych w § 17 ust. 11 pkt 4, 7, 9, 10-17 Statutu, pod rygorem nieważności takiej uchwały, wymagane będzie oddanie głosu za podjęciem takiej uchwały przez wszystkich członków Rady Nadzorczej powołanych przez akcjonariuszy wskazanych w § 15 ust. 2 i 3 Statutu.
9. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady na posiedzeniu Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej oraz poza posiedzeniem Rady, tj.: w trybie pisemnego głosowania lub za pomocą bezpośredniego porozumiewania się na odległość przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Organizację oraz tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady uchwalony przez Radę Nadzorczą i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.
10. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działania.
11. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą w szczególności następujące sprawy:
 - 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
 - 2) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku netto albo pokrycia straty netto,
 - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt 1) i 2),
 - 4) ustalanie zasad wynagradzania Członków Zarządu,

- 5) zawieszanie w czynno[ciach z wa[nych powodów powo[anych przez Rad[Nadzorc[Cz[bnk[Zarz[du,
- 6) delegowanie swoich Cz[bnk[do czasowego wykonywania czynno[ci Cz[bnk[Zarz[du powo[anych przez Rad[Nadzorc[,
- 7) zatwierdzanie regulaminu Zarz[du Sp[ki,
- 8) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego Sp[ki,
- 9) wyra[enie zgody na zbycie lub nabycie nieruchomo[ci lub prawa u[ytkowania wieczystego lub udzia[w nieruchomo[ci lub w prawie u[ytkowania wieczystego,
- 10) wyra[enie zgody na nabycie akcji lub udzia[[w lub zbycie posiadanych przez Sp[ki akcji lub udzia[[w, je[li kwota takich transakcji przekracza jednorazowo lub narastaj[co w ci[gu miesi[ca kalendarzowego kwot[100.000,00 zB(sto tysi[cy złotych),
- 11) wyra[enie zgody na tworzenie przez Sp[ki nowych sp[ek,
- 12) wyra[enie zgody na rozporz[denie przez Sp[ki lub zaci[gni[cie przez ni[zobowi[zaD o warto[ci przewy[szaj[cej jednorazowo lub narastaj[co w ci[gu miesi[ca 100 000,00 zB(sto tysi[cy złotych); w tym zw[szcz[zawierania um[[w po[ycezek, um[[w kredytowych, udzielania por[czyD. Je[li rozporz[denie lub zobowi[zanie ma by[spe[biane cz[ciami, to do ustalenia jego warto[ci przyjmuje si[sum[[wiadcz[cz[ciowych,
- 13) wyra[enie zgody na umorzenie nale[no[ci przekraczaj[cych kwot[10 000,00 zB(dziesi[cy tysi[cy z[tych),
- 14) wyra[enie zgody na zbywanie i oddawanie w leasing, zastawianie i obci[anie aktyw[ów Sp[ki o warto[ci przewy[szaj[cej jednorazowo lub narastaj[co w ci[gu roku 5 % kapita[u zak[adowego,
- 15) wyra[enie zgody na zawarcie lub zmian[przez Sp[ki umowy z podmiotem powi[zanym ze Sp[ki, z Cz[bnkiem Rady Nadzorczej lub z Cz[bnkiem Zarz[du Sp[ki oraz z podmiotami z nimi powi[zanymi,
- 16) wyra[enie zgody na zawarcie lub zmian[przez Sp[ki um[ów lub wsp[[pracy z podmiotami zwi[zanymi w[asno[ci[, ma[peDstwem lub pokrewieDstwem z kt[orymkolwiek z za[uycieli lub Cz[bnk[Zarz[du,
- 17) wyra[enie zgody na udzielenie prokury
- 18) inne sprawy powierzone do kompetencji Rady Nadzorczej przez bezwzgl[dnie obowi[zuju[ce przepisy prawa lub uchwa[y Walnego Zgromadzenia.

§ 18

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegiałnie, może jednak delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych. Nadanie takiego uprawnienia członkowi Rady Nadzorczej może nastąpić tylko w drodze uchwały Rady Nadzorczej, która określi zakres czynności do wykonania których uprawniony jest Członek Rady Nadzorczej.

§ 19

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za wykonywanie swoich obowiązków wynagrodzenie według zasad ustalonych przez Walne Zgromadzenie.
2. Poszczególni Członkowie Rady Nadzorczej mogą być, w drodze uchwały Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru. Otrzymują z tego tytułu osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala Walne Zgromadzenie, Członków tych obowiązuje zakaz konkurencji, o którym mowa w art. 380 Kodeksu spółek handlowych.

C. WALNE ZGROMADZENIE

§ 20

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne albo nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących 1/20 (jeden dwadzieścia) kapitału zakładowego. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy reprezentujących 1/20 (jeden dwadzieścia) kapitału zakładowego Spółki powinno nastąpić w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.
3. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w Statucie, prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym 1/5 (jeden piątą) kapitału zakładowego Spółki.
4. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.
5. Uchwały mogą być powzięte mimo braku formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

§ 21

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosi sprzeciwu dotyczącego powyższej uchwały.
2. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedna dwudziestą) kapitału zakładowego mogą – dla umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli – dając, o którym mowa w ust. 2, zostanie złożone po upływie terminów przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych, wówczas zostanie ono potraktowane jako wniosek o zwołanie następnego Walnego Zgromadzenia.

§ 22

Walne Zgromadzenia odbywają się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej w siedzibie Spółki lub w M. St. Warszawie.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie jest ważne jeżeli jest na nim reprezentowane co najmniej 33,3 % akcji, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu przewidują surowsze warunki kworum.
2. Uchwały zapadają bezwzględnie większością głosów, chyba że niniejszy Statut lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do głosowania.
3. Tak długo jak akcjonariusz EMMERSON LIMITED spółka prawa cypryjskiego wpisana do cypryjskiego rejestru przedsiębiorców pod numerem HE 292768 będzie posiadała nie mniej niż 3.000.000 akcji Spółki, dla ważności uchwał Walnego Zgromadzenia w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz w sprawie udzielenia upoważnienia zarządowi Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, w ramach kapitału docelowego wymagane jest oddanie głosów za podjęciem uchwały przez akcjonariusza EMMERSON LIMITED. Postanowienia niniejszego ustępu będą miały odpowiednie zastosowanie w razie zmiany wartości nominalnej akcji (podziału lub połączania akcji).
4. Tak długo jak akcjonariusz WDM Capital S.A. (KRS 0000301483) będzie posiadała nie mniej niż 3.000.000 akcji Spółki, dla ważności uchwał Walnego Zgromadzenia w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz w sprawie udzielenia upoważnienia zarządowi Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, w ramach kapitału docelowego wymagane jest oddanie głosów za podjęciem uchwały przez akcjonariusza WDM Capital S.A. Postanowienia niniejszego ustępu będą miały odpowiednie zastosowanie w razie zmiany wartości nominalnej akcji (podziału lub połączania akcji).

§ 24

1. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków władz lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych oraz na wniosek któregośkolwiek z akcjonariuszy.
2. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu.

§ 25

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd.
2. Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.

§ 26

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą w szczególności:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- 2) powzięcie uchwały o podziale zysku netto albo o pokryciu straty netto,
- 3) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- 4) ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
- 5) zmiana statutu Spółki,
- 6) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- 7) pozbicie Spółki i przekształcenie Spółki,
- 8) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- 9) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i tworzenie funduszy celowych,
- 10) wyrażenie zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego,
- 11) powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem § 15 ust. 2, 3 i 4.
- 12) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 14) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej.

V. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁKI

§ 27

1. Spółka prowadzi rachunkowo[] zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rok obrotowy Spółki trwa 12 miesięcy, przy czym pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2011 r.

§ 28

Spółka tworzy następujące kapitały:

1. kapitał zakładowy,
2. kapitał zapasowy,
3. kapitał rezerwowy,
4. inne kapitały i fundusze celowe określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o podziale zysku Spółki za dany rok obrotowy
2. Zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na:
 - 1) kapitał zapasowy,
 - 2) dywidendę,
 - 3) kapitał rezerwowy,
 - 4) fundusze celowe Spółki.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 30

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych.

3.4 Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych

UCHWAŁA NR 1/06/2013
ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ
GRUPA EMMERSON SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 19 CZERWCA 2013 R.

w sprawie emisji obligacji na okaziciela serii A

Zarząd Spółki pod firmą GRUPA EMMERSON Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”) działając na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300 ze zm.; dalej: „Ustawa o obligacjach”) uchwala, co następuje:

§ 1.

Spółka wyemituje łącznie nie więcej niż 1.200 (słownie: *jeden tysiąc dwieście*) sztuk dwuletnich zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: *jeden tysiąc*) każda, o numerach od 0001 do 1200 (zwanymi dalej: „Obligacjami serii A” lub „Obligacjami”).

§ 2.

1. Zarząd niniejszym określa podstawowe warunki emisji Obligacji serii A:

- 1) Łączna wartość nominalna Obligacji serii A wynosi 1.200.000,00 zł (słownie: *jeden milion dwieście tysięcy złotych*).
- 2) Cena emisyjna jednej Obligacji serii A, będzie równa jej wartości nominalnej.
- 3) Obligacje będą zbywalne bez żadnych ograniczeń.
- 4) Następujące okoliczności będą powodowały natychmiastową wymagalność Obligacji serii A:
 - a) jakakolwiek wymagalna wierzytelność z Obligacji serii A nie zostanie zaspokojona przez Spółkę w terminie jej wymagalności;
 - b) otwarcie likwidacji Spółki.
- 5) Obligacje serii A będą zabezpieczone. Przedmiotem zabezpieczenia będzie hipoteka łączna na nieruchomościach opisanych poniżej, należących do spółki zależnej od Grupa Emmerson S.A., spółki pod firmą Em-Inwestycje 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, tj. na:
 - nieruchomości gruntowej, położonej w Gdyni, Kamienna Góra, przy ulicy Piotra Skargi, stanowiącej działkę nr 1063/203 o powierzchni 234 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00042043/7. Opisana

działka gruntu stanowi przedmiot użytkowania wieczystego spółki Em-Inwestycje 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;

- nieruchomości gruntowej, położonej w Gdyni, Kamienna Góra, przy ulicy Adama Mickiewicza 20, stanowiącej działkę nr 1049/203 o powierzchni 500 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00037859/2. Opisana działka gruntu stanowi przedmiot własności spółki Em-Inwestycje 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

- 6) Obligacje serii A opiewać będą wyłącznie na świadczenie pieniężne. Dopuszcza się opłacenie obligacji w drodze umownego potrącenia wierzytelności.
2. Domem maklerskim oferującym Obligacje serii A będzie Dom Maklerski WDM S.A. z siedzibą we Wrocławiu (dalej: „**Oferujący**”).
3. Szczegółowe warunki emisji Obligacji serii A oraz warunki oferty prywatnej Obligacji serii A, a w szczególności sposób składania zapisów na Obligacje serii A, dokonywania wpłat, terminy rozpoczęcia i zamknięcia subskrypcji, oraz przydziału Obligacji serii A i wypłaty odsetek zostaną określone przez Zarząd Spółki w Propozycji Nabycia Obligacji serii A (dalej: „**Propozycja Nabycia**”) i w Warunkach Emisji Obligacji serii A, które każdy Inwestor biorący udział w ofercie prywatnej otrzyma od Oferującego.

§ 3.

1. Obligacje serii A będą oprocentowane w stosunku do ich wartości nominalnej według stałej stopy oprocentowania w wysokości **12,00%** (słownie: *dwanaście procent*) w skali roku.
2. Naliczanie i wypłacanie oprocentowania Obligacji serii A następować będzie w okresach i na warunkach określonych w Propozycji Nabycia.

§ 4.

1. Obligacje Serii A będą wykupione przez Spółkę po ich wartości nominalnej.
2. Obligacje Serii A zostaną wykupione przez Spółkę w celu ich umorzenia, w dniu przypadającym na 24 (słownie: *dwadzieścia cztery*) miesiące po dacie przydziału Obligacji z zastrzeżeniem warunków określonych w Propozycji Nabycia.
3. Zarząd Spółki zastrzega sobie prawo do wezwania wszystkich posiadaczy Obligacji Serii A do przedłożenia Obligacji w celu ich wcześniejszego wykupu nie wcześniej niż po upływie 12 (słownie: *dwanaście*) miesięcy od daty przydziału Obligacji na warunkach określonych w Propozycji Nabycia. Data

wcześniejszego wykupu Obligacji zostanie ustalona w uchwale Zarządu Spółki. Spółka poinformuje Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie Obligacji w sposób określony w Propozycji Nabycia, nie później niż na 25 (słownie: *dwadzieścia pięć*) dni przed ustaloną w uchwale Zarządu Spółki datą wcześniejszego wykupu Obligacji.

4. W przypadku skorzystania przez Spółkę z prawa wcześniejszego wykupu, Obligatariusze zostaną pozbawieni prawa do odsetek jakie przysługiwałyby im w związku z dłuższym okresem odsetkowym. Odsetki będą naliczone Obligatariuszom tylko do dnia wcześniejszego wykupu Obligacji.

§ 5.

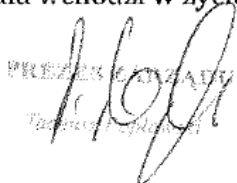
1. Emisja Obligacji serii A będzie przeprowadzona w drodze oferty prywatnej, w związku z art. 9 pkt 3) Ustawy o obligacjach. Oferta prywatna Obligacji serii A zostanie skierowana do nie więcej niż 149 Inwestorów.
2. W przypadku gdy nie zostanie subskrybowanych i opłaconych co najmniej 500 (słownie: *pięćset*) sztuk Obligacji, emisja Obligacji serii A nie dojdzie do skutku (próg emisji w rozumieniu art. 13 ust. 1 Ustawy o obligacjach).

§ 6.

1. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o obligacjach i zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. (nastąpi dematerializacja Obligacji) w rozumieniu art. 5 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku, o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2010 roku Nr 211, poz. 1384 ze zm.), a ich ewidencję będzie prowadził Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
2. Spółka podejmie niezwłocznie działania celem dematerializacji oraz rejestracji Obligacji serii A w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
3. Wszystkie płatności z Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A.
4. Spółka podejmie niezwłocznie działania celem wprowadzenia Obligacji serii A do alternatywnego systemu obrotu Catalyst.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


PREZES Zarządu
Tadeusz Papiński

3.5 Dokument określający warunki emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI DWULETNIICH ZABEZPIECZONYCH

OBLIGACJI NA OKAZCIELA SERII A

Spółki Grupa EMMERSON Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000373802 („Spółka”, „Emitent”).

Niniejsze Warunki Emisji Obligacji serii A (dalej zwane: „Warunki Emisji”) określają prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy oraz stanowią wraz z Propozycją Nabycia jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o oferowanych Obligacjach.

POSTANOWIENIA OGÓLNE:

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach w formie zdematerializowanej, na okaziciela, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza, którego prawa są zapisane w Ewidencji prowadzonej przez KDPW. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji papierów wartościowych i przysługują osobie wskazanej w niej jako posiadacz tych Obligacji.

Obligacje serii A, o których mowa w niniejszych Warunkach Emisji, są oferowane w trybie oferty prywatnej skierowanej do maksymalnie 149 Inwestorów.

Do Propozycji Nabycia Obligacji serii A oraz Warunków Emisji i niezależnie od postanowień w nich zawartych będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące w KDPW regulacje, co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje serii A wyraża na to zgodę.

Emitent niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacji serii A zamierza podjąć czynności zmierzające do ich wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę w rozumieniu Ustawy o Obrocie (Catalyst prowadzony przez Giełdę). Obrót Obligacjami serii A w alternatywnym systemie obrotu będzie odbywał się zgodnie z przepisami prawa oraz regulacjami obowiązującymi w tym obrocie.

W przeciwnym przypadku, jeżeli Zarząd Spółki zdecyduje o niewprowadzaniu Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst prowadzonego przez Giełdę, Obligacje zostaną zapisane w ewidencji prowadzonej przez firmę inwestycyjną, a wszelkie świadczenia na rzecz Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem firmy inwestycyjnej.

PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE EMISJI:

EMITENT	Grupa EMMERSON Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000373802
PODSTAWA PRAWNA EMISJI	Podstawą prawną emisji Obligacji serii A jest Ustawa o Obligacjach oraz Uchwała o Emisji Obligacji

Mu 1

OBLIGACJE SERII A	Obligacje dwuletnie zabezpieczone na okaziciela serii A w Dniu Emisji nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 5a Ustawy o Obligacjach oraz zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w KDPW lub w firmie inwestycyjnej na podstawie właściwych przepisów Ustawy o Obrocie (Ewidencję prowadzić będzie KDPW lub firma inwestycyjna)
ZORGANIZOWANY SYSTEM OBROTU OBLIGACJAMI „CATALYST”	Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji serii A do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst prowadzonego przez spółkę Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i w tym celu po Dniu Emisji zamierza podjąć wszelkie niezbędne czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji serii A do tego systemu. W przeciwnym przypadku Obligacje zostaną zapisane w ewidencji prowadzonej przez firmę inwestycyjną, a wszelkie świadczenia na rzecz Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem firmy inwestycyjnej
TRYB OFERTY	Emisja Obligacji serii A zostanie przeprowadzona w trybie oferty prywatnej skierowanej do maksymalnie 149 Inwestorów
OFERUJĄCY	Dom Maklerski WDM S.A. z siedzibą we Wrocławiu, Plac Powstańców Śląskich 1 lok. 201 (53-329 Wrocław)
WALUTA OBLIGACJI	Złoty polski (PLN)
CEL EMISJI	Środki z emisji Obligacji serii A Spółka planuje przeznaczyć na: - Inwestowanie w nowoczesne narzędzia sprzedaży służące wzmocnieniu pozycji grupy kapitałowej Emitenta, w szczególności: - w stronę internetową, wyspecjalizowaną w nieruchomościach, łączącą interaktywną bazę danych o nieruchomościach z wyszukiwarką oraz ofertą usługową grupy kapitałowej Grupa Emmerson S.A.; - nowoczesny CRM, czyli system zarządzania relacjami z klientami, który automatyzuje i wspomaga proces obsługi klienta, pracę różnych działów oraz wszystkie fazy współpracy z klientem - od rozpoznania jego potrzeb, poprzez zawarcie transakcji do usługi posprzedażowej. - Inwestycje kapitałowe w papiery wartościowe atrakcyjnych spółek z szeroko pojętej branży nieruchomości oraz nowych technologii, w tym zwiększenie już posiadanych udziałów w spółkach. - Wsparcie inwestycyjne bieżącej działalności operacyjnej grupy kapitałowej Emitenta.
WARTOŚĆ NOMINALNA JEDNEJ OBLIGACJI	1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych)
MINIMALNA ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI	500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych)

MAKSYMALNA ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI	1.200.000,00 zł (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych)
CENA EMISYJNA JEDNEJ OBLIGACJI	1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych)
MINIMALNA LICZBA OBLIGACJI OBJĘTYCH ZAPISEM	10 (słownie: dziesięć) Obligacji serii A
DOJŚCIE EMISJI DO SKUTKU (PRÓG EMISJI)	Minimalną liczbą Obligacji serii A, których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji do skutku wynosi 500 (słownie: pięćset) sztuk Obligacji serii A
ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI	Obligacje serii A są obligacjami zabezpieczonymi. Wysokość i forma zabezpieczenia Obligacji serii A oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia zostały przedstawione w pkt. „Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia” niniejszych Warunków Emisji
TERMIN DYSTRYBUCJI PROPOZYCJI NABYCIA WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI	Od 21 czerwca 2013 roku
TERMIN ZŁOŻENIA ZAPISU I DOKONYWANIA WPŁAT NA OBLIGACJE	Od 21 czerwca do 9 lipca 2013 roku
DZIEŃ PRZYDZIAŁU OBLIGACJI	10 lipca 2013 roku
ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI	Obligacje mogą być zbywane bez żadnych ograniczeń
ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI	Do momentu ustanowienia zabezpieczenia o którym mowa powyżej, zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią niezabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, które będą traktowane na równi z wszystkimi pozostałymi obecnymi i przyszłymi niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem tych, do których roszczenia są uprzywilejowane na mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego Od momentu ustanowienia zabezpieczenia o którym mowa powyżej zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią zabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, które będą traktowane na równi z wszystkimi pozostałymi obecnymi oraz przyszłymi niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem tych, do których roszczenia są uprzywilejowane na mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego
ZAWIADOMIENIA	Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień zawartych w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji wszelkie zawiadomienia do Inwestorów będą wysyłane listem poleconym lub kurierem na adresy podane w Formularzu Zapisu lub będą doręczane im osobiście. Jeżeli jedna ze stron zmieni adres bez zawiadomienia o tym fakcie drugiej strony, zawiadomienie dokonane listem poleconym będzie uznane za doręczone z dniem faktycznego

	doręczenia pod ostatni znany obydwu stronom adres, a w przypadku braku doręczenia – z upływem terminów przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego na odbiór przesyłki pozostawionej w urzędzie pocztowym W momencie wprowadzenia Obligacji serii A do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie, Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom informacje bieżące w formie raportów bieżących oraz okresowe wyniki finansowe w formie raportów okresowych, do czasu całkowitego wykupu Obligacji serii A. Treść, zakres oraz sposób przekazywania raportów bieżących i okresowych regulować będą przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst
OPODATKOWANIE	W Propozycji Nabycia zostały opisane jedynie ogólne zasady opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem Obligacji. Inwestorzy zainteresowani uzyskaniem szczegółowych odpowiedzi powinni skorzystać z porad świadczonych przez doradców podatkowych

ZASADY SKŁADANIA ZAPISÓW NA OBLIGACJE:

Do składania zapisów na Obligacje uprawnione są wszystkie osoby, do których skierowana zostanie oferta. W momencie złożenia przez Inwestora lub reprezentującego go pełnomocnika zapisu na Obligacje (poprzez wypełnienie formularza zapisu na Obligacje) jest on związany tym zapisem przez okres 3 miesięcy od daty rozpoczęcia subskrypcji, chyba że wcześniej ogłoszony został komunikat, iż emisja Obligacji serii A nie doszła do skutku, bądź wcześniej przydzielone zostały Obligacje serii A.

Zapisy na Obligacje serii A będą przyjmowane w terminie od 21 czerwca do 9 lipca 2013 roku. Inwestor lub jego pełnomocnik zapisujący się na Obligacje powinien przesłać wypełniony w czterech egzemplarzach i podpisany Formularz Zapisu na adres Oferującego lub złożyć go w siedzibie Oferującego (Dom Maklerski WDM S.A., Plac Powstańców Śląskich 1/201, 53-329 Wrocław). Formularz Zapisu będzie można otrzymać od Oferującego drogą mailową, faksową lub w inny uzgodniony sposób.

Inwestor składając Formularz Zapisu na Obligacje serii A jednocześnie oświadcza, że zapoznał się z treścią Propozycji Nabycia i Warunków Emisji Obligacji serii A oraz akceptuje ich treść.

Składając zapis na Obligacje Inwestor wyraża zgodę na przydział Obligacji w ilości wskazanej w Formularzu Zapisu lub mniejszej.

Inwestor będący osobą fizyczną, składając ofertę nabycia Obligacji serii A, winien przesłać/złożyć kserokopię lub skan ważnego dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej, paszport lub w przypadku cudzoziemca dokument tożsamości wydany zgodnie z przepisami prawa obowiązującego Inwestora), a pozostali Inwestorzy winni przesłać/złożyć kserokopię lub skan ważnego dokumentu, z którego wynika status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora.

Inwestor może złożyć Formularz Zapisu osobiście lub poprzez właściwie umocowanego pełnomocnika. Pełnomocnik nabywający Obligacje serii A w imieniu mocodawcy jest zobowiązany do przesłania bądź złożenia pełnomocnictwa wraz z Formularzem Zapisu.

Pełnomocnictwo powinno być udzielone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem nieważności, które powinno zawierać w szczególności:

- a) dane Inwestora (mocodawcy):
 - i. w przypadku osób fizycznych – imię, nazwisko, adres zameldowania, PESEL (lub inny odpowiedni), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej, paszport lub w przypadku cudzoziemca dokument tożsamości wydany zgodnie z przepisami prawa obowiązującego Inwestora),
 - ii. w przypadku pozostałych osób – nazwa, siedziba, REGON (lub inny odpowiedni) oraz numer właściwego rejestru, w którym wpisany jest mocodawca,
- b) dane pełnomocnika:
 - i. w przypadku osób fizycznych – imię, nazwisko, adres zameldowania, PESEL (lub inny odpowiedni), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej, paszport lub w przypadku cudzoziemca dokument tożsamości wydany zgodnie z przepisami prawa obowiązującego pełnomocnika),
 - ii. w przypadku pozostałych osób – nazwa, siedziba, REGON (lub inny odpowiedni) oraz numer właściwego rejestru, w którym wpisany jest pełnomocnik,
- c) zakres udzielonego pełnomocnictwa.

Wraz z Formularzem Zapisu oraz pełnomocnictwem pełnomocnik powinien załączyć kserokopię lub skan swojego dokumentu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej, paszport lub w przypadku cudzoziemca dokument tożsamości wydany zgodnie z przepisami prawa obowiązującego mocodawcę).

W przypadku, gdy pełnomocnictwo zostało sporządzone za granicą:

- a) w języku innym niż język polski, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny, a następnie przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego,
- b) w języku polskim, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny.

W przypadku, gdy pełnomocnictwo zostało sporządzone na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

Pełnomocnictwo zostanie uznane za właściwe, jeżeli zostało sporządzone zgodnie z formą wskazaną powyżej, nie zostało odwołane lub jest nieodwołalne, nie wygasło lub nie utraciło ważności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

ZASADY DOKONYWANIA WPLĄT NA OBLIGACJE:

Wpłaty na Obligacje serii A dokonuje się w polskich złotych. Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości, tj. równej iloczynowi ilości Obligacji objętych zapisem oraz ceny emisyjnej Obligacji, najpóźniej do dnia 9 lipca 2013 roku na Rachunek Emisji Oferującego o

numerze 82 1060 0076 0000 3300 0051 1728 prowadzony przez Bank BPH S.A., Oddział we Wrocławiu.

Dokonując przelewu każdorazowo należy podać tytuł płatności: „Obligacje serii A Grupa EMMERSON S.A. – Imię i nazwisko/nazwa Inwestora/NIP/Ilość sztuk Obligacji”.

Wpłatę na Obligacje serii A uważa się za dokonaną w momencie wpływu środków pieniężnych na wskazany powyżej rachunek bankowy.

Jeżeli Inwestor dokona wpłaty na Obligacje (większej niż wynikająca ze złożonego zapisu), zapis zostanie uznany za ważny i Obligacje zostaną mu przydzielone na zasadach określonych w pkt. „Zasady przydziału Obligacji” niniejszych Warunków Emisji. Nadwyżka ponad tę kwotę zostanie zwrócona Inwestorowi w sposób określony w pkt. „Zasady zwrotu wpłaconych kwot na emisję Obligacji serii A” niniejszych Warunków Emisji.

Brak wpłaty na Obligacje serii A we wskazanym terminie powoduje nieważność złożonego zapisu.

ZASADY PRYZDZIAŁU OBLIGACJI:

Przydział Obligacji serii A zostanie dokonany przez Zarząd Emitenta w dniu 10 lipca 2013 roku.

Przydział Obligacji nastąpi w oparciu o przyjęte zapisy. Decyzje dotyczącą przydziału Obligacji poszczególnym Inwestorom podejmie Zarząd Emitenta, kierując się jedynie własnym uznaniem.

W ramach przydziału uznaniowego Emitent, w uzgodnieniu z Oferującym, może lecz nie musi brać pod uwagę kolejności składania przez Inwestorów Formularzy Zapisu oraz kolejność dokonywania przez Inwestorów wpłat na Obligacje.

Inwestorzy wyrażają zgodę na przydział Obligacji w ilości wskazanej w Formularzu Zapisu lub mniejszej.

Zarząd Spółki powiadomi Inwestorów o przydzielonej im liczbie Obligacji w formie pisemnej na adres wskazany w Formularzu Zapisu lub w inny uzgodniony sposób.

NIEDOJŚCIE EMISJI DO SKUTKU:

Emisja Obligacji serii A nie dojdzie do skutku, jeżeli:

- w terminie zapisów wskazanym w pkt. „Podstawowe dane dotyczące emisji” niniejszych Warunków Emisji, minimalna ilość Obligacji wskazana w uchwale Zarządu nie zostanie objęta i należycie opłacona (Próg emisji);
- Emitent odwoła lub odstąpi od przeprowadzenia emisji Obligacji serii A z istotnych powodów, takich jak:
 - nagła zmiana w gospodarce krajowej lub światowej, której Emitent nie był w stanie przewidzieć przed rozpoczęciem oferty niepublicznej Obligacji serii A, a która by istotnie wpłynęła na jej przebieg oraz działalność Spółki;
 - nagła zmiana sytuacji gospodarczej, majątkowej lub finansowej Emitenta, której Spółka nie była w stanie przewidzieć przed rozpoczęciem oferty niepublicznej

Obligacji serii A, a która by istotnie wpłynęła na jej przebieg oraz działalność Spółki;

- o nagła zmiana w otoczeniu prawnym lub gospodarczym Emitenta, której Spółka nie była w stanie przewidzieć przed rozpoczęciem oferty niepublicznej Obligacji serii A, a która by istotnie wpłynęła na jej przebieg oraz działalność Spółki;
- o wystąpienie innych zmian, których Spółka nie była w stanie przewidzieć przed rozpoczęciem oferty niepublicznej Obligacji serii A, a które by istotnie wpłynęły na jej przebieg oraz działalność Spółki.

Jeżeli subskrypcja Obligacji serii A nie dojdzie do skutku, Inwestorzy zostaną o tym fakcie powiadomieni w formie pisemnej na adres wskazany w Formularzu Zapisu lub w inny uzgodniony sposób niezwłocznie po podjęciu przez Zarząd Emitenta uchwały o niedojsię emisji Obligacji serii A do skutku.

ZASADY ZWROTU WPŁACONYCH KWOT NA EMISJĘ OBLIGACJI SERII A:

W przypadku niedojsię emisji do skutku, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu, dokonania nadpłaty, nieprzydzielenia Obligacji Inwestorowi lub wystąpienia innej przyczyny powodującej konieczność zwrotu wpłaconej kwoty Inwestorowi, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie zwrócona niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie pięciu dni roboczych od dnia zakończenia subskrypcji lub podjęcia przez Zarząd uchwały o niedojsię emisji do skutku na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu. Wpłacone kwoty zostaną zwrócone bez odsetek.

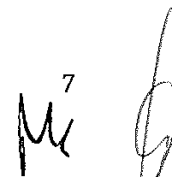
WARUNKI WYKUPU OBLIGACJI:

Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o obligacjach, w razie likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił. Wykup ten nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji, tj. 1.000,00 za każdą Obligację.

W momencie nie zaistnienia żadnej z wyżej wymienionych okoliczności, Obligacje serii A zostaną wykupione przez Emitenta w dniu wykupu Obligacji (dzień W), który przypada na dzień 10 lipca 2015 roku, tj. 24 miesiące od daty przydziału lub w terminie wskazanym przez Zarząd Emitenta w przypadku przedterminowego wykupu na warunkach określonych powyżej, poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 za każdą Obligację. Wykupione przez Emitenta w dniu wykupu lub w przypadku przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariuszy, Obligacje serii A podlegają umorzeniu.

Wykup Obligacji może nastąpić (za zgodą Obligatariusza) również poprzez przeprowadzenie subskrypcji na obligacje nowej emisji wśród właścicieli Obligacji podlegających wykupowi (tzw. obligacji rolowanych) z zaliczeniem wierzytelności z tytułu obligacji rolowanych na poczet ceny obligacji nowej emisji. Rolowanie Obligacji serii A będzie przeprowadzane na zasadach i w terminach określonych w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW.



Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu wykupu Obligacji serii A są Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje serii A zapisane na rachunku papierów wartościowych lub rachunku sponsora emisji w dniu ustalenia prawa do wykupu Obligacji (dzień D), który będzie przypadał na 7 dzień roboczy poprzedzający dzień wykupu Obligacji (dzień W), tj. na dzień 1 lipca 2015 roku. Jeżeli jednak dzień wykupu Obligacji przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym, Obligacje serii A zostaną wykupione w pierwszym dniu roboczym przypadającym po dniu W, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Podstawą naliczania i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji serii A zapisana na rachunku papierów wartościowych lub rachunku sponsora emisji.

Przy wypłacie świadczeń z tytułu Obligacji zastosowanie mają właściwe przepisy prawa i regulacje KDPW, w szczególności Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW. Wszelkie płatności dokonywane będą za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych lub rachunki sponsora emisji.

W przeciwnym przypadku, jeżeli Zarząd Spółki zdecyduje o niewprowadzaniu Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst, Obligacje zostaną zapisane w ewidencji prowadzonej przez firmę inwestycyjną, a wszelkie świadczenia na rzecz Obligatariuszy (w tym proces rolowania Obligacji) będą dokonywane za pośrednictwem firmy inwestycyjnej.

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent będzie miał prawo do wcześniejszego wykupu wszystkich Obligacji, a Obligatariusz ma obowiązek ich zbycia w wyznaczonej przez Emitenta dacie wcześniejszego wykupu, nie wcześniej niż po okresie 12 miesięcy od daty przydziału pod warunkiem, że Obligatariusz zostanie zawiadomiony, nie później niż na 25 (dwadzieścia pięć) dni przed datą wcześniejszego wykupu. W przypadku skorzystania przez Emitenta z prawa wcześniejszego wykupu dla części Obligacji, Obligacje będą wykupowane proporcjonalnie. Ilość Obligacji do wykupu zostanie określona jako iloczyn posiadanych Obligacji przez Obligatariusza i stosunku określonego jako łączna wartość nominalna wykupowanych Obligacji w ramach prawa wcześniejszego wykupu oraz łącznej wartości nominalnej Obligacji pozostających do wykupu. Wynik powyższego działania, każdorazowo zaokrąglany jest do pełnej liczby w dół. Data wcześniejszego wykupu zostanie określona w uchwale Zarządu Emitenta dotyczącej wcześniejszego wykupu. Emitent zawiadomi Obligatariuszy o podjęciu powyższej uchwały.

W przypadku, gdy Obligacje serii A zostaną wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na Catalyst, informacja o wykonaniu prawa wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta ze wskazaniem daty wcześniejszego wykupu przekazana zostanie Obligatariuszom w formie raportu bieżącego opublikowanego w systemie EBI (NewConnect/Catalyst) w terminie nie później niż na 25 (dwadzieścia pięć) dni przed datą wcześniejszego wykupu.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji serii A będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami serii A w Alternatywnym Systemie Obrotu na Catalyst od dnia poprzedzającego dzień ustalenia prawa do wykupu w ramach wcześniejszego

wykupu. Decyzję o zawieszeniu podejmuje Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na wniosek Emitenta.

WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA:

Obligacje serii A będą oprocentowane w stosunku do ich wartości nominalnej według stałej stopy procentowej w wysokości 12% (słownie: dwanaście procent) w skali roku. Wysokość odsetek będzie obliczana na podstawie rzeczywistej liczby dni w okresie odsetkowym. Odsetki naliczane są począwszy od dnia następującego po dniu przydziału Obligacji serii A do dnia wykupu (z uwzględnieniem tego dnia) określonego w pkt. „Warunki wykupu Obligacji” niniejszych Warunków Emisji i będą wypłacane półrocznie.

Oprocentowanie jest liczone od pierwszego dnia rozpoczynającego każdy następujący po sobie półroczny okres odsetkowy. Datą ustalenia prawa do otrzymania odsetek za dany okres odsetkowy (dzień D) będzie dzień przypadający na 7 dzień roboczy poprzedzający ostatni dzień danego okresu odsetkowego (dzień W). Odsetki za dany okres odsetkowy będą wypłacane uprawnionemu do ich otrzymania Obligatariuszowi z dołu, w ostatnim dniu danego okresu odsetkowego (dzień W). Wypłata świadczeń z tytułu posiadanych Obligacji obsługiwana będzie przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Jeżeli dzień wypłaty odsetek, ustalony w sposób określony powyżej, będzie przypadał w sobotę, niedzielę, święto lub będzie dniem ustawowo wolnym od pracy, odsetki zostaną wypłacone w pierwszym dniu roboczym następującym po tym dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych lub rachunku sponsora emisji Obligatariusza z upływem wskazanego w poniższej tabeli dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wypłaty odsetek.

Zgodnie z art. 5a Ustawy o obligacjach, prawa z obligacji niemających formy dokumentu powstają z chwilą dokonania zapisu w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i przysługują osobie w niej wskazanej jako posiadacz tych obligacji.

W przeciwnym przypadku, jeżeli Zarząd Spółki zdecyduje o niewprowadzaniu Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, Obligacje zostaną zapisane w ewidencji prowadzonej przez firmę inwestycyjną, a wszelkie świadczenia na rzecz Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem firmy inwestycyjnej.

Odsetki od Obligacji naliczane są począwszy od dnia następującego po dniu przydziału Obligacji serii A, tj. od dnia 11 lipca 2013 roku. W okresie pomiędzy dokonaniem wpłaty na Obligacje a dniem ich przydziału lub dniem zwrotu dokonanych wcześniej wpłat, środki pieniężne wpłacone przez Inwestorów nie będą oprocentowane.

Wysokość kuponu będzie ustalona każdorazowo zgodnie ze wzorem (wszystkie wielkości określone w złotych będą zaokrąglane do najbliższego grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglane w górę):

9


$$\text{Odsetki} = NO * 12\% * (n/365);$$

NO – wartość nominalna Obligacji serii A

n – liczba dni w danym okresie odsetkowym (włącznie z dniem wykupu dla ostatniego okresu odsetkowego)

Szczegółowe informacje dotyczące kolejnych okresów odsetkowych przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1 Szczegółowe informacje dotyczące kolejnych okresów odsetkowych

NR OKRESU	PIERWSZY DZIEŃ OKRESU ODSETKOWEGO	DZIEŃ UZYSKANIA UPRAWNIENIA DO OTRZYMANIA ODSETEK (DZIEŃ D)	OSTATNI DZIEŃ OKRESU ODSETKOWEGO (DZIEŃ W) I WYPŁATA KUPONU	LICZBA DNI W DANYM OKRESIE ODSETKOWYM	KWOTA ODSETEK W OKRESIE ODSETEK. (NA JEDNĄ OBLIGACJĘ)
1	11.07.2013	30.12.2013	10.01.2014	184	60,49
2	11.01.2014	01.07.2014	10.07.2014	181	59,51
3	11.07.2014	01.01.2015	10.01.2015	184	60,49
4	11.01.2015	01.07.2015	10.07.2015	181	59,51
				730	240,00

Źródło: Emitent

Wypłata odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych lub rachunku sponsora emisji Obligatariusza.

WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIA PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA:

Obligacje serii A będą zabezpieczone.

W przypadku dojścia emisji Obligacji serii A do skutku, Zarząd Emitenta zobowiązuje się do złożenia wniosku o zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji serii A. Warunkiem dojścia emisji do skutku jest osiągnięcie progu emisji, tj. subskrybowanie co najmniej 500 (słownie: *pięćset*) Obligacji serii A.

W przypadku, gdy emisja dojdzie do skutku, a Zarząd dokona przydziału nie mniej niż 500 (słownie: *pięćset*) Obligacji serii A i nie więcej niż 1.200 (słownie: *tysiąc dwieście*) Obligacji serii A, zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy nastąpi poprzez ustanowienie na rzecz Obligatariuszy hipoteki łącznej do kwoty 1.900.000 zł (słownie: jeden milion dziewięćset tysięcy) stanowiącej ponad 100% łącznej wartości nominalnej Obligacji serii A powiększonej o łączną wartość wszystkich odsetek wynikających z liczby objętych Obligacji serii A (w przypadku objęcia wszystkich emitowanych Obligacji serii A, tj. 1.200 sztuk Obligacji serii A) oraz łączne

szacunkowe koszty przeprowadzenia oferty (tj. koszt sporządzenia kompletu dokumentacji oraz koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty). Podmiotem udzielającym zabezpieczenia będzie Em-Inwestycje 2 Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) na nieruchomościach opisanych poniżej, należących do spółki pod firmą Em-Inwestycje 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, tj. na:

- nieruchomości gruntowej, położonej w Gdyni, Kamienna Góra, przy ulicy Piotra Skargi, stanowiącej działkę nr 1063/203 o powierzchni 234 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00042043/7. Opisana działka gruntu stanowi na dzień sporządzenia Warunków Emisji przedmiot użytkowania wieczystego spółki Em-Inwestycje 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
- nieruchomości gruntowej, położonej w Gdyni, Kamienna Góra, przy ulicy Adama Mickiewicza 20, stanowiącej działkę nr 1049/203 o powierzchni 500 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1Y/00037859/2. Opisana działka gruntu stanowi na dzień sporządzenia Warunków Emisji przedmiot własności spółki Em-Inwestycje 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W związku z faktem, iż Obligacje nie mogą być wydane przed ustanowieniem zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji (art. 15 Ustawy o Obligacjach), Emitent po dokonaniu przydziału, a przed dokonaniem zapisu w ewidencji przez podmiot upoważniony do prowadzenia ewidencji, poinformuje o ustanowieniu hipoteki na rzecz Obligatariuszy w formie raportu bieżącego EBI przekazanego na zasadach określonych w Regulaminie 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.). Treść przekazanego raportu bieżącego będzie dostępna na stronie internetowej rynku NewConnect: www.newconnect.pl oraz na stronie Emitenta: www.grupaemerson.pl

Stosownie do art. 7 ust 1a Ustawy o obligacjach Emitent zawarł umowę z administratorem hipoteki, na mocy której administrator hipoteki wykonywać będzie prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Funkcję administratora hipoteki pełnić będzie Pan Łukasz Ochman - adwokat prowadzący Kancelarię Adwokacką w Warszawie (ul. Bagatela 12, 00-585 Warszawa). Pan Łukasz Ochman posiada wieloletnie doświadczenie w obsłudze prawnej zarówno osób fizycznych jak i podmiotów gospodarczych, współpracował zarówno z krajowymi jak i międzynarodowymi kancelariami prawnymi. Ukończył kurs na członka Rad Nadzorczych Spółek Skarbu Państwa. Zasiadał w radach nadzorczych spółek z udziałem Skarbu Państwa. Aktualnie swoją praktykę koncentruje na prawie gospodarczym oraz prawie zamówień publicznych.

Oświadczenie administratora hipoteki:

11

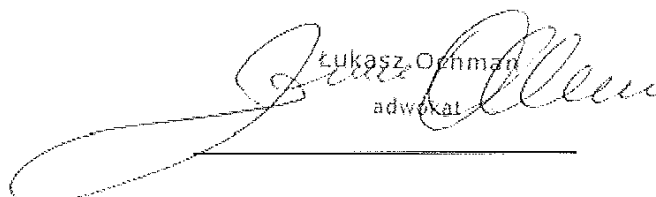
Me

Warszawa, dnia 19 czerwca 2013 roku

OŚWIADCZENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Ja, niżej podpisany Łukasz Ochman prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Łukasz Ochman Kancelaria Adwokacka z siedzibą w Warszawie [00-585] Warszawa, przy ul. Bagatela 12, niniejszym oświadczam, że zawarłem dnia 19 czerwca 2013 roku, ze spółką Grupa Emmerson S.A. z siedzibą w Warszawie oraz ze spółką EM - INWESTYCJE 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, umowę na mocy której powierzone zostało mi pełnienie funkcji administratora hipoteki, w oparciu o przepisy art. 7 ust. 1a ustawy o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 roku (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 120 poz. 1300 z późn. zm.) („Ustawa o obligacjach”), ustanawianej na nieruchomościach stanowiących przedmiot własności oraz użytkowania wieczystego spółki EM – INWESTYCJE 2 Sp. z o.o., na zabezpieczenie należytego wykonania przez spółkę Grupa Emmerson S.A. jej zobowiązań wobec Obligatariuszy obligacji zabezpieczonych serii A.

Oświadczam także, że zgodnie z art. 7 ust. 1a Ustawy o obligacjach będę wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy obligacji serii A spółki Grupa Emmerson S.A.


Łukasz Ochman
adwokat

OCHMAN KANCELARIA
adw. Łukasz Ochman
ul. Bagatela 12
00-585 Warszawa
tel.: +48 22 427 40 44 www.ochman.biz

12



DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW UŻYTYCH W WARUNKACH EMISJI:

„**ASO**” - Alternatywny System Obrotu, o który mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

„**Catalyst**” - Rynek obligacji Catalyst, prowadzony na platformach transakcyjnych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot (dawniej: MTS CeTO);

„**Dzień D**” – dzień uzyskania uprawnienia do otrzymania odsetek oraz dzień ustalenia prawa do wykupu Obligacji;

„**Dzień Emisji**” – dzień przydziału Obligacji serii A przypadający na 10 lipca 2013 roku;

„**Dzień roboczy**” – dzień, który jest dniem obrotu w zorganizowanym systemie obrotu obligacjami CATALYST;

„**Dzień W**” – ostatni dzień okresu odsetkowego i wypłaty kuponu oraz dzień, w którym Obligacje serii A będą podlegać wykupowi;

„**Emitent**” – Grupa EMMERSON Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie;

„**EUR, euro**” - jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;

„**Ewidencja**” – oznacza ewidencję Obligatariuszy prowadzoną przez KDPW lub firmę inwestycyjną;

„**Giełda**” – oznacza spółkę Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

„**Inwestor**” – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę nieposiadającą osobowości prawnej, do której została skierowana Propozycja Nabycia;

„**KDPW**” – Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;

„**Obligacje serii A, Obligacje**” – oznaczają nie więcej niż 1.200 (słownie: jeden tysiąc dwieście) zabezpieczonych, dwuletnich, odsetkowych obligacji na okaziciela serii A, nie mających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda;

„**Obligatariusz**” – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej, która jest uprawniona z Obligacji;

„**Propozycja Nabycia**” – dokument na podstawie którego składana jest Propozycja Nabycia Obligacji serii A Inwestorom;

„**Uchwała o Emisji Obligacji**” – oznacza Uchwałę Nr 1/06/2013 Zarządu Grupa EMMERSON S.A. z dnia 19 czerwca 2013 roku w sprawie emisji Obligacji serii A,

„**Ustawa o Obligacjach**” - Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 120 poz. 1300 z późn. zm.);

„**Ustawa o Obrocie**” - Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 211, poz. 1384 z późn. zmianami);

13



„Warunki Emisji” – oznaczają warunki emisji Obligacji serii A w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach;

„Złoty, zł, PLN” - Prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej będący w obiegu publicznym od dnia 1 stycznia 1995 r. zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego (Dz. U. Nr 84, poz. 386 z późn. zmianami).

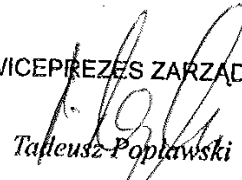
PREZES ZARZĄDU



Marek Krajewski

Prezes Zarządu
Grupa Emmerson S.A.
Marek Krajewski

WICEPREZES ZARZĄDU



Tadeusz Popławski

Wiceprezes Zarządu
Grupa Emmerson S.A.
Tadeusz Popławski

GRUPA EMMERSON S.A.
ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa
tel.: (22) 828 92 96, fax (22) 530 12 01
REGON 142577214, NIP 527 26 37 300

3.6 Definicje i objaśnienia skrótów

Tabela 7 Definicje i objaśnienia

ASO	Alternatywny System Obrotu, o który mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Catalyst	Rynek obligacji Catalyst, prowadzony na platformach transakcyjnych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot (dawniej: MTS CeTO)
Dz. U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dzień D	Dzień ustalenia prawa do odsetek oraz prawa do wykupu obligacji
Dzień W	Dzień wypłaty odsetek oraz dzień wykupu obligacji
Emitent	Grupa Emmerson Spółka Akcyjna
Ewidencja	Ewidencja prowadzona zgodnie z art. 5a Ustawy o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 r.
Giełda, GPW, GPW S.A.	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
KDPW, KDPW S.A., Depozyt	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Kodeks Spółek Handlowych, k.s.h.	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.)
Obligacje serii A	Obligacje zabezpieczone na okaziciela serii A spółki Grupa Emmerson S.A.
Obligatariusz	Osoba wskazana w ewidencji jako posiadacz obligacji
Oferujący	Dom Maklerski WDM S.A. z siedzibą we Wrocławiu
Organizator ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
PKD	Polska Klasyfikacja Działalności wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. (Dz. U. 2007 Nr 251, poz. 1885 z późn. zm.)
Propozycja	Dokument zawierający szczegółowe informacje o sytuacji prawnej

Nabycia	i finansowej Emitenta, sporządzony z zamiarem przeprowadzenia oferty niepublicznej Obligacji serii A
Rada Nadzorcza, RN	Rada Nadzorcza Spółki Grupa Emmerson Spółka Akcyjna
Regulamin ASO, Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalony Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Spółka	Grupa Emmerson Spółka Akcyjna
Ustawa o obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. 2001 r. Nr 120 poz. 1300 z późn. zm.)
Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 211, poz. 1384 z późn. zmianami)
Ustawa o Ofercie Publicznej, Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 185 poz. 1439 z późn. zm.)
Zarząd, Zarząd Spółki, Zarząd Emitenta	Zarząd Spółki Grupa Emmerson Spółka Akcyjna
Zarząd Giełdy	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Złoty, zł, PLN	Prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej będący w obiegu publicznym od dnia 1 stycznia 1995 r. zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego (Dz. U. Nr 84, poz. 386 z późn. zmianami)

Źródło: Emitent