

NOTA INFORMACYJNA

OBLIGACJI SERII O

Emitent:

ROBYG S.A.

ROBYG
the Art of Building

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez spółkę pod firmą Bond Spot S.A. oraz w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. obligacji serii O wyemitowanych przez:

ROBYG Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000280398, NIP 525-23-92-367, REGON 140900353, o kapitale zakładowym w wysokości 26.309.200,00 (dwadzieścia sześć milionów trzysta dziewięć tysięcy dwieście) złotych, wpłaconym w całości (dalej zwana: „Emitentem” lub „Spółką”).

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do:

- 1) obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. oraz
- 2) 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:

- 1) regulowanym rynku pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A.; ani na
- 2) rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

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

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez BondSpot S.A. ani przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Oferujący:

MICHAEL/STRÖM
INVESTMENTS

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 17 maja 2016 r.



1. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

1.1 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej:

1.1.1 Emitent:

Nazwa:	ROBYG S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 419 11 00
Numer faksu:	+48 22 419 11 03
Strona internetowa:	www.robbyg.pl
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@robbyg.com.pl

1.1.2 Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Zbigniew Wojciech Okoński – Prezes Zarządu, Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu, Eyal Nahum Keltsh – Wiceprezes Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Emitenta wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu Emitenta.

1.2 Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w nocie informacyjnej:

Niniejszym oświadczamy w imieniu Emitenta, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:


Zbigniew Wojciech Okoński
prezes Zarządu


Eyal Keltsh
wiceprezes Zarządu

ROBYG S.A.
al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa
KRS: 000033-92-367, REGON: 140900353

W odniesieniu do Emitenta nie ma zastosowania określony w § 18 ust. 17 Regulaminu ASO GPW obowiązek zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą w związku z ubieganiem się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, ponieważ obowiązek tego - na mocy § 18 ust. 18 pkt 3 Regulaminu ASO GPW - nie stosuje się w przypadku gdy na dzień złożenia wniosku łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów danego emitenta objętych wnioskiem wynosi co najmniej 5.000.000 zł.

Wszelkie terminy niezdefiniowane w niniejszej nocie informacyjnej (dalej także: „**Nota Informacyjna**”) mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii O emitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie, stanowiących załącznik do Noty Informacyjnej (dalej także: „**Warunki Emisji**”).

2. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZONYCH DO OBROTU NA ASO BONDSPOT ORAZ ASO GPW

2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i wprowadzanymi instrumentami dłużnymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta i jego grupy kapitałowej

2.1.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz jego grupą kapitałową („Grupa”)

2.1.1.1 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Emitenta mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, należą:

- wzrost poziomu inflacji;
- wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych;
- zmiany w przepisach prawa, innych istotnych regulacjach lub polityce rządowej;
- wzrost kosztów finansowania.

Czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta.

2.1.1.2 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

W toku prowadzenia przez spółki celowe Emitenta inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi podwykonawstwa i Grupa Emitenta nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi

o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

2.1.1.3 Ryzyko niezrealizowania projektów deweloperskich w terminie

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka, może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji budowlanych. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy Emitenta, także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to na działalność, sytuację finansową, w tym w szczególności płynność, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

2.1.1.4 Ryzyko niepozyskania przez Grupę Emitenta finansowania zewnętrznego

Działalność deweloperska jest kapitałochłonna - Grupa Emitenta ponosi znaczące wydatki wstępne na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym Grupa Emitenta potrzebuje znaczących kwot pieniężnych oraz finansowania przez banki, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Grupy Emitenta zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy Emitenta. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Grupie Emitenta kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę Emitenta dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Grupy Emitenta oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może różnić się od pierwotnie zakładanej. Nie jest pewne, czy Grupa Emitenta będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy Emitenta.

2.1.1.5 Ryzyko rozstrzygnięcia na niekorzyść Grupy Emitenta postępowań przeciwko Grupie Emitenta

Spółki celowe Emitenta są stronami postępowań m. in. dotyczących ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów oraz roszczeń ze strony wspólnot mieszkaniowych. W przypadku niekorzystnego dla spółek celowych Emitenta zakończenia powyższych postępowań powstanie obowiązek zapłaty z tytułu ww. roszczeń do wspólnot mieszkaniowych, bądź z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wraz z należnymi odsetkami.

2.1.1.6 Ryzyko nie osiągnięcia zaplanowanej przez Grupę Emitenta powierzchni użytkowej mieszkań planowanych do realizacji

Grupa Emitenta realizuje swoje projekty deweloperskie w oparciu o solidnie przygotowane projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej powierzchni użytkowej w ramach poszczególnych etapów projektów deweloperskich. Z uwagi jednak na fakt, że Grupa Emitenta planuje swoje projekty z wyprzedzeniem możliwe jest, iż w trakcie ich realizacji konieczne będzie wprowadzenie zmian do przyjętych projektów architektonicznych. Zmiany te mogą wynikać w szczególności: (i) ze zmian planów zagospodarowania przestrzennego i dostosowania do tych planów projektów deweloperskich celem optymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, (ii) zmian w strukturze planowanych mieszkań, które jeśli będą polegały na zmniejszeniu średniej powierzchni mieszkań, wymagać będą przeznaczenia dodatkowej powierzchni na garaże, co z kolei zmniejszy całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań, oraz (iii) przyjęcia innych niż zamierzone rozwiązań technicznych i budowlanych.

2.1.1.7 Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę Emitenta celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupy Emitenta i których, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów, nie będą one w stanie przewidzieć. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę Emitenta jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy Emitenta.

2.1.1.8 Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregośkolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

2.1.1.9 Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

Grupa Emitenta prowadzi działalność polegającą na sprzedaży mieszkań, a także lokali użytkowych oraz domów. Półki wchodzące w skład Grupy Emitenta ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy Emitenta muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.



2.1.1.10 Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów oraz braku odpowiedniego banku ziemi

Na wyniki osiągane przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim studium przygotowania pod proces inwestycyjny. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę Emitenta pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy Emitenta podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy Emitenta wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich.

2.1.1.11 Ryzyko zdominowania akcjonariatu Emitenta przez nowego znaczącego akcjonariusza

Obecnie struktura akcjonariatu Emitenta jest rozdrobniona i zgodnie z raportem bieżącym http://ri.robysg.pl/img_in/raporty-biezace/20150513_RB_049-pl.pdf Emitent poszukuje akcjonariusza strategicznego. Tym samym istnieje ryzyko, że przed Dniem Wykupu, któryś z akcjonariuszy mniejszościowych lub nowy akcjonariusz uzyska pozycję znaczącego akcjonariusza, a tym samym będzie miał decydujący wpływ na podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie, w szczególności dotyczących wypłaty dywidendy. Oceniając powyższe ryzyko, należy uwzględnić program nabywania akcji własnych Emitenta (nabywania w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Emitenta przez Emitenta oraz spółki zależne od Emitenta w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych w celu ich dalszej odsprzedaży), który został przyjęty Uchwałą nr 18 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki ROBYG Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 01 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych Spółki, opublikowaną w załączniku do raportu bieżącego http://ri.robysg.pl/img_in/raporty-biezace/20160301-CR_18_2016_Zalacznik-nr-1_podjete-uchwaly.pdf

2.1.1.12 Ryzyko związane z sytuacją na światowych rynkach finansowych oraz nieruchomościowych

Napięta sytuacja polityczna w Europie Wschodniej oraz trudna sytuacja finansowa i polityczna w Grecji może spowodować odpływ inwestorów zagranicznych z rynków Europy Wschodniej i Centralnej, co może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt na mieszkania budowane przez Grupę Emitenta poprzez zmniejszenie popytu na mieszkania, ograniczenie dostępu



potencjalnych klientów do kredytu oraz spadek ich dochodów i skłonności do podejmowania długofalowych decyzji finansowych

2.1.1.13 Ryzyko wpływu sytuacji społeczno-ekonomicznej w Polsce na Grupę Emitenta

Przychody Grupy Emitenta uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym. Dlatego też na jej wyniki finansowe mają wpływ takie czynniki jak stopień stabilizacji sytuacji politycznej w kraju w danym okresie oraz dane makroekonomiczne dotyczące stanu polskiej gospodarki, w szczególności poziom stopy wzrostu PKB, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, wysokość stóp procentowych, kursów wymiany walut, stopa inflacji, deficytu budżetowego i poziom bezrobocia. Ewentualne negatywne zmiany w sytuacji makroekonomicznej Polski mogą powodować powstanie ryzyk dla prowadzonej przez Grupę Emitenta działalności gospodarczej i tym samym wpływać na jej wyniki finansowe i perspektywy rozwoju w przyszłości.

2.1.1.14 Ryzyko zmiany stóp procentowych

Grupa jest emitentem obligacji, stroną umów kredytowych oraz pożyczek od akcjonariuszy lub podmiotów z nimi powiązanych, w których stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych. Grupa zawiera transakcje zabezpieczające w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka. Zabezpieczenia te nie pokrywają jednak całości instrumentów Grupy podatnych na zmienne stopy procentowe. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

2.1.1.15 Ryzyko spadku cen mieszkań

Wyniki finansowe Grupy Emitenta są uzależnione w szczególności od poziomu cen mieszkań, domów oraz lokali usługowych w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

2.1.2 Ryzyko wynikające z korzystania z instrumentów finansowych

2.1.2.1 Ryzyko kredytowe

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.



2.1.2.2 Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

2.1.2.3 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty (w szczególności opłat sądowych).

2.1.2.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na GPW oraz BondSpot wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od Ceny Emisyjnej.

W związku z dopuszczeniem Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW lub BondSpot wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszej Noty Informacyjnej zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.1.2.5 Ryzyko związane z ustanawianiem zabezpieczeń obligacji

Obligacje emitowane są jako papiery wartościowe zabezpieczone hipoteką umowną łączną na dwóch nieruchomościach, przy czym hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości. Jeżeli opisane zabezpieczenie zostałoby w jakikolwiek sposób podważone lub stałoby się nieskuteczne, to w przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji,

Obligatariusze będą mogli dochodzić zaspokojenia swych roszczeń: i) jedynie z majątku Emitenta, ii) dopiero po zaspokojeniu wierzycieli Emitenta, których roszczenia zgodnie z przepisami prawa będą zaspokajane w wyższej kolejności lub z wyodrębnionych części majątku Emitenta. Tym samym wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

2.1.2.6 Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub niedokonania płatności wynikających z Obligacji

W razie likwidacji Emitenta, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Jeżeli Emitent nie wypelni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

2.1.2.7 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w pkt 16.5 Warunków Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji w trybie i na zasadach szczegółowo opisanych w pkt 15-16 Warunków Emisji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

2.1.2.8 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień pkt. 17 Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, najwcześniej na koniec czwartego Okresu Odsetkowego. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

2.1.2.9 Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania



przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

2.1.3 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym

2.1.3.1 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na GPW oraz BondSpot wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od Ceny Emisyjnej.

W związku z dopuszczeniem Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW lub BondSpot wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszej Noty Informacyjnej zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.1.3.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

Zgodnie z § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot oraz § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW organizator alternatywnego systemu obrotu ma prawo zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w następujących przypadkach:

- na wniosek Emitenta
- w przypadku uznania, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa organizator alternatywnego systemu obrotu ASO GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc. Ponadto, zgodnie z § 13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot w przypadkach określonych w art. 78 ust. 3 Ustawy o obrocie Spółka zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Organizator alternatywnego systemu obrotu ASO BondSpot zgodnie z § 13 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot może również zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi w przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych Rynku, przez co najmniej 5 Członków ASO.

Ponadto, zgodnie z § 20b ust. 3 i ust. 7 Regulaminu ASO BondSpot oraz § 17c ust. 3 i ust. 7 Regulaminu ASO GPW, organizator alternatywnego systemu obrotu może także zawiesić obrót instrumentami dłużnymi Emitenta, jeśli: (i) Emitent nie wykonuje obowiązków określonych odpowiednio w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot lub ASO GPW, dotyczących m.in. obowiązków informacyjnych Emitenta, przestrzegania zasad i przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu oraz obowiązku informowania organizatora alternatywnego

systemu obrotu o planach związanych z emitowaniem instrumentów dłużnych, lub (ii) Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na ASO Catalyst, lub (iii) gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na ASO Catalyst lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot lub ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot lub § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW.

Zgodnie z Artykułem 78 ust. 3. Ustawy o Obrocie, BondSpot oraz GPW jako organizatorzy alternatywnego systemu obrotu, na żądanie KNF, mają obowiązek zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc w przypadku gdy obrót tymi instrumentami jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu lub naruszenia interesów inwestorów.

2.1.3.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Organizator alternatywnego systemu obrotu, zgodnie z zapisami § 14 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot oraz § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

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

Dodatkowo zgodnie z § 14 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot oraz § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW organizator alternatywnego systemu obrotu może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta
- oraz zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 5) Regulaminu ASO GPW - wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów



finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot - przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, organizator alternatywnego systemu obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Ponadto, zgodnie z zapisami § 20b ust. 3 i ust. 7 Regulaminu ASO, BondSpot oraz § 17c ust. 3 i ust. 7 Regulaminu ASO GPW, organizator alternatywnego systemu obrotu może wykluczyć instrumenty dłużne Emitenta z obrotu, jeśli: (i) Emitent nie wykonuje obowiązków określonych odpowiednio w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot oraz ASO GPW, dotyczących m.in. obowiązków informacyjnych Emitenta, przestrzegania zasad i przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu oraz obowiązku informowania organizatora alternatywnego systemu obrotu o planach związanych z emitowaniem instrumentów dłużnych, lub (ii) Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na ASO Catalyst, lub (iii) gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na ASO Catalyst lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot lub ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot lub § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW.

Zgodnie z Artykułem 78 ust. 4. Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF, BondSpot oraz GPW SA jako organizatorzy alternatywnego systemu obrotu, wykluczają z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

2.1.3.4 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar wynikających z Regulaminu ASO BondSpot oraz Regulaminu ASO GPW

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku BondSpot lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, w szczególności obowiązki określone § 18 – 20a Regulaminu ASO BondSpot, BondSpot może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchylenia (§ 20b ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot):

- 1) upomnieć Emitenta,
- 2) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

BondSpot, podejmując decyzje o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących na Rynku BondSpot (§ 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot).



W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku BondSpot lub nie wykonuje lub nienależyćle wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, BondSpot może (§ 20b ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot):

- 1) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 20b ust. 1 pkt. 2 Regulaminu ASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 zł,
- 2) zawiesić obrót Obligacjami na Rynku BondSpot,
- 3) wykluczyć Obligacje z obrotu na Rynku BondSpot.

W przypadku nałożenia kary pieniężnej lub kary zawieszenia obrotu na podstawie § 20b ust. 3 pkt. 1 i 2 Regulaminu ASO BondSpot, postanowienia § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot stosuje się odpowiednio (§ 20b ust. 4 Regulaminu ASO BondSpot). Do terminu zawieszenia, o którym mowa w § 20b ust. 3 pkt. 2 Regulaminu ASO BondSpot, nie stosuje się postanowienia § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot (§ 20b ust. 5 Regulaminu ASO BondSpot).

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku GPW lub nie wykonuje lub nienależyćle wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a, § 15b, § 17-17b Regulaminu ASO GPW, GPW może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchylecia (§ 17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW):

- 1) upomnieć Emitenta,
- 2) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

GPW, podejmując decyzje o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących na Rynku GPW (§ 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW).

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na Rynku GPW lub nie wykonuje lub nienależyćle wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW może (§ 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW):

- 1) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt. 2 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł,
- 2) zawiesić obrót Obligacjami na Rynku GPW,
- 3) wykluczyć Obligacje z obrotu na Rynku GPW.

W przypadku nałożenia kary pieniężnej lub kary zawieszenia obrotu na podstawie § 17c ust. 3 pkt. 1 i 2 Regulaminu ASO GPW, postanowienia § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW stosuje się odpowiednio (§ 17c ust. 4 Regulaminu ASO GPW). Do terminu zawieszenia, o którym mowa w § 17c ust. 3 pkt. 2 Regulaminu



ASO GPW, nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW (§ 17c ust. 5 Regulaminu ASO GPW).

Emitent nie może wykluczyć, że któraś ze wskazanych powyżej sytuacji będzie miała zastosowanie do niego. Emitent będzie jednak niwelować to ryzyko poprzez stosowanie się do wszystkich obowiązujących w danym czasie regulacji ASO BondSpot oraz ASO GPW.

2.1.3.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków określonych przepisami prawa

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 157 i art. 158 tej ustawy, lub 160, w tym w szczególności wynikających z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5 Ustawy o Obrocie, Komisja Nadzoru Finansowego może: (i) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo (ii) nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł, albo (iii) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną. Przepisy art. 19 oraz art. 96 ust. 5-8, 10 i 11 Ustawy o ofercie stosuje się odpowiednio.

Struktura organizacyjna Emitenta i procedury kontroli wewnętrznej minimalizują ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych w związku z niewykonywaniem obowiązków określonych przepisami prawa.

2.1.4 Inne ryzyka

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta i Oferującego. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

2.2 Cel emisji

Cel emisji, w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt. 4 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

2.3 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nie mające postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone emitowane w serii, o oprocentowaniu zmiennym, opartym o stawkę WIBOR 6M powiększoną o Marżę dla Obligatariuszy. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje ani obligacjami z prawem pierwszeństwa.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- przepisów Ustawy o Obligacjach;
- Uchwały Nr 11/2015 z dnia 01 lipca 2015 r. Rady Nadzorczej ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na nową emisję obligacji,
- uchwałę nr 1/2015 Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie emisji przez spółkę ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela serii O w trybie oferty niepublicznej,



- uchwała nr 1/2015 z dnia 22 lipca 2015 r. Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie zmiany Uchwały Nr 1/2015 Zarządu z dnia 17 lipca 2015 r.,
 - uchwała Nr 1/2015 Zarządu Emitenta z dnia 03 sierpnia 2015 r. w sprawie dookreślenia marży obligacji serii O,
 - uchwała Nr 1/2015 Zarządu Emitenta z dnia 09 listopada 2015 r. w sprawie zgody na zmianę warunków emisji,
 - uchwała nr 3/2015 Zgromadzenia Obligatariuszy „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie” z dnia 02 grudnia 2015 r. w sprawie zmiany wysokości, formy i warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji i zmiany warunków emisji,
 - zgoda Zarządu Emitenta z dnia 03 grudnia 2015 r. na zmianę warunków emisji w sposób określony w uchwale zgromadzenia obligatariuszy,
- Obligacje zostały wyemitowane w Dniu Emisji przypadającym na dzień 06 sierpnia 2015 r. Dzień Wykupu ustalono na dzień 06 sierpnia 2019 r.

2.4 Wielkość emisji

Emisja do 550.000 (pięćset pięćdziesięciu tysięcy) sztuk Obligacji serii O doszła do skutku w części, Emitent przydzielił 300.000 (trzysta tysięcy) sztuk prawidłowo subskrybowanych i opłaconych Obligacji serii O.

2.5 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych. Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

2.6 Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 3 do Regulaminu

2.6.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach tj. poprzez skierowanie propozycji nabycia Obligacji do maksymalnie 149 oznaczonych adresatów. Otwarcie subskrypcji nastąpiło w dniu 17 lipca 2015 r., zakończenie subskrypcji nastąpiło w dniu 31 lipca 2015 r.

2.6.2 Data przydziału instrumentów dłużnych

Przydział Obligacji został dokonany w dniu 06 sierpnia 2015 r.

2.6.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą

Subskrypcja prywatna obejmowała do 550.000 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela serii O o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda.

2.6.4 Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy

Redukcja nie wystąpiła.



15

2.6.5 Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone

W ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej zostało przydzielonych 300.000 (trzysta tysięcy) Obligacji na okaziciela serii O.

2.6.6 Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)

Obligacje były obejmowane po cenie emisyjnej równej 100,00 (sto) złotych za jedną Obligację. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

2.6.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne

Na rynku pierwotnym zapisy na Obligacje serii O złożyło 19 podmiotów

2.6.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne

Na rynku pierwotnym Obligacje serii O zostały przydzielone 19 podmiotom.

2.6.9 Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).

Nie została zawarta umowa subemisyjna w rozumieniu Ustawy o Obrocie. Obligacje serii O nie były obejmowane przez subemitentów.

2.6.10 Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta

Łączne koszty emisji Obligacji serii O wyniosły 339 000,00 złotych, w tym koszty:

- przygotowania i przeprowadzenia oferty — 334 000,00 złotych,
- wynagrodzenia subemitentów — nie dotyczy,
- sporządzenia Noty Informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa — 5 000,00 złotych,
- promocji oferty — nie dotyczy.

Poniesione koszty emisji będą ujęte w wycenie do zamortyzowanego kosztu zobowiązania z tytułu Obligacji.

2.7 Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania

2.7.1 Wykup Obligacji

2.7.1.1 Z zastrzeżeniem pkt 16 – pkt 17 załączonych Warunków Emisji oraz pkt. 2.7.2 i 2.7.3 poniżej Obligacje podlegać będą jednorazowemu wykupowi w Dniu Wykupu, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej powiększonej o należne odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji;

2.7.1.2 Dzień Wykupu nastąpi w dniu 06 sierpnia 2019 r. Dzień Ustalenia Praw do



otrzymania świadczeń z tytułu wykupu Obligacji w Dniu Wykupu przypada na dzień 29 lipca 2019 r.

2.7.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

2.7.2.1 Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu Warunków Emisji, na warunkach i zasadach szczegółowo opisanych w pkt. 16 Warunków Emisji.

2.7.2.2 W przypadku, gdy Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

2.7.2.3 W przypadku, gdy Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

2.7.2.4 Wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt 16.5 Warunków Emisji (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie skutki prawne zaistniałej Podstawy Wcześniejszego Wykupu zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie).

2.7.2.5 Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację Należności Głównej powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji.

2.7.2.6 Od dnia podjęcia uchwały o emisji Obligacji do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej oraz złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst nie zaszła żadna z przesłanek stanowiących Podstawę Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu pkt. 16 Warunków Emisji.

2.7.3 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji najwcześniej na koniec czwartego Okresu Odsetkowego, na zasadach opisanych poniżej oraz w pkt. 17 Warunków Emisji:

2.7.3.1 wcześniejszy wykup może być dokonywany tylko na koniec danego Okresu Odsetkowego;



2.7.3.2 Emitent zawiadomi wszystkich Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Okres Odsetkowy, na koniec którego Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, przy czym takie zawiadomienie musi nastąpić na co najmniej 30 (trzydzieści) dni przed końcem takiego Okresu Odsetkowego;

2.7.3.3 wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu:

- (a) 100,50 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec czwartego Okresu Odsetkowego,
- (b) 100,25 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec piątego Okresu Odsetkowego,
- (c) 100,00 % jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec szóstego Okresu Odsetkowego,
- (d) 100,00 % jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec siódmego Okresu Odsetkowego,

wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji.

2.7.3.4 Emitent może skorzystać z prawa wcześniejszego wykupu, o którym mowa powyżej wielokrotnie.

2.7.3.5 Skorzystanie przez Emitenta z prawa do przedterminowego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW i ASO Bondspot. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego odpowiednio ASO GPW i ASO Bondspot, na których dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

2.7.4 Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

2.7.4.1 Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

- (a) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- (b) Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- (c) Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

2.7.4.2 Okresy Odsetkowe, Dni Ustalenia Stopy Procentowej oraz Dni Płatności Odsetek dla Obligacji serii O są następujące:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Liczba Dni (LD) w danym Okresie Odsetkowym	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	Dzień płatności odsetek	Dzień Ustalenia Praw
--------------------------	--	---	--	-----------------------------------	-------------------------	----------------------



18

1	06 sierpnia 2015 r.	06 lutego 2016 r.	184	03 sierpnia 2015 r.	06 lutego 2016 r.	29 stycznia 2016 r.
2	06 lutego 2016 r.	06 sierpnia 2016 r.	182	03 lutego 2016 r.	06 sierpnia 2016 r.	29 lipca 2016 r.
3	06 sierpnia 2016 r.	06 lutego 2017 r.	184	03 sierpnia 2016 r.	06 lutego 2017 r.	27 stycznia 2017 r.
4	06 lutego 2017 r.	06 sierpnia 2017 r.	181	01 lutego 2017 r.	06 sierpnia 2017 r.	28 lipca 2017 r.
5	06 sierpnia 2017 r.	06 lutego 2018 r.	184	02 sierpnia 2017 r.	06 lutego 2018 r.	29 stycznia 2018 r.
6	06 lutego 2018 r.	06 sierpnia 2018 r.	181	01 lutego 2018 r.	06 sierpnia 2018 r.	27 lipca 2018 r.
7	06 sierpnia 2018 r.	06 lutego 2019 r.	184	01 sierpnia 2018 r.	06 lutego 2019 r.	29 stycznia 2019 r.
8	06 lutego 2019 r.	06 sierpnia 2019 r.	181	01 lutego 2019 r.	06 sierpnia 2019 r.	29 lipca 2019 r.

2.7.4.3 Stopa Procentowa

- (a) Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowi Stopa Bazowa, tj. stawka WIBOR 6M, powiększona o Marżę wynoszącą 2,3 punktów procentowych w skali roku.
- (b) Szczegółowe zasady ustalania Stopy Procentowej zostały określone w pkt. 18.7 Warunków Emisji.

2.7.4.4 Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednej Obligacji zostanie ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednej Obligacji przez Stopę Procentową, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

2.7.4.5 Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji

- (a) Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.
- (b) Pozostałe warunki dotyczące wypłaty oprocentowania zostały określone w pkt. 19 Warunków Emisji.

2.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia:

Zgodnie z pierwotnym brzmieniem Warunków Emisji, Obligacje zostały zabezpieczone hipotekę umowną do sumy 82.500.000,00 (osiemdziesięciu dwóch milionów pięciuset tysięcy) złotych, ustanowioną przez spółkę działającą pod firmą Robyg Mokotów Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 14734851600000 (dalej:

 19

„RMI”), na stanowiącej własność RMI niezabudowanej nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00505820/5, obejmującą pierwotnie działki ewidencyjne 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22, a obecnie te same działki, bez działki ewidencyjnej 7/13 (dalej: „**Nieruchomość**”), na rzecz Administratora Hipoteki (dalej: „**Hipoteka**”). Wycena przedmiotu Hipoteki stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji i została sporządzona przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, który został wybrany przez Emitenta go jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Administratorem Hipoteki (jak również Hipoteki Zmienionej) w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach jest spółka pod nazwą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. ks. I. J. Skorupki nr 5, 00-546 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, posiadającą numer NIP: 5252584345 oraz numer REGON: 147161309.

Zgodnie z brzmieniem Warunków Emisji, określonym *Uchwałą nr 3/2015 Zgromadzenia Obligatariuszy „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie” z dnia 02 grudnia 2015 r. w sprawie zmiany wysokości, formy i warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji i zmiany warunków emisji oraz wyrażoną przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie dnia 03 grudnia 2015 r. zgodą emitenta na zmianę warunków emisji w sposób określony w uchwale zgromadzenia obligatariuszy*, Obligacje docelowo miały zostać zabezpieczone, powstałą wskutek zmiany treści Hipoteki, hipoteką umowną łączną do sumy 45.000.000,00 (czterdziestu pięciu milionów) złotych ustanowionej na:

- niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie, przy ul. Szeligowskiej 53, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00138922/9, obejmującej działki ewidencyjne 9/1 i 9/2, o łącznej powierzchni 2,2196 ha (dalej: „**Nieruchomość 2**”);
- niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie, w rejonie Al. Wilanowskiej i Al. Gen. W. Sikorskiego, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00509552/3, obejmującej działkę ewidencyjną 7/13, o łącznej powierzchni 0,3073 ha, która w Dniu Emisji wchodziła w skład Nieruchomości, a następnie została wydzielona do odrębnej księgi wieczystej (dalej: „**Nieruchomość 7/13**”),

na rzecz Administratora Hipoteki, z najwyższym pierwszeństwem (dalej: „**Hipoteka Zmieniona**”). Wycena Nieruchomości 2 jako dodatkowego przedmiotu Hipoteki Zmienionej stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji i została sporządzona przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości 2, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Hipoteka Zmieniona została ustanowiona aktem notarialnym z dnia 03 grudnia 2015 r., sporządzonym przez Tamarę Żurakowską, notariusz w Warszawie, za Rep. A 11509/2015,

 20

poprzez rozszerzenie przedmiotu Hipoteki i obciążenie Hipoteką Zmienioną także Nieruchomości 2, oraz obniżenie sumy Hipoteki Zmienionej do kwoty 45.000.000,00 (czterdziestu pięciu milionów) złotych, przy czym po dokonaniu w księgach wieczystych wpisów stosownie do powołanego aktu notarialnego, Administrator Hipoteki, w akcie notarialnym z dnia 02 maja 2016 r., sporządzonym przez zastępcę notarialnego Walentynę Nowak, zastępcę Artura Kozaka notariusza w Warszawie, zrzekł się Hipoteki Zmienionej w zakresie w jakim obciążała ona będzie działki 7/4, 7/5, 7/12, 7/14, 7/21, 7/22, tj. Nieruchomość po odłączeniu z niej działki 7/13.

Na datę sporządzenia Noty Informacyjnej, Hipoteka Zmieniona została wpisana z najwyższym pierwszeństwem w dniu 8 stycznia 2016 r. i obciąża zgodnie z Warunkami Emisji Nieruchomość 2 oraz Nieruchomość 7/13. Wniosek o wykreślenie Hipoteki Zmienionej z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości jest na dzień sporządzenia Noty rozpoznawany przez Sąd Wieczystoksięgowy.

W wyżej powołanym akcie notarialnym z dnia 3 grudnia 2015 r., sporządzonym przez Tamarę Żurakowską, notariusz w Warszawie, za Rep. A 11509/2015:

- właściciel Nieruchomości 2 złożył na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego z Nieruchomości 2 obciążonej Hipoteką Zmienioną w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki jest uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2019 r., a oświadczenie to nie stanowi zabezpieczenia w rozumieniu Ustawy o Obligacjach;
- właściciel Nieruchomości 7/13 złożył na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego z Nieruchomości 7/13 obciążonej Hipoteką Zmienioną w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki jest uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2019 r., a oświadczenie to nie stanowi zabezpieczenia w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

2.9 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych:

2.9.1 Szacunkowa wartość zaciągniętych przez Emitenta zobowiązań na dzień 31 marca 2015 r. wynosiła 289.925 tys. złotych.

2.9.2 Perspektywa zmiany tych zobowiązań do chwili pełnego umorzenia oferowanych Obligacji

Perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji należy oceniać na podstawie oświadczeń i informacji przekazywanych przez

Emitenta jako spółkę publiczną.

2.9.3 Zobowiązania Emitenta z tytułu emisji obligacji innych niż objęte Notą Informacyjną

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione, z uwzględnieniem terminu wykupu oraz wartości nominalnej każdej serii:

- Obligacje serii I o łącznej wartości nominalnej 84.000.000 PLN i dniu wykupu 23 czerwca 2016 r.** (notowane na Catalyście) – z dniem 30 grudnia 2013 r. nastąpiła asymilacja wyemitowanych przez Spółkę 50.000 sztuk obligacji serii I2 (ISIN PLROBYG00131) z 40.000 sztuk obligacji serii I (ISIN PLROBYG00123) z dniem 30 grudnia 2013r. na mocy uchwały nr 1005/13 zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z dnia 23 grudnia 2013 r.
- Obligacje serii K1 o łącznej wartości nominalnej 45.000.000 PLN i dniu wykupu 26 lutego 2018 r. (notowane na Catalyście)
- Obligacje serii K2 o łącznej wartości nominalnej 15.000.000 PLN i dniu wykupu 26 lutego 2018 r. (notowane na Catalyście)
- Obligacje serii L o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 PLN i dniu wykupu 29 października 2018 r. (notowane na Catalyście)
- Obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 PLN i dniu wykupu 6 lutego 2019 r. (notowane na Catalyście)
- Obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 PLN i dniu wykupu 28 czerwca 2019 r. (notowane na Catalyście)
- Obligacje serii O o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 PLN i dniu wykupu 6 sierpnia 2019 r.
- Obligacje serii P o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 PLN i dniu wykupu 26 października 2019 r.

*** Obligacje zostały wykupione częściowo*

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

Nie dotyczy - przedsięwzięcie nie zostało określone.

2.11 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne:

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

2.12 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia

 22

wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego:

Wyceny nieruchomości stanowiących pierwotny jak i docelowy przedmiot hipoteki zabezpieczającej wierzytelności z Obligacji zostały dokonane przez Leszka Siemienowicza, spełniającego wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz stanowią Załącznik nr 1 oraz Załącznik nr 2 do Warunków Emisji.

- 2.13 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji;**

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

- 2.14 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji:**

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

Spis załączników:

Załącznik nr 1	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta;
Załącznik nr 2	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta;
Załącznik nr 3	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną;
Załącznik nr 4	Warunki Emisji Obligacji;
Załącznik nr 5	Wycena przedmiotu Zabezpieczenia;
Załącznik nr 6	Definicje i objaśnienia skrótów.

SPIS TREŚCI

1. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ	2
1.1 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej:	2
1.2 Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w nocie informacyjnej:	2
2. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZONYCH DO OBROTU NA ASO BONDSPOT ORAZ ASO GPW	3
2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i wprowadzanymi instrumentami dłużnymi, w szczególności związane z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta i jego grupy kapitałowej	3
2.2 Cel emisji	14
2.3 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	14
2.4 Wielkość emisji	15
2.5 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	15
2.6 Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 3 do Regulaminu	15
2.7 Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania	16
2.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia:	19
2.9 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych:	21
2.10 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	22
2.11 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne:	22
2.12 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego:	22
2.13 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji;	23
2.14 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji:	23
Spis załączników:	23

  24

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 17.05.2016 godz. 18:13:37

Numer KRS: 0000280398

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	11.05.2007		
Ostatni wpis	Numer wpisu	35	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/20788/16/516	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 140900353, NIP: 5252392367
3.Firma, pod którą spółka działa	ROBYG 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 WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJA RZECZYPOSPOLITEJ, nr 1, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-972, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	SEKRETARIAT@ROBYG.COM.PL
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	14.03.2007 R., NOTARIUSZ WALDEMAR LEŚNIEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REPERTORIUM A NR 3012/2007
	2	21.06.2007R., NOTARIUSZ WALDEMAR LEŚNIEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, NR REPERTORIUM A 6420/2007, ZMIANA §7, PRZYJĘTY TEKST JEDNOLITY STATUTU.
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 12 LUTEGO 2008R. NR REPERTORIUM 1955/2008 NOTARIUSZ WALDEMAR LEŚNIEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, AL. JANA PAWŁA II NR 70 M.5 ZMIANA: §7.1, §7.3, §8.1, §9 ZE ZNACZKIEM 1, §12.1, §12.2, §13.2, §15, §16.4, §16.6, §16.7, §17.2, §25.1, §25.4, §28.3, §32.2 STATUTU
	4	ZZMIANA UMOWY SPÓŁKI §13 UST.2 - SPORZĄDZONO 30.06.2009 R. PRZEZ NOTARIUSZA - ROBERT SIELSKI, JANUSZ RUDNICKI, ROBERT SIELSKI, MAŁGORZATA BARTOSIEWICZ - WŁAZŁO - NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, WARSZAWA, REP. A NR 10151/2009
	5	ZMIANA STATUTU SPÓŁKI SPORZĄDZONA 27.01.2010 R., PRZEZ NOTARIUSZA - WALDEMAR LEŚNIEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA HANNA PRUS-GŁOWACKA - NOTARIUSZ, WALDEMAR LEŚNIEWSKI - NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA, 00-175 WARSZAWA, AL. JANA PAWŁA II 70/5, REP. A NR 619/2010 POPRZEZ ZMIANĘ §6, DODANIE §7 A, ZMIANĘ §15 UST.1, ZMIANĘ §15 UST.2, ZMIANĘ §15 UST.5, DODANIE §15 UST.7, ZMIANĘ §16 UST.4, ZMIANĘ §17 UST.2 PO PKT. R - SKREŚLENIE SŁÓW, §17 UST.2 PKT. K - USUNIĘTO, ZMIANĘ §17 UST.2 PKT. W, ZMIANĘ §22, ZMIANĘ §23, §24 DODANIE UST.2, ZMIANĘ §25 UST.1, ZMIANĘ §25 UST.4, ZMIANĘ §27 UST.2, §28 DODANIE UST 2A, ZMIANA §31
	6	ZMIANA STATUTU SPÓŁKI SPORZĄDZONA 15.06.2010 R. PRZEZ NOTARIUSZA WALDEMARA LEŚNIEWSKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA HANNA PRUS-GŁOWACKA - NOTARIUSZ, WALDEMAR LEŚNIEWSKI - NOTARIUSZ S.C., 00-175 WARSZAWA, AL. JANA PAWŁA II 70/5, REP. A NR 3653/2010; ZMIANA §7 UST.1.
	7	ZMIANA STATUTU SPÓŁKI - SPORZĄDZONA 5.08.2010 R. PRZEZ NOTARIUSZA -WALDEMAR LEŚNIEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA HANNA PRUS - GŁOWACKA - NOTARIUSZ , WALDEMAR LEŚNIEWSKI - NOTARIUSZ, SPÓŁKA CYWILNA 00-175 WARSZAWA, AL. JANA PAWŁA II 70/5, REP. A NR 4858/2010 POPRZEZ ZMIANĘ § 7 UST. 1
	8	27.10.2010 R., REP. A NR 6613/2010 PRZEZ NOTARIUSZA - WALDEMAR LEŚNIEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA HANNA PRUS - NOTARIUSZ, WALDEMAR LEŚNIEWSKI - NOTARIUSZ, SPÓŁKA CYWILNA 00-175 WARSZAWA, AL. JANA PAWŁA II 70/5, ZMIANA § 7 UST.1
	9	21.06.2011 R., WALDEMAR LEŚNIEWSKI NOTARIUSZ W WARSZAWIE REP. A NR 3956/2011 DODANIE §7 B
	10	ZMIANA STATUTU SPÓŁKI §7B UST.2 I 7B UST.4 PKT (IV) - SPORZĄDZONY 31.10.2012 R. PRZEZ NOTARIUSZA - WALDEMAR LEŚNIEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA HANNA PRUS-GŁOWACKA - NOTARIUSZ, WALDEMAR LEŚNIEWSKI - NOTARIUSZ, SPÓŁKA CYWILNA 00-175 WARSZAWA, AL. JANA PAWŁA II 70/5, REP. A NR 6750/2012
	11	ZMIANA STATUTU SPÓŁKI §12 UST.3, §15 UST.2, §25 UST.1, USUNIĘTO §17 UST.2 I §25 UST.2 - SPORZĄDZONY 07.02.2013 R. PRZEZ NOTARIUSZA - TAMARĘ JOANNĘ ŻURAKOWSKĄ, KANCELARIA NOTARIALNA ANNA EWA DAŃKO-ROESLER - NOTARIUSZ, TAMARA JOANNA ŻURAKOWSKA - NOTARIUSZ, SPÓŁKA CYWILNA, 00-364 WARSZAWA, UL.ORDYNACKA 9, REP. A NR 1267/2013
	12	REP. A NR 2525/2014 ZMIANA STATUTU SPÓŁKI § 15 UST. 2 - SPORZĄDZONY 18.02.2014 R. PRZEZ NOTARIUSZA - TAMARĘ JOANNĘ ŻURAKOWSKĄ KANCELARIA NOTARIALNA ANNA EWA DAŃKO - ROESLER - NOTARIUSZ, TAMARA JOANNA ŻURAKOWSKA - NOTARIUSZ, SPÓŁKA CYWILNA, 00-364 WARSZAWA, UL. ORDYNACKA 9
	13	29.12.2014 R., REP. A NR 14489/2014, NOTARIUSZ TAMARA JOANNA ŻURAKOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE. SKREŚLA SIĘ § 7 UST. 3 I § 7A, § 7B OTRZYMUJE NUMERACJE § 7A, SKREŚLA SIĘ § 9 (INDEKS

	GÓRNY 1), ZM. § 12 UST. 3, ZM. § 15 UST. 2, ZM. § 15 UST. 5 - SKREŚLENIE WYRAŻENIA, ZM. § 17 UST. 2B, ZM. § 17 UST. 2C, ZM. § 17 UST. 2D, ZM. § 17 UST. 2F, ZM. § 17 UST. 2G, § 17 UST. 2K - USUNIĘTY, ZM. § 17 UST. 2L, ZM. § 23, ZM. § 24 UST. 2A, SKREŚLENIE § 24 UST. 2B, ZM. § 25 UST. 1, § 25 UST. 2 - USUNIĘTY, ZM. § 27.
14	AKT NOTARIALNY Z DNIA 10.06.2015 R., REP. A NR 5015/2015, NOTARIUSZ TAMARA JOANNA ŻURAWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE. ZMIANA § 12 UST.3, § 15 UST.2 I § 15 UST.7
15	01.03.2016 R., REP. A NR 1885/2016, NOTARIUSZ TAMARA JOANNA ŻURAKOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIENIONO: § 8 UST. 1, § 17 UST. 2 PKT C), D), E), F), G), N), T), U), V) STATUTU SPÓŁKI USUNIĘTO: § 17 UST. 2 PKT J) ORAZ S) STATUTU SPÓŁKI

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		26 309 200,00 zł
2.Wysokość kapitału docelowego		1 983 900,00 zł
3.Liczba akcji wszystkich emisji		263092000
4.Wartość nominalna akcji		0,10 zł
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		26 309 200,00 zł
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		571 000,00 zł
Podrubryka 1		
Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1	15 000 000,00 zł

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	5750000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	4250000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	150000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	38390000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	20000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	39000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	G
	2.Liczba akcji w danej serii	5702000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

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?

TAK

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu

ZARZĄD

2.Sposób reprezentacji podmiotu

W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIENI SĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM, ZAŚ W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE.

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	CEGLARZ
	2.Imiona	ARTUR
	3.Numer PESEL/REGON	72111000215
	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	OKOŃSKI
	2.Imiona	ZBIGNIEW WOJCIECH
	3.Numer PESEL/REGON	49021203311
	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	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KELTSH
	2.Imiona	EYAL NAHUM
	3.Numer PESEL/REGON	---
	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	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

1 1.Nazwa organu RADA NADZORCZA

Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	KAZANELSON
	2.Imiona	OSCAR
	3.Numer PESEL	---
2	1.Nazwisko	STARK
	2.Imiona	PIOTR TOMASZ
	3.Numer PESEL	70081400671
3	1.Nazwisko	KACZMARCZYK
	2.Imiona	KRZYSZTOF ROBERT
	3.Numer PESEL	76093002775
4	1.Nazwisko	WNOROWSKI
	2.Imiona	MICHAŁ DARIUSZ
	3.Numer PESEL	73012600098
5	1.Nazwisko	GOLAK
	2.Imiona	WOJCIECH
	3.Numer PESEL	83040303896
6	1.Nazwisko	GERULA
	2.Imiona	KRZYSZTOF ANDRZEJ
	3.Numer PESEL	43031202579

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	2	64, 91, Z, LEASING FINANSOWY
	3	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	4	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	5	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	7	70, , , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES); DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
	8	73, , , REKLAMA, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
	9	77, 40, Z, DZIERŻAWA WŁASNOŚCI INTELEKTUALNEJ I PODOBNYCH PRODUKTÓW, Z WYŁĄCZENIEM PRAC CHRONIONYCH PRAWEM AUTORSKIM

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	17.07.2008	14.03.2007 - 31.12.2007
	2	10.07.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	3	15.07.2010	01.01.2009-31.12.2009
	4	06.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	14.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	6	09.05.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	19.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	21.05.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	14.03.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	3	*****	01.01.2009-31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	14.03.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	3	*****	01.01.2009-31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	14.03.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	3	*****	01.01.2009-31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	15.07.2010	01.01.2008-31.12.2008; 01.01.2009-31.12.2009
	2	06.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	3	14.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	4	09.05.2013	01.01.2012 - 31.12.2012

	5	21.05.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2008-31.12.2008; 01.01.2009-31.12.2009
	2	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	3	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	4	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2008-31.12.2008; 01.01.2009-31.12.2009
	2	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	3	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	4	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2008-31.12.2008; 01.01.2009-31.12.2009
	2	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	3	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	4	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2007

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie 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 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym
--

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 17.05.2016

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

„STATUT
ROBYG SPÓŁKA AKCYJNA

tekst jednolity

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Firma Spółki brzmi: **ROBYG Spółka Akcyjna**. Spółka może używać skrótu firmy **ROBYG S.A.**

§ 2

Siedzibą Spółki jest miasto stołeczne Warszawa.-----

§ 3

Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.-----

§ 4

1. Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne w kraju i za granicą.-----

2. Spółka może być akcjonariuszem/udziałowcem w innych spółkach w kraju i za granicą, a także uczestniczyć we wszelkich dozwolonych prawem przedsięwzięciach organizacyjno-prawnych.

§ 5

Założycielami Spółki są:-----

1. Leon Gurwicz, -----

2. Artur Ceglarz. -----

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6

Przedmiot działalności Spółki obejmuje:-----

a) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków wg PKD – 41.10.Z,

b) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych wg PKD – 41.2,-----

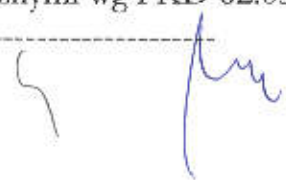
c) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej wg PKD 42, -

d) roboty budowlane specjalistyczne wg PKD 43,-----

e) działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi wg PKD 62.03.Z,

f) działalność holdingów finansowych wg PKD 64.20.Z,-----

Wersja 1.2, data 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem



- g) leasing finansowy wg PKD 64.91.Z, -----
- h) pozostałe formy udzielenia kredytów wg PKD 64.92.Z, -----
- i) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych wg PKD 64.99.Z, -----
- j) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych wg PKD 66.19.Z, -----
- k) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek wg PKD 68.10.Z, -----
- l) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi wg PKD 68.20.Z, -----
- m) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami wg PKD 68.31.Z, -----
- n) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie wg PKD 68.32.Z, -----
- o) działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe wg PKD 69.20.Z, --
- p) działalność firm centralnych (Head Offices), doradztwo związane z zarządzaniem wg PKD 70, -----
- q) działalność w zakresie architektury wg PKD 71.11.Z, -----
- r) działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne wg PKD 71.12.Z, -----
- s) pozostałe badania i analizy techniczne wg PKD 71.20.B, -----
- t) reklama, badanie rynku i opinii publicznej wg PKD 73, -----
- u) działalność w zakresie specjalistycznego projektowania wg PKD 74.10.Z, -----
- v) pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna gdzie indziej niesklasyfikowana wg PKD 74.90.Z, -----
- w) dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim wg PKD 77.40.Z, -----
- x) działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej wg PKD 82, -----
- y) handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi: PKD 46, -----
- z) handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi: PKD 47, -----
- aa) pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane: PKD 85.59.B, -----

III. KAPITAŁ SPÓŁKI I AKCJE

§ 7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 26.309.200,00 zł (dwadzieścia sześć milionów trzysta dziewięć tysięcy dwieście złotych i zero groszy) i dzieli się na: -----

- 5.750.000 (słownie: pięć milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A, oznaczonych numerami kolejno od 0.000.001 do 5.750.000 o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, -----
- 4.250.000 (słownie: cztery miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B, oznaczonych numerami kolejno od 0.000.001 do 4.250.000, o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, -----
- 150.000.000 (słownie: sto pięćdziesiąt milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii C oznaczonych numerami kolejno od 000.000.001 do 150.000.000 o wartości nominalnej 0,10 PLN (dziesięć groszy) każda, -----

Wniosek z dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem

- 38.390.000 (słownie: trzydzieści osiem milionów trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela Serii D, oznaczonych numerami kolejno od 00.000.001 do 38.390.000, o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy), -----
- 20.000.000 (słownie: dwadzieścia milionów) akcji zwykłych na okaziciela Serii E, oznaczonych numerami kolejno od 00.000.001 do 20.000.000, o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda, oraz -----
- 39.000.000 (słownie: trzydzieści dziewięć milionów) akcji zwykłych na okaziciela Serii F, oznaczonych numerami kolejno od 00.000.001 do 39.000.000, o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda; oraz -----
- 5.702.000 (pięć milionów siedemset dwa tysiące) akcji zwykłych na okaziciela Serii G, oznaczonych numerami kolejno od 00.000.001 do 5.702.000, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.”. -----

2. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Podwyższenie kapitału zakładowego może również nastąpić poprzez przeniesienie na kapitał zakładowy kwot z kapitału zapasowego oraz poprzez zwiększenie wartości nominalnej istniejących akcji. -----

§ 7a

1. Kapitał zakładowy Spółki jest warunkowo podwyższony o nie mniej niż 0,10 zł (dziesięć groszy) nie więcej niż 571.000 zł (pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy) i dzieli się na nie mniej niż 1 (jeden) akcja i nie więcej niż 5.710.000 (pięć milionów siedemset dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy każda), -----

2. Celem warunkowego podwyższenia kapitału jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych emitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia dnia 21 czerwca 2011 roku Nr 21/2011 z późn. zmianami,

3. Uprawnionymi do objęcia akcji serii G będą posiadacze warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w ust. 2 powyżej, -----

4. Prawo do objęcia Akcji Serii G będzie mogło być wykonane: (i) przez posiadaczy Warrantów Serii D1 nie wcześniej niż w dniu 4 listopada 2011 roku i nie później niż w terminie trzech miesięcy od 4 listopada 2011 roku; (ii) przez posiadaczy Warrantów Serii D2 nie wcześniej niż w dniu 4 listopada 2012 roku i nie później niż w terminie trzech miesięcy od 4 listopada 2012 roku; (iii) przez posiadaczy Warrantów Serii D3 nie wcześniej niż w dniu 4 listopada 2013 roku i nie później niż w terminie trzech miesięcy od 4 listopada 2013 roku; (iv) przez posiadaczy Warrantów Serii A1, Warrantów Serii B1 oraz Warrantów Serii C1 nie wcześniej niż w dniu 4 listopada 2011 roku i nie później niż w terminie dwóch lat od 4 listopada 2011 roku; (v) przez posiadaczy Warrantów Serii A2, Warrantów Serii B2 oraz Warrantów Serii C2 nie wcześniej niż w dniu 4 listopada 2012 roku i nie później niż w terminie roku od 4 listopada 2012 roku; (vi) przez posiadaczy Warrantów Serii A3, Warrantów Serii B3 oraz Warrantów Serii C3 nie wcześniej niż w dniu 4 listopada 2013

Wersja z dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem

roku nie później niż w terminie roku od 4 listopada 2013 roku; oraz (vii) przez posiadaczy Warrantów Serii E od terminów początkowych określonych przez Radę Nadzorczą, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 roku. -----

§ 8

1. Spółka ma prawo emitować akcje imienne i akcje na okaziciela. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela, albo odwrotnie może być dokonana na żądanie akcjonariusza za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w drodze uchwały, z wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, które nie mogą być zamienione na akcje imienne,

2. Spółka może emitować papiery wartościowe imienne lub na okaziciela, w tym obligacje zamienne na akcje, uprawniające ich posiadacza do zapisu lub objęcia akcji. -----

§ 9

Akcje Spółki mogą być umarzane. Umorzenie akcji Spółki wymaga zgody akcjonariusza, którego akcje mają zostać umorzone oraz, z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych, uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 10

Organami Spółki są:-----

a) Zarząd Spółki, -----

b) Rada Nadzorcza, -----

c) Walne Zgromadzenie. -----

A. ZARZĄD SPÓŁKI

§ 11

1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz, -----

2. Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki niezastrzeżone przepisami prawa, niniejszym Statutem, lub uchwałą Walnego Zgromadzenia do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,-----

3. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. -----

§ 12

1. Zarząd Spółki składa się z od jednej do pięciu osób, -----

2. Kadencja Zarządu trwa trzy lata i jest wspólna. Jeżeli jakikolwiek członek Zarządu zostanie odwołany w trakcie trwania jego kadencji i inna osoba zostanie powołana na jego miejsce, mandat

Wersja nr 16.03.2016
Załącznik nr 1 do Statutu

nowo powołanego członka Zarządu wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Zarządu. Ta sama zasada ma zastosowanie do odwołania całego Zarządu w trakcie trwania kadencji i powołania nowych członków Zarządu, a także w przypadku zwiększenia liczby członków Zarządu w trakcie trwania kadencji na skutek powołania nowych członków Zarządu,

3. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały podejmowanej bezwzględną większością głosów.”-----

4. Z ważnych powodów prezes, wiceprezes, członek lub wszyscy członkowie Zarządu mogą zostać zawieszeni w wykonywaniu czynności przez Radę Nadzorczą,-----

5. Zarząd odbywa posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na miesiąc,

6. O ile przepisy prawa nie wymagają większej liczby głosów, uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos prezesa Zarządu.

§ 13

1. Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem,-----

2. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu spółki upoważnieni są dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub członek Zarządu łącznie z prokurentem, zaś w przypadku Zarządu jednoosobowego Członek Zarządu działający samodzielnie.-----

§ 14

1. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia,

2. Rada Nadzorcza ustala zasady wynagradzania i wynagrodzenie członków Zarządu.

B. RADA NADZORCZA

§ 15

1. Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do siedmiu członków.-----

2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie.

3. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego Rady Nadzorczej i jego zastępcę, a w miarę potrzeby także sekretarza Rady,-----

4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i jest wspólna. Jeżeli jakikolwiek członek Rady Nadzorczej zostanie odwołany w trakcie trwania jego kadencji i inna osoba zostanie powołana na jego miejsce, mandat nowo powołanego członka Rady Nadzorczej wygasa z dniem wygaśnięcia mandatów wszystkich członków Rady Nadzorczej. Ta sama zasada dotyczy odwołania całej Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji i powołania nowych członków Rady Nadzorczej, a także zwiększenia liczby członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji na skutek powołania nowych członków Rady Nadzorczej,-----

Wersja: data 16.03.2016
Za zgodą z nr 5/2016

5. Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej („Członkowie Niezależni”) powinno spełniać warunki niezależności od Spółki oraz podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką określone w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rad nadzorczych spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej), przy czym za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu,-----

6. Niespełnienie kryteriów wymienionych w § 15.5 powyżej przez żadnego z członków Rady Nadzorczej lub brak w Radzie jakiegokolwiek Członka Niezależnego nie ma wpływu na możliwość dokonywania i ważność czynności dokonywanych przez Radę Nadzorczą, w tym w szczególności na ważność podjętych uchwał,-----

7. Akcjonariuszom przysługuje prawo zgłaszania kandydatur na Członka Niezależnego Rady Nadzorczej. Propozycje kandydatur należy zgłaszać do Zarządu najpóźniej na dwa dni przed dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, którego przedmiotem będzie wybór Członków Niezależnych Rady Nadzorczej, w formie pisemnej wraz z pisemnym oświadczeniem danego kandydata zawierającym jego zgodę na kandydowanie oraz deklarację o spełnianiu warunków określonych w ust. 5 powyżej, a także życiorys. Jeżeli kandydatury w sposób przewidziany w zdaniu poprzednim nie zostaną zgłoszone przez akcjonariuszy, kandydatów do Rady Nadzorczej, spełniających warunki opisane w § 15.5 powyżej zgłasza Rada Nadzorcza.-----

§ 16

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym,-----

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej także na pisemny wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej, złożony wraz z proponowanym porządkiem obrad w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku,

3. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady,-----

4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów przy obecności co najmniej czterech członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczącego lub zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej i pod warunkiem, że przewodniczący lub zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej zapewnił każdemu członkowi Rady Nadzorczej możliwość uczestniczenia w posiedzeniu Rady i podejmowania uchwał przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Rady Nadzorczej,-----

5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej,

Wersja 10. dnia 16.03.2016
Zatwierdzona i wysłana



6. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały, a co najmniej połowa jej członków (z zastrzeżeniem postanowienia ustępu 4 powyżej) głosowała za jej przyjęciem. Podejmowanie uchwał w trybie pisemnym oraz przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób, -----

7. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa jej organizację oraz tryb działania. W szczególności, Regulamin Rady Nadzorczej może uwzględniać tworzenie komitetów wewnętrznych oraz innych jednostek organizacyjnych Rady Nadzorczej. Regulamin Rady Nadzorczej podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. -----

§ 17

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności, -----

2. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami prawa oraz postanowieniami niniejszego Statutu, do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej należy: -----

a) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu, -----

b) zatwierdzanie budżetów dla inwestycji realizowanych przez Spółkę lub jej spółki zależne oraz udzielanie zgody na wprowadzanie znaczących zmian do takich budżetów, z zastrzeżeniem, że poziom „znaczącej zmiany do budżetu”, wymagającej zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą będzie każdorazowo ustalany uchwałą Rady Nadzorczej zatwierdzającej dany budżet, ---

c) wyrażanie zgody na objęcie lub nabycie przez Spółkę lub jej spółkę zależną udziałów lub akcji w innych spółkach lub papierów wartościowych emitowanych przez inne spółki lub na dokonanie innej inwestycji w inne podmioty, w przypadku gdy wartość pojedynczej inwestycji przekracza kwotę 2.000.000 PLN, za wyjątkiem (i) inwestycji w krótkoterminowe obligacje emitowane przez Skarb Państwa lub (ii) transakcji dokonywanych na podstawie budżetu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, -----

d) udzielanie zgody na jakiegokolwiek zbycie lub obciążenie składników majątku Spółki lub jej spółek zależnych, o wartości przekraczającej kwotę 2.000.000 PLN (w ramach jednej transakcji lub kilku powiązanych transakcji przeprowadzonych w ciągu jednego roku obrotowego), z wyjątkiem zbycia lub obciążenia (i) dokonanego w związku z inwestycjami zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą lub (ii) przewidzianego w budżecie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,

e) wyrażanie zgody na sprzedaż udziałów lub akcji jakiejkolwiek spółki zależnej od Spółki, połączenie jej z innym podmiotem, podwyższenie i obniżenie jej kapitału zakładowego, emisję przez spółkę zależną od Spółki papierów wartościowych, jej rozwiązanie oraz likwidację,

f) udzielanie zgody na zaciągnięcie jakiegokolwiek kredytu, pożyczki lub refinansowanie bieżącego zadłużenia przez Spółkę lub jej spółkę zależną, z wyjątkiem tych związanych z inwestycjami zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą, -----

g) wyrażanie zgody na udzielenie jakiejkolwiek pożyczki, zwiększenie kwoty kredytu lub udzielenie jakiegokolwiek gwarancji przez Spółkę lub jej spółkę zależną dla, na rzecz lub w imieniu jakiejkolwiek osoby, o wartości przekraczającej kwotę 1.000.000 PLN, za wyjątkiem udzielenia przez Spółkę pożyczki na rzecz jej spółek zależnych, w których Spółka posiada więcej niż 50% udziałów lub głosów na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu, --

5
Marszałek, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem

- h) wyrażanie zgody na zawarcie jakiejkolwiek istotnej umowy oraz dokonanie istotnej transakcji pomiędzy Spółką lub jej spółką zależną a akcjonariuszem Spółki lub spółką powiązaną z akcjonariuszem Spółki, -----
- i) wyrażanie zgody na jakąkolwiek wypłatę zaliczki na poczet dywidendy na rzecz akcjonariuszy oraz kwotę takiej zaliczki, -----
- j) wyrażanie zgody na zawarcie umowy na zarządzanie projektami realizowanymi przez Spółkę lub jej spółki zależne oraz na wszelki istotne zmiany takiej umowy oraz jej rozwiązanie, -----
- k) (usunięty), -----
- l) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki, -----
- m) zawieszenie w czynnościach, z ważnych powodów członka Zarządu lub całego Zarządu, -----
- n) zatwierdzanie jakichkolwiek nowych inwestycji nieruchomościowych do realizacji przez Spółkę lub jej spółki zależne, jak również wszelki istotnych zmian takich inwestycji, -----
- o) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności Zarządu Spółki w razie zawieszenia członków Zarządu czy też całego Zarządu lub, gdy Zarząd z innych powodów nie może działać, -----
- p) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, -----
- q) określanie zakresu i dat przedstawiania przez Zarząd rocznych planów finansowych i planów rozwoju oraz strategicznych długookresowych planów, -----
- r) ocena i wydawanie opinii na temat projektów uchwał, które mają zostać podjęte przez Walne Zgromadzenie, -----
- s) wyrażanie zgody na jakąkolwiek wypłatę dywidendy przez spółkę zależną od Spółki, -----
- t) wyrażanie zgody na wytoczenie lub cofnięcie powództwa oraz zawarcie ugody w sprawie dotyczącej Spółki lub jej spółki zależnej, o wartości sporu wynoszącej – łącznie z wszelkimi innymi sprawami, które w ciągu ostatniego roku obrotowego zostały wszczęte lub zakończone – co najmniej 1.000.000 PLN, -----
- u) wyrażanie zgody na sprzedaż, dzierżawę lub wynajęcie jednemu podmiotowi, w ramach jednej lub kilku transakcji powierzchni przekraczającej 2.000 metrów kwadratowych, -----
- v) wyrażanie zgody na zawarcie umowy, zaciągnięcie zobowiązania lub zawarcia porozumienia obejmującego zaciągnięcie zobowiązania o wartości przekraczającej kwotę 2.000.000 PLN, nie przewidzianych w zaakceptowanym przez Radę Nadzorczą budżecie operacyjnym, -----
- w) wyrażenie zgody na złożenie wniosku o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym. -----

W celu wykonania powyższych czynności Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji majątku Spółki. -----

§ 18

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. -----

C. WALNE ZGROMADZENIE

§ 19

Walne Zgromadzenie może być zwyczajne lub nadzwyczajne. -----

~



Wersja, data 16.03.2016
Za zgodą z oryginałem

§ 20

Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub pod adresem wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. -----

§ 21

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego w celu rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, powzięcia uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty, udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----
2. Przedmiotem zwyczajnego Walnego Zgromadzenia mogą być także inne sprawy,
3. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 1. -----

§ 22

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, o których mowa w ust. 2 poniżej, -----
2. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia spraw w porządku obrad tego Zgromadzenia. Żądanie takie uprawnieni akcjonariusze składają Zarządowi pisemnie lub w postaci elektronicznej, -----
3. Zarząd zwoła nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w ciągu 14 dni od otrzymania żądania, o którym mowa w ust. 2 powyżej, -----
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału Spółki lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyznaczając przewodniczącego tego Zgromadzenia, -----
5. Rada Nadzorcza może zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za zasadne. -----

§ 23

Walne Zgromadzenie zwołuje się poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, które powinno być dokonane nie później niż na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. -----

§ 24

Wersja 1, data 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem

1. W sprawach nieobjętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały, -----

2. Akcjonariusz lub akcjonariusze posiadający co najmniej jedną dwudziestą część kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, składając w tym celu Zarządowi pisemny lub w formie elektronicznej wnioski wraz z uzasadnieniem lub projektem uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. -----

§ 25

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą względną większością głosów, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub pozostałe postanowienia statutu przewidują surowsze warunki powzięcia uchwał, -----

2. (usunięty), -----

3. Każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu, -----

4. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu i wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. -----

§ 26

1. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych, -----

2. Ponadto tajne głosowanie zarządza się na wniosek choćby jednego z obecnych uprawnionych do głosowania, -----

3. Uchwały w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym. -----

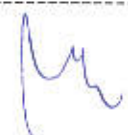
§ 27

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący lub wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, a następnie wybiera się przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera prezes Zarządu Spółki lub osoba wyznaczona przez Zarząd, -----

2. Szczegółowy tryb organizacji i prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa Regulamin.

§ 28

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą sprawy zastrzeżone w przepisach prawa i Statucie, -----



Klasa 112, data 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem

2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, -----

2a. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić uchwałą Walnego Zgromadzenia bez wykupu akcji tych akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę przedmiotu działalności Spółki. Uchwała wymaga większości 2/3 głosów oddanych w obecności akcjonariuszy, których akcje reprezentują co najmniej połowę kapitału zakładowego, -----

3. Poszczególne sprawy umieszczone w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy mogą być usunięte z porządku obrad lub można zaniechać ich rozpatrzenia pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek, popartej uchwałą Walnego Zgromadzenia, podjętą większością 3/4 oddanych głosów,

4. Walne Zgromadzenie jest upoważnione do określenia dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy („dzień dywidendy”) oraz dzień, w którym nastąpi wypłata dywidendy. -----

V. GOSPODARKA FINANSOWA I RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

§ 29

1. Kapitały własne Spółki stanowią: -----

a) kapitał zakładowy, -----

b) kapitał zapasowy, -----

c) kapitały rezerwowe, -----

2. Walne Zgromadzenie może tworzyć inne kapitały rezerwowe lub fundusze w trakcie roku obrotowego, w szczególności na pokrycie szczególnych strat lub wydatków. -----

§ 30

1. Gospodarka finansowa Spółki w roku obrotowym prowadzona jest na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych przygotowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, -----

2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, -----

3. Rada Nadzorcza wybiera biegłych rewidentów do badania ksiąg finansowych Spółki do końca każdego roku obrotowego. -----

§ 31

Zarząd Spółki jest obowiązany w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sporządzić i przedłożyć Radzie Nadzorczej zweryfikowane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

§ 32



Warszawa, dnia 16.05.2016
Za Zarząd:
Za Radę Nadzorczą:

1. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom, -----

2. Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego pod warunkiem, że Spółka dysponuje wystarczającymi środkami na wypłatę zaliczki oraz, że Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wypłatę takiej zaliczki.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 33

Wymagane przez prawo ogłoszenia pochodzące od Spółki są publikowane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. -----

§ 34

W razie likwidacji Spółki, Walne Zgromadzenie wyznaczy na wniosek Rady Nadzorczej spośród członków Zarządu likwidatorów i określi sposób prowadzenia likwidacji. -----

§ 35

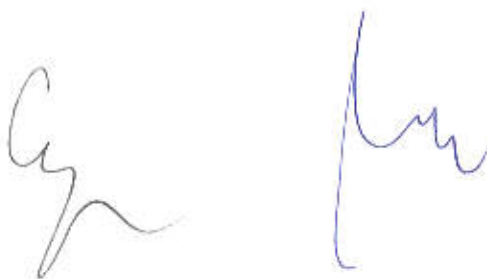
Wszystkie opłaty i wydatki związane z utworzeniem Spółki, w tym koszty niniejszego aktu pokrywa Spółka.” -----

31.08.2015

Zbigniew Okoński – Prezes Zarządu

Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu

Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu



Warszawa, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem

RESOLUTION No. 11/2015
of the Supervisory Board of ROBYG S.A.

as of 1 July 2015

on the approval of the new issuance of bonds

§1

"The Supervisory Board of ROBYG S.A. ("ROBYG") hereby approves issuance by ROBYG of the new bonds up to the total amount of PLN 60,000,000.00 provided that such bonds should be secured on the plot of land owned by ROBYG Mokotów Investment sp. z o.o. located in Mokotów District in Warsaw, and on further terms and conditions to be agreed and accepted by the Management Board of ROBYG.

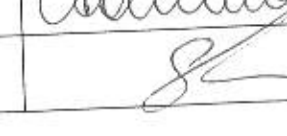
§2

The Management Board of ROBYG is authorized to take any and all actions necessary to effectively complete the bond issuance mentioned in Section 1 of this Resolution.

§3

"This resolution shall come into force at the date of its adoption."

The resolution has been voted in the following manner:

L.P.	NAMES	*	DATE	SIGNATURE
1	Oscar Kazanelson	Yes	1 July 2015	
2	Michał Wnorowski	Yes	1 July 2015	
3	Jan Czarniecki	Yes	1 July 2015	
3	Petra Ekas	Yes	1 July 2015	
4	Genevieve Cheng	Yes	1 July 2015	
5	Krzysztof Kaczmarczyk	Yes	1 July 2015	
6	Piotr Stark	Yes	1 July 2015	

Warszawa, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem



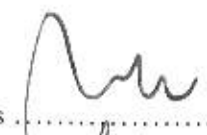
PROTOKÓŁ

z posiedzenia Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka”)

nr KRS 280398 z dnia 17 lipca 2015 r.

W posiedzeniu udział wzięli:

- 1) Zbigniew Okoński Prezes Zarządu
- 2) Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu
- 3) Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu

podpis 

podpis 

podpis 

Porządek posiedzenia:

1. Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii O do łącznej kwoty 55.000.000,00 zł.

UCHWAŁA NR 1/2015

ZARZĄDU ROBYG S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Z DNIA 17 LIPCA 2015 R.

W SPRAWIE

EMISJI PRZEZ SPÓŁKĘ ROBYG S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII O W TRYBIE OFERTY NIEPUBLICZNEJ

Zarząd spółki działającej pod firmą ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”, „Emitent”) na podstawie § 11 ust. 2 Statutu Spółki, w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) oraz zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2015 z dnia 1 lipca 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji na okaziciela w trybie oferty prywatnej zgodnie z art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach do kwoty 55.000.000 zł podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka postanawia wyemitować na warunkach emisji załączonych do niniejszej Uchwały nie więcej niż 550.000 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) sztuk nie posiadających formy dokumentu obligacji na okaziciela serii O o wartości nominalnej wynoszącej 100 (sto) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 55.000.000 (pięćdziesiąt pięć milionów) złotych („Obligacje Serii O”), przy czym ostateczną liczbę Obligacji Serii O które zostaną wyemitowane i przydzielone inwestorom w powyższych granicach Zarząd określi po zamknięciu procesu budowy książki popytu na Obligacje Serii O.
2. Obligacje Serii O zostaną wyemitowane w dniu 30 lipca 2015 roku („Data Emisji”).

Warszawa, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem

3. Emisja Obligacji Serii O będzie przeprowadzona w trybie określonym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, poprzez skierowanie propozycji nabycia Obligacji Serii O do oznaczonych adresatów w liczbie nie większej niż 149, tj. w sposób który nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 1382).
4. Obligacje Serii O emitowane są po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej.
5. Oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji Serii O będzie zmienna i zostaje ustalona w wysokości stawki WIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w PLN (WIBOR6M) powiększonej o marżę, której ostateczną wartość Zarząd określi po zamknięciu procesu budowy książki popytu na Obligacje Serii O, a odsetki będą płatne co sześć miesięcy z dołu (tj. na zakończenie każdego kolejnego okresu odsetkowego).
6. Termin wykupu Obligacji Serii O przypada na dzień 30 lipca 2019 roku.
7. Obligacje Serii O będą zabezpieczone w postaci hipoteki na nieruchomości ROBYG Mokotów Investment sp. z o.o. o wartości nie mniejszej niż 65.000.000,00 zł.
8. Cel emisji oraz próg emisji Obligacji Serii O nie został określony.
9. Obligacje Serii O nie są ani nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie ich do obrotu na żadnym rynku regulowanym. Spółka będzie ubiegała się o wprowadzenie Obligacji Serii O do alternatywnego systemu obrotu obligacjami prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) lub BondSpot S.A.
10. Obligacje Serii O nie posiadają formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach.
11. Obligacje Serii O zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
12. Obligacje Serii O uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
13. Obligacje Serii O zostaną wykupione w ostatecznej dacie wykupu za zapłatą kwoty pieniężnej równej ich wartości nominalnej.
14. Spółka będzie miała prawo do dobrowolnego wcześniejszego wykupu Obligacji Serii O poczynając od zakończenia czwartego okresu płatności odsetek, tj. po dwóch latach, za zapłatą premii, a ponadto bez zapłaty premii w przypadku braku zgody Obligatariuszy na zaproponowaną przez Spółkę zmianę zabezpieczenia Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

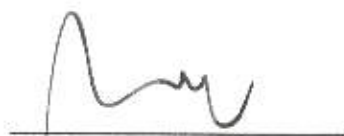
Warszawa, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta jednomyślnie w głosowaniu jawnym.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad zakończono posiedzenie Zarządu.

Podpisy:



Zbigniew Wojciech Okoński
Prezes Zarządu



Eyal Keltsh
Wiceprezes Zarządu

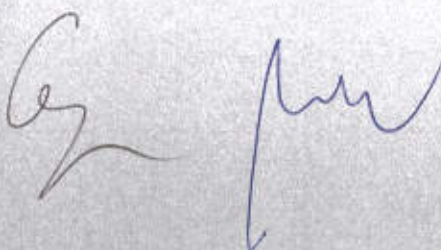


Artur Ceglarski
Wiceprezes Zarządu

Załącznik:

- Projekt Propozycji Nabycia Obligacji Serii O, w tym warunków emisji Obligacji Serii O.

Warszawa, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem



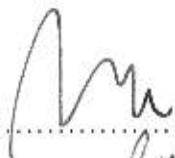
PROTOKÓŁ

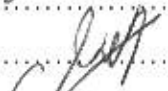
z posiedzenia Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka”)

nr KRS 280398 z dnia 22 lipca 2015 r.

W posiedzeniu udział wzięli:

- 1) Zbigniew Okoński Prezes Zarządu
- 2) Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu
- 3) Artur Ceglarz – Wiceprezes Zarządu

podpis 

podpis 

podpis 

Porządek posiedzenia:

1. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Uchwały Nr 1/2015 Zarządu z dnia 17 lipca 2015 r.

UCHWAŁA NR 1/2015

ZARZĄDU ROBYG S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Z DNIA 22 LIPCA 2015 R.

W SPRAWIE

ZMIANY UCHWAŁY NR 1/2015 ZARZĄDU Z DNIA 17 LIPCA 2015 R.

Zarząd spółki działającej pod firmą ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”, „Emitent”) podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

Zmienia się treść Uchwały Nr 1/2015 Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie Emisji przez Spółkę ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie Obligacji na okaziciela Serii O w trybie oferty niepublicznej (dalej: „Zmieniana Uchwała”), w ten sposób, że zmienia się treść załącznika do Zmienianej Uchwały, tj. *Projektu Propozycji Nabycia Obligacji Serii O, w tym warunków emisji Obligacji Serii O*, w ten sposób że nadaje mu się brzmienie zgodne z jego nowym tekstem jednolitym, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta jednomyślnie w głosowaniu jawnym.

Warszawa, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem

W związku z wyczerpaniem porządku obrad zakończono posiedzenie Zarządu.



Podpisy:



Zbigniew Wojciech Okoński

Prezes Zarządu



Eyal Keltsh

Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz

Wiceprezes Zarządu

Załącznik:

- Nowy tekst jednolity projektu Propozycji Nabycia Obligacji Serii O, w tym warunków emisji Obligacji Serii O.

Warszawa, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem



UCHWAŁA NR 1/2015
ZARZĄDU ROBYG S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 3 SIERPNIA 2015 R.
W SPRAWIE
DOOKREŚLENIA MARŻY OBLIGACJI SERII O

Zarząd spółki działającej pod firmą ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”, „Emitent”) w zw. z uchwałą Zarządu Spółki Nr 1/2015 z dnia 17 lipca 2015 roku w sprawie emisji obligacji serii O zmienioną uchwałą Nr 1/2015 z dnia 22 lipca 2015 r. niniejszym dookreśla marżę dla obligacji serii O, o których mowa w rzeczzonej uchwale, wskazując, że marża ta wynosi 2,3 % wartości nominalnej obligacji serii O w skali roku, przy pozostałych warunkach emisji tych obligacji nie zmienionych.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Podpisy:



Zbigniew Wojciech Okoński
Prezes Zarządu



Eyal Keltsh
Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz
Wiceprezes Zarządu

Załącznik:

- Tekst jednolity warunków emisji Obligacji Serii O.

Warszawa, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem



PROTOKÓŁ

z posiedzenia Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka”)

nr KRS 280398 z dnia 9 listopada 2015 r.

W posiedzeniu udział wzięli:

- 1) Zbigniew Okoński Prezes Zarządu
- 2) Eyal Keltsh – Wiceprezes Zarządu
- 3) Artur Ceglarczyk – Wiceprezes Zarządu

podpis
podpis
podpis

Porządek posiedzenia:

1. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę warunków emisji obligacji serii O.

UCHWAŁA NR 1/2015

ZARZĄDU ROBYG S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Z DNIA 9 LISTOPADA 2015 R.

W SPRAWIE

ZGODY NA ZMIANĘ WARUNKÓW EMISJI
OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII O ROBYG S.A.

Zarząd spółki działającej pod firmą ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”, „Emitent”) wyraża zgodę na zmianę warunków emisji obligacji na okaziciela serii O poprzez zmianę przedmiotu i warunków zabezpieczenia określonych w załączonym nowym brzmieniu warunków emisji obligacji serii O, a także na zwołanie zgromadzenia obligatariuszy celem podjęcia uchwał w przedmiocie w.w. zmiany oraz na złożenie przez Zarząd oświadczenia o wyrażeniu zgody na zmienione przez zgromadzenie obligatariuszy warunki emisji serii O.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uchwała została podjęta jednomyślnie w głosowaniu jawnym.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad zakończono posiedzenie Zarządu.

Podpisy:



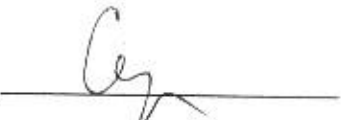
Warszawa, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem



Zbigniew Wojciech Okoński
Prezes Zarządu



Eyal Koltsh
Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarz
Wiceprezes Zarządu

Załącznik:

- Projekt nowych warunków emisji Obligacji Serii O.



KANCELARIA NOTARIALNA
Anna Ewa Dańko - Roesler - notariusz
Tamara Joanna Żurakowska-notariusz
spółka cywilna
00-364 WARSZAWA
ul. Ordynacka 9 tel.(022)826-84-07, 826-93-26

WYPIS

Repertorium A Nr 11479 /2015

AKT NOTARIALNY

Dnia drugiego grudnia dwa tysiące piętnastego roku (02.12.2015r.) w Warszawie przy ulicy Alei Rzeczypospolitej 1 w siedzibie spółki **ROBYG spółka akcyjna**, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000280398, REGON: 140900353, NIP: 5252392367 odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy uprawnionych z wyemitowanych przez wymienioną spółkę **ROBYG Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, „Obligacji serii „O”, którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. nadał kod ISIN PLROBYG00198, o łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00zł (trzydziestu milionów złotych), z którego to zgromadzenia notariusz **Tamara Joanna ŻURAKOWSKA**, prowadząca Kancelarię w Warszawie, przy ulicy Ordynackiej nr 9, w miejscu jego odbycia i niezwłocznie po zamknięciu obrad, sporządziła niniejszy: -----

PROTOKÓŁ

§ 1.1 Obrady Zgromadzenia Obligatariuszy otworzył Artur Ceglarz - Członek Zarządu spółki **ROBYG Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, będącej emitentem obligacji serii „O”, zarządzając wybór Przewodniczącego Zgromadzenia, jednakże przed przystąpieniem do procedowania odczytał oświadczenie Zarządu **ROBYG SA** o poniższej treści: -----

Warszawa, data 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem

**„OŚWIADCZENIE ZARZĄDU EMITENTA Z DNIA 2 GRUDNIA 2015 r.
O SKORYGOWANEJ ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ
OBLIGACJI**

Zarząd spółki działającej pod firmą **ROBYG Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Aleja Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000280398, NIP: 5252392367, REGON: 140900353, o kapitale zakładowym w wysokości 26.309.200,00 (dwudziestu sześciu milionów trzystu dziewięciu tysięcy dwustu) złotych, wpłaconym w całości (dalej: „Emitent”), -----
jako emitent „*Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie*”, którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. nadał kod ISIN **PLROBYG00198** (dalej: „*Obligacje*”), -----
stosownie do art. 62 ust. 2 w zw. z art. 50 ust. 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238), oświadczają, że na dzień **2 grudnia 2015 r.** łączna wartość nominalna Obligacji z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o rachunkowości (Dz.U. 1994 Nr 121, poz. 591, tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 330) oraz obligacji umorzonych, tj. -----
skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji wynosi 30.000.000,00
(słownie: trzydzieści milionów) złotych

Warszawa, dnia **2 grudnia 2015 r.**-----

Na oryginale podpisy wszystkich Członków Zarządu Emitenta.” -----

Po odczytaniu powyższego Oświadczenia Artur Ceglarz zarządził zgłaszanie kandydatur na Przewodniczącego dzisiejszego Zgromadzenia. Na funkcję tę została zgłoszona Barbara Garlacz, która wyraziła zgodę na kandydowanie i wobec tego Artur Ceglarz poddał pod głosowanie następującą uchwałę: -----

**Uchwała Nr 1/2015
Zgromadzenia Obligatariuszy
Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 02 grudnia 2015 roku
w sprawie wyboru Przewodniczącego
§ 1**

Działając na podstawie art. 59 ust. 2 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. poz. 238) Zgromadzenie Obligatariuszy „*Obligacji serii O*”

Wniosek data 16.03.2016
Za: głosami 26 głosami



wyemitowanych przez ROBYG S. A. z siedzibą w Warszawie" wybiera Panią Barbarę Garlacz na Przewodniczącą. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. -----

Po przeprowadzeniu głosowania Artur Ceglarz stwierdził, że uchwała została podjęta jednogłośnie bowiem na ogólną liczbę głosów ważnych tj. 181.500, głosów „za” było 181.500, głosów „przeciw” było „0”, głosów „wstrzymujących się” było „0”. -----

Procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji, wynosi 60,50 % -----

2. Przewodnicząca sporządziła listę obecności i oświadczyła, że w dniu dzisiejszym na godz. 12.00 zostało zwołane, w trybie art. 50 ust. 1 pkt. 3 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. poz. 238), niniejsze zgromadzenie obligatariuszy, na którym to zgromadzeniu reprezentowani są obligatariusze posiadający 181.500 głosów co stanowi 60,50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji, na łączną liczbę uprawnionych tj. 300.000, formalności przewidziane w ustawie o obligacjach zostały zachowane, nie wniesiono sprzeciwu ani co do odbycia obrad, ani co do postawienia poszczególnych spraw na jego porządku, a zatem – wobec prawidłowego zwołania - Zgromadzenie to jest zdolne do podjęcia uchwał zgodnie z porządkiem ogłoszonym w zawiadomieniu o zwołaniu. -----

§ 2. Przewodnicząca odczytała zgromadzonym ogłoszony porządek obrad tj.:

1. Otwarcie obrad Zgromadzenia. -----
 2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. -----
 3. Sporządzenie, podpisanie i wyłożenie do wglądu listy obecności. -----
 4. Złożenie przez Zarząd Emitenta oświadczenia o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. -----
 5. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia. -----
 6. Stwierdzenie zdolności Zgromadzenia do podejmowania uchwał. -----
 7. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany wysokości, formy i warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji i zmiany Warunków Emisji. -----
 8. Podjęcie uchwały w sprawie upoważnienia zarządu emitenta do przyjęcia tekstu jednolitego Warunków Emisji. -----
 9. Zamknięcie Zgromadzenia, -----
- poddając pod głosowanie następującą uchwałę: -----



Uchwała Nr 2/2015
Zgromadzenia Obligatariuszy
Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 02 grudnia 2015 roku
w sprawie przyjęcia porządku obrad

§ 1

Zgromadzenie Obligatariuszy „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S. A. z siedzibą w Warszawie” przyjmuje porządek obrad ogłoszony na stronie Emitenta. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. -----

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodnicząca stwierdziła, że uchwała została podjęta jednogłośnie bowiem na ogólną liczbę głosów ważnych tj. 181.500, głosów „za” było 181.500, głosów „przeciw” było „0”, głosów „wstrzymujących się” było „0”. -----
Procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji, wynosi 60,50 %.-----

§ 3. Realizując w dalszej części porządek obrad Przewodnicząca poddała pod głosowanie poniższe uchwały: -----

Uchwała Nr 3/2015
Zgromadzenia Obligatariuszy
Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S. A.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 02 grudnia 2015 r.
w sprawie zmiany wysokości, formy i warunków zabezpieczenia
wierzytelności wynikających z obligacji i zmiany warunków emisji

§ 1

Zgromadzenie Obligatariuszy „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie” („Obligacje Serii O”) działając na podstawie art. 49 ust. 1 pkt. 4) Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r. poz. 238) wyraża zgodę na zmianę wysokości, formy i warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji Serii O, tj.:-----
a) obniżenie sumy hipoteki zabezpieczającej roszczenia obligatariuszy, w tym sumy hipoteki łącznej, o której mowa w pkt b) poniżej, do wysokości 45.000.000,00 (czterdziestu pięciu milionów) złotych, tj. stanowiącej 150% wartości wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii O ROBYG S.A., ----

16.03.2016
Załącznik nr 1



b) z zastrzeżeniem pkt c) poniżej, rozszerzenie przedmiotu hipoteki poprzez obciążenie hipoteką, jako hipoteką łączną, dodatkowo niezabudowanej nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00138922/9, obejmującą działki ewidencyjne 9/1 i 9/2, o łącznej powierzchni 2,2196 ha („Dodatkowa Nieruchomość”);-----

c) po dokonaniu w księdze wieczystej prowadzonej dla Dodatkowej Nieruchomości wpisu hipoteki łącznej do kwoty 45.000.000,00 złotych w celu zabezpieczenia rąszczeń obligatariuszy Obligacji Serii O, zwolnienie spod obciążenia hipoteką działek ewidencyjnych nr 7/4, 7/5, 7/12, 7/14, 7/21, 7/22 objętych na datę niniejszej uchwały księgą wieczystą WA2M/00505820/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiących obecnie przedmiot obciążenia hipoteką zabezpieczającą wierzytelności obligatariuszy Serii O, przy jednoczesnym utrzymaniu obciążenia tą hipoteką na działce nr 7/13, objętą na datę niniejszej uchwały księgą wieczystą WA2M/00509552/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych (przy czym zwolnienie takie nastąpi na podstawie oświadczenia administratora hipoteki o zwolnieniu w.w. działek spod obciążenia w.w. hipoteką oraz stosownego oświadczenia o zmianie treści hipoteki), wskutek czego suma wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie Obligacji, o której mowa w pkt. 17.3.5(ii) Warunków Emisji, wynosić będzie 39.810.502,65 złotych, tj. sumę:-----

- kwoty 31.807.000,00 złotych jako wartości działek 9/1 i 9/2 wskazanych w Operacie Szacunkowym sporządzonym przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz dnia 30 października 2015 r.,-----
- oraz kwoty 8.003.502,65 złotych,-----

jako wartości działki 7/13 wskazanej w tabeli w pkt. 13.1.1(vii) Warunków Emisji;-----

d) dokonanie przez administratora hipoteki czynności niezbędnych do zwolnienia spod obciążenia hipoteką działek ewidencyjnych nr 7/4, 7/5, 7/12, 7/14, 7/21, 7/22 objętych na datę niniejszej uchwały księgą wieczystą WA2M/00505820/5, stosownie do pkt. c) powyżej i tym samym upoważnienie administratora hipotek do dokonania tych czynności;-----

e) zmianę na dzień 29 lutego 2016 r. terminu, w którym hipoteka zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Obligacji Serii O uzyska najwyższe pierwszeństwo w księgach wieczystych obejmujących działki mające stanowić jej docelowy przedmiot, tj. w księdze wieczystej obejmującej działki 9/1 i 9/2 oraz w księdze wieczystej obejmującej działkę 9/13.-----

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie” zmienia Warunki Emisji „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S. A. z siedzibą w Warszawie” w następujący sposób: -----

- 1) zmienia się numerację Warunków Emisji począwszy od punktu 1.31. Warunków Emisji do punktu 1.58. Warunków Emisji w ten sposób, że wartość każdego z tych punktów zwiększa się o 2, -----
- 2) punkt 1.30 Warunków Emisji otrzymuje brzmienie: -----
„1.30. „Nieruchomość” oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00505820/5, która na Dzień Emisji obejmowała działki ewidencyjne 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22, o łącznej powierzchni 3,3386 ha, która w Dniu Emisji stanowiła własność RMI.” -----
- 3) po punkcie 1.30. Warunków Emisji dodaje się punkt 1.31. Warunków Emisji w brzmieniu: -----
„1.31. „Nieruchomość 2” oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00138922/9, obejmującą działki ewidencyjne 9/1 i 9/2, o łącznej powierzchni 2,2196 ha,” -----
- 4) po punkcie 1.31. Warunków Emisji dodaje się punkt 1.32. Warunków Emisji w brzmieniu: -----
„1.32 „Nieruchomość 7/13” oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00509552/3, obejmującą działkę gruntu nr 7/13, która w Dniu Emisji wchodziła w skład Nieruchomości, a następnie została wydzielona do odrębnej księgi wieczystej;” -----
- 5) w punkcie 13.1.1. (vii) Warunków Emisji usuwa się cyfrę „1” za zwrotami „Nieruchomość” i „Nieruchomości”; -----
- 6) w punkcie 13 Warunków Emisji przed obecnymi punktami 13.1 – 13.3 Warunków Emisji dodaje się śródtytuł: „Forma i zakres zabezpieczenia Obligacji przed zmianą Warunków Emisji dokonaną uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy Emitenta zwołanego na dzień 30 listopada 2015 r.” -----

Warszawa, dnia 16.03.2016
Zaproszenie do zgromadzenia

7) po punkcie 13.3 Warunków Emisji dodaje się śródtytuły i punkty 13.4 – 13.10 Warunków Emisji w następującym brzmieniu:-----

„Forma i zakres zabezpieczenia Obligacji po zmianie Warunków Emisji dokonaną uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy Emitenta zwołanego na dzień 30 listopada 2015 r.: -----

13.4. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez KDPW) i będą docelowo obejmować: -----

13.4.1. powstałą wskutek zmiany treści Hipoteki, hipotekę umowną łączną do sumy 45.000.000,00 (czterdziestu pięciu milionów) złotych, ustanowioną na rzecz Administratora Hipoteki, docelowo na Nieruchomości 2 i Nieruchomości 7/13 („Hipoteka Zmieniona”), przy czym: -----

- (i) zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki Zmienionej będzie następować w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego; -----
- (ii) do dnia 29 lutego 2016 r. Hipoteka Zmieniona zostanie prawomocnie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 i będzie jej najpóźniej w tej dacie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2; -----
- (iii) najpóźniej do dnia 29 lutego 2016 r. Hipotecę Zmienionej będzie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 7/13; -----
- (iv) zmiana treści Hipoteki na Hipotekę Zmienioną nastąpi stosownie do postanowień pkt. 13.5 i n. Warunków Emisji; -----

13.4.2. w przypadku wykupienia przez Emitenta części Obligacji przed Dniem Wykupu, Administrator Hipoteki na pisemne żądanie Emitenta będzie zobowiązany i upoważniony do złożenia, bezwarunkowego oświadczenia o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe odłączenie działek objętych księgą wieczystą prowadzoną dla Nieruchomości 2 lub Nieruchomości 7/13 do nowozałożonych lub istniejących ksiąg wieczystych, przy czym wskaźnik LTV (stosunek łącznej wartości nominalnej Obligacji pozostających do wykupu do łącznej wartości działek pozostających przedmiotem Hipoteki Zmienionej po takim odłączeniu – zgodnie z poniższą tabelą poniżej nie będzie każdorazowo wyższy niż 85%: ---



NR DZIAŁKI	WARTOŚĆ
7/13	8.003.502.65 złotych
9/1	15.284.000,00 złotych
9/2	16.523.000,00 złotych

Tryb zmiany Hipoteki na Hipotekę Zmienioną: _____

- 13.3. Po wpisaniu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości (także przed uzyskaniem przez Hipotekę najwyższego pierwszeństwa), właściciel Nieruchomości 2, właściciele nieruchomości obciążonych Hipoteką oraz Administrator Hipoteki dokonają zmiany treści Hipoteki, poprzez:—
- 13.5.1.rozszerzenie przedmiotu Hipoteki i obciążenie Hipoteką Zmienioną także Nieruchomości 2, oraz _____
- 13.5.2.obniżenie sumy Hipoteki Zmienionej do kwoty 45.000.000,00 (czterdzieści pięciu milionów) złotych, _____
- przy czym _____
- 13.5.3.przed zmianą treści Hipoteki na Hipotekę Zmienioną została zmieniona w zakresie przedmiotu hipoteki, zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której to zmiany powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie także dla Hipoteki Zmienionej funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach; _____
- 13.5.4.wycena Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki (a po jej zmianie przedmiotu Hipoteki Zmienionej) stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji; _____
- 13.5.5.wycena została sporządzona przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości 1, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymagania określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach; _____
- 13.5.6.wycena Nieruchomości 2 jako dodatkowego przedmiotu Hipoteki Zmienionej stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji; _____
- 13.5.7.wycena ta została sporządzona przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, który

[Handwritten signature]

został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości 2, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;-----

13.6. Właściciel Nieruchomości 2 złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej zwane: „Oświadczeniem 2”) z Nieruchomości 2 obciążonej Hipoteką Zmienioną w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:-----

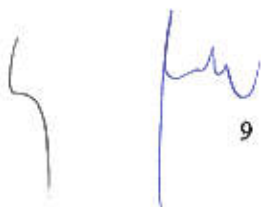
13.6.1. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2019 r.;-----

13.6.2. Oświadczenie 2 zostanie złożone w dniu sporządzenia aktu notarialnego obejmującego zmianę Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji. -----

13.7. Właściciel Nieruchomości 7/13 złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej zwane: „Oświadczeniem 3”) z Nieruchomości 7/13 obciążonej Hipoteką Zmienioną w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:-----

13.7.1. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2019 r.;-----




9

Wersja z dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem

13.7.2. Oświadczenie 3 zostanie złożone w dniu sporządzenia aktu notarialnego obejmującego zmianę Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji. -----

13.8. Oświadczenia złożone zgodnie z pkt 13.6 i 13.7 Warunków Emisji nie stanowią zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. ----

13.9. Po złożeniu oświadczeń, o których mowa w 13.6 i 13.7 Warunków Emisji oraz po wpisaniu do właściwych ksiąg wieczystych zmiany Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji w ten sposób, że Hipoteka Zmieniona obciążać będzie Nieruchomość 2 z najwyższym pierwszeństwem, Administrator Hipoteki na pisemne żądanie Emitenta będzie zobowiązany i upoważniony do: -----

13.9.1. złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się Hipoteki Zmienionej w zakresie w jakim obciążać ona będzie działki 7/4, 7/5, 7/12, 7/14, 7/21, 7/22 (o ile działki te będą objęte księgą wieczystą albo księgami wieczystymi, które nie będą obejmować żadnych innych działek) lub -----

13.9.2. dokonania wraz z właścicielami nieruchomości obciążonych Hipoteką Zmienioną zmiany treści Hipoteki Zmienionej, poprzez ograniczenie przedmiotu Hipoteki i wyłączenie spod obciążenia Hipoteką Zmienioną działek 7/4, 7/5, 7/12, 7/14, 7/21, 7/22, ----- przy czym dla ustalenia sumy wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji, o której mowa w pkt. 17.3.5(ii) Warunków Emisji przyjmuje się wartość działki 7/13 pierwotnie wskazaną w tabeli w pkt. 13.1.1(vii) Warunków Emisji i powtórzoną w tabeli w pkt. 13.4.2 Warunków Emisji. -----

13.10. Po wpisaniu do właściwych ksiąg wieczystych zmiany Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji: -----

13.10.1. nie stosuje się postanowień pkt. 13.1.1(vi) i pkt. 13.1.1(vii) i Warunków Emisji; -----

13.10.2. wszystkie postanowienia Warunków Emisji dotyczące Hipoteki (z wyłączeniem postanowień pkt. 13.1 do 13.8 Warunków Emisji) stosuje się do Hipoteki Zmienionej." -----

8) po punkcie 26.1. Warunków Emisji dodaje się punkt 26.2. Warunków Emisji w następującym brzmieniu: -----

„26.2. Załącznik nr 2 - wycena przedmiotu Nieruchomości 2 (Operat Szacunkowy sporządzony dla Nieruchomości 2 przez „BDB” Zespół

Warszawa, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem



Rzecznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz dnia 30 października 2015 r.).

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Zmiana warunków emisji w sposób określony w uchwale dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie jako emitent.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodnicząca stwierdziła, że uchwała została podjęta jednogłośnie bowiem na ogólną liczbę głosów ważnych tj. 181.500, głosów „za” było 181.500, głosów „przeciw” było „0”, głosów „wstrzymujących się” było „0”.
Procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji, wynosi 60,50 %.

Uchwała Nr 4/2015
Zgromadzenia Obligatariuszy
Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S. A. z siedzibą w
Warszawie
z dnia 02 grudnia 2015 r.
w sprawie przyjęcia jednolitego tekstu warunków emisji

§ 1

Zgromadzenie Obligatariuszy „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie”, stosownie do art. 5 ust. 2 zdanie pierwsze Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r. poz. 238), upoważnia Zarząd ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie, do przyjęcia tekstu jednolitego Warunków Emisji „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie”, uwzględniającego zmiany uchwalone Uchwałą nr 3 Zgromadzenia Obligatariuszy Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S. A. z siedzibą w Warszawie z dnia 02 grudnia 2015 r. w sprawie zmiany wysokości, formy i warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji i zmiany warunków emisji.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem wyrażenia przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie jako emitenta zgody na zmiany Warunków Emisji uchwalone Uchwałą nr 3 Zgromadzenia Obligatariuszy Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S. A. z siedzibą w Warszawie z dnia 02. grudnia 2015 r. w sprawie zmiany wysokości, formy i warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji i zmiany warunków emisji.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodnicząca stwierdziła, że uchwała została podjęta jednogłośnie bowiem na ogólną liczbę głosów ważnych tj. 181.500, głosów „za” było 181.500, głosów „przeciw” było „0”, głosów „wstrzymujących się” było „0”.

Procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji, wynosi 60,50 %.

§ 4.1. Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodnicząca zamknęła Zgromadzenie.

2. Tożsamość Przewodniczącej notariusz stwierdziła na podstawie okazanego dowodu osobistego ATA 876617, ważnego do dnia 02 września 2020 roku.

§ 5. Do protokołu dołączono podpisaną listę obecności i pełnomocnictwo.

§ 6. Koszty tego aktu ponosi Spółka.

§ 7. Wypisy tego aktu należy wydawać wspólnikom i Spółce w dowolnej liczbie.

§ 8. Pobrano przelewem:

1) tytułem taksy notarialnej od umowy sprzedaży na podstawie §10 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. (t.j.Dz.U.Nr z 2013r., poz. 237 ze zm.) kwotę300,00zł,

2) tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.) przy zastosowaniu stawki VAT 23% od kwoty 300,00zł – kwotę69,00zł.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale podpisy Przewodniczącej i notariusza.

Repertorium A Nr 11483 /2015

KANCELARIA NOTARIALNA w Warszawie 00-364 ulica Ordynacka nr 9
Anna Ewa Dańko - Roesler i Tamara Joanna Żurakowska - spółka cywilna

Wypis ten wydano: Emitentowi.

Pobrano tytułem taksy notarialnej w/g § 12 rozporząd. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j.: Dz.U. z 2013r, poz. 237 ze zm.) kwotę 72,00zł,

Pobrano tytułem podatku od towarów i usług na podst. ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług (t.j.: Dz.U. z 2011r., Nr 177, poz. 1054 ze zm.) od kwoty 72,00zł według stawki 23% kwotę16,56zł.

Warszawa, dnia drugiego grudnia dwa tysiące piętnastego roku(02.12.2015r.)



Tamara Joanna ŻURAKOWSKA
NOTARIUSZ



**ZGODA EMITENTA
NA ZMIANĘ WARUNKÓW EMISJI
W SPOSÓB OKREŚLONY W UCHWALE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

Spółka pod firmą **ROBYG Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Aleja Rzeczpospolitej 1, 02-972 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000280398, NIP: 5252392367, REGON: 140900353, o kapitale zakładowym w wysokości 26.309.200,00 (dwudziestu sześciu milionów trzystu dziewięciu tysięcy dwustu) złotych, wpłaconym w całości (dalej: „Emitent”),

jako emitent „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie”, którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. nadał kod ISIN **PLROBYG00198** (dalej: „Obligacje”),

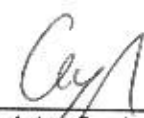
stosownie do art. 67 ust. 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238), wyraża zgodę na zmianę warunków emisji Obligacji w sposób określony w *Uchwale nr 3 Zgromadzenia Obligatariuszy Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S. A. z siedzibą w Warszawie z dnia 2 grudnia 2015 r. ws zmiany wysokości, formy i warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji i zmiany warunków emisji*, umieszczonej w protokole z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, objętym aktem notarialnym z dnia **2 grudnia 2015 r.**, sporządzonym przez **Tamarę Żurakowską** notariusza w Warszawie za Rep. A **11479/2015**.

Warszawa, dnia **3 grudnia 2015 r.**

W imieniu i na rzecz Robyg S.A.



Eyal Keltsh
- Wiceprezes Zarządu



Artur Ceglarski
- Wiceprezes Zarządu

ROBYG S.A.,
Al. Rzeczpospolitej 1, 02-972 Warszawa
NIP: 525-23-92-367, REGON: 140900353

Warszawa, dnia 16.03.2016
Za zgodność z oryginałem



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII O
EMITOWANYCH PRZEZ:
ROBYG S.A.
z siedzibą w Warszawie**

tekst jednolity uwzględniający:

- Uchwałę nr 1/2015 Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 03 sierpnia 2015 r. w sprawie dookreślenia marży obligacji serii O,
- Uchwałę nr 3/2015 Zgromadzenia Obligatariuszy „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie” z dnia 02 grudnia 2015 r. w sprawie zmiany wysokości, formy i warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji i zmiany warunków emisji oraz wyrażoną przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie dnia 03 grudnia 2015 r. zgodę emitenta na zmianę warunków emisji w sposób określony w uchwale zgromadzenia obligatariuszy.

Handwritten signature and mark

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

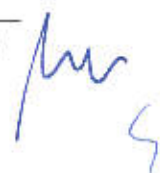
ROBYG Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Aleja Rzeczpospolitej 1, 02-972 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000280398, NIP: 5252392367, REGON: 140900353, o kapitale zakładowym w wysokości 26.309.200,00 (dwudziestu sześciu milionów trzystu dziewięć tysięcy dwustu) złotych, wpłaconym w całości (dalej zwana: „**Emitentem**”),

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie spółka BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ks. Ignacego Skorupki 5, 00-546 Warszawa wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Emisji pełnić będzie Biuro Maklerskie banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie;
- 1.4. „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 7.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Data Badania**” oznacza ostatni dzień każdego Okresu Badania;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dozwolona Gwarancja lub Poręczenie**” oznacza gwarancję lub poręczenie udzielone:
 - 1.8.1. na zabezpieczenie finansowania uzyskanego w celu całkowitej spłaty Obligacji; lub
 - 1.8.2. na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta lub Kluczowego Podmiotu z Grupy Emitenta związanych z podstawową działalnością prowadzoną w Dniu Emisji przez Emitenta lub odpowiednio dany Kluczowy Podmiot z Grupy Emitenta, a w przypadku Kluczowego Podmiotu z Grupy Emitenta, który został utworzony po Dniu Emisji w związku z podstawową działalnością takiego podmiotu, która odpowiada działalności prowadzonej przez Emitenta lub inny Kluczowy Podmiot z Grupy Emitenta w Dniu Emisji; lub
 - 1.8.3. do łącznej kwoty w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu odpowiadającej równowartości 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

Me S

- 1.9. **„Dozwolone Rozporządzenie”** oznacza każde rozporządzenie, tj. sprzedaż, najem, dzierżawa, przelew wierzytelności lub inną podobną czynność rozporządzającą, spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:
- 1.9.1. jest dokonane na warunkach rynkowych lub na korzyść (w stosunku do warunków rynkowych) Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, a zbywane składniki majątku są zastąpione co najmniej składnikami o takiej samej lub zbliżonej wartości;
 - 1.9.2. jest dokonane na warunkach rynkowych w dniu dokonania takiego rozporządzenia i za gotówkę;
 - 1.9.3. jest dokonane na rzecz Emitenta lub Kluczowego Podmiotu z Grupy Emitenta;
 - 1.9.4. polega na ustanowieniu Dozwolonego Zabezpieczenia;
 - 1.9.5. rozporządzenie, którego łączna wartość w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu (wraz z innymi rozporządzeniami dokonanymi zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt 1.9.5 Warunków Emisji) z dnia dokonywania danego rozporządzenia lub odpowiednio ostatniego z takich rozporządzeń nie przekracza równowartości 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.
- 1.10. **„Dozwolone Zabezpieczenie”** oznacza każde Zabezpieczenie spełniające przynajmniej jeden z poniższych warunków:
- 1.10.1. ustanowione na zabezpieczenie Obligacji;
 - 1.10.2. ustanowione z mocy prawa;
 - 1.10.3. ustanowione na zabezpieczenie zadłużenia Emitenta lub Kluczowego Podmiotu z Grupy Emitenta zaciągniętego w celu finansowania podstawowej działalności Emitenta lub odpowiednio Kluczowego Podmiotu z Grupy Emitenta, a w przypadku Kluczowego Podmiotu z Grupy Emitenta, który został utworzony po Dniu Emisji w celu finansowania podstawowej działalności takiego podmiotu, która odpowiada działalności prowadzonej przez Emitenta lub inny Kluczowy Podmiot z Grupy Emitenta w Dniu Emisji;
 - 1.10.4. ustanowione w celu refinansowania całości lub części Zadłużenia Finansowego zaciągniętego przez Emitenta lub Kluczowy Podmiot z Grupy Emitenta; lub
 - 1.10.5. ustanowione do najwyższej sumy zabezpieczenia odpowiadającej łącznej kwocie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.
- 1.11. **„Dzień Emisji”** oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.12. **„Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.13. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.14. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;



- 1.15. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza: szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
- 1.16. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 15.2 Warunków Emisji;
- 1.17. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 15.1 Warunków Emisji;
- 1.18. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.19. „**Formularz Zapisu**” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia i złożeniu Emitentowi oferty nabycia Obligacji;
- 1.20. „**Grupa Emitenta**” oznacza w danym czasie Emitenta oraz Podmioty z Grupy Emitenta;
- 1.21. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**Klient Instytucjonalny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – j) Ustawy o Obrocie;
- 1.23. „**Klient Indywidualny**” oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.24. „**Kluczowe Podmioty z Grupy Emitenta**” oznacza Podmioty z Grupy Emitenta prowadzące podstawową działalność Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta prowadzoną w Dniu Emisji lub działalność z nią związaną, a w przypadku Podmiotu z Grupy Emitenta, który został utworzony po Dniu Emisji, podmiot prowadzący podstawową działalność odpowiadającą działalności prowadzonej przez Emitenta lub inny Podmiot z Grupy Emitenta w Dniu Emisji lub działalności z nią związanej;
- 1.25. „**Marża**” oznacza 2,3 punktów procentowych w skali roku;
- 1.26. „**Materiały Informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta zawierające informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia; oraz (ii) sporządzone zgodnie z MSSF okresowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta zawierające informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia i (iii), o ile Emitent podjął decyzję o ich sporządzeniu, okresowe jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta;
- 1.27. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.28. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
- 1.29. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.30. „**Nieruchomość**” oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00505820/5, która na Dzień Emisji obejmowała działki ewidencyjne 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22, o łącznej powierzchni 3,3386 ha, która w Dniu Emisji stanowiła własność RMI;
- 1.31. „**Nieruchomość 2**” oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00138922/9, obejmującą działki ewidencyjne 9/1 i 9/2, o łącznej powierzchni 2,2196 ha;

- 1.32. „**Nieruchomość 7/13**” oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00509552/3, obejmującą działkę gruntu nr 7/13, która w Dniu Emisji wchodziła w skład Nieruchomości, a następnie została wydzielona do odrębnej księgi wieczystej;
- 1.33. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji;
- 1.34. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 18 Warunków Emisji;
- 1.35. „**Okres Badania**” – oznacza każdy okres 12 miesięcy kończący się dnia 31 marca, 30 czerwca, 30 września oraz 30 grudnia każdego roku;
- 1.36. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot Prowadzący Rejestr Sponsora Emisji;
- 1.37. „**Podmioty z Grupy Emitenta**” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „**Podmiotem z Grupy Emitenta**”;
- 1.38. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń określone w pkt 16.5 Warunków Emisji;
- 1.39. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.40. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.41. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.42. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.43. „**Raport Bieżący**” oznacza raport bieżący Emitenta zawierający informacje bieżące, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33, poz. 259, ze zm.), a także informacje poufne w rozumieniu art. 56 ust.1 pkt. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.44. „**Raport Okresowy**” oznacza raport okresowy Emitenta, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33, poz. 259, ze zm.);

- 1.45. „**RMI**” oznacza spółkę działającą pod firmą Robyg Mokotów Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 14734851600000;
- 1.46. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.47. „**Rejestr Sponsora Emisji**” oznacza w rozumieniu Regulacji KDPW, prowadzony przez Sponsora Emisji rejestr pierwotnych nabywców Obligacji, zawierający zapisy, o których mowa w art. 4 ust. 2 Ustawy o Obrocie w odniesieniu do Subskrybentów będących Klientami Indywidualnymi, którym zostaną przydzielone Obligacje;
- 1.48. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub ich następców prawnych;
- 1.49. „**Sponsor Emisji**” oznacza sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Sponsora Emisji pełnić będzie Biuro Maklerskie banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.50. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 18.7.2 Warunków Emisji;
- 1.51. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.52. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.53. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238);
- 1.54. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.);
- 1.55. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2013 r., poz. 1382);
- 1.56. „**Ustawa o PUiN**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 233);
- 1.57. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.);
- 1.58. „**Zabezpieczenie**” oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew na zabezpieczenie, depozyt nieprawidłowy, przewłaszczenie na zabezpieczenie lub inną czynność prawną, której skutkiem jest ustanowienie zabezpieczenia rzeczowego;
- 1.59. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza zadłużenie z tytułu umów pożyczki lub kredytu, wystawienia weksli (innych niż wystawiane w celu zabezpieczenia zobowiązań handlowych), emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych, leasingu finansowego, factoringu dotyczących należności z regresem, zobowiązanie do zapłaty wynikające z udzielonego poręczenia lub gwarancji, przystąpienia do długu wynikającego z Zadłużenia Finansowego, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny „mark-to-market” transakcji pochodnych;
- 1.60. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie obligatariuszy w rozumieniu art. 46 i n. Ustawy o Obligacjach.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji oraz podmiotom wskazanym jako uprawnieni z Obligacji w Rejestrze Sponsora Emisji.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
 - 3.1.2. Uchwały Nr 11/2015 z dnia 01 lipca 2015 r. Rady Nadzorczej spółki ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na nową emisję obligacji;
 - 3.1.3. Uchwały Nr 1/2015 Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie emisji przez spółkę ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela serii O w trybie oferty niepublicznej;
 - 3.1.4. Uchwały nr 1/2015 z dnia 22 lipca 2015 r. Zarządu ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie zmiany Uchwały Nr 1/2015 Zarządu z dnia 17 lipca 2015 r.

4. NAZWA OBLIGACJI

Nazwa Obligacji brzmi: „*Obligacje serii O wyemitowane przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie*”.

5. SERIA I NUMERY OBLIGACJI

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą O i oznaczone są kolejnymi numerami w ramach tej serii od numeru 000.001 do numeru 550.000.

6. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

Celem emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.
- 7.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 100,00 (sto) złotych.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

W ramach Emisji emitowanych jest do 550.000 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 55.000.000,00 (pięćdziesięciu pięciu milionów) złotych.

9. PRÓG EMISJI

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

10. DZIEŃ I MIEJSCE EMISJI

Obligacje emitowane są w Dniu Emisji w Warszawie.

11. TRYB EMISJI

- 11.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.
- 11.2. Nabycie Obligacji od Emitenta następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Emisji (w przypadku Emitenta) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji (w przypadku Klientów Indywidualnych) w sposób określony w § 11 Szczegółowych zasad działania KDPW.

12. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 12.1. Obligacje są zbywalne.
- 12.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW. Przenoszenie praw z Obligacji zarejestrowanych w Rejestrze Sponsora Emisji następować będzie poprzez ich zapisanie na Rachunku Obligacji nabywcy.
- 12.3. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji na Rynek ASO.

13. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

Forma i zakres zabezpieczenia Obligacji przed zmianą Warunków Emisji dokonaną uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy Emitenta zwołanego na dzień 2 grudnia 2015 r.:

- 13.1. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez KDPW) i będą obejmować:
- 13.1.1. hipotekę umowną do sumy 82.500.000,00 (osiemdziesięciu dwóch milionów pięciuset tysięcy) złotych, ustanowioną przez RMI na rzecz Administratora Hipoteki, na Nieruchomości („Hipoteka”), przy czym;
- (i) przed rozpoczęciem emisji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach;
 - (ii) wycena przedmiotu Hipoteki stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
 - (iii) wycena została sporządzona przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, który został wybrany przez Emitenta go jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
 - (iv) zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
 - (v) oświadczenie RMI o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone nie później niż w dniu 05 sierpnia 2015 r., przy czym ustanowienie Hipoteki nastąpi w chwili jej wpisania do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;

(vi) do dnia 30 stycznia 2016 r. Hipoteka zostanie prawomocnie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i będzie jej najpóźniej w tej dacie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo, także jeżeli:

(a) wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości zostanie dokonany z pierwszeństwem jedynie za obciążającą obecnie Nieruchomość hipoteką umowną do kwoty 52.500.000,00 złotych ustanowioną na rzecz spółki GWW Woźny i Wspólnicy Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie, REGON 63122681000000, jako administratora hipoteki, na zabezpieczenie roszczeń pieniężnych obligatariuszy wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii J („Hipoteka GWW”), a następnie

(b) Hipoteka GWW zostanie prawomocnie wykreślona, zaś właściciel Nieruchomości nie rozporządzi miejscem hipotecznym opróżnionym po Hipotece GWW,

co powinno nastąpić ze względu na procedowaną przez Emitenta zmianę zabezpieczenia roszczeń pieniężnych obligatariuszy wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii J z Hipoteki GWW na hipotekę, która zostanie ustanowiona na innych nieruchomościach (Emitent oświadcza, że posiada zgodę oferującego, wydaną zgodnie z warunkami emisji serii J, na wykreślenie tej hipoteki);

(vii) w przypadku wykupienia przez Emitenta części Obligacji przed Dniem Wykupu, Administrator Hipoteki na pisemne żądanie Emitenta będzie zobowiązany i upoważniony do złożenia, bezwarunkowego oświadczenia o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe odłączenie działek objętych księgą wieczystą prowadzoną dla Nieruchomości do nowozałożonych lub istniejących ksiąg wieczystych, przy czym wskaźnik LTV (stosunek łącznej wartości nominalnej Obligacji pozostających do wykupu do łącznej wartości działek pozostających przedmiotem Hipoteki po takim odłączeniu – zgodnie z poniższą tabelą poniżej nie będzie każdorazowo wyższy niż 85%;

NR DZIAŁKI	WARTOŚĆ
7/12	7.555.535,70 złotych
7/13	8.003.502,65 złotych
7/21	14.902.714,67 złotych
7/22	16.504.456,98 złotych
7/14	19.774.005,60 złotych

13.2. RMIłoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej zwane: „Oświadczeniem”) z Nieruchomości obciążonej Hipoteką w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:

13.2.1. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2019 r.;

13.2.2. Oświadczenie zostanie złożone w dniu złożenia Oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki.

13.3. Oświadczenie złożone zgodnie z pkt 13.2 Warunków Emisji nie stanowi zabezpieczenia w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

Forma i zakres zabezpieczenia Obligacji po zmianie Warunków Emisji dokonaną uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy Emitenta zwołanego na dzień 2 grudnia 2015 r.:

13.4. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez KDPW) i będą docelowo obejmować:

13.4.1. powstałą wskutek zmiany treści Hipoteki, hipotekę umowną łączną do sumy 45.000.000,00 (czterdziestu pięciu milionów) złotych, ustanowioną na rzecz Administratora Hipoteki, docelowo na Nieruchomości 2 i Nieruchomości 7/13 („Hipoteka Zmieniona”), przy czym:

- (i) zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki Zmienionej będzie następować w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- (ii) do dnia 29 lutego 2016 r. Hipoteka Zmieniona zostanie prawomocnie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 i będzie jej najpóźniej w tej dacie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2;
- (iii) najpóźniej do dnia 29 lutego 2016 r. Hipotecę Zmienioną będzie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 7/13;
- (iv) zmiana treści Hipoteki na Hipotekę Zmienioną nastąpi stosownie do postanowień pkt. 13.5 i n. Warunków Emisji;

13.4.2. w przypadku wykupienia przez Emitenta części Obligacji przed Dniem Wykupu, Administrator Hipoteki na pisemne żądanie Emitenta będzie zobowiązany i upoważniony do złożenia, bezwarunkowego oświadczenia o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe odłączenie działek objętych księgą wieczystą prowadzoną dla Nieruchomości 2 lub Nieruchomości 7/13 do nowozałożonych lub istniejących ksiąg wieczystych, przy czym wskaźnik LTV (stosunek łącznej wartości nominalnej Obligacji pozostających do wykupu do łącznej wartości działek pozostających przedmiotem Hipoteki Zmienionej po takim odłączeniu – zgodnie z poniższą tabelą poniżej nie będzie każdorazowo wyższy niż 85%:

NR DZIAŁKI	WARTOŚĆ
7/13	8.003.502,65 złotych
9/1	15.284.000,00 złotych
9/2	16.523.000,00 złotych

Tryb zmiany Hipoteki na Hipotekę Zmienioną:

13.5. Po wpisaniu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości (także przed uzyskaniem przez Hipotekę najwyższego pierwszeństwa), właściciel Nieruchomości 2, właściciele nieruchomości obciążonych Hipoteką oraz Administrator Hipoteki dokonają zmiany treści Hipoteki, poprzez:

13.5.1. rozszerzenie przedmiotu Hipoteki i obciążenie Hipoteką Zmienioną także Nieruchomości 2, oraz

- 13.5.2. obniżenie sumy Hipoteki Zmienionej do kwoty 45.000.000,00 (czterdziestu pięciu milionów) złotych,
- przy czym
- 13.5.3. przed zmianą treści Hipoteki na Hipotekę Zmienioną została zmieniona w zakresie przedmiotu hipoteki, zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której to zmiany powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie także dla Hipoteki Zmienionej funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach;
- 13.5.4. wycena Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki (a po jej zmianie przedmiotu Hipoteki Zmienionej) stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
- 13.5.5. wycena została sporządzona przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, który został wybrany przez Emitenta go jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości 1, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 13.5.6. wycena Nieruchomości 2 jako dodatkowego przedmiotu Hipoteki Zmienionej stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji;
- 13.5.7. wycena ta została sporządzona przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości 2, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 13.6. Właściciel Nieruchomości 2 złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej zwane: „**Oświadczeniem 2**”) z Nieruchomości 2 obciążonej Hipoteką Zmienioną w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:
- 13.6.1. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2019 r.;
- 13.6.2. Oświadczenie 2 zostanie złożone w dniu sporządzenia aktu notarialnego obejmującego zmianę Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji.
- 13.7. Właściciel Nieruchomości 7/13 złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej zwane: „**Oświadczeniem 3**”) z Nieruchomości 7/13 obciążonej Hipoteką Zmienioną w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań

pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:

- 13.7.1. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2019 r.;
- 13.7.2. Oświadczenie 3 zostanie złożone w dniu sporządzenia aktu notarialnego obejmującego zmianę Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji.
- 13.8. Oświadczenia złożone zgodnie z pkt 13.6 i 13.7 Warunków Emisji nie stanowią zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.
- 13.9. Po złożeniu oświadczeń, o których mowa w 13.6 i 13.7 Warunków Emisji oraz po wpisaniu do właściwych ksiąg wieczystych zmiany Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji w ten sposób, że Hipoteka Zmieniona obciążać będzie Nieruchomość 2 z najwyższym pierwszeństwem, Administrator Hipoteki na pisemne żądanie Emitenta będzie zobowiązany i upoważniony do:
 - 13.9.1. złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się Hipoteki Zmienionej w zakresie w jakim obciążać ona będzie działki 7/4, 7/5, 7/12, 7/14, 7/21, 7/22 (o ile działki te będą objęte księgą wieczystą albo księgami wieczystymi, które nie będą obejmować żadnych innych działek) lub
 - 13.9.2. dokonania wraz z właścicielami nieruchomości obciążonych Hipoteką Zmienioną zmiany treści Hipoteki Zmienionej, poprzez ograniczenie przedmiotu Hipoteki i wyłączenie spod obciążenia Hipoteką Zmienioną działek 7/4, 7/5, 7/12, 7/14, 7/21, 7/22,przy czym dla ustalenia sumy wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji, o której mowa w pkt. 17.3.5(ii) Warunków Emisji przyjmuje się wartość działki 7/13 pierwotnie wskazaną w tabeli w pkt. 13.1.113.1.1(vii) Warunków Emisji i powtórzoną w tabeli w pkt. 13.4.2 Warunków Emisji.
- 13.10. Po wpisaniu do właściwych ksiąg wieczystych zmiany Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji:
 - 13.10.1. nie stosuje się postanowień pkt. 13.1.1(vi) i pkt. 13.1.1(vii) i Warunków Emisji;
 - 13.10.2. wszystkie postanowienia Warunków Emisji dotyczące Hipoteki (z wyłączeniem postanowień pkt. 13.1 do 13.3 Warunków Emisji) stosuje się do Hipoteki Zmienionej.

14. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 14.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
 - 14.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 15 - 17 Warunków Emisji oraz
 - 14.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji.
- 14.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW, przy czym świadczenia z obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji będą przekazywane na rachunki bankowe nabywców Obligacji wskazane w Formularzu Zapisu.

15. WYKUP OBLIGACJI

- 15.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 06 sierpnia 2019 r. („**Dzień Wykupu**”), z zastrzeżeniem pkt. 15.2 Warunków Emisji.
 - 15.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 16 - 17 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
 - 15.2.1. na żądanie Obligatariusza lub
 - 15.2.2. na żądanie Emitenta.
 - 15.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
 - 15.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację - z zastrzeżeniem pkt 17 Warunków Emisji - Należności Głównej, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji.
 - 15.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
 - 15.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 15.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
 - 15.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 16. WCZĘSNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 16.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
 - 16.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. W przypadku, gdy Obligacje danego Obligatariusza będą zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji, pisemne żądanie powinno zostać doręczone także na adres Sponsora Emisji.
 - 16.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
 - 16.4. W przypadku, gdy:
 - 16.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 16.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
 - 16.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

- 16.4.4. Wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt 16.5 Warunków Emisji (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie skutki prawne zaistniałej Podstawy Wcześniejszego Wykupu zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie).
- 16.5. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych niżej zdarzeń w okresie do dnia spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji stanowi Podstawę Wcześniejszego:
- 16.5.1. Naruszenie określonych zobowiązań z obligacji: Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt. 20.2 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia;
- 16.5.2. Naruszenie innego Zadłużenia Finansowego: (i) Emitent lub którykolwiek Podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał płatności swoich wymagalnych Zadłużeń Finansowych (innego niż Zadłużenie Finansowe z tytułu Obligacji), których łączna wartość w danym czasie przekracza 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych i takie naruszenie: (a) nie zostanie usunięte w okresie naprawczym dla danego Zadłużenia Finansowego - jeżeli dokumentacja takiego Zadłużenia Finansowego przewiduje okres naprawczy; lub (b) nie zostanie usunięte w ciągu 3 Dni Roboczych od dnia niedokonania płatności takiego Zadłużenia Finansowego - jeżeli dokumentacja takiego Zadłużenia Finansowego nie przewiduje okresu naprawczego; lub (ii) Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, inne niż Zadłużenie Finansowe z tytułu Obligacji, stało się wymagalne przed pierwotnym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania jego wcześniejszej spłaty w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty), o ile łączna wartość takiego Zadłużenia Finansowego, o którym mowa w Punkcie (ii) powyżej, która stała się wymagalna, tj. podlega spłacie przed pierwotnym terminem jego wymagalności, przekracza równowartość 30.000.000,00 (trzydziestu milionów) złotych;
- 16.5.3. Niewypłacalność Emitenta: (i) wierzyciel lub wierzyciele Emitenta złożą wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, chyba że taki wniosek jest bezzasadny, a Emitent w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wniosku podejmie czynności mające doprowadzić do odrzucenia lub oddalenia (z przyczyn innych niż brak środków na prowadzenie postępowania upadłościowego) takiego wniosku, a odrzucenie lub oddalenie takiego wniosku nastąpi w terminie 120 dni od dnia złożenia takiego wniosku (przy

czym postanowienie o odrzuceniu lub oddaleniu wniosku nie musi być prawomocne); (ii) Emitent stał się niewypłacalny w rozumieniu Ustawy o PUiN, przy czym łączna wartość takich wymagalnych zobowiązań Emitenta z dowolnego tytułu będzie nie niższa niż 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych; (iii) podjęte zostaną przez Emitenta działania (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie walnego zgromadzenia) mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami na podstawie Ustawy o PUiN; (iv) wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta; lub (v) Emitent złożył wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta lub oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego wobec Emitenta;

- 16.5.4. Rozporządzenie mieniem: Emitent lub którykolwiek Podmiot z Grupy Emitenta dokona rozporządzenia swoimi składnikami majątkowymi niebędącego Dozwolonym Rozporządzeniem;
- 16.5.5. Egzekucja lub zajęcie mienia: (i) w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 10% wartości sumy skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu innym niż udzielenie zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia; lub (ii) w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o łącznej wartości stanowiącej co najmniej 100.000.000,00 (sto milionów) złotych, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, w obu przypadkach w celu udzielenia zabezpieczenia, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia;
- 16.5.6. Przychody Grupy Emitenta: przychody Grupy Emitenta wykazane w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta z tytułu podstawowej działalności prowadzonej przez Emitenta i Podmioty z Grupy Emitenta w Dniu Emisji stanowią mniej niż połowę wszystkich przychodów Grupy Emitenta;
- 16.5.7. Utrata statusu spółki publicznej przez Emitenta: akcje Emitenta zostały wycofane lub wykluczone z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 16.5.8. Wykluczenie lub zawieszenie obrotu Obligacjami na Rynku ASO: Obligacje, które zostały uprzednio wprowadzone do obrotu na Rynku ASO, zostaną wykluczone z obrotu na Rynku ASO lub zostanie zawieszony obrót takimi

Obligacjami z wyłączeniem przypadku zawieszenia obrotu Obligacjami w związku z wcześniejszym wykupem Obligacji;

- 16.5.9. Niewykonanie orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych: Wskutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub takich decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności), Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych;
- 16.5.10. Poręczenie i gwarancje: (i) Emitent lub którykolwiek Podmiot z Grupy Emitenta udzieli gwarancji lub poręczenia, chyba że dana gwarancja lub poręczenie stanowi Dozwołoną Gwarancję lub Poręczenie; lub (ii) Emitent lub którykolwiek Podmiot z Grupy Emitenta przystąpi do długu lub w inny sposób przyjmie odpowiedzialność za dług jakiegokolwiek podmiotu innego niż Emitent lub Kluczowy Podmiot z Grupy Emitenta, a wartość powyższego długu przekroczy łącznie w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta wskazanych w ostatnim opublikowanym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 16.5.11. Wskaźnik Zadłużenia Netto: Wskaźnik Zadłużenia Netto, obliczany przez Emitenta za dany Okres Badania na bazie danych finansowych wynikających ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta w Dacie Badania był ujemny albo większy niż 1,1, przy czym:
- (i) „**Ustawa Deweloperska**” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377, z późn. zm.);
 - (ii) „**Właściciele**” oznacza: (i) udziałowców, akcjonariuszy, komandytariuszy, komplementariuszy Podmiotów z Grupy Emitenta, (ii) akcjonariuszy Emitenta lub (iii) nienależące do Grupy Emitenta podmioty powiązane – w rozumieniu przepisów MSR i MSSF – z podmiotami, o których mowa w punktach (i) i (ii) powyżej.
 - (iii) „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do skonsolidowanych kapitałów własnych Emitenta.
 - (iv) „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia), na podstawie którego jest obliczane Zadłużenie Finansowe Netto na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto dla danego Okresu Badania, z wyłączeniem Zadłużenia Finansowego Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta związanego z działalnością podstawową Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta w Dniu Emisji udzielonego Emitentowi lub Podmiotowi z Grupy Emitenta przez Właścicieli, pomniejszone o:
 - (a) środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta na koniec danego Okresu Badania; oraz
 - (b) środki pieniężne zgromadzone na koniec danego Okresu Badania na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej (przy czym to pomniejszenie, o którym mowa w pkt. (ii) nie może przekroczyć łącznie kwoty 50.000.000 PLN),

z zastrzeżeniem, że jeżeli obliczona zgodnie z tymi zasadami wartość Zadłużenia Finansowego Netto będzie wartością ujemną, to wówczas dla potrzeb kalkulacji wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto przyjmuje się, że wartość Zadłużenia Finansowego Netto wynosi zero.

17. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

17.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, najwcześniej na koniec czwartego Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

- 17.1.1. wcześniejszy wykup może być dokonywany tylko na koniec danego Okresu Odsetkowego;
- 17.1.2. Emitent zawiadamia wszystkich Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Okres Odsetkowy, na koniec którego Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, przy czym takie zawiadomienie musi nastąpić na co najmniej 30 (trzydzieści) dni przed końcem takiego Okresu Odsetkowego;
- 17.1.3. wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu:
 - (i) 100,50 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec czwartego Okresu Odsetkowego,
 - (ii) 100,25 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec piątego Okresu Odsetkowego,
 - (iii) 100,00 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec szóstego Okresu Odsetkowego,
 - (iv) 100,00 % Należności Głównej za każdą Obligację jeżeli Obligacje zostaną wykupione na koniec siódmego Okresu Odsetkowego,

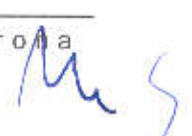
wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z 18 Warunków Emisji.

17.2. W przypadku gdy:

- 17.2.1. Emitent prawidłowo zwoła Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały opisanej w pkt. 17.3 Warunków Emisji oraz
- 17.2.2. uchwała taka nie zostanie podjęta przez zwołane przez Emitenta Zgromadzenie Obligatariuszy z jakichkolwiek powodów (w tym braku reprezentacji na Zgromadzeniu Obligatariuszy skorygowanej wartości nominalnej Obligacji, wymaganej przez art. 62 ust. 1 Ustawy o Obligacjach lub braku zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy),

to Emitent uprawniony będzie do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, na następujących zasadach:

- 17.2.3. Emitent może skorzystać z prawa wcześniejszego wykupu zawiadamiając o tym Obligatariuszy w terminie 30 dni od dnia niepodjęcia uchwały opisanej w pkt. 17.3 Warunków Emisji przez Zgromadzenie Obligatariuszy, o którym mowa w pkt. 17.2.1 Warunków Emisji;
- 17.2.4. Emitent zawiadamia wszystkich Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu termin, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, przy czym takie



zawiadomienie musi nastąpić na co najmniej 30 (trzydzieści) dni przed tym terminem wykupu Obligacji;

- 17.2.5. wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu 100,00% Należności Głównej za każdą Obligację wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z 18 Warunków Emisji.
- 17.3. Emitent może stosownie do art. 50 ust. 1 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, zwołać z własnej inicjatywy Zgromadzenie Obligatariuszy, w celu podjęcia uchwały o zmianie Warunków Emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, przy czym zwołanie takie:
- 17.3.1. może nastąpić wielokrotnie, jednak nie wcześniej niż po ustanowieniu Hipoteki,
- 17.3.2. musi zawierać projekt nowego brzmienia Warunków Emisji oraz wyceny (operaty szacunkowe) przedmiotów hipoteki stosownie do przepisów Ustawy o Obligacjach,
- a zgodnie z treścią zaproponowanej przez Emitenta do podjęcia uchwały:
- 17.3.3. zmiana przedmiotu zabezpieczenia Obligacji polegać będzie na modyfikacji treści Hipoteki lub treści hipoteki w danym momencie zabezpieczającej roszczenia Obligatariuszy lub zastąpieniu Hipoteki lub hipoteki w danym momencie zabezpieczającej roszczenia Obligatariuszy inną hipoteką, obciążającą nieruchomości lub prawo użytkowania nieruchomości położonych wyłącznie w Warszawie lub Gdańsku lub Gdyni lub Sopocie lub Wrocławiu lub Poznaniu lub Krakowie z zastrzeżeniem pkt 17.4 Warunków Emisji;
- 17.3.4. taka modyfikacja lub zastąpienie nastąpi nie później niż w Dniu Wykupu,
- 17.3.5. wskutek takiej modyfikacji lub zastąpienia każdorazowo zostaną spełnione kumulatywnie następujące przesłanki:
- (i) stosunek sumy hipoteki na nieruchomości (nieruchomościach) lub prawie (prawach) użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji po zmianie przedmiotu zabezpieczenia do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej istniejących Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 150%, z zastrzeżeniem pkt 17.4 Warunków Emisji, oraz
- (ii) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do sumy wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną, o której mowa w pkt. 17.3.2 Warunków Emisji nie będzie każdorazowo wyższy niż 85 %, z zastrzeżeniem pkt 17.4 Warunków Emisji;
- 17.4. Projekt uchwały opisanej w pkt. 17.3 Warunków Emisji może przewidywać, że zwolnienie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego spod Hipoteki lub hipoteki w danym momencie zabezpieczającej roszczenia Obligatariuszy nastąpi przed ustanowieniem hipoteki ją zastępującej, o ile Emitent na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy zdeponuje na rachunku zastrzeżonym kwotę równą łącznej wartości nominalnej Obligacji pozostających do wykupu pomniejszoną o 85% wartość nieruchomości lub praw użytkowania wieczystego, będących przedmiot zabezpieczającej roszczenia Obligatariuszy hipoteki, która nie podlega wykreśleniu (wskutek zwolnienia).

18. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

18.1. Płatność Odsetek

- 18.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 18.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 18.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

18.2. Naliczanie odsetek

- 18.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 18.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
 - (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

18.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy 6 lutego 2016 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

18.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1	06 sierpnia 2015 r.	06 lutego 2016 r.
2	06 lutego 2016 r.	06 sierpnia 2016 r.
3	06 sierpnia 2016 r.	06 lutego 2017 r.
4	06 lutego 2017 r.	06 sierpnia 2017 r.
5	06 sierpnia 2017 r.	06 lutego 2018 r.
6	06 lutego 2018 r.	06 sierpnia 2018 r.
7	06 sierpnia 2018 r.	06 lutego 2019 r.
8	06 lutego 2019 r.	06 sierpnia 2019 r.

18.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą

oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

18.6. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową (jak zdefiniowano poniżej),

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

18.7. Ustalanie Stopy Procentowej

18.7.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

18.7.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

18.7.3. Stopę Bazową ustala się na trzy Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).

18.7.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowane w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku Stopa Bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

18.7.5. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

18.7.6. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

- 18.7.7. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 18.7.8. Agent Kalkulacyjny najpóźniej do godz. 16:30 trzeciego dnia obrotu przed rozpoczęciem kolejnego okresu odsetkowego (lub w innym wymaganym terminie) wgra tabelę odsetkową do systemu podmiotu prowadzącego Rynek ASO.
- 18.7.9. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, Regulacje KDPW, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

19. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 19.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 19.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 19.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.
- 19.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 19.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 19.6. Emitent ma prawo odmówić lub wstrzymać wypłatę Obligatariuszowi Należności Głównej lub Odsetek, w przypadkach, w których Emitent, uprawniony będzie do złożenia Należności Głównej lub Odsetek do depozytu sądowego.
- 19.7. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

20. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 20.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne (w tym zawartą w sprawozdaniach finansowych Emitenta / skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto obliczanego za dany Okres Badania oraz informacje niezbędne do jego obliczenia), zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.
- 20.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 16.5 Warunków Emisji Obligatariuszy w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w ust. 20.3 Warunków Emisji.
- 20.3. Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na stronie internetowej Emitenta www.robbyg.pl lub innej, która ją zastąpi, a po

wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).

21. PRZEDAWNNIENIE

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po z upływem 10 lat.

22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

23. ZAWIADOMIENIA

23.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 20 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.robbyg.pl lub innej, która ją zastąpi i Raport Bieżący lub Raport Okresowy.

23.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

24. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

24.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.

24.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wyłącznie postanowień Warunków Emisji opisanych w art. 49 ust. Ustawy o Obligacjach.

25. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

25.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael/Ström Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działająca jako oferujący i jako Agent Kalkulacyjny („Oferujący”) działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Oferujący nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

25.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

25.3. Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt. 6 i 7 Ustawy o Obligacjach.

25.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

26. ZAŁĄCZNIKI

mu 5

- 26.1. Załącznik nr 1 - wycena przedmiotu Hipoteki (Operat Szacunkowy sporządzony dla Nieruchomości przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz dnia 08 lipca 2015 r.);
- 26.2. Załącznik nr 2 - wycena Nieruchomości 2 (Operat Szacunkowy sporządzony dla Nieruchomości 2 przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz dnia 30 października 2015 r.).

Warszawa, dnia 3 grudnia 2015 r.

W imieniu i na rzecz Robyg S.A.



Zbigniew Wojciech Okoński - Prezes Zarządu



Artur Ceglarski - Wiceprezes Zarządu

ROBYG S.A.

Al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa
NIP: 525-23-92-367, REGON: 140900353



ZESPÓŁ RZECZOWNICÓW
MAJĄTKOWYCH

„BDB” ZESPÓŁ RZECZOWNICÓW MAJĄTKOWYCH

LESZEK SIEMIENOWICZ

01-698 WARSZAWA, UL. SMOLEŃSKIEGO 27 LOK. 4

TEL.: /22/ 633-03-77, 501 28 56 36

FAKS: /22/ 212-89-59

EMAIL: BIURO@BDB.WAW.PL

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	WARSZAWA, DZIELNICA MOKOTÓW, AL. WILANOWSKA / AL. GEN. WŁ. SIKORSKIEGO, DZ. NR EW. 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 Z OBRĘBU NR 1-02-38 O OBSZARZE 3,3386 HA
WŁAŚCICIEL:	ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

ZLECIENIODAWCA:
**ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT
SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

DATA WYKONANIA: **08.07.2015 R.**

SPORZĄDZIŁ:

LESZEK SIEMIENOWICZ

RZECZOWNICWA MAJĄTKOWY, UPR. № 3526



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

sporządzony w trybie art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2015 r., poz. 782 tekst jednolity)

Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa niezabudowana
Oznaczenie nieruchomości	Warszawa, dzielnica Mokotów, Al. Wilanowska / Al. Gen. W. Sikorskiego, dz. nr ew. 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 z obrębem nr 1-02-38 o obszarze 3,3386 ha WA2M/00505820/5
Właściciel	ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Cel wyceny	określenie rynkowej wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji
Wartość przedmiotu wyceny: rynkowa, określona wg stanu w dniu wizji lokalnej na dzień 30.06.2015 r.	<u>66 740 000 PLN</u> słownie: sześćdziesiąt sześć milionów siedemset czterdzieści tysięcy złotych (netto)
Metoda szacowania	podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Data wykonania operatu szacunkowego	08.07.2015 r.
Autor operatu szacunkowego	mgr inż. Leszek Siemienowicz 

Handwritten signature

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	2
2. CEL WYCENY	2
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY	2
3.1. Podstawy formalne	2
3.2. Podstawy prawne wyceny	2
3.3. Podstawy metodologiczne	3
3.4. Źródła danych merytorycznych	3
4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	3
5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	4
5.1. Stan prawny	4
5.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego	5
5.3. Lokalizacja i zagospodarowanie otoczenia	9
5.4. Opis nieruchomości	10
6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY, RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	11
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	14
9. WNIOSKI I WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM	20
10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	20
11. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	21

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Warszawie, dzielnica Mokotów, przy skrzyżowaniu ulic Al. Wilanowskiej i Al. Gen. Wł. Sikorskiego.

W ewidencji gruntów nieruchomość jest oznaczona następująco:

- obręb : 1-02-38
- nr ew. działek : 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22
- obszar : 3,3386 ha
- symbol użytku : Ł – łąki trwałe

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr WA2M/00505820/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

W zakres wyceny wchodzi określenie:

- wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w skład których wchodzi działki nrnr 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 o obszarze 3,3386 ha, wg stanu w dniu wizji lokalnej

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie rynkowej wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne

Podstawą formalną opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy **ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT Sp. z o.o.** z dnia **16.06.2015 r.** na wykonanie wyceny przez **Leszka Siemienowicza** – rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego uprawnienia do szacowania nieruchomości nr 3526, nadane przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 tekst jednolity)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 roku, poz. 2109 z późn. zm.)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” uzgodniony z Ministrem Infrastruktury
- Literatura fachowa

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna w dniu 30.06.2015 r.
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 11.09.2014 r.
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 12.09.2014 r.
- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej KW nr WA2M/00505820/5 z dnia 25.06.2015 r.
- Decyzja Nr 552/GK/SP/I/2015 Prezydenta m.st. Warszawy zezwalająca na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych
- Umowy dzierżawy terenów przy Al. Gen. Wł. Sikorskiego
- Decyzja Nr 24/2012 Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzająca podział nieruchomości
- Mapa sytuacyjna z projektem podziału nieruchomości
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 09.07.2014 r.
- Analizy układu komunikacyjnego dla zespołu mieszkaniowego w rejonie ulic Al. Gen. Wł. Sikorskiego i Al. Wilanowskiej
- Prognozy ruchu w rejonie ulic Al. Gen. Wł. Sikorskiego i Al. Wilanowskiej
- Projekt gospodarki istniejącą zielenią dla planowanej inwestycji
- Informacje z Biura Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy
- Informacje o zawartych transakcjach w tym rejonie
- Własny bank informacji

4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

Operat szacunkowy sporządzono na dzień **08.07.2015 r.**

Wartość nieruchomości określono na dzień **30.06.2015 r.** wg stanu nieruchomości na dzień wizji lokalnej.

Wizję lokalną przeprowadzono w dniu **30.06.2015 r.**

5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Stan według księgi wieczystej

Dla działek 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 urządzona jest księga wieczysta KW Nr **WA2M/00505820/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie wydruku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej z dnia 25.06.2015 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

- **Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**
położenie: woj. mazowieckie, m.st. Warszawa, dzielnica Mokotów;
oznaczenie: działki nr 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22, obręb 1-02-38, rejon Al. Wilanowskiej i Al. Gen. Wł. Sikorskiego;
sposób korzystania: Ł – łąki trwałe;
obszar: 3,3386 ha;
- **Dział I – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**
brak wpisów
- **Dział II – WŁASNOŚĆ**
właściciel: ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- **Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**
brak wpisów
- **Dział IV – HIPOTEKI**
numer hipoteki: 1
rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
suma: 52 500 000 zł
wierzytelność i stosunek prawny: roszczenia pieniężne obligatariuszy z tytułu emisji przez spółkę ROBYG Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie obligacji na okaziciela serii J
administrator hipoteki: GWW WOŹNY I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA w Warszawie

Stan według rejestru gruntów

- obręb : 1-02-38
- nr ew. działek : 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22
- obszar : 3,3386 ha
- symbol użytku : RIIB, LIII

Właściciel: ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Obie ulice – Al. Wilanowska i Al. Gen. Wł. Sikorskiego mają taki status.

Projektowany dojazd do nieruchomości prowadzi od strony ul. Gen. Wł. Sikorskiego, na wysokości ul. Św. Bonifacego. Pomiędzy przedmiotową nieruchomością a ulicą znajdują się tereny położone w liniach rozgraniczających drogi krajowej. W obecnej chwili są one wydierżawione i zabudowane. Wydierżawiający (m.st. Warszawa) może w trybie natychmiastowym wypowiedzieć ww. umowy bez prawa do odszkodowania lub lokalizacji zamiennej.

5.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią – część I zatwierdzonym Uchwałą nr XLII/1299/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 października 2008 r. wyceniana nieruchomość położona jest na terenie o symbolach:

- MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- KDW – tereny dróg wewnętrznych

Nr działki	Pow. dz. (ha)	Symbol w MPZP	
7/4	0,2252	23 KDW	
7/5	0,3592	30 KDW	
7/12	0,2901	M11 MW/U	
7/13	0,3073	M11 MW/U	
7/14	0,9509	M9 MW/U	
7/21	0,5722	M11 MW/U	
7/22	0,6337	M11 MW/U	

Dla terenów oznaczonych symbolem MW/U ustala się przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne, usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury, rozrywki i turystyki (m. in. z zakresu hoteli i pensjonatów).
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), obsługi finansowej, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji, nauki wyłącznie w formie lokali usługowych w budynkach usługowych lub w wydzielonych lokalach w parterach budynków mieszkalnych.
- 3) Zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem innych funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 1 i 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni Użytkowej budynku.
- 4) Zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów i myjni samochodowych (za wyjątkiem stanowisk do mycia samochodów zlokalizowanych w garażach podziemnych budynków) oraz tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych ogródków kawiarnianych wraz lekkimi przekryciami, pawilonów wystawienniczych i gastronomicznych o powierzchni Użytkowej nie większej niż 12 m², altan ogrodowych.
- 5) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów oznaczonym symbolem MW/U:

Symbol terenu M11 MW/U:

- 1) Maksymalna intensywność zabudowy dla działki – 2,1.
- 2) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki – 35%.
- 3) Maksymalna wysokość budynków – 23 m, 7 kondygnacji.
- 4) Minimalna wysokość budynków – 8 m, 2 kondygnacje.
- 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki – 60%.
- 6) Maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków – 60 m.

Symbol terenu M9 MW/U:

- 1) Maksymalna intensywność zabudowy dla działki – 1,05.
- 2) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki – 35%.
- 3) Maksymalna wysokość budynków – 11 m, 3 kondygnacje.
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki – 60%.
- 5) Maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków – 60 m.

Dla terenów oznaczonych symbolem KDW ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa – dojścia i dojazdy do działek położonych przy drodze wewnętrznej oraz urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem dróg wewnętrznych;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci rozbiórcze i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłącza do budynków;

- 3) Dopuszcza się urządzenie terenu m.in. poprzez: wprowadzenie obiektów małej architektury, wyznaczenie miejsc parkingowych, zachowanie i uzupełnienie zieleni;
- 4) Zakazuje się lokalizowania:
- a) funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2,
 - b) budynków, z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia dróg wewnętrznych oraz altan śmietnikowych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych ogródków kawiarnianych wraz lekkimi przekryciami,
 - d) ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych przy granicy terenów budowlanych.

Opis planowanego zagospodarowania otoczenia:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią – część I obejmuje w większości tereny niezagospodarowane – nieużytki (w części południowej) oraz tereny ogródków działkowych (w części północnej). Ponadto na terenie planu znajduje się nieduży zespół zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej (w rejonie ulicy Idzikowskiego, Pływianiańskiej i Puławskiej), nieuporządkowany zespół zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Bandoski, ciąg Skarpy Warszawskiej wraz z parkiem i pałacem Królikarnia i parkiem Arkadia oraz Fort Czerniaków.

Znaczna część obszaru planu przeznaczona jest pod zespół nowej, niskiej zabudowy (do 3 kondygnacji wewnątrz obszaru oraz wyższa – do 8 kond. wzdłuż ul. Sobieskiego i al. Sikorskiego), z wyznaczeniem nowej siatki ulic publicznych, placów miejskich i dróg wewnętrznych.

Ponadto plan ma charakter ochronny – w planie wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone spod zabudowy tereny zieleni – ciąg skarpowy, Królikarnia, Arkadia, Fort Czerniaków z otoczeniem i projektowany ciąg zieleni powiązany ze Skarpą Warszawską.

W środkowej części obszaru objętego planem zarezerwowano tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – publicznych szkół, przedszkoli, obiektów ochrony zdrowia itp., które będą obsługiwać projektowany na obszarze planu zespół zabudowy mieszkaniowej.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą polegały na:

- realizacji wyznaczonej w planie sieci nowych dróg publicznych: ulic lokalnych i dojazdowych, alei pieszo-jezdných, alei pieszych i placów miejskich wraz z sieciami infrastruktury technicznej,
- realizacji projektowanej trasy Beethovena (określanej również jako Beethovena – Noworacławicka) ulica główna, powiatowa.
- realizacji linii tramwajowej w liniach rozgraniczających ul. Sobieskiego,
- przebudowie lub remoncie istniejących dróg publicznych: ulic, alei pieszych i pieszo-jezdných (w szczególności ciągów: Piaseczyńska, Jaśminowa, Potoki) wraz z sieciami infrastruktury technicznej oraz realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dla obsługi zespołu zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Bandoski i Jaworowskiej. Drogi publiczne na terenie planu mają kategorie powiatowe lub gminne i pozostają w zarządzie Zarządu Dróg Miejskich lub Urzędu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy,
- realizacji przepompowni ścieków bytowych i lokalnej oczyszczalni wód opadowych i roztopowych oraz adaptacji istniejącej pompowni ścieków bytowych,

- realizacji urządzeń powierzchniowego odwodnienia terenu na terenach zieleni urządzonej - powierzchniowych cieków i zbiorników wodnych oraz systemu zbiorników retencyjnych z wymogiem zasilania projektowanego układu wodnego ze zlewni Potoku Służewieckiego, będących inwestycjami celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Źródło: Załącznik nr 3 do uchwały Nr XLII/1299/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 23 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią – część I.



PRZYZNACZENIE TERENÓW

MW1/MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ - TWORZĄCEJ PIERZĘCIE ORAZ JEDNORODZINNEJ
MW2/MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ - WILLE MIEJSKIE ORAZ JEDNORODZINNEJ
MNI (MW2)	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ INTENSYWNEJ ORAZ WIELORODZINNEJ - WILLE MIEJSKIE
MNE (MW2)	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ ORAZ WIELORODZINNEJ - WILLE MIEJSKIE
MNI	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ INTENSYWNEJ
MNE	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
UM/U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
U-K	TERENY USŁUG KULTURY

USU-KOZ	TERENY USŁUG SPORTU KULTURY, OSWIATY, ZDROWIA
USU-KOZ-MNE	TERENY USŁUG SPORTU KULTURY, OSWIATY, ZDROWIA I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
USU-KOZ-MNE	TERENY USŁUG SPORTU KULTURY, OSWIATY, ZDROWIA, OBIEKTÓW SAKRALNYCH I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
US	TERENY USŁUG SPORTU
U-KS	TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH
U-A	TERENY USŁUG ADMINISTRACJI
U-O	TERENY USŁUG OSWIATY
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
USZP	TERENY USŁUG KULTURY I ZIELENI URZĄDZONEJ
U-KUSUT	TERENY USŁUG KULTURY SPORTU I REKREACJI, TURYSTYKI
KD	TERENY ULIC, DRÓG PUBLICZNYCH

5.3. Lokalizacja i zagospodarowanie otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Warszawie, w Dzielnicy Mokotów, w południowej części dzielnicy, bezpośrednio przy skrzyżowaniu Al. Wilanowskiej i ul. Gen. Wł. Sikorskiego.

Mokotów to najpopularniejsza dzielnica Warszawy wśród osób kupujących mieszkanie. Zabudowa jest tu bardzo zróżnicowana, znajdują się tu zarówno domy jednorodzinne jak i osiedla domów wielorodzinnych z różnych okresów – budynki powojenne, wielka płyta z lat 70-90, jak też duża ilość nowych inwestycji. Oprócz intensywnej zabudowy mieszkaniowej znajdują się tu też tereny zielone np. Pole Mokotowskie, Parki: Arkadia, Morskie Oko, Deresza, Sielecki.



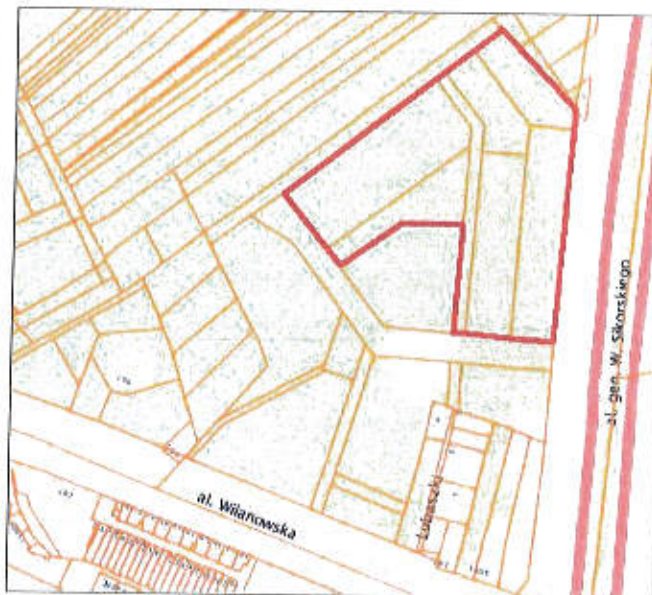
Działki przylegają od strony północnej bezpośrednio do Al. Wilanowskiej (droga gminna) oraz od zachodu do ul. Gen. Wł. Sikorskiego (droga krajowa nr 2).

Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego jest bardzo dobre. Ww. ulice to główne arterie komunikacyjne tej części Warszawy. Łatwy dojazd do Wisłostrady i Trasy Siekierkowskiej oraz do ulic Puławskiej i Al. Niepodległości.

W bezpośrednim sąsiedztwie od zachodu i północy powstaje nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dalej tereny rekreacyjne: Park Arkadia oraz pałac Królikarnia. Po drugiej stronie Al. Wilanowskiej i ul. Gen. Wł. Sikorskiego osiedla budynków wielorodzinnych z lat 70-tych i 80-ych.

5.4. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość ma nieregularny kształt. Poziom terenu od strony Al. Wilanowskiej znajduje się ok. 2,0 m poniżej poziomu ulicy. Całość obecnie jest porośnięta trawą, różnymi drzewami i krzakami. Zgodnie z opracowaniami dotyczącymi przedmiotowej nieruchomości, część drzew może być przesadzona lub usunięta pod warunkiem wykonania nasadzeń zamiennych. Pozostałe są mało wartościowe. Północy skraj nieruchomości zajmują „dzikie” ogródki działkowe.



Projektowany dojazd do nieruchomości prowadzi od strony ul. Gen. Wł. Sikorskiego, na wysokości ul. Św. Bonifacego. Pomiędzy przedmiotową nieruchomością a ulicą znajdują się tereny położone w liniach rozgraniczających drogi krajowej. W obecnej chwili są one zabudowane obiektami warsztatu samochodowego, stacji paliw i komisów samochodowych. Użytkowane na podstawie umów dzierżawy.

Nieruchomość jest ogrodzona. Nie posiada przyłączy.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się pełna infrastruktura techniczna.

6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY, RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

Stosownie do treści art. 150 - 156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy wyborze właściwego podejścia do wyceny uwzględniono:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- stan jej zagospodarowania
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych
- zakres wyceny
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych
- stan prawny nieruchomości

W procedurze wyceny określono:

- wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej w skład której wchodzi działki nrnr 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 o obszarze 3,3386 ha wg stanu na dzień wizji lokalnej

Wartość określono jako sumę dwóch wartości:

- wartości rynkowej terenów oznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem **M11 MW/U** (działki nrnr 7/12, 7/13, 7/21, 7/22) o obszarze 1,8033 ha wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych (działki nrnr 7/4, 7/5 o obszarze 0,5844 ha)
- wartości rynkowej terenów oznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem **M9 MW/U** (działka nr 7/14) o obszarze 0,9509 ha wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych (działki nrnr 7/4, 7/5 o obszarze 0,5844 ha)

Proporcjonalną część dróg wewnętrznych dla gruntów oznaczonych symbolem **M11 MW/U** określono jako obszar: $1,8033 \text{ ha} / (1,8033 \text{ ha} + 0,9509 \text{ ha}) \times 0,5844 \text{ ha} = 0,6548 \times 0,5844 \text{ ha} = 0,3827 \text{ ha}$.

Proporcjonalną część dróg wewnętrznych dla gruntów oznaczonych symbolem **M9 MW/U** określono jako obszar: $0,9509 \text{ ha} / (1,8033 \text{ ha} + 0,9509 \text{ ha}) \times 0,5844 \text{ ha} = 0,3452 \times 0,5844 \text{ ha} = 0,2017 \text{ ha}$.

Powyższy podział wynika z różnej maksymalnej intensywności zabudowy terenów **M11 MW/U** i **M9 MW/U**.

Wartość rynkową terenów mieszkaniowych określono w **podejściu porównawczym**, metodą **korygowania ceny średniej**, biorąc pod uwagę transakcje obrotu nieruchomościami podobnymi na rynku lokalnym.

O wyborze podejścia zdecydowały rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomościach podobnych, cel wyceny.

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość dla aktualnego sposobu użytkowania (**WR**).

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dzielnica Mokotów położona jest w centralnej części Warszawy, na lewym brzegu Wisły. Od zachodu sąsiaduje z dzielnicą Włochy, od północy z dzielnicami Ochota i Śródmieście, od wschodu granicę stanowi rzeka Wisła, od południa z dzielnicami Ursynów i Wilanów. Jest to największa dzielnica Warszawy pod względem liczby ludności (ponad 200 tys.).

Głównymi arteriami komunikacyjnymi są ulice Puławska, Al. Niepodległości, Czerniakowska (cz. Wisłostrady). Przez dzielnicę przebiega linia metra zapewniając bardzo dobrą komunikację na linii północ-południe. W marcu 2015 r. oddano do

użytkowania II linię metra, co poprawiło także łączność z Pragą (lewobrzeżna część Warszawy).

Dzielnica ma głównie charakter mieszkaniowy. Dominuje tu zabudowa wielorodzinna, pośród której w enklawach powstała zróżnicowana zabudowa jednorodzinna. Południowa część, w okolicy toru wyścigów konnych „Służewiec” traci swój przemysłowy charakter. W miejscu przestarzałych obiektów produkcyjnych i warsztatowych powstaje nowoczesna zabudowa biurowa i mieszkalno-usługowa. Sprzyja temu położone niedaleko lotnisko „Okęcie”.

Od niedawna zmieniają swój charakter także wschodnia część dzielnicy, położona pomiędzy Wisłostradą a Wisłą oraz tereny, na których znajduje się wyceniana nieruchomości. Tereny dawnych ogródków działkowych są stopniowo zabudowywane nowymi osiedlami mieszkaniowymi.

Założenia

Ze względu na charakter przedmiotu wyceny – duża działka przeznaczona pod zabudowę wielorodzinna – obszar analizy poszerzono o północne rejony sąsiednich dzielnic: Wilanowa i Ursynowa.

Odrzucono dane, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji.

Przyjęto działki o obszarze minimum 3 500 m², o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową. Przyjęte ceny są cenami netto, bez podatku VAT.

Grunty niezabudowane

Na obszarze południowego Mokotowa, Wilanowa i Ursynowa jest jeszcze dużo niezabudowanych terenów, na których można realizować zarówno duże jak i małe projekty deweloperskie. Z tego względu tereny te cieszą się dużym powodzeniem wśród inwestorów. Większe tereny kupują duże firmy, mniejsze działki mali i średni deweloperzy. Zachęcająca jest korzystna lokalizacja w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych i wyposażenie w pełną infrastrukturę techniczną.

W większości przypadków, tereny te posiadają uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego.

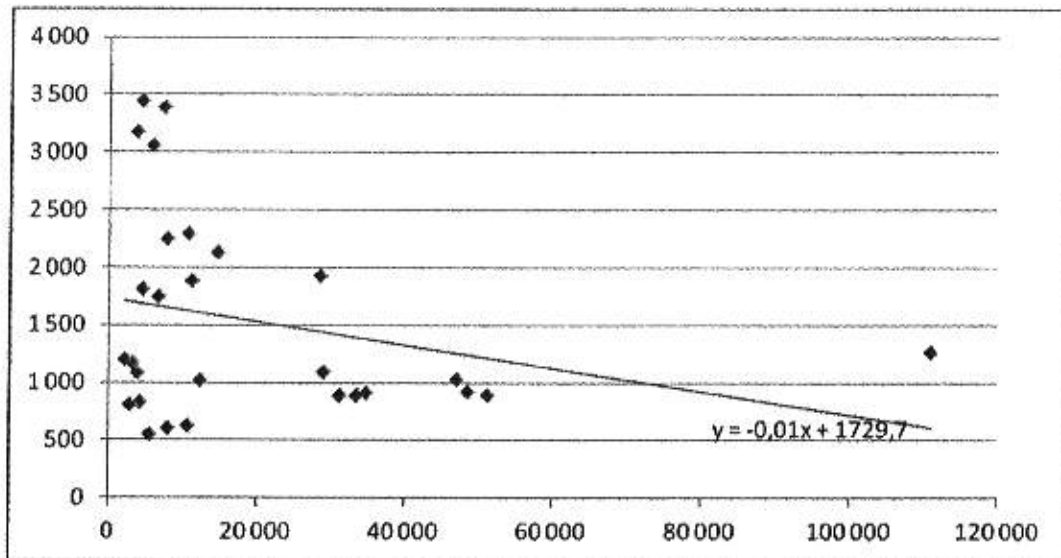
W południowej części Mokotowa deweloperzy często kupują nieruchomości zabudowane obiektami, które można łatwo wyburzyć. Ceny takich nieruchomości są zbliżone do wartości niezabudowanego gruntu. Duża konkurencja wśród firm specjalizujących się w robotach rozbiórkowych powoduje, iż koszty przygotowania nieruchomości pod budowę spadają.

Widać dysproporcje w cenach gruntów. Najlepsze nieruchomości, położone w sąsiedztwie zagospodarowanych osiedli osiągają ceny do ok. 5.000 PLN/mkw. Grunty położone na obszarach nie zagospodarowanych nie przekraczają 800 PLN/mkw. (Wilanów).

Nie ma znaczenia, czy grunt jest przedmiotem wieczystego użytkowania, czy jest to prawo własności. Deweloperzy zdają sobie sprawę, że opłaty za wieczyste użytkowanie będą ponosić przyszli właściciele lokali.

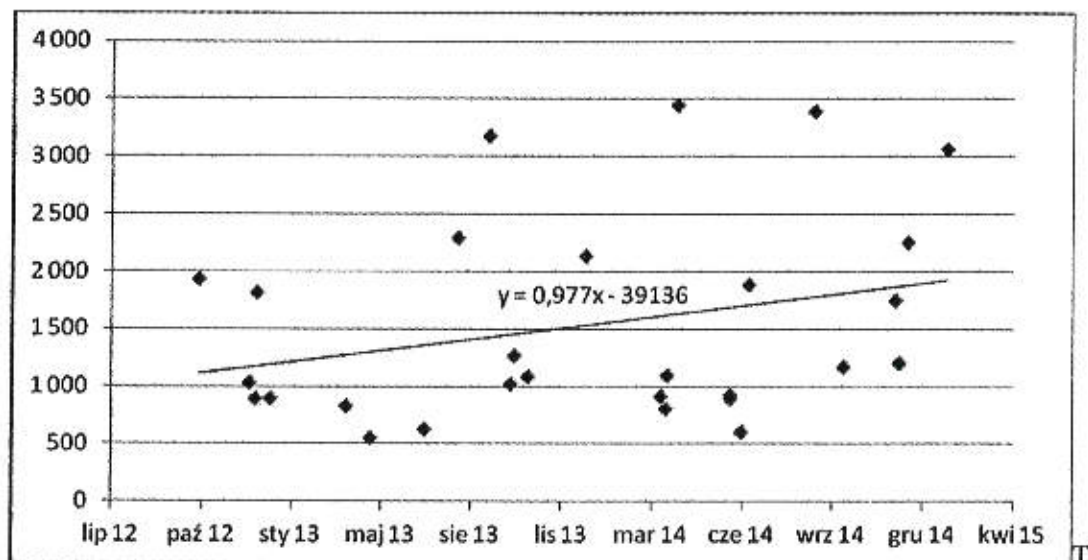
Do obliczeń przyjęto zbiór 25 transakcji, które miały miejsce w ciągu ostatnich 3 lat. Po zastoju na rynku nieruchomości, jaki pojawił się w latach 2010-2012 rośnie zainteresowanie deweloperów wszystkimi terenami, w szczególności południowego Mokotowa.

Poniższy wykres przedstawia zależność obszaru działki od ceny 1m².



Widać, iż ceny najwyższe uzyskują działki o powierzchni nieprzekraczającej 20 000 m².

W analizowanym okresie widoczny jest niewielki wzrost cen gruntów niezabudowanych, co przedstawia poniższy wykres.



Trudno jednak określić wiarygodny trend, gdyż było bardzo mało transakcji kupna-sprzedaży.

Z tego względu w dalszych obliczeniach przyjęto ceny bez aktualizacji z tytułu upływu czasu.

Wpływ cech

Stwierdzono, iż na analizowanym terenie, największy wpływ (wg kolejności) na cenę nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi ma:

- atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwa, w tym dostęp do mediów
- możliwości zagospodarowania działki
- wielkość działki
- ograniczenia w zagospodarowaniu (zabudowa do wyburzenia, ochrona konserwatorska, tereny zielone)

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Przyjęta procedura szacowania

Na podstawie cech indywidualnych, nieruchomość wyceniono posługując się odniesieniem do ceny średniej ustalonej w wybranym zbiorze transakcji.

Określenie wartości gruntu metodą korygowania ceny średniej przeprowadzono wg następującego schematu:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podano charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisano nieruchomości i ich cechy rynkowe o cenach transakcyjnych minimalnej $C_{\min}$ i maksymalnej $C_{\max}$,
- określono cenę transakcyjną średniej C_{sr} z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określono zakres sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} \right]$$

- określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$\left[W_R = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K \right]$$

C_{sr} – średnia cena transakcyjna z próbki reprezentatywnej

u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny

Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

Do obliczeń metodą korygowania ceny średniej przyjęto następujące transakcje porównawcze reprezentatywne dla analizowanego zbioru i przedstawione w poniższej tabeli.

Lp.	Rep.	Data transakcji	Położenie	Obszar działki [m ²]	Cena 1 m ² netto [PLN]	Uwagi
1	37136	2012-10-15	Taśmowa	28 601	1 928	Wu, budynki do wyburzenia, MW/U
2	8314	2012-12-10	al. Wilanowska	47 091	1 032	
3	13298	2012-12-17	al. Rzeczypospolitej	31 198	894	
4	19902	2012-12-19	Bluszczańska	4 529	1 812	
5	1	2013-01-02	Konstruktorska	51 260	899	Wu, budynki do wyburzenia, nawet 3 kond, MW/U
6	2767	2013-03-28	al. Rzeczypospolitej	4 222	829	
7	61050	2013-04-25	Bartycka	5 472	557	
8	14483	2013-06-24	Santocka	10 625	627	
9	2238	2013-07-31	Racjonalizacji	10 621	2 297	Wu, budynki do wyburzenia, do 3 kond, MW/U
10	4189	2013-09-03	Konstancińska	3 716	3 175	Wu+W, budynki do wyburzenia, jest PnB dla bud. M-U
11	6588	2013-09-27	Wodzieńców	12 267	1 019	
12	10535	2013-10-01	Kłobucka	111 123	1 269	Wu, budynki do wyburzenia, MW/U
13	5021	2013-10-16	Polski Walczący	3 906	1 083	
14	27537	2013-12-19	Bukowińska	14 533	2 133	
15	21609	2014-03-13	Al. Wilanowska	34 852	918	3MU, 3KDL
16	4130	2014-03-19	Św. Urszuli Ledóchowskiej	29 023	1 100	Umowa przeniesienia Wu, PnB
17	5579	2014-03-31	Wita Stwosza	4 350	3 448	MW2
18	6281	2014-05-28	Jaśminowa	33 469	893	MW2/MN zab jednorodn i wielorodn - wille miejskie, teren sportu, tereny dróg
19	6290	2014-05-28	Jaśminowa	48 502	924	MW2/MN zab jednorodn i wielorodn - wille miejskie, tereny dróg
20	7077	2014-06-10	Bluszczańska	7 958	608	5M, jest PnB osiedla bm szer.
21	4398	2014-06-17	Sarmacka	11 144	1 884	
22	13603	2014-08-29	Kierbedzia	7 287	3 390	
23	15594	2014-11-27	-	6 613	1 752	MU, Umowa przeniesienia Wu
24	18690	2014-12-11	Brak danych	7 898	2 250	Umowa przeniesienia Wu, 16UM
25	1270	2015-01-23	Al. Rodowicza "Anody"	5 871	3 066	Kupujący zamierza zrealizować osiedle bud mieszk. wiel. z usl. w parterze i garażami podz.

UPW, UPWu – umowa przeniesienia prawa własności / użytkowania wieczystego

MW – tereny zabud. mieszk. wielorodn.

PnB – pozwolenie na budowę

Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych

Na analizowanym terenie, na podstawie analizy rynku wyróżniono następujące cechy rynkowe oraz ich charakterystyki:

- **Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo**
 - bardzo korzystne – zagospodarowane sąsiedztwo, blisko głównych tras komunikacyjnych i środków komunikacji miejskiej (w tym metro), w pobliżu różnorodnych usług

- korzystne – niezagospodarowane sąsiedztwo, blisko trasy komunikacyjne i środki komunikacji miejskiej, w pobliżu podstawowe usługi
- przeciętne – trasy komunikacyjne i środki komunikacji miejskiej w pewnej odległości, w sąsiedztwie niezagospodarowane tereny, w pobliżu podstawowe usługi
- **Możliwości zabudowy**
 - bardzo korzystne – zabudowa wielorodzinna min. 6 kondygnacyjna – jest plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy dla budynku wielorodzinnego
 - korzystne – zabudowa wielorodzinna do 4 kondygnacji – jest plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy dla budynku wielorodzinnego
 - przeciętne – zabudowa wielorodzinna do 4 kondygnacji / zabudowa jednorodzinna willowa
- **Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości** (związane z bezpośrednim sąsiedztwem, istniejącymi budynkami przeznaczonymi do wyburzenia, przebiegiem dróg wewnętrznych, linii energetycznych)
 - brak ograniczeń – działka niezabudowana, korzystny kształt
 - nieznaczne ograniczenia – np. małe budynki łatwe do wyburzenia, inne ograniczenia, mniej korzystny kształt
 - istotne ograniczenia – istniejące naniesienia wymagają poniesienia większych kosztów przy wyburzeniu / linie energetyczne do przesunięcia, mało korzystny kształt
- **Wielkość działki**
 - korzystna – obszar poniżej 20 000 m²
 - przeciętna – obszar powyżej 20 000 m²

Na podstawie przeprowadzonej w punkcie analizy rynku nieruchomości cechom rynkowym przyporządkowano wagi i zestawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga
1.	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	30%
2.	Możliwości zabudowy	30%
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	20%
4.	Wielkość działki	20%

Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Zakres sumy współczynników korygujących $[u_i]$ określono wg formuły:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

W przyjętej próbie reprezentatywnej poszczególne wartości kształtowały się na poziomie:

$$C_{\text{śr}} = 1\,591,5 \text{ PLN/m}^2$$

$$C_{\min} = 557 \text{ PLN/m}^2$$

$$C_{\max} = 3\,448 \text{ PLN/m}^2$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia poniższa formuła:

$$\text{Granica dolna } G_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,350$$

$$\text{Granica górna } G_g = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 2,166$$

Zakres współczynników korygujących dla określonej wartości działki niezabudowanej wynosi:

$$[0,350 \leq \sum u_i \leq 2,166]$$

A/ Wyliczenie wartości gruntów M11 MW/U wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych

Cechy nieruchomości wycenianej i obiektów przyjętych do porównania

Opis nieruchomości skrajnych w kontekście cech rynkowych zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy nieruchomości		
		Najtańsza $C_{\min} = 557 \text{ PLN/m}^2$	Najdroższa $C_{\max} = 3\,448 \text{ PLN/m}^2$	Wyceniana
1.	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	przeciętne	bardzo korzystne	korzystne
2.	Możliwości zabudowy	korzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	brak	istotne ograniczenia	nieznaczne ograniczenia
4.	Wielkość działki	korzystna 5.472 m ²	korzystna 4.350 m ²	przeciętna część z 3,3386 m ²

Wartość nieruchomości określono w oparciu o wyżej przyjętą metodologię wyceny.

W poniższej tabeli określono wartość współczynnika korygującego dla wycenianej działki.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres współczynników korekcyjnych		Wartość wsp. korekcyjnego dla nieruchomości wycenianej
1	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	30%	0,105	0,650	0,378
2	Możliwości zabudowy	30%	0,105	0,650	0,650
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	20%	0,070	0,433	0,252
4	Wielkość działki	20%	0,070	0,433	0,070
	Razem	100%	0,350	2,166	1,350

$$W_{1m2} = 1\,591,5 \times 1,350 = 2\,148,5 \text{ PLN/m}^2$$

Współczynnik korekcyjny przyjęto równy 1,0, ponieważ nie zaistniała żadna szczególna wada lub zaleta wykraczająca poza cechy rynkowe i wymagająca z tego tytułu korekty współczynnikiem korekcyjnym.

Wartość rynkowa części nieruchomości gruntowej oznaczonej symbolem M11 MW/U stanowiącej działki nrnr 7/12, 7/13, 7/21, 7/22 o obszarze 1,8033 ha wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych (działki nrnr 7/4, 7/5) wynoszącą 0,3827 ha, wg stanu w dniu wizji lokalnej wynosi:

$$WR_1 = 2\,148,5 \text{ PLN/m}^2 \times (18\,033 \text{ m}^2 + 3\,827 \text{ m}^2) \times 1,0 = 46\,966\,210,0 \text{ PLN}$$

B/ Wyliczenie wartości gruntów M9 MW/U wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych

Cechy nieruchomości wycenianej i obiektów przyjętych do porównania

Opis nieruchomości skrajnych w kontekście cech rynkowych zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy nieruchomości		
		Najtańsza $C_{\min} = 557 \text{ PLN/m}^2$	Najdroższa $C_{\max} = 3.448 \text{ PLN/m}^2$	Wyceniana
1.	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	przeciętne	bardzo korzystne	korzystne
2.	Możliwości zabudowy	korzystne	bardzo korzystne	korzystne
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	brak	istotne ograniczenia	nieznaczne ograniczenia
4.	Wielkość działki	korzystna 5.472 m ²	korzystna 4.350 m ²	przeciętna część z 40.212 m ²

Wartość nieruchomości określono w oparciu o wyżej przyjętą metodologię wyceny.

W poniższej tabeli określono wartość współczynnika korygującego dla wycenianej działki.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres współczynników korekcyjnych		Wartość wsp. korekcyjnego dla nieruchomości wycenianej
1	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	30%	0,105	0,650	0,378
2	Możliwości zabudowy	30%	0,105	0,650	0,378
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	20%	0,070	0,433	0,252
4	Wielkość działki	20%	0,070	0,433	0,070
	Razem	100%	0,350	2,166	1,078

$$W_{1m2} = 1\,591,5 \times 1,078 = 1\,715,6 \text{ PLN/m}^2$$

Współczynnik korekcyjny przyjęto równy 1,0, ponieważ nie zaistniała żadna szczególna wada lub zaleta wykraczająca poza cechy rynkowe i wymagająca z tego tytułu korekty współczynnikiem korekcyjnym.

Wartość rynkowa części nieruchomości gruntowej oznaczonej symbolem M9 MW/U stanowiącej działkę nr (działka nr 7/14) o obszarze 0,9509 ha wraz z proporcjonalną częścią dróg wewnętrznych (działki nrnr 7/4, 7/5) wynoszącą 0,2017 ha, wg stanu w dniu wizji lokalnej wynosi:

$$WR_2 = 1\,715,6 \text{ PLN/m}^2 \times (9\,509 \text{ m}^2 + 2\,017 \text{ m}^2) \times 1,0 = 19\,774\,005,6 \text{ PLN}$$

Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych w skład których wchodzi działki nrnr 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22 o obszarze 3,3386 ha wg stanu na dzień wizji lokalnej określono jako sumę dwóch wartości wyliczonych powyżej:

• WR ₁	46 966 210,0 PLN
• WR ₂	19 774 005,6 PLN
RAZEM:	66 740 215,6 PLN

Przyjęto:

66 740 000 PLN

słownie: sześćdziesiąt sześć milionów siedemset czterdzieści tysięcy złotych (netto)



9. WNIOSKI I WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości dla stanu w dniu wizji lokalnej:

66 740 000 PLN (netto)

Oszacowana wartość rynkową jest rozumiana jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy założeniu, iż:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy

Wartość rynkową określono bez uwzględnienia ewentualnych kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wartość nie zawiera podatku VAT.

Wartość 1 m² szacowanej nieruchomości odpowiada pod względem wartości wyższym cenom transakcyjnym kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym. Wynika to z położenia nieruchomości w rejonie, w którym powstają nowe osiedla oraz potencjalnej możliwości zabudowy.

10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Dokumentacja fotograficzna
- Mapa z położeniem wycenianej nieruchomości
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 11.09.2014 r.
- Wypisy z rejestru gruntów z dnia 12.09.2014 r.
- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej KW nr WA2M/00505820/5 z dnia 25.06.2015 r.
- Decyzja Nr 552/GK/SP/I/2015 Prezydenta m.st. Warszawy zezwalająca na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 09.07.2014 r.
- Potencjalne obszary ryzyka
- Świadectwo nadania uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości z dn. 16.08.2001 r.



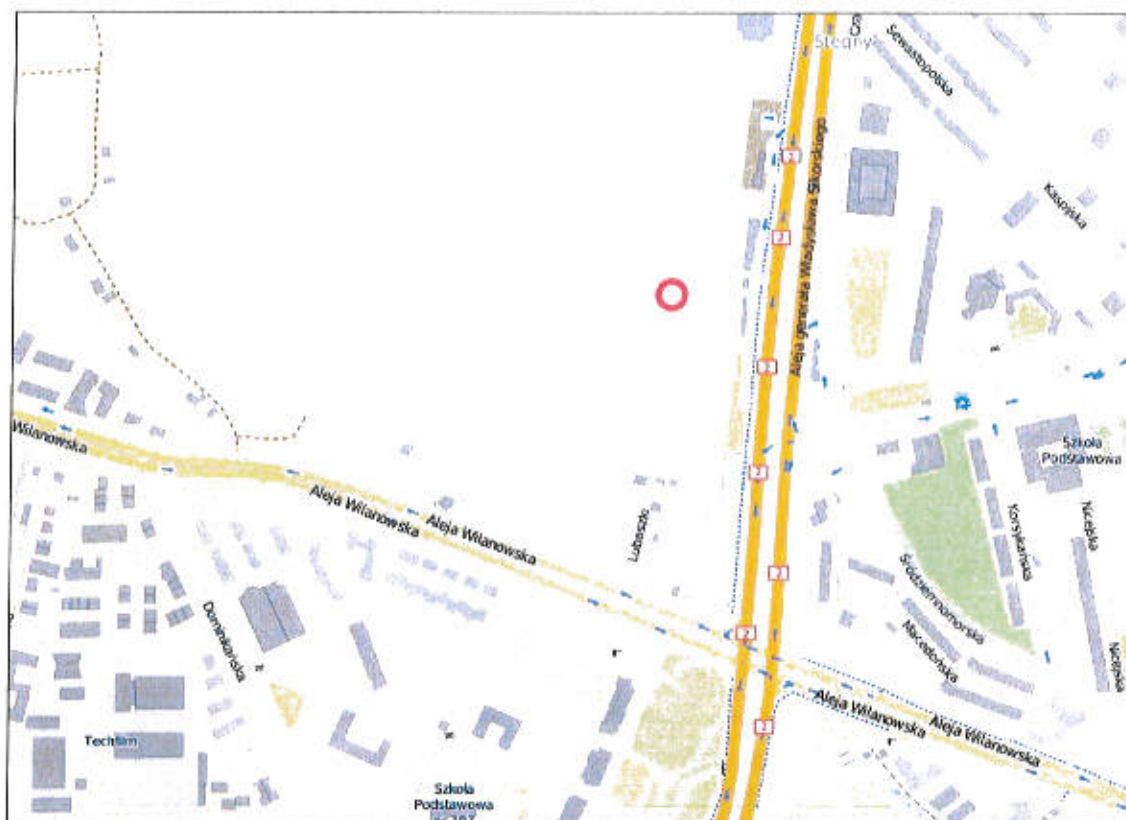
11. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko zgodnie z jego celem, określonym w pkt. 2 niniejszego opracowania i autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie niezgodne z celem jego sporządzenia.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte oraz za zatajone wady prawne nieruchomości mające wpływ na jej wartość - wycena opiera się na oględzinach dokonanych w trakcie wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę.
- Wycena nie uwzględnia ewentualnych obciążeń finansowych wynikających z zastrzeżeń hipotecznych, sądowych lub skarbowych.
- Opinia o stanie technicznym budynku, zawarta w operacie, służy wyłącznie do wyceny obiektów i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany i kopiowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim treści i formy publikacji



Załącznik - Dokumentacja fotograficzna,
Adres: Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Al. Wilanowska / Al. Gen. Wł. Sikorskiego
działki nrnr 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/21, 7/22; obr. 1-02-38

ma 5



○ - POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

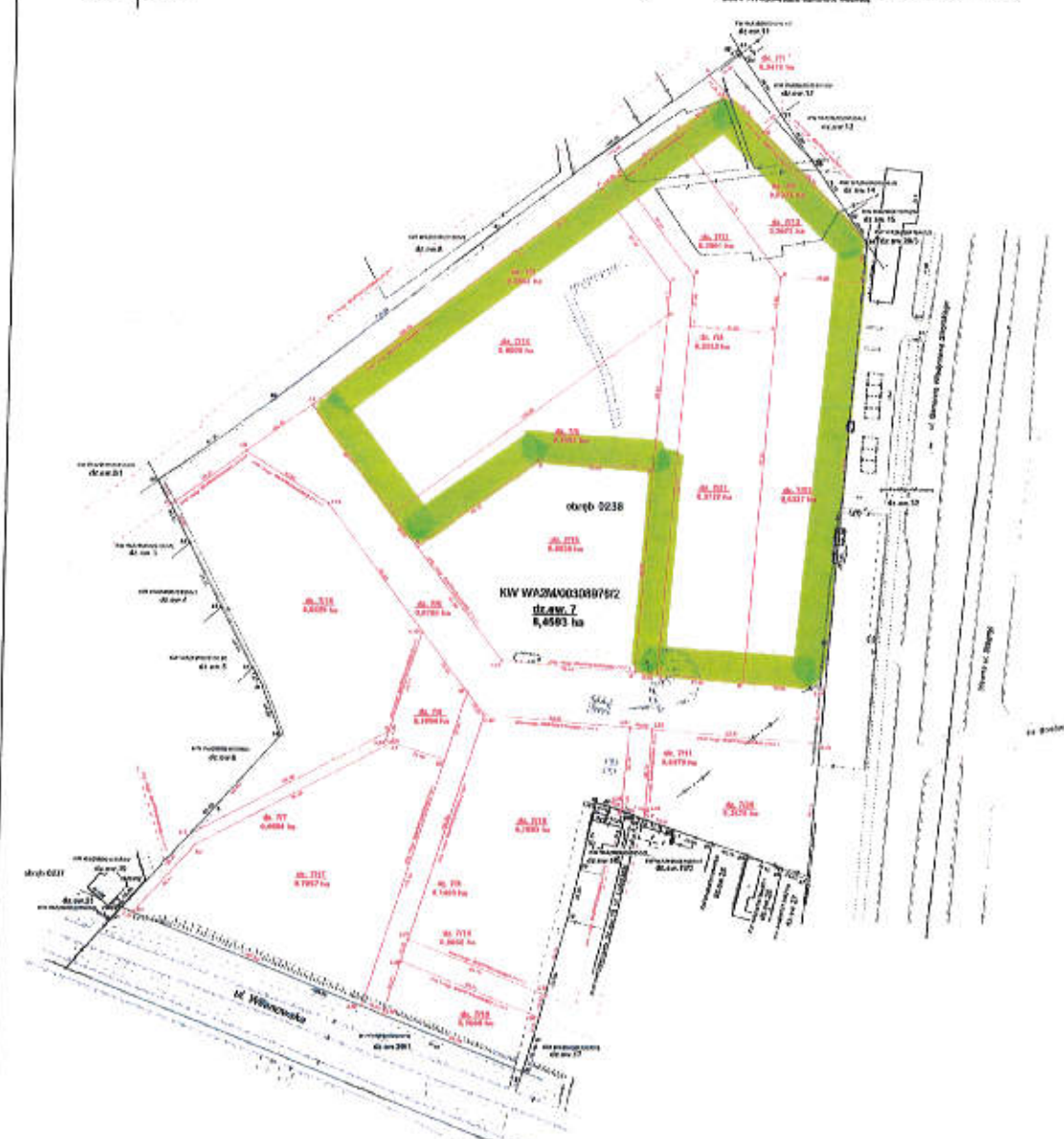
Handwritten signature and mark.



ORIENTACJA
SKALA 1:25 000

WYKAZ POWIERZCHNI			
nr	opis	powierzchnia	uwagi
1	teren zabudowy	1,23	
2	teren zielony	0,45	
3	teren wodny	0,12	
4	teren drogowy	0,08	
5	teren inwentaryzacji	0,05	
6	teren rekreacyjny	0,03	
7	teren sportowy	0,02	
8	teren usługowy	0,01	
9	teren przemysłowy	0,01	
10	teren rolny	0,01	
11	teren leśny	0,01	
12	teren wodny	0,01	
13	teren drogowy	0,01	
14	teren inwentaryzacji	0,01	
15	teren rekreacyjny	0,01	
16	teren sportowy	0,01	
17	teren usługowy	0,01	
18	teren przemysłowy	0,01	
19	teren rolny	0,01	
20	teren leśny	0,01	
21	teren wodny	0,01	
22	teren drogowy	0,01	
23	teren inwentaryzacji	0,01	
24	teren rekreacyjny	0,01	
25	teren sportowy	0,01	
26	teren usługowy	0,01	
27	teren przemysłowy	0,01	
28	teren rolny	0,01	
29	teren leśny	0,01	
30	teren wodny	0,01	
31	teren drogowy	0,01	
32	teren inwentaryzacji	0,01	
33	teren rekreacyjny	0,01	
34	teren sportowy	0,01	
35	teren usługowy	0,01	
36	teren przemysłowy	0,01	
37	teren rolny	0,01	
38	teren leśny	0,01	
39	teren wodny	0,01	
40	teren drogowy	0,01	
41	teren inwentaryzacji	0,01	
42	teren rekreacyjny	0,01	
43	teren sportowy	0,01	
44	teren usługowy	0,01	
45	teren przemysłowy	0,01	
46	teren rolny	0,01	
47	teren leśny	0,01	
48	teren wodny	0,01	
49	teren drogowy	0,01	
50	teren inwentaryzacji	0,01	
51	teren rekreacyjny	0,01	
52	teren sportowy	0,01	
53	teren usługowy	0,01	
54	teren przemysłowy	0,01	
55	teren rolny	0,01	
56	teren leśny	0,01	
57	teren wodny	0,01	
58	teren drogowy	0,01	
59	teren inwentaryzacji	0,01	
60	teren rekreacyjny	0,01	
61	teren sportowy	0,01	
62	teren usługowy	0,01	
63	teren przemysłowy	0,01	
64	teren rolny	0,01	
65	teren leśny	0,01	
66	teren wodny	0,01	
67	teren drogowy	0,01	
68	teren inwentaryzacji	0,01	
69	teren rekreacyjny	0,01	
70	teren sportowy	0,01	
71	teren usługowy	0,01	
72	teren przemysłowy	0,01	
73	teren rolny	0,01	
74	teren leśny	0,01	
75	teren wodny	0,01	
76	teren drogowy	0,01	
77	teren inwentaryzacji	0,01	
78	teren rekreacyjny	0,01	
79	teren sportowy	0,01	
80	teren usługowy	0,01	
81	teren przemysłowy	0,01	
82	teren rolny	0,01	
83	teren leśny	0,01	
84	teren wodny	0,01	
85	teren drogowy	0,01	
86	teren inwentaryzacji	0,01	
87	teren rekreacyjny	0,01	
88	teren sportowy	0,01	
89	teren usługowy	0,01	
90	teren przemysłowy	0,01	
91	teren rolny	0,01	
92	teren leśny	0,01	
93	teren wodny	0,01	
94	teren drogowy	0,01	
95	teren inwentaryzacji	0,01	
96	teren rekreacyjny	0,01	
97	teren sportowy	0,01	
98	teren usługowy	0,01	
99	teren przemysłowy	0,01	
100	teren rolny	0,01	

Wzrost powierzchni terenów zielonych i terenów wodnych w granicach planu zagospodarowania terenu wynosi 1,68 ha. Wzrost powierzchni terenów drogowych i terenów usługowych w granicach planu zagospodarowania terenu wynosi 0,57 ha. Wzrost powierzchni terenów przemysłowych i terenów rolnych w granicach planu zagospodarowania terenu wynosi 0,02 ha. Wzrost powierzchni terenów leśnych i terenów wodnych w granicach planu zagospodarowania terenu wynosi 0,01 ha. Wzrost powierzchni terenów drogowych i terenów usługowych w granicach planu zagospodarowania terenu wynosi 0,01 ha. Wzrost powierzchni terenów przemysłowych i terenów rolnych w granicach planu zagospodarowania terenu wynosi 0,01 ha. Wzrost powierzchni terenów leśnych i terenów wodnych w granicach planu zagospodarowania terenu wynosi 0,01 ha.



woj. mazowieckie m. st. Warszawa dzielnica Mokotów obrót 0238 Al. Wilanowska 186	skala 1:1000	Mapa sytuacyjna nieruchomości KW WA26M003089762 z projektem podziału	Mapa sytuacyjna wykonana na podstawie mapy sytuacyjnej z datą 07.07.2012 r. wykonanej przez biuro projektowe KAMARCZAK przy ul. Kraszewskiego 100, 01-650 Warszawa	Wykonanie projektu sytuacyjnego mgr inż. A. Paschalski załącznik nr 1 DCP: 05-120519 Warszawa, 04.08.2012
--	-----------------	--	---	---

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy**

m.p. wyznacza wydającego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st.Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st.Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
WG STANU NA DZIEŃ 2014-09-12 GODZ. 09:03**

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/4	0.2252	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i imię (imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok.	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliższe położenie działki	Klasa użytku			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/4	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe	Ł	III	0.2252	0.2252	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/4							
Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 02 Kategoria drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
Razem:					0.2252	0.2252	

Słownie: dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt dwa m kw.

Informacje dodatkowe:

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Warszawa, dnia 2014-09-12

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-667 Warszawa



DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONANIA
WPISU W KSIĘDZIE WIECZYSTYM

PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy

d.p. organu: wydającego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st.Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st.Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
WG STANU NA DZIEŃ 2014-09-12 GODZ. 09:19

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/5	0.3592	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i Imię (Imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok.	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliższe położenie działki	Klasa użytku			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/5	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe Grunty orne	Ł R	III IIIb	0.2157 0.1435	0.3592	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/5							
Rejestr zabudów: Rejon statystyczny: 02 Kategoria drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
Razem:					0.3592	0.3592	

Słownie: trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa m kw.

Informacje dodatkowe:

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa

Warszawa, dnia 2014-09-12

WYKONANIE NINIEJSZEGO WYPISU
JEST WYKONANE DO OKOŃCZENIA
WYKONANIA WYCZYSTKI

PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy

m.p. osoby wydającej

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st.Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st.Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
WG STANU NA DZIEŃ 2014-08-11 GODZ. 14:25

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/12	0.2901	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko / Imię (Imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW-INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliższe położenie działki	Klasa użytku			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/12	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe	Ł	III	0.2901	0.2901	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/12							
Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 02. Kategoria drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
Razem:					0.2901	0.2901	

Słownie: dwa tysiące dziewięćset jeden m kw.

Informacje dodatkowe:
Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej.

Wykonał(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Warszawa, dnia 2014-09-11

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Gandomieńska 12, 02-567 Warszawa

DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONANIA
WYPISU W KSIĘDZE WIECZYSTY

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy**

m. p. organu wydającego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st.Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st.Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
W/G STANU NA DZIEŃ 2014-09-11 GODZ. 14:06**

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/13	0.3073	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i imię (imię rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok.	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliższe położenie działki	Klasa użytku			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/13	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe	Ł	III	0.3073	0.3073	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/13							
Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 02 Kategoria drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
Razem:					0.3073	0.3073	

Słownie: trzy tysiące siedemdziesiąt trzy m kw.

Informacje dodatkowe:

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa

Warszawa, dnia 2014-09-11

DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONANIA
WPISU W KSIĘGĘ WIECZYSTĄ

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy**

m.p. organu wydającego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st. Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st. Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
W/G STANU NA DZIEŃ 2014-09-12 GODZ. 09:31**

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/14	0.9509	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i imię (imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok.	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliższe położenie działki	Klasoużytek			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/14	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe Grunty orne	Ł R	III Mib	0.5040 0.4469	0.9509	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/14							
Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 02 Kategoria drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
Razem:					0.9509	0.9509	

Słownie: dziewięć tysięcy pięćset dziewięć m kw.

Informacje dodatkowe:.....

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(ę): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Warszawa, dnia 2014-09-12

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa



DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONANIA
WPISU W KSIÓŻCE WIECZYSTEJ

.....
K
E
.....

Handwritten signature and initials.

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy**

m.p. organu wydającego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st.Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st.Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
WG STANU NA DZIEŃ 2014-09-11 GODZ. 14:50**

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/21	0.5722	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i imię (imiona rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliższe położenie działki	Klasa użytku			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/21	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe	Ł	III	0.5722	0.5722	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/21							
Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 02 Kategoria drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
Razem:					0.5722	0.5722	

Słownie: pięć tysięcy siedemset dwadzieścia dwa m kw.

Informacje dodatkowe:

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Warszawa, dnia 2014-09-11

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa



DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONANIA
WPISU W KSIEDZE WIECZYSTEJ

Z UP. P. 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 231

**PREZYDENT
Miasta Stołecznego Warszawy**

m.p. organu wydającego

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.st.Warszawa
Jednostka ewidencyjna: m.st.Warszawa
Dzielnica Mokotów
Identyfikator jedn. ewid.: 146505_8
Identyfikator obrębu: 146505_8.0238

BG-MOK-A.6621.2482.2014.BAN

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
W/G STANU NA DZIEŃ 2014-09-11 GODZ. 16:11**

STAN PRAWNY

Numer jednostki rejestrowej	Numer działki	Pow. działki (ha)	Nr KW	Pozycja kartoteki budynków
G.5	7/22	0.6337	KW WA2M/00308976/2 CZ.	

STAN WŁASNOŚCI I WŁADANIA

Nazwa / Nazwisko i imię (imięna rodziców) Siedziba / Adres	Udział w lokalu	Charakter władania	Udział w gruncie	Związany z prawem do lokalu w budynku	
				Nr lok.	Nr ewid. bud.
ROBYG MOKOTÓW INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 01-793 WARSZAWA UL. L. RYDYGIERA 15		WŁAŚCICIEL	1		

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WG UŻYTKÓW I KLAS

Numer działki	Położenie działki Bliższe położenie działki	Klasa użytku			Pow. Użytku (ha)	Pow. Działki (ha)	Numery Arkuszy Mapy
		Rodzaj użytku	Symbol użytku	Klasa			
7/22	AL. GEN. W. SIKORSKIEGO	Łąki trwałe	Ł	III	0.6337	0.6337	
Identyfikator działki: 146505_8.0238.7/22							
Rejestr zabytków: Rejon statystyczny: 02 Kategoria drogi: Numer drogi:							
UWAGI:							
Inne dokumenty własności:							
Razem:					0.6337	0.6337	

Słownie: sześć tysięcy trzysta trzydzieści siedem m kw.

Informacje dodatkowe:

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonał(a): ANTONIK-KACZANOWSKA BEATA

Urząd m. st. Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków
dla Dzielnicy Mokotów
ul. Sandomierska 12, 02-567 Warszawa

Warszawa, dnia 2014-09-11

DOCUMENT NINIEJSZY JEST
PRZECIĄCZKOŚĆ DO DOKONYWANIA
ZAPISU WARSZAWY WIECZYSTA

TRZĘCIE KSIĘGI WIECZYSTYCH NR WAZM/0005820/5, STAN Z DNIA 2015-06-25 16:55

Przewidywane prace są do REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓW W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĘG WIECZYSTYCH - WAZM

INTERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Opis	Dział I-50	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-0 - OZNACZENIE NIETRUCHOMOŚCI				
Numer działki	1			
Identyfikator działki	7/31			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238.7/31			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.5723 HA			
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				
Numer działki	7/31			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/31			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.5723 HA			
Lp. 2.				
Numer działki	7/32			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/32			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.6337 HA			
Lp. 3.				
Numer działki	7/5			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/5			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.3592 HA			
Lp. 4.				
Numer działki	7/4			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/4			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.2593 HA			
Lp. 5.				
Numer działki	7/13			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/13			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.3073 HA			
Lp. 6.				
Numer działki	7/14			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/14			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.3073 HA			

TRZĘCIE KSIĘGI WIECZYSTYCH NR WAZM/0005820/5, STAN Z DNIA 2015-06-25 16:55

Przewidywane prace są do REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓW W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĘG WIECZYSTYCH - WAZM

INTERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Opis	Dział I-50	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-0 - OZNACZENIE NIETRUCHOMOŚCI				
Numer działki	1			
Identyfikator działki	7/12			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238.7/12			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.9509 HA			
Lp. 7.				
Numer działki	7/12			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/12			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.9509 HA			
Lp. 8.				
Numer działki	7/13			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/13			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.9509 HA			
Lp. 9.				
Numer działki	7/14			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/14			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.9509 HA			
Lp. 10.				
Numer działki	7/15			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/15			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.9509 HA			
Lp. 11.				
Numer działki	7/16			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/16			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.9509 HA			
Lp. 12.				
Numer działki	7/17			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/17			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.9509 HA			
Lp. 13.				
Numer działki	7/18			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/18			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.9509 HA			
Lp. 14.				
Numer działki	7/19			
Identyfikator działki	146505.8.0238.7/19			
Opis ewidencyjny (numer)	146505.8.0238			
Podział (numer porządkowy / województwo, gmina, powiat, obszar)	146505.8.0238			
Ulica	1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW			
Stosunek korzystania	REJON AL. WILANOWSKIEJ I AL. GEN. W. SIKORSKIEGO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WAZM / 00308976 / 2, 0.9509 HA			

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEI NR WAZM/0000820/5, STAN Z DNIA 2015-06-25 16:56
przebiegiem czasu sąp rejonowy dla WARSZAWY-MOKOTÓW W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WAZM
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WAZM/00505820/5, STAN Z DNIA 2015-06-25 16:56
przewodnej przez sąd rejonowy dla warszawy-mokotowa w warszawie, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WAZM

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Właściciele					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista właścicieli udziałów w prawie (numer udziału w premiej/ własności udziału/ udział współwłasności)					15
Lp. 1.	1 1/1				
Imię osobie prawna lub jednostka organizacyjna (nazwa, siedziba, REGON)					
ROBRYG MOKOTÓW INWESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 14734851600000					
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
UMOWA SPRZEDAŻY, 8937/2014, 2014-08-01, TAMARA JOHANNA ZILSACHOWSKA, WARSZAWA, 943-948, WAZM/00100976/2 (Data aktu, numer rep. A, data sporządzenia, notariusz - imię/nazwisko / nazwisko/nazwisko, skądś, położenie dokumentu - numer karty akt, poleśnienie dokumentu - numer księgi wieczystej)					
DZ. KW/WAZM/002517/14/001, 2014-09-19 14:35:30, 2014-09-26-13:10:55, 532424, NIE, 1-5, 20, 31 (rodzaj / numer działu, chwila wpłaty, chwila wpłaty, czy z urzędu, pełnomocnik wniosku - numer karty akt)					
15					

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WAZM/00505820/5, STAN Z DNIA 2015-06-25 16:56
przewodnej przez sąd rejonowy dla warszawy-mokotowa w warszawie, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WAZM

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				



PREZIDENT MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Rm/dp/60

Warszawa, dnia 2.9.2015

GK-SP-GSP-1.6125.153.2015.KCH

DECYZJA Nr 552/GK/SP/II/2015

Na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 ze zm.), art. 2 ust. 1, art. 4 pkt 4, 7, 12 i 13, art. 5 ust. 1 i 3, art. 11 ust. 1, 1a i 4, art. 12 ust. 1-4, 6-7, 13-14, art. 12a pkt 2, art. 14, art. 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm., dalej u.o.g.r.l.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1980 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 marca 2015 r. Pana Łukasza Kozłó, pełnomocnika Spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

orzeka

1. Zazwolić Spółce ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 3,2803 ha i klasy IIb o łącznej powierzchni 1,2233 ha wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, położonych w obrębie 1-02-38 w dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy w rejonie Al. Wilanowskiej i Al. gen. W. Sikorskiego, stanowiących działki ewidencyjne: nr 7/12 o pow. 0,2901 ha, nr 7/13 o pow. 0,3073 ha, nr 7/14 o pow. 0,9509 ha, nr 7/21 o pow. 0,5722 ha, nr 7/22 o pow. 0,6337 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00505820/5; nr 7/15 o pow. 0,8826 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506100/8; nr 7/18 o pow. 0,7093 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506098/1 i nr 7/20 o pow. 0,3575 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506102/3, przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną (łącznie 809 lokali mieszkalnych).
2. Zwolnić Spółkę ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z obowiązku uiszczenia należności i opłat rocznych za wyłączenie 3,2803 ha klasy III i 1,2233 ha klasy IIb, opisanych w pkt 1 niniejszej decyzji, na podstawie art. 12a pkt 2 u.o.g.r.l.
3. Zazwolić Spółce ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 1,7489 ha (w tym 0,0318 ha z działki ew. nr 7/16 oznaczony w rejestrze gruntów jako W - row) i klasy IIb o łącznej powierzchni 1,2233 ha wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, położonych w obrębie 1-02-38 w dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy w rejonie Al. Wilanowskiej i Al. gen. W. Sikorskiego, stanowiących działki ewidencyjne: nr 7/16 o pow. 0,8829 ha i nr 7/17 o pow. 0,7957 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506098/1 oraz nr 7/19 o pow. 0,1608 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506103/0, przeznaczone pod zabudowę usługową.
4. Ustalić:
 - a) należność z tytułu wyłączenia z produkcji rolniczej 1,8394 ha gruntów opisanych w pkt 3 niniejszej decyzji w wysokości 533,455,51 zł (słownie: pięćset trzydzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt pięć złotych 51/100);

- b) kwotę 533,455,51 zł (słownie: pięćset trzydzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt pięć złotych 51/100) pomniejsza się do kwoty 0,00 złotych (słownie: zero złotych 0/100).
5. Ustalić opłatę roczną z tytułu użytkowania gruntu na cele nierolnicze stanowiącą 10% należności z pkt 4 lit. a i wynoszącą 53,345,55 zł (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć złotych 55/100) płatną przez okres 10 lat od 2016 do 2025 roku w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku.

6. Zazwolić Spółce ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 0,6187 ha (w tym 0,0039 ha z działki ew. nr 7/7 oznaczony w rejestrze gruntów jako W - row) i klasy IIb o łącznej powierzchni 0,3059 ha wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, położonych w obrębie 1-02-38 w dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy w rejonie Al. Wilanowskiej i Al. gen. W. Sikorskiego, stanowiących działki ewidencyjne: nr 7/7 o pow. 0,0684 ha i nr 7/8 o pow. 0,1094 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506098/1; nr 7/4 o pow. 0,2252 ha i 7/5 o pow. 0,3592 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00505820/5 i nr 17 o pow. 0,1624 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00172677/3, przeznaczone pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym i terenie zieleni urządzonej.

7. Ustalić:

- a) należność z tytułu wyłączenia z produkcji rolniczej 0,9246 ha gruntów opisanych w pkt 6 niniejszej decyzji w wysokości 280,559,22 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 22/100);

- b) kwotę 280,559,22 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 22/100) pomniejsza się do kwoty 0,00 złotych (słownie: zero złotych 0/100).

8. Ustalić opłatę roczną z tytułu użytkowania gruntu na cele nierolnicze stanowiącą 10% należności z pkt 7 lit. a i wynoszącą 28,055,92 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy pięćdziesiąt pięć złotych 92/100) płatną przez okres 10 lat od 2016 do 2025 roku w terminie do dnia 30 czerwca każdego roku.

9. Zobowiązać Spółkę ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie do zdjęcia i zagospodarowania zdjętej warstwy humusu na terenie działek opisanych w pkt 1, 3 i 6 niniejszej decyzji, w ramach pozostawionej powierzchni biologicznie czynnej na cele poprawy wartości użytkowej gruntu, zgodnie z opinią Pana Krzysztofa Górnickiego, Naczelnika Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Mokotów, działającego z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy. Ponadto zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 ze zm.) sposób zagospodarowania zdjętej warstwy gruntu na terenie w/w działek nie może zmniejszyć stanu wody opadowej ze szkód dla gruntów sąsiednich. Niedopuszczalne jest także odprowadzenie wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Pozostawiona powierzchnia biologicznie czynna zaleca się wykorzystywać do odprowadzenia niezanieczyszczonych wód do gruntu. Prowadzenie prac na w/w działkach powinno być przeprowadzone w sposób nie szkodzący drzewom przewidzianym do zachowania.

UZASADNIENIE

Pan Łukasz Kozłó, pełnomocnik Spółki ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w dniu 13 marca 2015 r. wystąpił z wnioskiem o wyłączenie gruntu o łącznej powierzchni 7,2676 ha klasy z produkcji rolniczej w stosunku do nieruchomości położonej w dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy w rejonie Al. Wilanowskiej i Al. gen. W. Sikorskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne: nr 7/12 o pow. 0,2901 ha, nr 7/13 o pow. 0,3073 ha, nr 7/14 o pow. 0,9509 ha, nr 7/21 o pow. 0,5722 ha, nr 7/22 o pow. 0,6337 ha, nr 7/4 o pow. 0,2252 ha i 7/5 o pow. 0,3592 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00505820/5; nr 7/16 o pow. 0,8829 ha, nr 7/17 o pow. 0,7957 ha, nr 7/7 o pow. 0,0684 ha i nr 7/8 o pow. 0,1094 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506098/1; nr 7/15 o pow. 0,6826 ha, dla której

prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506100/9; nr 7/18 o pow. 0,7093 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506099/8; nr 7/19 o pow. 0,1608 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506103/0; nr 7/20 o pow. 0,3575 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00506102/3; nr 17 o pow. 0,1624 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA2M/00172877/3, wszystkie z obrębów 1-02-38, przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną (łącznie 809 lokali mieszkalnych), pod zabudowę usługową i pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i terenie zieleni urządzonej.

Z przedłożonego wypisu znak UD-XV-WAB-D.6727.803.2014.NBA z dnia 15 grudnia 2014 r. wydanego przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy wynika, że działki ewidencyjne nr 7/4, nr 7/5, nr 7/7, nr 7/8, nr 7/12, nr 7/13, nr 7/14, nr 7/15, nr 7/16, nr 7/17, nr 7/18, nr 7/19, nr 7/20, nr 7/21 i nr 7/22, wszystkie z obrębów 1-02-38, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią część I, zatwierdzonym uchwałą Nr XLII/1299/2008 Rady m. st. Warszawy z dnia 23 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 210, poz. 8300 z dnia 5 grudnia 2008 r.), znajdują się na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami M7 MWU, M8 MWU, M9 MWU, M10 MWU i M11 MWU; terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami M3 ZP, M4 ZP, M5 ZP, tj. na terenach inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – tereny urządzeń powierzchniowego odwodnienia terenu – powierzchnia cieków i zbiorników wodnych oraz systemu zbiorników retencyjnych; terenach ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL, 4KDL, 21KDD, 45KDD, 46KDD i 47KDD; terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 23 KDW i 30 KDW; terenie alei pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 18 KP i terenie placów miejskich, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4 KP-P. Natomiast z wypisu znak UD-IV-WAB-6727.46.2015.RWA z dnia 28 stycznia 2015 r. wydanego przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy wynika, że działka ewidencyjna nr 17 z obrębów 1-02-38, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skocznią część I, zatwierdzonym uchwałą Nr XLII/1299/2008 Rady m. st. Warszawy z dnia 23 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 210, poz. 8300 z dnia 5 grudnia 2008 r.), znajduje się w części na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem M7 MWU; w części w liniach rozgraniczających ulicy Lubuskiej (46 KDD); w części w liniach rozgraniczających drogi 47 KDD; w części na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem M5 ZP i w niewielkiej części na terenie alei pieszej 19 KP. Ponadto przedmiotowe działki znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ-K, w granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP-K oraz na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią przy stanie wód stuletnich.

Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział Warszawa Inspektorat Warszawa pismem z dnia 8 maja 2015 r. (data wpływu do kancelarii Urzędu m. st. Warszawy) poinformował, że na terenie działek ewidencyjnych nr 7/7 i nr 7/16 z obrębów 1-02-38 nie ma urządzeń w ewidencji WZMWU oraz nie posiada informacji na temat statusu urządzenia znajdującego się na w/w działkach. W związku z powyższym użytek znajdujący się na w/w działkach i oznaczony jako W (rów), zgodnie z art. 12 pkt 7 u.o.g.r.l. zaliczono do gruntów rolnych pod urzędzeniami przeciwoerozyjnymi.

Jak wynika ze złożonej dokumentacji teren opisany w pkt 1 niniejszej decyzji położony jest na glebach klas III i IIb pochodzenia mineralnego i zgodnie z art. 11 ust. 1 u.o.g.r.l. podlega wyłączeniu z produkcji rolniczej.

Wyłączone z produkcji rolniczej powierzchnia gruntów 4,5036 ha opisana w pkt 1 niniejszej decyzji, pod zabudowę wielorodzinną (łącznie 809 lokali mieszkalnych) mieści się w granicach powierzchni zwolnionej z obowiązku uiszczania należności i opłat rocznych stosownie do art. 12a pkt 2 u.o.g.r.l., natomiast dla pozostałych gruntów opisanych w pkt 3 i 6 niniejszej decyzji, należność wyliczono na podstawie art. 12 ust. 6 i 7 u.o.g.r.l., a opłaty roczne zgodnie z art. 4 pkt 13 u.o.g.r.l.

Stosownie do art. 12 ust. 6 u.o.g.r.l. ustalone w pkt 4 i 7 należności w wysokości 533.455,51 zł (słownie: pięćset trzydzieści trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt pięć złotych 51/100) i 260.559,22 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 22/100), zostały zmniejszone do 0,00 zł (słownie: zero złotych 00/100) z uwagi na fakt, iż wartość rynkowa gruntu podlegającego wyłączeniu i nie zwolniona z opłat, ustalona na podstawie oświadczenia z dnia 13 marca 2015 r., wynosi odpowiednio: 2.004.455,00 (dwa miliony cztery tysiące czterdzieści czterdzieści złotych 00/100) i 14.700.773,60 (czternaście milionów siedemset tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy złote 60/100).

W oparciu o opinię znak: UD-IV-WOS-B.6125.7.2015.SLE z dnia 13 maja 2015 r. (data wpływu do kancelarii Urzędu m. st. Warszawy) Pana Krzysztofa Górnickiego, Naczelnika Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Mokotów, działającego z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, wydaną na podstawie art. 14 ust. 1 u.o.g.r.l., postanowiono zobowiązać do zdjęcia i zagospodarowania zdjętej warstwy humusu na terenie w/w działek w ramach pozostawionej powierzchni biologicznie czynnej na cele poprawy wartości użytkowej gruntu.

Pouczenia

Powyższa decyzja stanowi podstawę do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów na podstawie art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) oraz § 47 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454 ze zm.), w przypadku wyłączenia gruntów niezgodnie z w/w doprowadzi do naliczenia podwyższonych opłat zgodnie z art. 28 ust. 1 i 2 u.o.g.r.l.

Stosownie do treści art. 12 ust. 2 u.o.g.r.l., właściciel, który w okresie 2 lat zrzeczuje w całości lub w części z uzyskanego prawa do wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, otrzyma zwrot uiszczonych należności, jaką uiszczył odpowiednio do powierzchni gruntów niewyłączonych z produkcji. Zwrot uiszczonych należności następuje w terminie do trzech miesięcy od dnia złożenia rezygnacji.

W razie zbycia gruntów objętych niniejszą decyzją, a nie wyłączonych jeszcze z produkcji, obowiązek uiszczania należności i opłat rocznych ciąży na nabywcy, który ten grunt wyłączył z produkcji. Zbywający jest obowiązany uprzedzić nabywcę o tym obowiązku.

W razie zbycia gruntów wyłączonych z produkcji, obowiązek uiszczania opłat rocznych przechodzi na nabywcę. Zbywający jest obowiązany uprzedzić o tym nabywcę.

Opłaty roczne należy wpłacać na konto Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego, Nr 98 1020 1097 0000 7902 0007 5580. Należność i opłaty roczne nie uiszczono w terminie podlegają słażnieniu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Od decyzji niniejszej służy stronie prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Klecka 44, 02-530 Warszawa za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Odwołanie należy przelać na adres Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy Pl. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa lub złożyć w siedzibie tego Biura.



URZĄD MARYSZA WARSZAWY
BIURO GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
02-015 Warszawa, pl. Starynkiewicza 7/9

Otrzymała:
Pan Bogdan Czarniak

Z UP. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Wojciech Dobycha
Wiceprezydent Zarządu
Wydział GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego
02-015 Warszawa, pl. Starynkiewicza 7/9

Jeźniocznik Spółka ROBYG Mokotów Investment Sp. z o.o.

z siedzibą w Warszawie/
ul. Al. Rzeczypospolitej 1; 02-972 Warszawa

Państwa

Procedura przetargowa:

1. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego

Departament Budżetu i Finansów

ul. Jagiellońska 26; 03-718 Warszawa

2. Biuro Geodezji i Kadastro

Urzędu m. st. Warszawy

ul. Sandomierska 12; 02-667 Warszawa

Województwo Mazowieckie
01.06.2015 r.
Bogdan Grendel

[illegible]

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

Urząd Dzielnicy Mokotów

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów

ul. Rakowiecka 20/27, 02-517 Warszawa, tel. 22 56 51 83/6, fax 22 56 51 837
architektura@mokotow.waw.pl, www.mokotow.waw.pl

WYPIS

dla dz. nr ew. 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/16, 7/17, 7/18, 7/19, 7/20, 7/21, 7/22 w obrębie 0238 położonych przy Al. Wilanowskiej w Warszawie,

opracowany na podstawie
Uchwały Nr XLII/1299/2008 z dnia 23 października 2008 r. Rady Miasta Stolicznego Warszawy
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu pod Skoczną część I

(Dz. Urz. woj. mazow. Nr 210, poz. 8300)

UD-IV-WAB-D.6727.297.2014.NBA

Warszawa, - 9 LIP. 2014

Kancelaria Finansowa II
EMIL DOMERARACKI
ul. Wakacyjna 2/4
05-509 Józefów

Dotyczy: wniosku o wypis i wyrzys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/16, 7/17, 7/18, 7/19, 7/20, 7/21, 7/22 z obrębu 0238 położonych przy Al. Wilanowskiej w Warszawie.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 25.08.2014r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów przesyła w załączeniu wypis i wyrzys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu pod Skoczną część I, uchwalonego przez Radę miasta stołecznego Warszawy Uchwałą Nr XLII/1299/2008 z dnia 23 października 2008r. (Dz. Urz. woj. maz. nr 210, poz. 8300 z dnia 5.12.2008r.).

W wyminionym planie ww. działki ewidencyjne znajdują się na:

- terenach zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem M7 MWU, M8 MWU, M9 MWU, M10 MWU, M11 MWU,
- terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem M3 ZP, M4 ZP, M5 ZP, § na terenach inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - tereny urządzeń powierzchniowego odwodnienia terenu - powierzchniowych cieków i zbiorników wodnych oraz systemu zbiorników retencyjnych,
- terenach ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KDL, 4KDL, 21KOD, 45 KOD, 46KOD, 47KOD,
- terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 23 KDW, 30KDW,
- terenie alei pieszych, oznaczonym na rysunku planu symbolem 18 KP
- terenie placów miejskich, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 KP-P.

Ponadto przedmiotowe działki znajdują się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ-K, w granicy warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP-K oraz na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią przy stanie wód stuletnich.

W dniu 25.08.2014 r. dokonano opłaty skarbowej w kwocie 70,00 zł
nr polewaniarstwach, bentonowego, na który dokonano wpłaty opłaty skarbowej
291416937

Opłata skarbowe od wypisów i wyrzysów z planu miejscowego wynosi

W załączeniu
- wypis z m.z.p.p. nr. pod Skoczną cz. I, sekcja szczegółowa- 10 str. A4;
- wypis z m.z.p.p. nr. pod Skoczną cz. I, sekcja ogólna- 18 str. A4;
- wypis z m.z.p.p. nr. pod Skoczną cz. I- 180 str. A4 + 1 karta legendy.

Dowódca
Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Stolecznej

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§32

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów M3 ZP, M4 ZP, M5 ZP:

Symbol terenu	Przeznaczenie terenu
M3 ZP, M4 ZP, M5 ZP	tereny zieleni urządzonej, zgodnie z par. 4 ust. 18. Teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - tereny urządzeń powierzchniowego odwodnienia terenu - powierzchniowych cieków i zbiorników wodnych oraz systemu zbiorników retencyjnych.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania terenu	1) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 80%. 2) Ogrodzenia - wg par. 7 ust. 1 pkt. 1, 3, 4 i ust. 3. 3) Układ wodny, zgodnie z rysunkiem planu. 4) Osie kompozycyjne i wlotowe na terenie M3, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 2 pkt. 4.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) Zasady oznaczania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg par. 8 ust. 1, ust. 6 pkt. 5, ust. 7 pkt. 5, ust. 13. 2) Dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg par. 11 ust. 1 i 2, ust. 3 pkt. 1-6. 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 8 ust. 2, ust. 5 pkt. 4, ust. 6, 7 i 8. 4) Warszewski Obszar Chronionego Krajobrazu, wg par. 8 ust. 8. 5) Ograniczenia związane z możliwością wystąpienia powodzi, wg par. 13. 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 15 ust. 1, ust. 2 pkt. 1. 7) Zasady kształtowania miejsc i przesłanie publiczne dolegających, wg par. 10 ust. od 1 do 6. 8) Należy się zagospodarowanie terenu w sposób ograniczający uciążliwość komunikacyjną od al. Wilanowskiej, wg par. 8 ust. 10 pkt. 4 dla terenów M4 i M5. 9) Osie kompozycyjne i wlotowe na terenie M3, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 2 pkt. 4.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturze technicznej	Warunki odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w wodę, oświetlenia i usuwania odpadów - wg par. 17 ust. 1, 2, 3, 6.
Zasady obsługi terenu	1) Warunki obsługi komunikacyjnej - wg par. 16 ust. 3 pkt. 5, ust. 4 pkt. 4.

komunikacyjne	2) Zakaz lokalizowania miejsc parkingowych - wg par. 16 ust. 7 pkt. 4 i 5.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	Warunki tymczasowego zagospodarowania - wg par. 18 ust. 1.
Stawki procentowe	Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości - 0%.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu M7 MWU:

Symbol terenu	M7 MWU
Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zgodnie z par. 4 ust. 8.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) Maksymalna intensywność zabudowy dla działki - 2,1. 2) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki - 35%. 3) Maksymalna wysokość budynków - 25m, 7 kondygnacji. 4) Minimalna wysokość budynków - 8m, 2 kondygnacje. 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 80%. 6) Maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków - 60m. 7) Geometria dachu - wg par. 12 ust. 2. 8) Ogrodzenia - wg par. 7 ust. 1 pkt. 1, 3, 4 i ust. 2. 9) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 2 pkt. 1. 10) Obowiązek lokalizacji usług w parterach budynków od strony ulicy 4KOD i ulicy 4KDL - wg par. 5 ust. 2 pkt. 2. 11) Główna wejścia do budynków, wg par. 5 ust. 2 pkt. 3. 12) Kolorystyka i materiały wykończenia elewacji i pokrycia dachów, wg par. 12 ust. 3. 13) Dopuszcza się lokalizację garaży w parterach budynków przy zachowaniu obowiązku lokalizacji usług w parterach budynków.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) Zasady rozmieszczania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg par. 6 ust. 1, ust. 2 pkt. 5, ust. 3, ust. 7 pkt. 6 i 7, ust. 12, 13 i 14. 2) Dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg par. 11 ust. 2. 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 8 ust. 3, ust. 5 pkt. 3 i 5, ust. 6 pkt. 1, 3 i 4, ust. 7 i 8. 4) Warszawa Obszar Chronionego Krajobrazu, wg par. 8 ust. 8. 5) Niekazuje się zagospodarowania terenu w sposób ograniczający udział w składzie komunikacyjnym od al. Wileńskiej, wg par. 8 ust. 10. 6) Ograniczenia związane z możliwością wystąpienia powodzi, wg par. 13. 7) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 15. Warunki zaprzestania w wodę, w dół, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci telekomunikacyjnych i radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz usuwanie odpadów - wg par. 17. Zasady obsługi terenu komunikacyjnego - wg par. 16 ust. 7 pkt. 1 i 3. Warunki tymczasowego zagospodarowania - wg par. 18 ust. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości - 15%.
---	--

7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu M8 MWU:

Symbol terenu	M8 MWU
Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zgodnie z par. 4 ust. 8.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) Maksymalna intensywność zabudowy dla działki - 2,1. 2) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki - 35%. 3) Maksymalna wysokość budynków - 25m, 7 kondygnacji. 4) Minimalna wysokość budynków - 8m, 2 kondygnacje. 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 80%. 6) Maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków - 60m. 7) Geometria dachu - wg par. 12 ust. 2 pkt. 2. 8) Ogrodzenia - wg par. 7 ust. 1 pkt. 1, 3, 4 i ust. 2. 9) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 2 pkt. 1. 10) Obowiązek lokalizacji usług w parterach budynków od strony ulicy 4KOD i ul. Skarskiego - wg par. 5 ust. 2 pkt. 2. 11) Główna wejścia do budynków, wg par. 5 ust. 2 pkt. 3. 12) Kolorystyka i materiały wykończenia elewacji i pokrycia dachów, wg par. 12 ust. 3. 13) Dopuszcza się lokalizację garaży w parterach budynków przy zachowaniu obowiązku lokalizacji usług w parterach budynków.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) Zasady rozmieszczania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg par. 6 ust. 1, ust. 2 pkt. 5, ust. 3, ust. 7 pkt. 6 i 7, ust. 12, 13 i 14. 2) Dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg par. 11 ust. 2. 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 8 ust. 3, ust. 5 pkt. 3 i 5, ust. 6 pkt. 1, 3 i 4, ust. 7 i 8. 4) Warszawa Obszar Chronionego Krajobrazu, wg par. 8 ust. 8. 5) Niekazuje się zagospodarowania terenu w sposób ograniczający udział w składzie komunikacyjnym od al. Wileńskiej, wg par. 8 ust. 10. 6) Ograniczenia związane z możliwością wystąpienia powodzi, wg par. 13. 7) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 15. Warunki zaprzestania w wodę, w dół, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci telekomunikacyjnych i radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz usuwanie odpadów - wg par. 17. Zasady obsługi terenu komunikacyjnego - wg par. 16 ust. 7 pkt. 1 i 3. Warunki tymczasowego zagospodarowania - wg par. 18 ust. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości - 15%.
---	--

8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów M9 MWU, M10 MWU:

Symbol terenu	M9 MWU, M10 MWU
Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zgodnie z par. 4 ust. 8.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) Maksymalna intensywność zabudowy dla działki - 1,05. 2) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki - 35%. 3) Maksymalna wysokość budynków - 11m, 3 kondygnacje. 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 80%. 5) Maksymalna długość elewacji poszczególnych budynków - 60m. 6) Geometria dachu - wg par. 12 ust. 2. 7) Ogrodzenia - wg par. 7 ust. 1 pkt. 1, 3, 4 i ust. 2. 8) Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 2 pkt. 1. 9) Obowiązek lokalizacji usług w parterach budynków od strony ulicy 4KD - wg par. 5 ust. 2 pkt. 2. 10) Główna wejścia do budynków, wg par. 5 ust. 2 pkt. 3. 11) Kolorystyka i materiały wykończenia elewacji i pokrycia dachów, wg par. 12 ust. 3. Zasady rozmieszczania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, wg par. 6 ust. 1, ust. 2 pkt. 5, ust. 3, ust. 7 pkt. 6 i 7, ust. 12, 13 i 14. 2) Dostępność dla osób niepełnosprawnych, wg par. 11 ust. 2. 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 8 ust. 3, ust. 5 pkt. 3 i 5, ust. 6 pkt. 1, 3 i 4, ust. 7 i 8. 4) Warszawa Obszar Chronionego Krajobrazu, wg par. 8 ust. 8. 5) Ograniczenia związane z możliwością wystąpienia powodzi, wg par. 13. 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 15. Warunki zaprzestania w wodę, w dół, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci telekomunikacyjnych i radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz usuwanie odpadów - wg par. 17. Zasady obsługi terenu komunikacyjnego - wg par. 16 ust. 7 pkt. 1 i 3. Warunki tymczasowego zagospodarowania - wg par. 18 ust. 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości - 15%.

9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów M11 MWU:

Symbol terenu	M11 MWU
Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zgodnie z par. 4 ust. 8.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) Maksymalna intensywność zabudowy dla działki - 2,1. 2) Maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki - 35%. 3) Maksymalna wysokość budynków - 25m, 7 kondygnacji. 4) Minimalna wysokość budynków - 8m, 2 kondygnacje. 5) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 80%.

433

8. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 3KDL:

.....

szaczenie latarni	tereny ulic, zgodnie z par. 4 ust. 21.
-------------------	--

60. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 45KDD:

60. Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 45KDD:

Symbol terenu	45KDD
Przeznaczenie terenu	tereny ulc. zgodnie z par. 4 ust. 21. Teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna.
Nazwa ulicy	-
Klasa ulicy	droga dojazdowa

zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy;

14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszy procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej na działce gruntu lub dziele budowlane;

15) maksymalna wysokość budynków – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku - w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najbliższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (nawet) lub punktu zbiegu połaci dachowych;

16) obowiązujące linie zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie, na których muszą być uytuowane zewnętrzne, zakończone w kierunku linii rozgraniczającej teren nieruchomości ściany budynków, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;

17) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość nieruchomości od linii rozgraniczającej ulicy, drogi wewnętrznej, placu, alei pieszo-jazdowej, alei pieszej, wnętrza podwórka lub innych obiektów i terenów, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;

18) maksymalna długość elewacji budynku – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną wymiar pionowy elewacji budynku - w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;

19) maksymalna liczba kondygnacji – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;

20) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu zajętego przez wszystkie budynki zlokalizowane na terenie (w stanie wykonanym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów) do całkowitej powierzchni terenu;

21) miejscach i przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć latniący lub projektowany w ramach planu systemu przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszar objętego planem;

22) elewacje eksponowane – należy przez to rozumieć elewacje, przebudowywanych, modernizowanych i noworealizowanych budynków tworzące pierzeje głównych przestrzeni publicznych, wymagające szczególnego opracowania formy architektonicznej i detalu;

23) dominanta przestrzenna – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu ukształtowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych, publiczną funkcją lub reprezentacyjnym charakterem;

24) usługi – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związane z wytworzeniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²;

25) uciążliwość – należy przez to rozumieć wywołany w następstwie emisji substancji lub energii stan środowiska uniemożliwiający korzystanie z nieruchomości w sposób przewidziany w planie, utrudniający życie lub powodujący zagrożenie dla życia lub zdrowia oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska;

26) usługi uciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, w których prowadzona jest działalność powodująca przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność;

27) usługi w parterach budynków – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od ulicy, alei pieszej, alei pieszo-jazdowej lub terenu drogi wewnętrznej;

28) willa miejska – należy przez to rozumieć wielorodzinny dom mieszkalny, z jedną klatką schodową, o nie mniej niż 4 i nie więcej niż 10 mieszkańach, zlokalizowany na wydzielonej działce budowlanej;

29) obiekty lub budynkach tymczasowych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane nie połączone trwale z gruntem, z wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy;

30) urządzenia infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne z urządzeniami sterującymi.

budynków:

31) kiosk – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m²;

32) pawilon parkowy – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji sportowej, rekreacyjnej, wystawienniczej, gastronomicznej lub zaplecza socjalnego dla funkcji sportowo rekreacyjnych, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 4,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m²;

33) słup ogłoszeniowy – należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy od 120 do 150 cm, wysokości od 270 do 440 cm i powierzchni ekspozycyjnej do 8,4m² służący do umieszczania materiałów promocyjnych i informacyjnych o imprezach i wydarzeniach kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprez;

34) reklama – należy przez to rozumieć planowe graficzne umieszczane na materiałnym podłożu lub obiekty przestrzenne niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, montowane na własnych nośnikach - konstrukcjach nośnych lub na obiektach budowlanych, obejmujące:

a) tablice reklamowe – wydzielone na nośniku lub obiekcie płaski, na której są naklejane lub mocowane plakaty reklamowe;

b) reklamy remontowe – ścianki okrywające rusztowanie budowlane, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;

35) szyldy – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej; w tym także:

a) szyldy semiinformacyjne – szyldy zamocowane do ściany budynku z płaską powierzchnią umieszczoną pod kątem do płaskościny ściany budynku;

b) zwiastuny szyldów – zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, nieumieszczone na nieruchomości, na której ta działalność jest wykonywana, zwiastun szyldu może zawierać informację kierującą do siedziby firmy i może być umieszczony poza miejscem prowadzenia działalności, ale nie dalej niż 100 m (liczone wzdłuż drogi dojazdu);

36) przepisy szczególne lub odrębne – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

37) konserwacja – należy przez to rozumieć prace konserwatorskie, o których mowa w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

38) restauracja – należy przez to rozumieć prace restauratorskie, o których mowa w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

39) otwarcie widokowe – należy przez to rozumieć rejon szczególnej ekspozycji widokowej z miejsca oznaczonego na rysunku planu, w kierunku oznaczonym na rysunku planu, na odległość co najmniej 500m od tego miejsca;

40) osie kompozycyjne i widokowe – należy przez to rozumieć wyobrażalne proste kierujące wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu wraz z rejonem ich najbliższego otoczenia – po 30m od osi w każdą stronę.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w par. 2, ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

USTALENIA OGÓLNE

§4

Przeznaczenie terenu.

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających i oznaczonych symbolem kolorowym oraz kolejnym numerem, zwanych dalej terenami.

8. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych jako tereny MNWU:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne, usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biurowe, administracji, usługi finansowej, gastronomicznej, sportu i rekreacji, kultury, rozrywki i turystyki (m. in. z zakresu hoteli i pensjonatów).
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), obsługi finansowej, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji, nauki i wykształcenia w formie lokalnych usługowych w budynkach usługowych lub w wydzielonych lokalach w parterach budynków mieszkalnych.
- 3) Zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem innych funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 1 i 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku.
- 4) Zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów i myjni samochodowych (za wyjątkiem stanowisk do mycia samochodów zlokalizowanych w garażach podziemnych budynków) oraz tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych ogródków kawiatarnych wraz z lekimi przekryciami, pawilonów wystawienniczych i gastronomicznych o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m², altan ogrodowych.
- 5) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MNWU do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

18. Ustala się przeznaczenie terenów zieleni urządzonej, oznaczonych jako tereny ZP:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej - park.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja piesza i rowerowa, usługi z zakresu gastronomicznego, sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie urządzeń i obiektów terenowych lub obiektów małej architektury i pawilonów parkowych; przy czym powierzchnia zajęta przez usługi nie może przekraczać 5% powierzchni działki (za wyjątkiem boisk, placów zabaw i innych urządzeń terenowych niebudowlanych, których łączna powierzchnia może być większa niż 5% powierzchni działki pod warunkiem zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce zgodnie z ustalaniem szczegółowymi).
- 3) Na terenach ZP zabrania się lokalizowania budynków, za wyjątkiem pawilonów parkowych.
- 4) Na terenach ZP ustala się zachowanie i ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej a w szczególności istniejącego drzewostanu oraz realizację nowych nasadzeń i uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej uwzględniając zróżnicowanie form roślinnych, między innymi: szpalery drzew towarzyszących ściegom pieszym, grupy zieleni wysokiej i niskiej, ogrody tematyczne, ogrody i kłomby kwiatowe, żywopłoty, prąga, otwarte murawy i łąki spacerowe oraz zwarte masy zieleni wysokiej.
- 5) Na terenach ZP dopuszcza się wyznaczenie stref o proporcjach dominujących formach zagospodarowania, takich jak: strefy o przewadze zieleni wysokiej, zwartych masywów zieleni, strefy o przewadze zieleni niskiej, muraw i terenów otwartych, strefy o przewadze boisk sportowych i terenów urządzeń rekreacyjnych; na terenie stref plan dopuszcza lokalizację między innymi: błoń spacerowo - rekreacyjnych, placów zabaw dla dzieci młodzieży i starszych, miejsc gier, miejsc spotkań i wypoczynku, boisk sportowych, kortów tenisowych, placów i górek sportowych, elementów małej architektury; jak również dopuszcza się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt oraz wydzielenie tych stref od miejsc zabawy dla dzieci.
- 6) Na terenach ZP dopuszcza się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni formie otwartej - ogólnodostępnej.
- 7) Zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2.
- 8) Zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów i myjni samochodowych.
- 9) Zakazuje się lokalizowania reklam oraz tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych ogródków kawiatarnych wraz z lekimi przekryciami, pawilonów

wystawienniczych i gastronomicznych o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m², pawilonów parkowych, sezonowej scen i podestów, altan ogrodowych.

11) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny ZP do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

21. Ustala się przeznaczenie terenów ulic, oznaczonych jako tereny KD:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja autobusowa i tramwajowa oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz urządzeń technicznych związanych z oświetleniem i odwodnieniem ulic.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna - sieć i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłącza do budynków.
- 3) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej.
- 4) Dopuszcza się urządzenie terenu m.in. poprzez wprowadzenie obiektów małej architektury, wyznaczenie miejsc parkingowych.
- 5) Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz obiektów małej architektury, będących elementami wyposażenia ulic.
- 6) Zakazuje się lokalizowania:
 - a) funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2,
 - b) budynków, z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia ulic,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem tymczasowych ogródków kawiatarnych wraz z lekimi przekryciami oraz kiosków z uwzględnieniem ustaleń par. 10 ust. 7,
 - d) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów budowlanych.

22. Ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych jako tereny KDW:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa - drogi i dojazdy do działek położonych przy drodze wewnętrznej oraz urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem dróg wewnętrznych.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna - sieć rozdzielcza i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłącza do budynków.
- 3) Dopuszcza się urządzenie terenu m.in. poprzez: wprowadzenie obiektów małej architektury, wyznaczenie miejsc parkingowych, zachowanie i uzupełnienie zieleni:
 - a) funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2,
 - b) budynków, z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia dróg wewnętrznych oraz altan śmietnikowych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych ogródków kawiatarnych wraz z lekimi przekryciami,
 - d) ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych przy granicy terenów budowlanych.
24. Ustala się przeznaczenie terenów alei pieszych, oznaczonych jako tereny KP:
- 1) Przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza oraz urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem alei pieszych.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna - sieć i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłącza do budynków.
- 3) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej.
- 4) Dopuszcza się urządzenie terenu m.in. poprzez: wprowadzenie obiektów małej architektury.
- 5) Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz obiektów małej architektury, będących elementami wyposażenia alei pieszych.
- 6) Zakazuje się lokalizowania:
 - a) funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2,
 - b) budynków, z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia alei pieszych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych ogródków kawiatarnych wraz z lekimi przekryciami,

d) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów budowlanych.

25. Ustala się przeznaczenie terenów placów miejskich, oznaczonych jako tereny KP-P:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza oraz urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem placu.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz infrastruktura techniczna – sieć i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłącza do budynków.
- 3) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalenów drzew i zieleni.
- 4) Dopuszcza się urządzenie terenu m.in. poprzez: wprowadzenie obiektów małej architektury.
- 5) Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz obiektów małej architektury, będących elementami wyposażenia placów miejskich.
- 6) Zakazuje się lokalizowania:
 - a) funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2,
 - b) budynków, z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia placów miejskich,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych ogrodów kwiatowych wraz lekimi przekryciami oraz kiosków z uwzględnieniem ustaleń par. 10 ust. 7,
 - d) ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów budowlanych.

§5

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

1. Wprowadza się nową parcelację terenów objętych planem na: tereny budowlane podlegające urbanizacji oraz tereny publiczne dostępne nie podlegające zabudowie – obejmujące tereny: zieleni urządzonej, ulic, placów, alei pieszych i alei pieszo-jazdnych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu:

- 1) Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) Ustala się przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odniesieniu do nowych budynków, budynków wymienianych na nowe oraz w odniesieniu do rozbudowy i dobudowy do istniejących budynków;
 - b) W stosunku do budynków istniejących usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się ich zachowanie, remont, modernizację, adaptację, do momentu wymiany zabudowy na nową;
 - c) Jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulic - KD, alei pieszych - KP, alei pieszo-jazdnych - KPJ i placów miejskich - KP-P powinna wynosić przynajmniej 4m, chyba że ustalenie szczególne stanowi inaczej.
- 2) Wyznacza się pierzeje usługowe, zgodnie z rysunkiem planu. W wyznaczonych pierzejach ustala się obowiązek realizacji lokali usługowych, dostępnych bezpośrednio od strony ulicy lub placu, w partionach budynków.
- 3) Ustala się zasady lokalizowania głównych wejść do projektowanych budynków od strony miejsc i przeszerzeń dostępnych publicznie; warunkiem uznaje się za spełniony, jeżeli wejścia do lokali usługowych będą znajdować się od strony miejsc i przeszerzeń dostępnych publicznie.
- 4) Wyznacza się osie kompozycyjne, osie widokowe i otwarcia widokowe, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w rejonie osi kompozycyjnych i widokowych oraz otwartych widokowych ustala się zakres lokalizowania reklam i słupów ogłoszeniowych, obiektów i budynków tymczasowych, drzew oraz zieleni wyższej niż 1m - za wyjątkiem wyznaczonych w planie szpalenów drzew;
 - b) w rejonie osi kompozycyjnych i widokowych oraz otwartych widokowych należy ograniczać istniejącą zieleni wysoką przesłaniającą widoki;
 - c) osie kompozycyjne i widokowe należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie zieleni, posadzek, elementów małej architektury i urządzeń terenowych.
- 5) Wyznacza się szpalen drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

§5

Zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych.

1. Dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej MSI.

2. Na terenie planu dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) Słupów ogłoszeniowych, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 4.
 - 2) Reklam o powierzchniach nie większych niż 3 m², wyłącznie na terenach ulic, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 4, 5, 6, 7, 10, 11, 14, 15.
 - 3) Reklam na przystankach komunikacji miejskiej, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 8.
 - 4) Reklam na kioskach, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 9.
 - 5) Szyldów, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 9 i 12.
3. Zabrania się lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych innych niż wymienione w ust. 2, w szczególności zabrania się lokalizowania reklam na budynkach.
4. Ustala się następujące minimalne odległości reklam i słupów ogłoszeniowych od innych elementów zagospodarowania przestrzeni miejskiej:

	od innych reklam	od słupów ogłoszeniowych	od znaków drogowych i znaków Miejskiego Systemu Informacji	od krawędzi jezdni	od skrzyżowań (od obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy i krawędzi jezdni)	od granicy terenów zieleni urządzonej	od pola dźwiękowego	od pomników, miejsc pamięci, zabytków i budynków objętych ochroną w planie
MINIMALNE ODLEGŁOŚCI								
Reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m ²	30 m	30 m	20 m	2,5 m	20 m	10 m	5 m	60 m
Słupy ogłoszeniowe	30 m	30 m	20 m	2,5 m	20 m	10 m	5 m	20 m

5. Określa się zasady sytuowania nośników reklamowych:

- 1) Placowyznany ekspozycyjna reklam powinny nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, przeszczepionych fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie;
- 2) Umieszczanie reklam obok siebie na jednym nośniku możliwe jest jedynie dla nośników reklam o powierzchni nie większej niż 3m² i w formie zharmonizowanej przy czym łączna powierzchnia takiego zestawu nie może przekraczać 8 m²;
- 3) W obrębie jednego skrzyżowania formaty reklam powinny być jednolite, zawieszane na jednej wysokości;
- 4) Na jednym ciągu komunikacyjnym, w obszarze podobnie zagospodarowanym, formaty reklam w grupie do 3 m² powinny być jednolite, jednakowo ukierunkowane, zawieszane na jednej wysokości, możliwe w jednakowych odległościach.
- 5) Nie dopuszcza się umieszczania reklam, nośników reklam i słupów ogłoszeniowych:
 - 1) w pasie dzielącym jezdnie;
 - 2) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na pomniki, miejsca pamięci i budynki objęte ochroną w planie;
 - 3) w sposób powodujący przesłanianie innych wartościowych elementów krajobrazu, urbanistyki lub architektury;
 - 4) w sposób powodujący przesłanianie okazywanych drzew lub zgrupowań zieleni;
 - 5) na terenach zieleni urządzonej;
 - 6) w szpalenach drzew;
 - 7) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
 - 8) w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu.
6. Nie dopuszcza się umieszczania nośników reklam i reklam:
 - 1) na barierkach oddzielających jezdnie, torowiska i przystanki;
 - 2) na kładkach;
 - 3) na latarniach ulicznych;
 - 4) na pomnikach i miejscach pamięci;
 - 5) na odroczeniach peronów, skwerów i innych terenów zieleni urządzonej;

- 6) na innych ogrodzeniach w sposób który przesłaniałby widok poprzez część szlaku;
- 7) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych, itp., o ile elementy te nie są projektowane specjalnie jako nośniki reklam;
- 8) w odległości mniejszej niż 120 cm od znaków Miejskiego Systemu Informacji, umieszczonych na obiekcie.
9. Określa się zasady umieszczania reklam na przystankach komunikacji miejskiej - autobusowej i tramwajowej:

- 1) Na wieżach przystankowych dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych plakatów reklamowych o powierzchni nie większej niż 2,5 m² każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian;
- 2) Wyklucza się umieszczanie reklam na attyce wieży lub jej dachu.
3. Określa się zasady umieszczania reklam i szyldów na kioskach:
- 1) Dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch plakatów reklamowych o powierzchni łącznej nie większej niż 3 m², i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku.
- 2) Reklam nie mogą wystawać poza obrys ściany o wysokości nie większej niż 15 cm.
- 3) Nie dopuszcza się umieszczania reklam na attyce kiosku lub jego dachu.
- 4) Dopuszcza się umieszczanie szyldu wyłącznie na ścianie lub attyce, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać proporcji 1:5 w stosunku do wysokości ściany.
- 5) Wyklucza się umieszczanie szyldów na dachach, a szyldów sensorycznych na ścianach.

10. Powierzchni reklam dwustronnych - przy równoległym usytuowaniu obu płaszczyzn ekspozycyjnych oraz reklam znieulicznych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne.
11. Reklam świetlne - posiadające własne wewnętrzne źródło światła i podświetlane - posiadające własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników budynku oraz powodować oświecenia przechodniów i użytkowników jezdni. Nośniki reklamowe ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, którego czas zmiany ekspozycji byłby krótszy niż 10 sekund (w tym obraz telewizyjny), mogą być umieszczane w odległości większej niż 50 metrów od krawędzi ulicy i 100m od skrzyżowania ulic.

12. Określa się zasady umieszczania szyldów na elewacjach budynków:
- 1) Dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, w których zlokalizowane są partnie usługowe; przy czym nie dotyczy to szyldów samolotowych.
- 2) Szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie w ramach kondygnacji partu budynku.
- 3) Szyldy nie mogą wystawać poza obrys budynku więcej niż 1m.
- 4) Szyldy nie mogą być wyższe niż 0,7m.

13. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Placówki Informacji Miejskiej MSI, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.
14. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o jednostkowej powierzchni do 3m², bez ograniczenia odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
15. Uytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających ulic, alej pieszych i placów miejskich musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

16. Określa się zasady umieszczania szyldów na elewacjach budynków:
- 1) Dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, w których zlokalizowane są partnie usługowe; przy czym nie dotyczy to szyldów samolotowych.
- 2) Szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie w ramach kondygnacji partu budynku.
- 3) Szyldy nie mogą wystawać poza obrys budynku więcej niż 1m.
- 4) Szyldy nie mogą być wyższe niż 0,7m.

17. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Placówki Informacji Miejskiej MSI, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.
18. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o jednostkowej powierzchni do 3m², bez ograniczenia odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
19. Uytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających ulic, alej pieszych i placów miejskich musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

18. Określa się zasady umieszczania szyldów na elewacjach budynków:
- 1) Dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, w których zlokalizowane są partnie usługowe; przy czym nie dotyczy to szyldów samolotowych.
- 2) Szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie w ramach kondygnacji partu budynku.
- 3) Szyldy nie mogą wystawać poza obrys budynku więcej niż 1m.
- 4) Szyldy nie mogą być wyższe niż 0,7m.

19. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Placówki Informacji Miejskiej MSI, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.
20. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o jednostkowej powierzchni do 3m², bez ograniczenia odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
21. Uytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających ulic, alej pieszych i placów miejskich musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

22. Określa się zasady umieszczania szyldów na elewacjach budynków:
- 1) Dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, w których zlokalizowane są partnie usługowe; przy czym nie dotyczy to szyldów samolotowych.
- 2) Szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie w ramach kondygnacji partu budynku.
- 3) Szyldy nie mogą wystawać poza obrys budynku więcej niż 1m.
- 4) Szyldy nie mogą być wyższe niż 0,7m.

23. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Placówki Informacji Miejskiej MSI, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.
24. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o jednostkowej powierzchni do 3m², bez ograniczenia odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
25. Uytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających ulic, alej pieszych i placów miejskich musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

26. Określa się zasady umieszczania szyldów na elewacjach budynków:
- 1) Dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, w których zlokalizowane są partnie usługowe; przy czym nie dotyczy to szyldów samolotowych.
- 2) Szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie w ramach kondygnacji partu budynku.
- 3) Szyldy nie mogą wystawać poza obrys budynku więcej niż 1m.
- 4) Szyldy nie mogą być wyższe niż 0,7m.

27. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Placówki Informacji Miejskiej MSI, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.
28. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o jednostkowej powierzchni do 3m², bez ograniczenia odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
29. Uytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających ulic, alej pieszych i placów miejskich musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

przypadkach ul. Wilanowskiej i al. Sikorskiego dopuszcza się wprowadzenie ekranów akustycznych przezroczystych na całej wysokości, z wyłączeniem konstrukcji o powierzchni nie większej niż 15% całej powierzchni ekranów i oznaczeń odstraszających płaki.

4) Nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich, jak: padoki, słupki, pojemniki z zielenią, wydzielenia tymczasowych ogródków kawiamianych.

2. Ogrodzenia terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej muszą spełniać następujące warunki:

- 1) Maksymalna wysokość ogrodzenia 1,8 m od poziomu terenu. Ograniczenia wysokości nie dotyczą ogrodzeń boisk sportowych.
- 2) Ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie większym niż 2m.
- 3) Ogrodzenie musi być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu; łączna powierzchnia przesłków ogrodzenia nie może być mniejsza niż 40% powierzchni ogrodzenia.
- 4) Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń pełnych.
3. Zakazuje się wprowadzania ogrodzeń na terenach zieleni urządzonej (ZP).
4. Ustalenia ust. 2 i 3 nie dotyczą ogrodzenia zespołu parkowo - pałacowego Królikarnia, które powinno zachować swoją formę historyczną.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zachowanie i ochronę Skarpy Warszawskiej, jako szczególnego w skali miasta zespołu o charakterze przyrodniczym, krajobrazowym i kulturowym; szczegółowe warunki ochrony i zagospodarowania terenów skarpy i jej otoczenia zgodnie z ustaleniami par. 14.

2. Ustala się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej na terenach zieleni urządzonej - ZP oraz na terenach usług kultury i zieleni urządzonej - UKZP, a w szczególności ochronę i uzupełnienie istniejącego wartościowego drzewostanu; realizacja nowych alei i ścieżek parkowych nie może kolidować z istniejącym wartościowym drzewostanem.

3. Ustala się ochronę i zachowanie wartościowych grup zieleni wysokiej na terenach zabudowanych lub przeznaczonych, pod zabudowę oraz obowiązek uzupełniania zieleni poprzez określenie procentowego udziału terenów biologicznie czynnych na tych terenach.
4. W zakresie ochrony zieleni na terenach ulic, dróg wewnętrznych, alei pieszych, alei pieszo-jazdnych i placów:

- 1) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalarów drzew, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) Wyznacza się nowy układ komunikacji i terenów publicznie dostępnych oraz ustala się nasadzenia szpalarów drzew i zieleni niskiej tworzących aleje i skwery, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Określa się procentowy udział terenów biologicznie czynnych na terenach komunikacji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi
- 4) Ustala się ochronę zieleni na terenie ulic i placów m.in. poprzez wydzielenie i wygrodzenie w posadzce chodnika przesłanki trawników o szerokości nie mniejszej niż 2m dla szpaleru drzew lub powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 2m x 2m wokół każdego drzewa, z uwzględnieniem ustaleń par. 9 ust. 10 pkt. 3;
- 5) Wyklucza się lokalizację miejsc parkingowych, elementów reklamowych, słupów ogłoszeniowych i elementów MSI, na wydzielonych terenach trawników określonych w pkt.4.

6. W zakresie ochrony wód:
- 1) Ustala się zachowanie i ochronę wszystkich wód powierzchniowych na terenie objętym planem, w szczególności na terenie Parku Arkadia oraz w płoczeniu Fortu Czarniaków;
- 2) Zakazuje się zasypywania lub przekrywania cieków i zbiorników wodnych, za wyjątkiem realizacji mostków i kładek;
- 3) Ustala się zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z par 17 ust.3
- 4) Ustala się ochronę i wykorzystanie w celu retencji wody istniejących naturalnych zagłębień terenu, zwłaszcza podmokłych;
- 5) Dopuszcza się stosowanie nawierzchni perforowanych, szczególnie na terenach parkingów.
6. Obszar planu położony jest w całości w zasięgu korytarza wymiany powietrza systemu przyrodniczego Warszawy; dla obszaru planu ustala się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:

- 2) Wykluza się lokalizowanie obiektów i urządzeń wioskach, jako konkurujących z zabudową dominującą historycznej sylwetki miasta na Skarpie Warszawskiej.
- 3) Ustala się zachowanie oraz ukazywanie osi kompozycyjnych, osi widokowych i osi osłoniętych, zgodnie z rysunkiem planu, wg ustaleń par. 5 ust. 2 pkt. 4.
- 4) Ustala się kształtowanie zieleni w sposób nie przesłaniający widoków na obiekty zabudowy.
15. Ustala się zachowanie istniejących elementów identyfikacji przestrzennej takich jak pomniki, tablice pamiątkowe, kapliczki, krzyże przydrożne.
16. Dopuszcza się lokalizację nowych elementów identyfikacji przestrzennej takich jak pomniki, tablice pamiątkowe, kapliczki, krzyże przydrożne.
17. Informuje się, że w momencie uchwalenia planu na obszarze objętym planem nie występowały zabudowy wpisane do rejestru zabytków inne niż wymienione w ust. 1, 2, 3.

§10

Kształtowanie miejsc i przestrzeni publicznych

1. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni publicznych obejmujący tereny: ulic - KD, alei pieszo-jazdowych - KP-J, placów miejskich - KP-P, alei pieszych - KP, zieleni urządzonej - ZP oraz usług kultury i zieleni urządzonej - UK/ZP.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizowania:
 - 1) budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 2) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 3) ogrodzeń wewnętrznych (przy czym nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia tymczasowych ogródków kawiarnianych), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
3. Określa się zasady lokalizowania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury zgodnie z ustaleniami przeznaczania terenów określonymi w par. 4 oraz:
 - 1) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury na terenach: ulic - KD, alei pieszo-jazdowych - KP-J, placów miejskich - KP-P i alei pieszych - KP, tak aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi.
 - 2) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury na terenach zieleni urządzonej, z uwzględnieniem ustaleń par. 4 ust. 18.
4. Określa się zasady lokalizowania w przestrzeniach publicznych reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z ustaleniami par. 6.
5. Dopuszcza się lokalizowanie w przestrzeniach publicznych urządzeń technicznych, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi i wartościową zielenią, zgodnie z par. 8, par. 16 i par. 17.
6. Określa się zasady lokalizowania w przestrzeni publicznej zieleni, w formie szpalerów drzew, grup drzew i zieleni niskiej, zgodnie z par. 4 ust. 18, 19, 21, 23, 24, 25 i par. 8.
7. Określa się zasady dotyczące lokalizowania i kształtowania kiosków:
 - 1) Dopuszcza się lokalizowanie kiosków wyłącznie przy przystankach komunikacji publicznej oraz w miejscach oznaczonych na rysunku planu jako powierzchnie przeznaczone wyłącznie dla ruchu pieszo, wymagające specjalnego opracowania posadzki; przy czym przy jednym przystanku komunikacji publicznej lub na terenie jednego placu miejskiego dopuszcza się zlokalizowanie nie więcej niż 2 kiosków, kiosk powinien mieć jednakową architekturę i wystroje.
 - 2) Powierzchnia użytkowa kiosku nie powinna być większa niż 12 m². Rzut kiosku powinien być kwadratowy, bez przybudówek.
 - 3) Wysokość kiosku nie powinna być większa niż 3,5 m, wysokość wewnętrznej kolumny nie mniejsza niż 2,2 m, spód podłogi kiosku nie powinien być wyniesiony wyżej niż 15 cm nad poziom terenu.
 - 4) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, stropodachów, dachów lukrowanych o spadzie tuku nie przekraczającej 1/100, dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, przy czym wszystkie połacie powinny mieć jednakowy kąt nachylenia. Okap dachu powinien zapewnić ochronę przed deszczem dla klientów i towarów bez stosowania dodatkowych daszków; przy czym dopuszcza się montaż daszków nad oknem sprzedaży, ruchomych markiz lub rolek. Elementy wystające poza obręb kiosku takie, jak: okapy, daszki, markizy powinny być sytuowane na wysokości nie mniejszej niż 2,4 m nad poziomem ziemi. Widoczna grubość dachu lub elementu maskującego dach nie powinna być większa niż 20 cm.
 - 5) Elewacje ścian powinny być wykonane z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich, dopuszcza się stosowanie wypełnień ze szkła malowanego. Zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej. Widoczne profile konstrukcyjne powinny mieć szerokość nie większą niż 8 cm. Przeszklenie wszystkich elewacji kiosku powinno być nie mniejsze niż 40% powierzchni wszystkich elewacji, przy czym przeszklenie elewacji

- 1) Zakazuje się lokalizowania zabudowy ograniczającej swobodny przepływ mas powietrza, w szczególności zabudowy zwartej;
- 2) Kształtuje się sprzyjający wymiarowi powłoki układ przestrzeni dostępnych publicznie, terenów zieleni urządzonej oraz terenów zabudowy m. in. poprzez kształtowanie układu głównych ulic w formie szerokich alei z podwojnymi szpalerami drzew, kształtowanie ciągów terenów otwartych, równoległych do Skarpy Warszawskiej, dopuszczanie zabudowy niskiej nie tworzącej zwartych pierzei ulicznych.
- 3) Zakazuje się lokalizowania urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpłynąć na jakość powietrza.
- 4) Ustala się wprowadzenie zieleni i obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
7. Ustala się minimalne procentowe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
8. Informuje się, że tereny oznaczone na rysunku planu są położone w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
9. Informuje się, że na terenie C1.2 znajduje się pomnik przyrody - glaz narzutowy.
10. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym związanym z ruchem drogowo-ulicznym na istniejących ulicach: al. Sikorskiego, ul. Sobieskiego, ul. Wilanowskiej, ul. Puławskiej:

- 1) Nakazuje się realizację nowej zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych położonych wzdłuż ww. ulic, w sposób uwzględniający uciążliwość tych ulic, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrymnię standardów ochrony przed hałasem, a w szczególności poprzez zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- 2) Ustala się modernizację ulic z zastosowaniem rozwiązań ograniczających poziom emisji hałasu.
- 3) Dopuszcza się wprowadzanie w pierzei ulic budynków o funkcjach usługowych i biurowych stanowiących izolację akustyczną dla funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych zlokalizowanych wewnątrz terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 4) Ustala się lokalizowanie w liniach rozgraniczających ulic lub na terenach wzdłuż ulic pasów zieleni izolacyjnej.
- 5) Dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji.
- 6) Zakazuje się lokalizowania ekranów akustycznych, z uwzględnieniem par. 7 ust. 1 pkt 3.
12. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza:
 - 1) Ustala się ograniczenie emisji pyłów ze źródeł komunikacyjnych poprzez rozwój systemu ścieżek rowerowych, wprowadzenie zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających ulic i na terenach wzdłuż ulic zgodnie z ustaleniami ust. 4, 10 i 11, modernizację budowę ulic i parkingów w oparciu o materiały i technologie ograniczające emisję pyłów.
 - 2) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej lub indywidualnych urządzeń grzewczych niekominisyjnych, zgodnie z par. 17 ust. 4.
 - 3) Ustala się zakres stosowania instalacji i urządzeń wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza na terenach o przewidywanej zabudowie mieszkaniowej oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

§9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

1. Informuje się, że na obszarze objętym planem znajduje się budynek „Złotej Karczmy” przy Al. Wilanowskiej 204 (obecnie Muzeum Historii Polskiego Ruchu Ludowego), wpisany do rejestru zabytków nr 533 i objęty ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; dla budynku i terenu określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:
 - 1) Ustala się zachowanie budynku oraz ochronę jego bryły, detalu i oryginalnej kolorystyki.
 - 2) Zakazuje się nadbudowy, rozbudowy i przebudowy budynku oraz dalszego przekształcania jego bryły, przy czym dopuszcza się prace mające na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu.
 - 3) Zakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy na terenie działki.
8. Wyznacza się granicę strefy ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą prawie cały obszar planu poza terenami zabudowy w rejonie ul. Puławskiej, zgodnie z rysunkiem planu; dla terenu objętego strefą określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:
 - 1) Ustala się zachowanie i ukazywanie widoków i dostępu do terenu Skarpy

- frontowej powinno być nie mniejsze niż 70% powierzchni tej elewacji.
- 6) Umieszczenie reklam zgodnie z par. 6 ust. 9. Dopuszcza się umieszczanie szyldów w pasie o szerokości ok. 20 cm, poniżej dolnej krawędzi dachu.
8. Wyznacza się powierzchnie przeznaczone wyłącznie dla ruchu pieszego, wymagające specjalnego opracowania posadzki, oznaczone na rysunku planu:
- 1) Zakazuje się lokalizowania jezdni, miejsc parkingowych, zatok autobusowych w granicach tych powierzchni;
 - 2) Ustala się wydzielenie tych powierzchni poprzez wprowadzenie posiadzi innej niż posadzka sąsiadujących z nimi chodników np. w kolorze, materiale, wzorze.
 - 3) Powierzchnie zieleni nie mogą przekraczać 20% powierzchni placów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Ustalenie nie dotyczy zieleni w doniczkach i pojemnikach stanowiących elementy małej architektury.
 - 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§11

Likwidacja barier urbanistycznych oraz dostępność przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych.

1. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów które powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych ustala się zasady likwidowania barier urbanistycznych oraz dostępności miejsc i przestrzeni publicznych, zgodnie z ust. 3.
2. Na obszarze objętym planem należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych.
3. W zakresie likwidowania barier urbanistycznych oraz dostępności miejsc i przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych ustala się zasady kształtowania terenów ulic, alej pieszych, placów miejskich, alei pieszo-jezdnich, terenów zieleni urządzonej, terenów usług sportu, kultury, administracji, oświaty, zdrowia:
 - 1) Chodniki, aleje piesze, aleje pieszo-jezdne oraz aleje piesze na terenach zieleni urządzonej i na terenach usług oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, antypoślizgową, twardą i stabilną. Na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, wyłączone dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m.
 - 2) Jezdnie powinny posiadać nawierzchnię równą, antypoślizgową, twardą i stabilną, szczególnie w rejonach przejść dla pieszych.
 - 3) Na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo osobie poruszającej się na wózku. W miejscach przecięć ulic na których nie są wyznaczone przejścia dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na długości nie mniejszej niż 1,5 m oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika, tak aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku. Przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową. Na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi (wtopionymi) należy stosować pas nawierzchni o wyodróżniającej się fakturze, wyznaczalnej dla osób z dysfunkcją wzroku.
 - 4) Miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomiernie, łańciami i inne źródła światła nie powinny powodować oślepiania. Łańciami powinny być lokalizowane w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni.
 - 5) Wszystkie meble uliczne: ławki, kosiaki, wiata, tablice i słupy informacyjne itp. powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego. Miejsca do wypoczynku nie powinny przewidywać przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku.
 - 6) Ogródki kwiatowe na chodnikach oraz w miejscach i przestrzeniach publicznych powinny być dostępne również dla osób poruszających się na wózkach, mogą być zabezpieczone poprzez tymczasowe ogrodzenie i nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego.
 - 7) Rampy i pochyliny terenowe mogą być lokalizowane na terenie ulic, alej pieszych, alej pieszo-jezdnich lub dróg wewnętrznych.
 - 8) Rampy, pochyliny i podchodniki przy budynkach mogą być lokalizowane na terenie ulic, alej pieszych, alej pieszo-jezdnich lub dróg wewnętrznych, pod warunkiem zachowania pasa chodnika wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m.

§12

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek budowlanych, w odniesieniu do wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu:
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - a) dla budynków wielorodzinnych – nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 3 kondygnacje;
 - b) dla wili miejskich – nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 3 kondygnacje;
 - c) dla domów jednorodzinnych szeregowych – nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 3 kondygnacje;
 - d) dla domów jednorodzinnych bliźniaczych i wolnostojących – nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 3 kondygnacje;
 - e) dla budynków usług sportu, kultury, oświaty, zdrowia – nie więcej niż 11 m i nie więcej niż 3 kondygnacje;
 - 2) Ustala się maksymalną intensywność zabudowy na działce budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) dla budynków wielorodzinnych – nie więcej niż 1,3;
 - b) dla wili miejskich – nie więcej niż 1,3;
 - c) dla domów jednorodzinnych szeregowych – nie więcej niż 0,8;
 - d) dla domów jednorodzinnych bliźniaczych i wolnostojących – nie więcej niż 0,75;
 - e) dla budynków usług sportu, kultury, oświaty, zdrowia – nie więcej niż 0,6.
 - 3) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) dla budynków wielorodzinnych – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) dla wili miejskich – nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - c) dla domów jednorodzinnych szeregowych – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - d) dla domów jednorodzinnych bliźniaczych i wolnostojących – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - e) dla budynków usług sportu, kultury, oświaty, zdrowia – nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej.
 - 4) Ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) dla budynków wielorodzinnych – nie mniej niż 55%;
 - b) dla wili miejskich – nie mniej niż 55%;
 - c) dla domów jednorodzinnych szeregowych – nie mniej niż 60%;
 - d) dla domów jednorodzinnych bliźniaczych i wolnostojących – nie mniej niż 60%;
 - e) dla budynków usług sportu, kultury, oświaty, zdrowia – nie mniej niż 70%;
 - 5) Ustala się maksymalną długość elewacji poszczególnych budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) dla budynków wielorodzinnych – nie więcej niż 50 m;
 - b) dla wili miejskich – nie więcej niż 25 m;
 - c) dla domów jednorodzinnych szeregowych – nie więcej niż 12 m dla jednego segmentu;
 - d) dla domów jednorodzinnych bliźniaczych – nie więcej niż 25 m dla dwóch segmentów;
 - e) dla domów jednorodzinnych wolnostojących – nie więcej niż 15 m;
 - f) dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalniowych – nie więcej niż 60 m.
 - 6) Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych i minimalne szerokości frontów działek budowlanych zgodnie z ustaleniami par. 15 ust. 2 pkt. 3 i 4.
2. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachu:
 - 1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów albo dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°. Przy czym wszystkie połacie powinny mieć jednakowy kąt nachylenia;
 - 2) Dla wili miejskich, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków zamieszkania zbiorowego i zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów albo dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°, przy czym wszystkie połacie powinny mieć jednakowy kąt nachylenia.
 - 3) Ustala się zasady kształtowania kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów projektowanych, przebudowywanych, modernizowanych i rozbudowywanych budynków na obszarze planu, z uwzględnieniem ustaleń par. 8:

- 2) Dopuszcza się zastosowanie na elewacjach całkowicie przeszklonych ścian kurtynowych wyłącznie w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, biurowych i usługowych zlokalizowanych na terenach UMW i MWU.
 - 3) Zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz sidingu.
 - 4) Dopuszcza się zastosowanie na elewacjach drewna wyłącznie jako elementów detalu architektonicznego, np. żelazki rozpraszających światło, okienne lub barierki balkonów i tarasów; nie dotyczy to zabudowy jednorodzinnej na terenie U6, gdzie dopuszcza się zastosowanie okładzin drewnianej w kolorze naturalnym na całej elewacji budynku.
 - 5) Dopuszcza się stosowanie na elewacjach tylnokowych odcieni brzozy, szarego, białego koloru zbliżonego do płaskowca.
 - 6) Elewacje powinny mieć charakter jednolitych płaszczyzn, bez stosowania wzorów (podłóg) lub pionowych pasów itp.; dopuszcza się jedynie wydzielenie (np. innym odcieniem koloru lub innym materiałem wykończenia elewacji) strefy przyziemia i ostatniej kondygnacji budynku.
 - 7) Dopuszcza się stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej:
 - a) w kolorze białym – w przypadku każdej zastosowanej stolarki,
 - b) w naturalnym kolorze drewna – w przypadku stolarki drewnianej,
 - c) w naturalnym kolorze metalu lub odcieniach szarości – w przypadku stolarki aluminiowej, stalowej lub wykonanej z fibreglasu.
 - 8) Jako pokrycie dachów należy stosować dachówki ceramiczne, blachodachówki lub dachówki bitumiczne w odcieniach czerwi, brzozy i brzozy; przy czym ustalenie nie dotyczy pokrycia stropodachów i dachów płaskich.
 - 9) Dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych zielenią.
 - 10) Nakazuje się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków.
 - 11) Nakazuje się stosowanie kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz pokrycia dachów budynków jednolitych w ramach wyznaczonych w planie poszczególnych obszarów – oznaczonych symbolami literowymi od A do M.
4. Określa się zasady realizowania kondygnacji podziemnych w budynkach oraz budowli podziemnych:
 - 1) Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych w budynkach oraz budowli podziemnych na działkach budowlanych oraz w liniach rozgraniczających ulic, alej pieszo-jazdnych, alej pieszych i placów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
 - 2) Zakazuje się lokalizowania kondygnacji podziemnych w budynkach oraz budowli podziemnych na terenach zieleni urządzonej – ZP.

§13

1. Wyznacza się granicę terenów narazonych na niebezpieczeństwo powodzi potencjalnego zagrożenia powodzią, spowodowanego zalewem wodą ściekową lub wodą stanu alarmowego Wisły) zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów narazonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1:
 - 1) Zakazuje się lokalizowania nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów i zakładów wykorzystujących substancje niebezpieczne, w szczególności substancje mogące zanieczyszczać glebę lub wodę.
 - 2) Zakazuje się lokalizowania składowisk odpadów.
 - 3) Zakazuje się lokalizowania cmentarzy.

§15

1. Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
2. Ustala się zasady łączenia i podziału nieruchomości:
 - 1) Dopuszcza się łączenie lub podział nieruchomości mający na celu wydzielenie działek budowlanych, terenów komunikacji (ulice, drogi wewnętrzne, aleje pieszo-jazdne, aleje piesze, place miejskie) oraz terenów zieleni i terenów innych inwestycji publicznych, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie i liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.
 - 2) Określa się minimalną powierzchnię działek budowlanych uzyskanych w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości:
 - a) dla budynków wielorodzinnych – 1800 m²;
 - b) dla willi mieszkalnych – 4000 m².

- c) dla domów jednorodzinnych szeregowych – 300 m² dla jednego segmentu;
- d) dla domów jednorodzinnych bliźniaczych – 450 m² dla jednego segmentu;
- e) dla domów jednorodzinnych wolnostojących – 600 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- f) dla usług sportu, kultury, oświaty, zdrowia – 2500 m²; ustalenie nie dotyczy usług wbudowanych w budynki o innych funkcjach.
- 3) Określa się minimalne szerokości frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości:
 - a) dla budynków wielorodzinnych – 50 m;
 - b) dla willi mieszkalnych – 30 m;
 - c) dla domów jednorodzinnych szeregowych – 7,5 m dla jednego segmentu;
 - d) dla domów jednorodzinnych bliźniaczych – 15 m dla jednego segmentu;
 - e) dla domów jednorodzinnych wolnostojących – 20 m;
 - f) dla usług sportu, kultury, oświaty, zdrowia – 40 m; ustalenie nie dotyczy usług wbudowanych w budynki o innych funkcjach.
- 4) Określa się kształt położeń granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulic, placów, alej pieszo-jazdnych i alej pieszych – 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 5°; ustalenia nie trzeba stosować do narożnych działek budowlanych.
- 5) Zakazuje się realizowania budynków na działkach o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 2 oraz o szerokości mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 3; ustalenie to nie dotyczy działek budowlanych wydzielonych do czasu uchwalenia planu.
- 6) Lokalizacja kiosków, reklam, elementów Miejskiego Systemu Informacji nie wymaga wydzielenia działek budowlanych.

§16

- Zasady kształtowania systemów komunikacji, parkingu i wskaźniki parkingowe
1. Określa się zasady przebudowy, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze planu:
 - 1) Ustala się: tereny ulic - oznaczone na rysunku planu symbolami KD, tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolami KDW, tereny alej pieszych - oznaczone na rysunku planu symbolami KP, tereny alej pieszo-jazdnych - oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ oraz tereny placów miejskich - oznaczone na rysunku planu symbolami KP-P, zlokalizowanych na obszarze objętych planem.
 - 2) Ustala się przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacji, określonych w pkt. 1 oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 3) Ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic, dróg wewnętrznych, alej pieszych, alej pieszo-jazdnych i placów miejskich, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się układ komunikacji kolowej obsługującej teren objęty planem, w skład którego wchodzi:
 - 1) Ulice główne: ul. Sobieskiego, ul. Włanowska, ul. Puławska i projektowana ul. Beethovena (określana również jako Beethovena - Noworodawickie), określone w par. 33 ust. 1-4;
 - 2) Ulica zbiorcza - ul. Łąckowskiego, określona w par. 33 ust. 5;
 - 3) Ulica lokalna określone w par. 33 ust. 6-16;
 - 4) Ulica dojazdowa określone w par. 33 ust. 17-24;
 - 5) Drogi wewnętrzne określone w par. 34;
 - 6) Aleje pieszo-jazdne określone w par. 35;
 - 7) Place miejskie określone w par. 37.
3. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej na terenie objętym planem, w skład którego wchodzi:
 - 1) Chodniki w liniach rozgraniczających ulic - KD w obszarze objętych planem.
 - 2) Chodniki w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych - KDW.
 - 3) Aleje pieszo-jazdne - KPJ, przy czym ustala się wykorzystanie terenów alej pieszo-jazdnych dla potrzeb komunikacji kolowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tych terenach.
 - 4) Powierzchnie przeznaczone dla ruchu pieszego w liniach rozgraniczających place miejskie - KP-P.
 - 5) Aleje piesze - KP.
 - 6) Aleje, ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenach zieleni urządzonej - ZP.
4. Ustala się podstawowy układ komunikacji rowerowej na terenie objętym planem:
 - 1) Ustala się w prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: 1KDG AL Włanowska, 2KDG ul. Sobieskiego, 3KDG ul.

turyści

(m. in. z zakresu hoteli i pensjonatów), burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej oraz domów zakonnych i domów parafialnych – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;
5) Dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, domów jednorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

§17

Użytkowanie terenu

1. Określa się następujące zasady przebudowy, modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze objętym planem:

- 1) Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy oraz obiektów z istniejących lub projektowanych sieci, a w szczególności z sieci miejskich, zgodnie z ust. 2-7.
- 2) Ustala się zachowanie i rozbudowę sieci. Dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbióranych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu.
- 3) Ustala się rozbudowę sieci na terenach urbanizowanych – przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania.
- 4) Ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, alei pieszych i pieszko-jazdnych oraz placów dla: istniejących, remontowanych, przebudowywanych, modernizowanych i nowo-realizowanych: wodociągów, gazociągów, ciepłociągów, kabli elektroenergetycznych i kabli oświetlenia ulicznego, kanalizacji telefonicznej oraz kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, alei pieszych i pieszko-jazdnych oraz placów.
- 5) Dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia terenu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieć wodociągowej:
 - 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów na terenie objętym planem z sieci wodociągowej.
 - 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej, w szczególności sieci rozdzielczej, na terenach urbanizowanych – przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania.
 - 3) Dopuszcza się zachowanie, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.
 - 4) Ustala się rezerwy terenu dla sieci wodociągowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic - KD, dróg wewnętrznych – KDW, alei pieszko-jazdnych - KP-J, placów miejskich - KP-P i alei pieszych - KP.
 - 5) Dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligocenicznych, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacyjnej:
 - 1) Na obszarze objętym planem wprowadza się zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu lub lokalnego układu hydrograficznego.
 - 2) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci kanalizacji ogólnospławnej.
 - 3) Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów ulic, dróg wewnętrznych, alei pieszko-jazdnych, alei pieszych, placów miejskich i parkingów do gruntu lub do lokalnego układu hydrograficznego.
 - 4) Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 3, a w szczególności z terenów zieleni, do gruntu albo do lokalnego układu hydrograficznego.
 - 5) Ustala się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenach urbanizowanych – przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania, wyprzedzając do realizacji zabudowy.
 - 6) Ustala się rezerwy terenu dla sieci kanalizacyjnych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic - KD, dróg wewnętrznych – KDW, alei pieszko-jazdnych - KP-J, placów miejskich - KP-P i terenów alei pieszych - KP.
 - 7) Wykłada się realizację i stosowanie indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych; za wyjątkiem urządzeń istniejących, które mogą być użytkowane do czasu realizacji sieci miejskich.
 - 8) Plan ustala realizację: przepompowni ścieków bytowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B10 i lokalnej oczyszczalni wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem H10 oraz zachowanie i adaptację

Puławska, 4KDG projektowana ul. Beethovena (określana również jako Beethoven - Noworaczińska), 1KDG ul. Izbickowskiego, 2KDG ul. Rywińska, 3KDG, 4KDG, 5KDG, 8KDG, 10KDG, 11KDG, 12KDG, 13KDG, 14KDG, 15KDG, 16KDG, 17KDG, 18KDG, 19KDG, 20KDG, 21KDG, 22KDG, 23KDG, 24KDG, 25KDG, 26KDG, 27KDG, 28KDG, 29KDG, 30KDG, 31KDG, 32KDG, 33KDG, 34KDG, 35KDG, 36KDG, 37KDG, 38KDG, 39KDG, 40KDG, 41KDG, 42KDG, 43KDG, 44KDG, 45KDG, 46KDG, 47KDG, 48KDG, 49KDG, 50KDG, 51KDG, 52KDG, 53KDG, 54KDG, 55KDG, 56KDG, 57KDG, 58KDG, 59KDG, 60KDG, 61KDG, 62KDG, 63KDG, 64KDG, 65KDG, 66KDG, 67KDG, 68KDG, 69KDG, 70KDG, 71KDG, 72KDG, 73KDG, 74KDG, 75KDG, 76KDG, 77KDG, 78KDG, 79KDG, 80KDG, 81KDG, 82KDG, 83KDG, 84KDG, 85KDG, 86KDG, 87KDG, 88KDG, 89KDG, 90KDG, 91KDG, 92KDG, 93KDG, 94KDG, 95KDG, 96KDG, 97KDG, 98KDG, 99KDG, 100KDG, 101KDG, 102KDG, 103KDG, 104KDG, 105KDG, 106KDG, 107KDG, 108KDG, 109KDG, 110KDG, 111KDG, 112KDG, 113KDG, 114KDG, 115KDG, 116KDG, 117KDG, 118KDG, 119KDG, 120KDG, 121KDG, 122KDG, 123KDG, 124KDG, 125KDG, 126KDG, 127KDG, 128KDG, 129KDG, 130KDG, 131KDG, 132KDG, 133KDG, 134KDG, 135KDG, 136KDG, 137KDG, 138KDG, 139KDG, 140KDG, 141KDG, 142KDG, 143KDG, 144KDG, 145KDG, 146KDG, 147KDG, 148KDG, 149KDG, 150KDG, 151KDG, 152KDG, 153KDG, 154KDG, 155KDG, 156KDG, 157KDG, 158KDG, 159KDG, 160KDG, 161KDG, 162KDG, 163KDG, 164KDG, 165KDG, 166KDG, 167KDG, 168KDG, 169KDG, 170KDG, 171KDG, 172KDG, 173KDG, 174KDG, 175KDG, 176KDG, 177KDG, 178KDG, 179KDG, 180KDG, 181KDG, 182KDG, 183KDG, 184KDG, 185KDG, 186KDG, 187KDG, 188KDG, 189KDG, 190KDG, 191KDG, 192KDG, 193KDG, 194KDG, 195KDG, 196KDG, 197KDG, 198KDG, 199KDG, 200KDG, 201KDG, 202KDG, 203KDG, 204KDG, 205KDG, 206KDG, 207KDG, 208KDG, 209KDG, 210KDG, 211KDG, 212KDG, 213KDG, 214KDG, 215KDG, 216KDG, 217KDG, 218KDG, 219KDG, 220KDG, 221KDG, 222KDG, 223KDG, 224KDG, 225KDG, 226KDG, 227KDG, 228KDG, 229KDG, 230KDG, 231KDG, 232KDG, 233KDG, 234KDG, 235KDG, 236KDG, 237KDG, 238KDG, 239KDG, 240KDG, 241KDG, 242KDG, 243KDG, 244KDG, 245KDG, 246KDG, 247KDG, 248KDG, 249KDG, 250KDG, 251KDG, 252KDG, 253KDG, 254KDG, 255KDG, 256KDG, 257KDG, 258KDG, 259KDG, 260KDG, 261KDG, 262KDG, 263KDG, 264KDG, 265KDG, 266KDG, 267KDG, 268KDG, 269KDG, 270KDG, 271KDG, 272KDG, 273KDG, 274KDG, 275KDG, 276KDG, 277KDG, 278KDG, 279KDG, 280KDG, 281KDG, 282KDG, 283KDG, 284KDG, 285KDG, 286KDG, 287KDG, 288KDG, 289KDG, 290KDG, 291KDG, 292KDG, 293KDG, 294KDG, 295KDG, 296KDG, 297KDG, 298KDG, 299KDG, 300KDG, 301KDG, 302KDG, 303KDG, 304KDG, 305KDG, 306KDG, 307KDG, 308KDG, 309KDG, 310KDG, 311KDG, 312KDG, 313KDG, 314KDG, 315KDG, 316KDG, 317KDG, 318KDG, 319KDG, 320KDG, 321KDG, 322KDG, 323KDG, 324KDG, 325KDG, 326KDG, 327KDG, 328KDG, 329KDG, 330KDG, 331KDG, 332KDG, 333KDG, 334KDG, 335KDG, 336KDG, 337KDG, 338KDG, 339KDG, 340KDG, 341KDG, 342KDG, 343KDG, 344KDG, 345KDG, 346KDG, 347KDG, 348KDG, 349KDG, 350KDG, 351KDG, 352KDG, 353KDG, 354KDG, 355KDG, 356KDG, 357KDG, 358KDG, 359KDG, 360KDG, 361KDG, 362KDG, 363KDG, 364KDG, 365KDG, 366KDG, 367KDG, 368KDG, 369KDG, 370KDG, 371KDG, 372KDG, 373KDG, 374KDG, 375KDG, 376KDG, 377KDG, 378KDG, 379KDG, 380KDG, 381KDG, 382KDG, 383KDG, 384KDG, 385KDG, 386KDG, 387KDG, 388KDG, 389KDG, 390KDG, 391KDG, 392KDG, 393KDG, 394KDG, 395KDG, 396KDG, 397KDG, 398KDG, 399KDG, 400KDG, 401KDG, 402KDG, 403KDG, 404KDG, 405KDG, 406KDG, 407KDG, 408KDG, 409KDG, 410KDG, 411KDG, 412KDG, 413KDG, 414KDG, 415KDG, 416KDG, 417KDG, 418KDG, 419KDG, 420KDG, 421KDG, 422KDG, 423KDG, 424KDG, 425KDG, 426KDG, 427KDG, 428KDG, 429KDG, 430KDG, 431KDG, 432KDG, 433KDG, 434KDG, 435KDG, 436KDG, 437KDG, 438KDG, 439KDG, 440KDG, 441KDG, 442KDG, 443KDG, 444KDG, 445KDG, 446KDG, 447KDG, 448KDG, 449KDG, 450KDG, 451KDG, 452KDG, 453KDG, 454KDG, 455KDG, 456KDG, 457KDG, 458KDG, 459KDG, 460KDG, 461KDG, 462KDG, 463KDG, 464KDG, 465KDG, 466KDG, 467KDG, 468KDG, 469KDG, 470KDG, 471KDG, 472KDG, 473KDG, 474KDG, 475KDG, 476KDG, 477KDG, 478KDG, 479KDG, 480KDG, 481KDG, 482KDG, 483KDG, 484KDG, 485KDG, 486KDG, 487KDG, 488KDG, 489KDG, 490KDG, 491KDG, 492KDG, 493KDG, 494KDG, 495KDG, 496KDG, 497KDG, 498KDG, 499KDG, 500KDG, 501KDG, 502KDG, 503KDG, 504KDG, 505KDG, 506KDG, 507KDG, 508KDG, 509KDG, 510KDG, 511KDG, 512KDG, 513KDG, 514KDG, 515KDG, 516KDG, 517KDG, 518KDG, 519KDG, 520KDG, 521KDG, 522KDG, 523KDG, 524KDG, 525KDG, 526KDG, 527KDG, 528KDG, 529KDG, 530KDG, 531KDG, 532KDG, 533KDG, 534KDG, 535KDG, 536KDG, 537KDG, 538KDG, 539KDG, 540KDG, 541KDG, 542KDG, 543KDG, 544KDG, 545KDG, 546KDG, 547KDG, 548KDG, 549KDG, 550KDG, 551KDG, 552KDG, 553KDG, 554KDG, 555KDG, 556KDG, 557KDG, 558KDG, 559KDG, 560KDG, 561KDG, 562KDG, 563KDG, 564KDG, 565KDG, 566KDG, 567KDG, 568KDG, 569KDG, 570KDG, 571KDG, 572KDG, 573KDG, 574KDG, 575KDG, 576KDG, 577KDG, 578KDG, 579KDG, 580KDG, 581KDG, 582KDG, 583KDG, 584KDG, 585KDG, 586KDG, 587KDG, 588KDG, 589KDG, 590KDG, 591KDG, 592KDG, 593KDG, 594KDG, 595KDG, 596KDG, 597KDG, 598KDG, 599KDG, 600KDG, 601KDG, 602KDG, 603KDG, 604KDG, 605KDG, 606KDG, 607KDG, 608KDG, 609KDG, 610KDG, 611KDG, 612KDG, 613KDG, 614KDG, 615KDG, 616KDG, 617KDG, 618KDG, 619KDG, 620KDG, 621KDG, 622KDG, 623KDG, 624KDG, 625KDG, 626KDG, 627KDG, 628KDG, 629KDG, 630KDG, 631KDG, 632KDG, 633KDG, 634KDG, 635KDG, 636KDG, 637KDG, 638KDG, 639KDG, 640KDG, 641KDG, 642KDG, 643KDG, 644KDG, 645KDG, 646KDG, 647KDG, 648KDG, 649KDG, 650KDG, 651KDG, 652KDG, 653KDG, 654KDG, 655KDG, 656KDG, 657KDG, 658KDG, 659KDG, 660KDG, 661KDG, 662KDG, 663KDG, 664KDG, 665KDG, 666KDG, 667KDG, 668KDG, 669KDG, 670KDG, 671KDG, 672KDG, 673KDG, 674KDG, 675KDG, 676KDG, 677KDG, 678KDG, 679KDG, 680KDG, 681KDG, 682KDG, 683KDG, 684KDG, 685KDG, 686KDG, 687KDG, 688KDG, 689KDG, 690KDG, 691KDG, 692KDG, 693KDG, 694KDG, 695KDG, 696KDG, 697KDG, 698KDG, 699KDG, 700KDG, 701KDG, 702KDG, 703KDG, 704KDG, 705KDG, 706KDG, 707KDG, 708KDG, 709KDG, 710KDG, 711KDG, 712KDG, 713KDG, 714KDG, 715KDG, 716KDG, 717KDG, 718KDG, 719KDG, 720KDG, 721KDG, 722KDG, 723KDG, 724KDG, 725KDG, 726KDG, 727KDG, 728KDG, 729KDG, 730KDG, 731KDG, 732KDG, 733KDG, 734KDG, 735KDG, 736KDG, 737KDG, 738KDG, 739KDG, 740KDG, 741KDG, 742KDG, 743KDG, 744KDG, 745KDG, 746KDG, 747KDG, 748KDG, 749KDG, 750KDG, 751KDG, 752KDG, 753KDG, 754KDG, 755KDG, 756KDG, 757KDG, 758KDG, 759KDG, 760KDG, 761KDG, 762KDG, 763KDG, 764KDG, 765KDG, 766KDG, 767KDG, 768KDG, 769KDG, 770KDG, 771KDG, 772KDG, 773KDG, 774KDG, 775KDG, 776KDG, 777KDG, 778KDG, 779KDG, 780KDG, 781KDG, 782KDG, 783KDG, 784KDG, 785KDG, 786KDG, 787KDG, 788KDG, 789KDG, 790KDG, 791KDG, 792KDG, 793KDG, 794KDG, 795KDG, 796KDG, 797KDG, 798KDG, 799KDG, 800KDG, 801KDG, 802KDG, 803KDG, 804KDG, 805KDG, 806KDG, 807KDG, 808KDG, 809KDG, 810KDG, 811KDG, 812KDG, 813KDG, 814KDG, 815KDG, 816KDG, 817KDG, 818KDG, 819KDG, 820KDG, 821KDG, 822KDG, 823KDG, 824KDG, 825KDG, 826KDG, 827KDG, 828KDG, 829KDG, 830KDG, 831KDG, 832KDG, 833KDG, 834KDG, 835KDG, 836KDG, 837KDG, 838KDG, 839KDG, 840KDG, 841KDG, 842KDG, 843KDG, 844KDG, 845KDG, 846KDG, 847KDG, 848KDG, 849KDG, 850KDG, 851KDG, 852KDG, 853KDG, 854KDG, 855KDG, 856KDG, 857KDG, 858KDG, 859KDG, 860KDG, 861KDG, 862KDG, 863KDG, 864KDG, 865KDG, 866KDG, 867KDG, 868KDG, 869KDG, 870KDG, 871KDG, 872KDG, 873KDG, 874KDG, 875KDG, 876KDG, 877KDG, 878KDG, 879KDG, 880KDG, 881KDG, 882KDG, 883KDG, 884KDG, 885KDG, 886KDG, 887KDG, 888KDG, 889KDG, 890KDG, 891KDG, 892KDG, 893KDG, 894KDG, 895KDG, 896KDG, 897KDG, 898KDG, 899KDG, 900KDG, 901KDG, 902KDG, 903KDG, 904KDG, 905KDG, 906KDG, 907KDG, 908KDG, 909KDG, 910KDG, 911KDG, 912KDG, 913KDG, 914KDG, 915KDG, 916KDG, 917KDG, 918KDG, 919KDG, 920KDG, 921KDG, 922KDG, 923KDG, 924KDG, 925KDG, 926KDG, 927KDG, 928KDG, 929KDG, 930KDG, 931KDG, 932KDG, 933KDG, 934KDG, 935KDG, 936KDG, 937KDG, 938KDG, 939KDG, 940KDG, 941KDG, 942KDG, 943KDG, 944KDG, 945KDG, 946KDG, 947KDG, 948KDG, 949KDG, 950KDG, 951KDG, 952KDG, 953KDG, 954KDG, 955KDG, 956KDG, 957KDG, 958KDG, 959KDG, 960KDG, 961KDG, 962KDG, 963KDG, 964KDG, 965KDG, 966KDG, 967KDG, 968KDG, 969KDG, 970KDG, 971KDG, 972KDG, 973KDG, 974KDG, 975KDG, 976KDG, 977KDG, 978KDG, 979KDG, 980KDG, 981KDG, 982KDG, 983KDG, 984KDG, 985KDG, 986KDG, 987KDG, 988KDG, 989KDG, 990KDG, 991KDG, 992KDG, 993KDG, 994KDG, 995KDG, 996KDG, 997KDG, 998KDG, 999KDG, 1000KDG, 1001KDG, 1002KDG, 1003KDG, 1004KDG, 1005KDG, 1006KDG, 1007KDG, 1008KDG, 1009KDG, 1010KDG, 1011KDG, 1012KDG, 1013KDG, 1014KDG, 1015KDG, 1016KDG, 1017KDG, 1018KDG, 1019KDG, 1020KDG, 1021KDG, 1022KDG, 1023KDG, 1024KDG, 1025KDG, 1026KDG, 1027KDG, 1028KDG, 1029KDG, 1030KDG, 1031KDG, 1032KDG, 1033KDG, 1034KDG, 1035KDG, 1036KDG, 1037KDG, 1038KDG, 1039KDG, 1040KDG, 1041KDG, 1042KDG, 1043KDG, 1044KDG, 1045KDG, 1046KDG, 1047KDG, 1048KDG, 1049KDG, 1050KDG, 1051KDG, 1052KDG, 1053KDG, 1054KDG, 1055KDG, 1056KDG, 1057KDG, 1058KDG, 1059KDG, 1060KDG, 1061KDG, 1062KDG, 1063KDG, 1064KDG, 1065KDG, 1066KDG, 1067KDG, 1068KDG, 1069KDG, 1070KDG, 1071KDG, 1072KDG, 1073KDG, 1074KDG, 1075KDG, 1076KDG, 1077KDG, 1078KDG, 1079KDG, 1080KDG, 1081KDG, 1082KDG, 1083KDG, 1084KDG, 1085KDG, 1086KDG, 1087KDG, 1088KDG, 1089KDG, 1090KDG, 1091KDG, 1092KDG, 1093KDG, 1094KDG, 1095KDG, 1096KDG, 1097KDG, 1098KDG, 1099KDG, 1100KDG, 1101KDG, 1102KDG, 1103KDG, 1104KDG, 1105KDG, 1106KDG, 1107KDG, 1108KDG, 1109KDG, 1110KDG, 1111KDG, 1112KDG, 1113KDG, 1114KDG, 1115KDG, 1116KDG, 1117KDG, 1118KDG, 1119KDG, 1120KDG, 1121KDG, 1122KDG, 1123KDG, 1124KDG, 1125KDG, 1126KDG, 1127KDG, 1128KDG, 1129KDG, 1130KDG, 1131KDG, 1132KDG, 1133KDG, 1134KDG, 1135KDG, 1136KDG, 1137KDG, 1138KDG, 1139KDG, 1140KDG, 1141KDG, 1142KDG, 1143KDG, 1144KDG, 1145KDG, 1146KDG, 1147KDG, 1148KDG, 1149KDG, 1150KDG, 1151KDG, 1152KDG, 1153KDG, 1154KDG, 1155KDG, 1156KDG, 1157KDG, 1158KDG, 1159KDG, 1160KDG, 1161KDG, 1162KDG, 1163KDG, 1164KDG, 1165KDG, 1166KDG, 1167KDG, 1168KDG, 1169KDG, 1170KDG, 1171KDG, 1172KDG, 1173KDG, 1174KDG, 1175KDG, 1176KDG, 1177KDG, 1178KDG, 1179KDG, 1180KDG, 1181KDG, 1182KDG, 1183KDG, 1184KDG, 1185KDG, 1186KDG, 1187KDG, 1188KDG, 1189KDG, 1190KDG, 1191KDG, 1192KDG, 1193KDG, 1194KDG, 1195KDG, 1196KDG, 1197KDG, 1198KDG, 1199KDG, 1200KDG, 1201KDG, 1202KDG, 1203KDG, 1204KDG, 1205KDG, 1206KDG, 1207KDG, 1208KDG, 1209KDG, 1210KDG, 1211KDG, 1212KDG, 1213KDG, 1214KDG, 1215KDG, 1216KDG, 1217KDG, 1218KDG, 1219KDG, 1220KDG, 1221KDG, 1222KDG, 1223KDG, 1224KDG, 1225KDG, 1226KDG, 1227KDG, 1228KDG, 1229KDG, 1230KDG, 1231KDG, 1232KDG, 1233KDG, 1234KDG, 1235KDG, 1236KDG, 1237KDG, 1238KDG, 1239KDG, 1240KDG, 1241KDG, 1242KDG, 1243KDG, 1244KDG, 1245KDG, 1246KDG, 1247KDG, 1248KDG, 1249KDG, 1250KDG, 1251KDG, 1252KDG, 1253KDG, 1254KDG, 1255KDG, 1256KDG, 1257KDG, 1258KDG, 1259KDG, 1260KDG, 1261KDG, 1262KDG, 1263KDG, 1264KDG, 1265KDG, 1266KDG, 1267KDG, 1268KDG, 1269KDG, 1270KDG, 1271KDG, 1272KDG, 1273KDG, 1274KDG, 1275KDG, 1276KDG, 1277KDG, 1278KDG, 1279KDG, 1280KDG, 1281KDG, 1282KDG, 1283KDG, 1284KDG, 1285KDG, 1286KDG, 1287KDG, 1288KDG, 1289KDG, 1290KDG, 1291KDG, 1292KDG, 1293KDG, 1294KDG, 1295KDG, 1296KDG, 1297KDG, 1298KDG, 1299KDG, 1300KDG, 1301KDG, 1302KDG, 1303KDG, 1304KDG, 1305KDG, 1306KDG, 1307KDG, 1308KDG, 1309KDG, 1310KDG, 1311KDG, 1312KDG, 1313KDG, 1314KDG, 1315KDG, 1316KDG, 1317KDG, 1318KDG, 1319KDG, 1320KDG, 1321KDG, 1322KDG, 1323KDG, 1324KDG, 1325KDG, 1326KDG, 1327KDG, 1328KDG, 1329KDG, 1330KDG, 1331KDG, 1332KDG, 1333KDG, 1334KDG, 1335KDG, 1336KDG, 1337KDG, 1338KDG, 1339KDG, 1340KDG, 1341KDG, 1342KDG, 1343KDG, 1344KDG, 1345KDG, 1346KDG, 1347KDG, 1348KDG, 1349KDG, 1350KDG, 1351KDG, 1352KDG, 1353KDG, 1354KDG, 1355KDG, 1356KDG, 1357KDG, 1358KDG, 1359KDG, 1360KDG, 1361KDG, 1362KDG, 1363KDG, 1364KDG, 1365KDG, 1366KDG, 1367KDG, 1368KDG, 1369KDG, 1370KDG, 1371KDG, 1372KDG, 1373KDG, 1374KDG, 1375KDG, 1376KDG, 1377KDG, 1378KDG, 1379KDG, 1380KDG, 1381KDG, 1382KDG, 1383KDG, 1384KDG, 1385KDG, 1386KDG, 1387KDG, 1388KDG, 1389KDG, 1390KDG, 1391KDG, 1392KDG, 1393KDG, 1394KDG, 1395KDG, 1396KDG, 1397KDG, 1398KDG, 1399KDG, 1400KDG, 1401KDG, 1402KDG, 1403KDG, 1404KDG, 1405KDG, 1406KDG, 1407KDG, 1408KDG, 1409KDG, 1410KDG, 1411KDG, 1412KDG, 1413KDG, 1414KDG, 1415KDG, 1416KDG, 1417KDG, 1418KDG, 1419KDG, 1420KDG, 1421KDG, 1422KDG, 1423KDG, 1424KDG, 1425KDG, 1426KDG, 1427KDG, 1428KDG, 1429KDG, 1430KDG, 1431KDG, 1432KDG, 1433KDG, 1434KDG, 1435KDG, 1436KDG, 1437KDG, 1438KDG, 1439KDG, 1440KDG, 1441KDG, 1442KDG, 1443KDG, 1444KDG, 1445KDG, 1446KDG, 1447KDG, 1448KDG, 1449KDG, 1450KDG, 1451KDG, 1452KDG, 1453KDG, 1454KDG, 1455KDG, 1456KDG, 1457KDG, 1458KDG, 1459KDG, 1460KDG, 1461KDG, 1462KDG, 1463KDG, 1464KDG, 1465KDG, 1466KDG, 1467KDG, 1468KDG, 1469KDG, 1470KDG, 1471KDG, 1472KDG, 1473KDG, 1474KDG, 1475KDG, 1476KDG, 1477KDG, 1478KDG, 1479KDG,

istniejącej pompowni ścieków bytowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem G6.8, będących inwestycjami celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami

5) Na terenach zieleni urządzonej K1 ZP, K2 ZP, K3 ZP, K15 ZP, K17 ZP, K18 ZP, K19 ZP, K20 ZP, M3 ZP, M4 ZP, M5 ZP, M6 ZP ustala się realizację urządzeń powierzchniowego odwodnienia terenu - powierzchniowych cieków i zbiorników wodnych oraz systemu zbiorników retencyjnych z wymogiem zasilania projektowanego układu wodnego ze zlewni Potoku Służawskiego, będących inwestycjami celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dopuszcza się również realizację powierzchniowych cieków wodnych na innych terenach ZP oraz na terenach ulic - KD, dróg wewnętrznych - KDW, alei pieszo-jazdnych - KPJ, placów miejskich - KP-P i alei pieszych - KP.

na terenach parkowych.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieć ciepłowniczą:

- 1) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej
 - b) z indywidualnych urządzeń grzewczych niekominacyjnych, z zastrzeżeniem pkt. 3
 - c) w oparciu o urządzenia zasiane z miejskiej sieci gazowej lub z miejskiej sieci elektroenergetycznej.
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej z zastrzeżeniem pkt. 3
- 3) Zakazuje się zaopatrzenie istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych urządzeń opalanych paliwem stałym.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę sieci na terenach urbanizowanych - przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania.
- 5) Ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci ciepłowniczej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic - KD, dróg wewnętrznych - KDW, alei pieszo-jazdnych - KPJ, placów miejskich - KP-P i alei pieszych - KP.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieć gazową:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz zabudowy na terenie planu z miejskiej sieci gazowej.
- 2) Ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic - KD, dróg wewnętrznych - KDW, alei pieszo-jazdnych - KPJ, placów miejskich - KP-P i alei pieszych - KP.
- 3) Ustala się rozbudowę sieci na terenach urbanizowanych - przewidzianych do zabudowy i zagospodarowania.
- 4) Nie przewiduje się na obszarze planu lokalizacji urządzeń gazowniczych wymagających szczególnych środków bezpieczeństwa.
- 5) Sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, w szczególności:
 - a) linie ogrodzeń powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od ogrodzenia, stony ulicy, należy montować jako wbudowane w ogrodzenie lub wbudowane w ścianę budynku, tak aby ich ścianki i drzewczki nie wystawały poza obręb ogrodzenia lub obrus ściany od strony ulicy, alei pieszej, alei pieszo-jazdnej lub placu.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych: miejskiej sieci elektroenergetycznej.
- 2) Dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych. Dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych lub stacji transformatorowych wnetrznych wolnostojących.
- 3) Ustala się rezerwy terenu dla sieci elektroenergetycznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic - KD, dróg wewnętrznych - KDW, alei pieszo-jazdnych - KPJ, placów miejskich - KP-P i alei pieszych - KP.
- 4) Zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- 5) Ustala się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na terenie objętym planem, przy czym dopuszcza się ich remonty do czasu ich skablowania.
- 6) Ustala się przebudowę napowietrznej linii wysokiego napięcia relacji EC „Śleki” - RPZ „Poludniowa” z odciskiem do RPZ „Stęgny”, oznaczonej na rysunku planu, polegającej na rektacji linii podziemnej, kablowej, przy czym dopuszcza się jej skablowanie po trasie niepokrywającej się z trasą obecnej linii napowietrznej.
- 7) Do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stawy natryskowe i inne wyznaczone w

strefie uciążliwości linii, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń par. 18 ust. 2.

8) Do czasu skablowania napowietrznej linii wysokiego napięcia relacji EC „Śleki” - RPZ „Poludniowa” z odciskiem do RPZ „Stęgny”, oznaczonej na rysunku planu dopuszcza się jej remonty.

7. W zakresie dostępu do telefonizacji i sieci telekomunikacyjnych:

- 1) Dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych.
- 2) Ustala się rezerwy terenu dla sieci telekomunikacyjnych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic - KD, dróg wewnętrznych - KDW, alei pieszo-jazdnych - KPJ, placów miejskich - KP-P i alei pieszych - KP.
- 3) Zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.
- 4) Ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

8. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) Ustala się unieszkodliwianie odpadów poza obszarem objętym planem oraz powazechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów systemem zorganizowanym realizowaną przez wyspecjalizowane firmy.
- 2) Ustala się wyposażenie każdej posesji w urządzenia do zbierania oraz segregacji odpadów, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków.

3) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów - kosze, pojemniki, na terenach ulic - KD, dróg wewnętrznych - KDW, alei pieszo-jazdnych - KPJ, alei pieszych - KP, placów - KP-P, na terenach zieleni urządzonej - ZP oraz na terenach usług kultury i zieleni urządzonej - UKZP.

9. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych:

- 1) Dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych.
- 2) Dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) nie przekraczanie standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.
 - b) nie dopuszcza się urządzeń w formie wolnostojących budynków i budowli.
 - c) dopuszcza się sytuowanie urządzeń o wysokości nie przekraczającej 3 metrów na budynkach w taki sposób, aby urządzenia te były niewidoczne z poziomu ulicy, przy której budynek jest użytkowany.
 - d) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej w miejscach niedostępnych dla osób niepowołanych.

§18

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: dopuszcza się przyspieszone użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.
2. Ustala się zakaz zabudowy terenów E3 i E6 w zakresie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia do czasu przebudowy napowietrznej linii wysokiego napięcia polegającej na rektacji linii podziemnej, kablowej.
3. Dopuszcza się zachowanie i użytkowanie terenów istniejących ogrodów działkowych - w całości lub części, do czasu ich przekształcenia w park miejski lub przeznaczania na inne funkcje określone w planie.

§19

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się:

- 1) na 0% dla: terenów zieleni urządzonej, terenów komunikacji oraz terenów budowlanych oznaczonych na rysunku planu symbolami: C1.2, C1.3, F1, F2, F3.1, F3.2, F3.3, F3.4, F3.5, F4, F5.1, F5.2, F5.3, F6.2, F7.1, F7.2, F8, G1, G2, G3, G4, G5, G6.1, G6.2, G6.3, G6.4, G6.5, G6.6, G6.7, G6.8, H1, H2.1, L5, L6;
- 2) na 15% dla pozostałych terenów objętych planem.

Warszawa, dn. 08.07.2015 r.

Wskazanie ewentualnych obszarów ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością
nieruchomość gruntowa niezabudowana

Warszawa, dzielnica Mokotów, Al. Wilanowska / Al. Gen. Wł. Sikorskiego

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana w skład której wchodzi działki nr ew. 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22, obr. 1-02-38 o łącznym obszarze 3,3386 ha.

Wg znajomości rynku Rzeczoznawcy Majątkowego przedmiot wyceny stanowi nieruchomość przeznaczoną dla grupy potencjalnych inwestorów szukających terenu pod osiedla domów wielorodzinnych.

Analiza rynku mieszkaniowego wskazuje, iż podobne działki są przedmiotem obrotu na rynku. W obecnej chwili występuje średnie ryzyko w przypadku sprzedaży takiej nieruchomości, co wiąże się z czasem ekspozycji (ok. 6-12 miesięcy).

Przewidywana zmiany na rynku nieruchomości - rynek nieruchomości podobnych analizowanego rejonu: w latach 2007, 2008 r. rynek charakteryzował się ciągłym wzrostem popytu i cen. Początek 2009 r. to wyhamowanie popytu poprzez zmniejszenie możliwości nabywczych ograniczonych kredytami bankowymi. Pod koniec 2009 r. zaobserwowano wzrost popytu wynikający ze spadku cen oraz polepszenia oferty kredytowej banków, który trwał do końca roku 2010. Lata 2011/2012 przyniosły stabilizację popytu oraz oferty kredytowej. W latach 2013 i 2014 nastąpiło ożywienie, głównie na rynku pierwotnym. Związane to było z kilkoma czynnikami:

- utrzymującymi się niskimi stopami procentowymi a co za tym idzie również taniego kredytu
 - wycofywaniem oszczędności z lokat bankowych ze względu na niskie oprocentowanie i lokowanie ich w alternatywne inwestycje, głównie nieruchomości
 - spadkiem cen nieruchomości - głównie mieszkań i domów - w ostatnich latach do poziomów akceptowalnych przez coraz większą liczbę nabywców
- W roku bieżącym należy oczekiwać stabilizacji cen nieruchomości.

Ryzyko rynkowe

Wpływ czynników makroekonomicznych - trudny do określenia, choć wydaje się, że kryzys w Grecji i wysoki deficyt w innych krajach śródziemnomorskich oraz Irlandii może wpłynąć na spowolnienie rozwoju gospodarczego w Polsce.

1. inflacja - cel inflacyjny NBP na 2015 r. - 2,5%, w budżecie na 2015 r. - 1,2%
2. stopa referencyjna NBP - 1,5%
3. kurs walutowy - kursy walut cały czas się zmieniają
4. stosunki rynkowe - stan i stopień rozwoju rynku - rynek jest w trakcie rozwoju. Po spadkach, ceny ustabilizowały się i prawdopodobnie nie będą dalej spadać, ale zależy to od sytuacji gospodarczej na świecie i w Polsce
5. koniunktura - wydaje się, że mamy obecnie okres wzrostu popytu po stagnacji na rynku

Wpływ czynników mikroekonomicznych - specyficznych dla rynku nieruchomości

1. zależność od energii itp. - nieruchomość w zasięgu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz energetycznej
2. możliwość wyjścia z inwestycji w nieruchomości - w przypadku wycenianej nieruchomości - średnie ryzyko ze względu na rosnący popyt na rynku lokalnym. Ze względu na dogodny dojazd droga o nawierzchni asfaltowej, dostęp do infrastruktury, bliskość stacji metra, można uznać, że nieruchomość powinna dość szybko znaleźć nabywcę w sytuacji przymusowej sprzedaży.
3. konkurencja - na rynku, w obecnej chwili, jest tylko kilka podobnych nieruchomości o porównywalnej lokalizacji

Ryzyko procesu inwestycyjnego

Niskie. Plan zagospodarowania przestrzennego jest uchwalony.

Ryzyko prawne

1. Księga wieczysta jest założona. Działki są ujawnione w katastrze.
2. Stan prawny uregulowany.
3. Zmiana regulacji administracyjno-ustawowych - trudne do przewidzenia.

Ryzyko techniczne

Nie dotyczy.

Rzeczoznawca Majątkowy przedstawia analizę rynku i obszarów ewentualnego ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością na podstawie swojej znajomości rynku i dostępnych źródeł informacji, jednak nie ma zadnego wpływu na kształtowanie się cen transakcyjnych nieruchomości. Ceny te są wypadkową podaży i popytu. Rzeczoznawca Majątkowy ponadto zwraca uwagę, że jakiegokolwiek prognozy rynku nieruchomości dotyczą okresu nie dłuższego jak 1 rok i są adekwatne dla normalnie działającego rynku, bez uwzględniania sytuacji nadzwyczajnych min. trzęsien ziemi, wojen, klęsk żywiołowych itp. jak i zdarzeń gospodarczych mających pośredni wpływ na rynek nieruchomości np.: kryzysów itp.

Uwaga: Wskazana analiza obszarów ryzyka dotyczy tylko wycenianej nieruchomości i ogólnych tendencji na rynku i nie może być w żadnym razie utożsamiana z ryzykiem kredytowym. Ponadto w każdym przypadku ocena ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności należy do wierzyciela.

Sporządził:

Leszek Siemienowicz
rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 3526





URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami
(jedn. tekst Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543)

Leszek Siemienowicz s. Władysław

otrzymał uprawnienia zawodowe

NR **3526**

w zakresie szacowania nieruchomości, uzyskując tytuł
rzeczoznawcy majątkowego
oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie
szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z gruntem.

PREZES
URZĘDU MIESZKALNICTWA
I ROZWOJU MIAST

z up

Dionizy Antoni Beda
Wiceprezes

Warszawa, dnia *16 sierpnia 2001r.*

me S

OŚWIADCZENIE

Niniejsze oświadczenie zostało złożone w dniu 17 lipca 2015 roku w Warszawie

PRZEZ: Leszka Siemienowicza, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, z siedzibą w Warszawie, ul. Władysława Smoleńskiego 27 lok. 4, 01-698 Warszawa, („Rzeczoznawca”)

i jest skierowane

DO: ROBYG S.A., z siedzibą w Warszawie spółki zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000280398 („Spółka”);

Niniejszym, w imieniu Rzeczoznawcy, oświadczam, iż w związku z wyborem Rzeczoznawcy przez Spółkę jako podmiot dokonujący wyceny nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia Obligacji serii O, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00505820/5, obejmującą działki ewidencyjne 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22, o łącznej powierzchni 3,3386 ha, oświadczam, że jako Rzeczoznawca posiadam wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuję bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a ponadto, jako Rzeczoznawca spełniam wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach i w stosownym odpowiednio do Rzeczoznawcy art. 56 ust. 3 pkt 1,2 i 4 – 7 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

W imieniu i na rzecz Rzeczoznawcy



Leszek Siemienowicz

h *5*



ZESPÓŁ RZECZOWNAWCÓW
MAJĄTKOWYCH

„BDB” ZESPÓŁ RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

LESZEK SIEMIENOWICZ

01-698 WARSZAWA, UL. SMOLEŃSKIEGO 27 LOK. 4

TEL.: /22/ 633-03-77, 501 28 56 36

FAKS: /22/ 212-89-59

EMAIL: BIURO@BDB.WAW.PL

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	WARSZAWA, DZIELNICA BEMOWO, UL. SZEŁIGOWSKA 53, DZ. NR EW. 9/1, 9/2 Z OBRĘBU NR 6-13-04 O OBSZARZE 22 196 m ²
WŁAŚCICIEL:	GW DEVELOPMENT SP. Z O.O. W WARSZAWIE

ZLECENIODAWCA:
ROBYG S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

DATA WYKONANIA: **30.10.2015 R.**

SPORZĄDZIŁ:

LESZEK SIEMIENOWICZ

RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY, UPR. NR 3526



Handwritten signature and initials.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

sporządzony w trybie art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2015 r., poz. 782 tekst jednolity z późn. zm.)

Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa
Oznaczenie nieruchomości	Warszawa, dzielnica Bemowo, ul. Szeligowska 53, dz. nr ew. 9/1, 9/2 z obrębu nr 6-13-04 o obszarze 22 196 m ²
Właściciel	GW DEVELOPMENT Sp. z o.o. w Warszawie
Cel wyceny	określenie rynkowej wartości dwóch nieruchomości gruntowych niezabudowanych na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji
Wartość przedmiotu wyceny: rynkowa, określona wg stanu w dniu wizji lokalnej na dzień 03.10.2015 r.	<u>31 807 000 PLN</u> słownie: trzydzieści jeden milionów osiemset siedem tysięcy złotych
Metoda szacowania	podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Data wykonania operatu szacunkowego	30.10.2015 r.
Autor operatu szacunkowego	mgr inż. Leszek Siemienowicz 

Handwritten signature

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	2
2. CEL WYCENY	2
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY	2
3.1. Podstawy formalne	2
3.2. Podstawy prawne wyceny	2
3.3. Podstawy metodologiczne	3
3.4. Źródła danych merytorycznych	3
4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	3
5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	3
5.1. Stan prawny	3
5.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego	4
5.3. Lokalizacja i zagospodarowanie otoczenia	5
5.4. Opis nieruchomości	6
6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY, RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA	7
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	7
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	9
9. WNIOSKI I WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM	13
10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	13
11. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działek ew. nr 9/1 i 9/2.

Nieruchomość jest położona w Warszawie, dzielnica Bemowo, przy ul. Szeligowskiej 53.

W ewidencji gruntów przedmiotowe działki oznaczone są następująco:

- obręb: 6-13-04
- nr ew. działki: 9/1 9/2
- obszar: 1,0666 ha 1,1530 ha

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr **WA1M/00138922/9** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W zakres wyceny wchodzi określenie:

- wartości rynkowej nieruchomości gruntowej o obszarze **22 196 m²** stanowiącej działki nr 9/1 i 9/2, wg stanu w dniu wizji lokalnej

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie rynkowej wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne

Podstawą formalną opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy **ROBYG S.A.** z dnia 02.10.2015 r. na wykonanie wyceny przez **Leszka Siemienowicza** – rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego uprawnienia do szacowania nieruchomości nr 3526, nadane przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 tekst jednolity z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 roku, poz. 2109 z późn. zm.)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” uzgodniony z Ministrem Infrastruktury
- Literatura fachowa

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna w 03.10.2015 r.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.09.2015 r.
- Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 22.05.2015 r.
- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej KW nr WA1M/00138922/9 z dnia 30.10.2015 r.
- Zaświadczenia Nr 264/2015 z dnia 27.05.2015 r. o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Wypis i wrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy z dnia 22.05.2015 r.
- Informacje z Biura Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy
- Informacje o zawartych transakcjach w tym rejonie
- Własny bank informacji.

4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

Operat szacunkowy sporządzono na dzień **30.10.2015 r.**

Wartość nieruchomości określono na dzień **03.10.2015 r.** wg stanu nieruchomości na dzień wizji lokalnej.

Wizję lokalną przeprowadzono w dniu **03.10.2015 r.**

5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Stan według księgi wieczystej

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr **WA1M/00138922/9** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie wydruku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z ww. księgi wieczystej z dnia 30.10.2015 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

- **Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**
położenie: woj. mazowieckie, m.st. Warszawa, dzielnica Bemowo;
oznaczenie: działki nr ew. 9/1 i 9/2 obręb 6-13-04,
ul. Szeliłowska 53;
sposób korzystania: niezabudowane gospodarstwo rolne;
obszar: 2,2196 ha;

- **Dział I – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**
brak wpisów
- **Dział II – WŁASNOŚĆ**
właściciel: GW DEVELOPMENT Sp. z o.o. w Warszawie
- **Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**
brak wpisów
- **Dział IV – HIPOTEKI**
brak wpisów

Stan według rejestru gruntów

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 16.09.2015 r. stwierdzono następujący stan:

- obręb : 6-13-04
- nr ew. działki : 9/1, 9/2
- obszar : 2,2196 ha
- symbol użytku : RII, RIIIa, B-RIIIa, RII, RIIIa – 2,2196 ha
- właściciel : Paweł FEDOROWICZ

W księdze wieczystej nie jest ujawniony podział działki.

Na działce od strony ulicy znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny.

5.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego

Obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m.st. Warszawy” zatwierdzonym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. zmienionym uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26.02.2009 r., uzupełnioną uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28.04.2009 r., zmienione uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 07.10.2010 r., ponownie zmienione uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16.10.2014 r. wyceniana nieruchomość znajduje się w **strefie przedmieść**, na obszarze oznaczonym symbolem:

- (M1).20 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na których:
- ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
 - dopuszcza się lokalizowanie:
 - funkcji usługowej - z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się na poziomie do 40% powierzchni zabudowy na terenie

Średni wskaźnik intensywności zabudowy brutto – 1,2

Wysokość zabudowy – do 20 m

Niewielka część, na południu – Z/I – korytarz ulicy Szeliłgowskiej (droga klasy zbiorczej)

Zgodnie z Uchwałą Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20.06.2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie zmienioną Uchwałą nr 153/11 z dnia 24.10.2011 r. wyceniana część nieruchomości jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania (poza strefami Z1 i Z2).

Według par. 6. uchwały:

Określa się wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania:

1. W nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
2. W istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

5.3. Lokalizacja i zagospodarowanie otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Warszawie, na obszarze dzielnicy Bemowo, w zachodniej części dzielnicy, na południe od ulicy Szeliłowskiej. Numer porządkowy 53

Bemowo to dzielnica typowo mieszkaniowa. Przeważa tu zabudowa wielorodzinna, z kilkoma enklawami zabudowy jednorodzinnej.

Działka położona jest w odległości ok. 500 m na zachód od ul. Łazurowej oraz ok. 650 m na wschód od trasy szybkiego ruchu S8.

Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego jest dobre. Dojazd do nieruchomości prowadzi ul. Szeliłowską odchodzącą od ul. Łazurowej – jednej z głównych dróg tej części Warszawy; środki komunikacji miejskiej – autobusy wzdłuż ul. Łazurowej. Dojazd do węzła komunikacyjnego trasy S8 to ok. 1500 m. Po wybudowaniu Południowej Obwodnicy Warszawy skrócił się czas dojazdu do południowych i wschodnich rejonów stolicy oraz wyjazd w kierunku Krakowa i Katowic.

W przeciągu najbliższych 10 lat powinna być wybudowana II linia metra – odcinek D. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m.st. Warszawy” w sąsiedztwie powstanie stacja metra.



Źródło: www.metro.waw.pl

W bezpośrednim sąsiedztwie dominują tereny wykorzystywane rolniczo z zabudową siedliskową, dynamicznie zabudowywane z obu stron budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Przy ul. Szeliłowskiej, bliżej ul. Łazurowej zabudowa usługowo-warsztatowa i jednorodzinna.

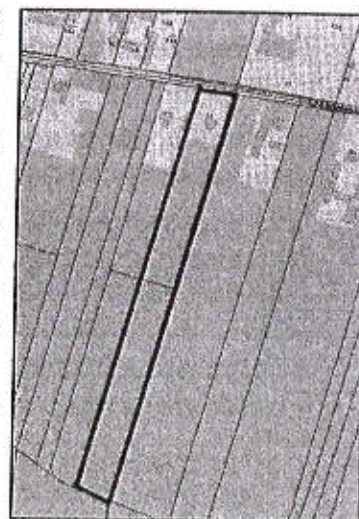
5.4. Opis nieruchomości

Przedmiotowe działki mają kształt wydłużonego prostokąta, od północy graniczą z ul. Szeliłowską. Teren jest płaski.

Od frontu znajduje się budynek mieszkalny, w dobrym stanie technicznym. Ponieważ nieruchomość docelowo przeznaczona będzie pod zabudowę przez dewelopera, będzie on wyburzony przed realizacją nowej inwestycji. Tak więc jego wartość nie wpływa w istotny sposób na wartość całej nieruchomości z docelowym przeznaczeniem.

Działka za budynkiem jest wykorzystywana jako tereny rolne.

Działka jest ogrodzona od frontu. Znajduje się w zasięgu pełnej infrastruktury technicznej przebiegającej w ul. Szeliłowskiej.



6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY, RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

Stosownie do treści art. 150-156 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy wyborze właściwego podejścia do wyceny uwzględniono:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- stan jej zagospodarowania
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych.

W zakres wyceny wchodzi określenie:

- wartości rynkowej nieruchomości gruntowej o obszarze **22 196 m²** stanowiącej działki nr 9/1 i 9/2, wg stanu w dniu wizji lokalnej

Wartość rynkową nieruchomości określono w **podejściu porównawczym**, metodą **korygowania ceny średniej**, biorąc pod uwagę transakcje obrotu nieruchomościami podobnymi na rynku lokalnym.

O wyborze podejścia zadecydowały rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomościach podobnych, cel wyceny.

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową (WR).

Zgodnie z Art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami **wartość rynkową** nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęci 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 wypracowania warunków umowy

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dzielnica Bemowo położona jest w zachodniej części lewobrzeżnej Warszawy. Głównymi arteriami komunikacyjnymi są ulice Górczewska, Powstańców Śląskich oraz Połczyńska. Dzielnica ma głównie charakter mieszkaniowy. W północnej i wschodniej części dominuje zabudowa wielorodzinna, w południowej i zachodniej jednorodzinna. Terenu w okolicy trasy S8 w dalszym ciągu są wykorzystywane rolniczo, ale ten sposób wykorzystania nieruchomości wyraźnie wygasa.

Założenia

Ze względu na charakter przedmiotu wyceny (duże działki bez planu zagospodarowania z możliwością zabudowy – w bezpośrednim sąsiedztwie powstają budynki

wielorodzinne) i niewielką liczbę transakcji na terenie Bemowa – obszar analizy poszerzono o sąsiednie dzielnice: Bielany, Wolę i Włochy.

Odrzucono dane, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji.

Przyjęto działki o obszarze powyżej 1 000 m², o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną) lub położone w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej.

Na obszarze Bemowa jest jeszcze dużo niezabudowanych terenów, na których można realizować zarówno duże jak i małe projekty deweloperskie. Z tego względu dzielnica cieszy się dużym powodzeniem wśród inwestorów. Większe tereny kupują duże firmy, mniejsze działki położone wśród zabudowy jednorodzinnej, mali i średni deweloperzy. Zachęcający jest również niższy poziom cen w stosunku do innych dzielnic miasta.

Wbrew pozorom, brak planów zagospodarowania przestrzennego w zachodniej części dzielnicy, nie odstrasza inwestorów. Pomimo wydłużonego okresu przygotowania projektu (problemem jest uzyskanie korzystnej decyzji o warunkach zabudowy), taka sytuacja pozwala na intensywniejszą zabudowę działek.

Widać dysproporcje w cenach gruntów. Najlepsze nieruchomości, położone w sąsiedztwie zagospodarowanych osiedli osiągają ceny ponad 2.000 PLN/mkw (zachodnia Wola). Grunty położone na obszarach nie zagospodarowanych rozpoczynają się od 500-700 PLN/mkw.

Nie ma znaczenia, czy grunt jest przedmiotem wieczystego użytkowania, czy jest to prawo własności. Deweloperzy zdają sobie sprawę, że opłaty za wieczyste użytkowanie będą ponosić przyszli właściciele lokali.

Do obliczeń przyjęto zbiór 18 transakcji, które miały miejsce w ciągu ostatniego roku. Prawie połowa transakcji pochodziła z tego roku.

W niniejszym opracowaniu przyjęto ceny bez aktualizacji z tytułu upływu czasu. Zakres cen notowanych na rynku lokalnym, od kilku lat jest stały. Zwiększyła się ilość transakcji.

W przyszłości należy oczekiwać, iż ceny gruntów w wycenianym rejonie wzrosną. Kilka transakcji zawartych w 2013 r. potwierdza tę tezę. Prawdopodobnie nastąpi to z chwilą uruchomienia II linii metra. Jedna ze stacji będzie znajdowała się bardzo blisko wycenianych działek.

Wpływ cech

Stwierdzono, iż na analizowanym terenie, największy wpływ (wg kolejności) na cenę nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi ma:

- możliwości zagospodarowania działki
- atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwa, w tym dostęp do mediów
- wielkość działki
- ograniczenia w zagospodarowaniu (zabudowa do wyburzenia, ochrona konserwatorska, tereny zielone itp.)

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Przyjęta procedura szacowania

Na podstawie cech indywidualnych, nieruchomość wyceniono posługując się odniesieniem do ceny średniej ustalonej w wybranym zbiorze transakcji.

Określenie wartości gruntu metodą korygowania ceny średniej przeprowadzono wg następującego schematu:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podano charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisano nieruchomości i ich cechy rynkowe o cenach transakcyjnych minimalnej $C_{\min}$ i maksymalnej $C_{\max}$,
- określono cenę transakcyjną średniej $C_{\text{śr}}$ z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określono zakres sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

- określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$\left[W_R = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K \right]$$

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna z próbki reprezentatywnej

u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny

Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

Do obliczeń metodą korygowania ceny średniej przyjęto następujące transakcje porównawcze reprezentatywne dla analizowanego zbioru i przedstawione w poniższej tabeli.

Lp.	Data transakcji	Położenie	Obszar działki [m ²]	Cena 1 m ² [PLN]	Uwagi
1	2014-08-20	Phużańska	4 688	901	w MPZP zabudowa wielorodzinna, PnB
2	2014-08-21	Kolska	26 816	1 716	PnB dla bud wielorodzinnego
3	2014-08-29	Bajana	2 166	1 450	brak MPZP
4	2014-09-09	Al. Armii Krajowej	28 436	1 384	UW, w MPZP zabudowa wielorodzinna z usługami
5	2014-09-16	Pelczyńskiego	3 428	1 123	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
6	2014-10-28	Księżycowa	4 590	1 915	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
7	2014-11-05	Sowińskiego	11 100	991	
8	2014-11-25	Nocznickiego	3 090	1 543	brak MPZP, PnB dla budynku wielorodzinnego
9	2014-12-11	Sowińskiego	11 100	1 687	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
10	2014-12-18	Al. Krakowska	23 380	1 796	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
11	2015-01-15	Skłepowa	4 427	632	brak MPZP, WZ dla zespołu bud jednorodzinnych
12	2015-01-27	Pelczyńskiego	3 428	1 158	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
13	2015-02-27	Pelczyńskiego	4 002	1 449	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
14	2015-03-06	Jutrzenki	2 062	630	
15	2015-03-09	Popularna	3 604	1 519	w MPZP zabudowa wielorodzinna
16	2015-03-16	Batalionów Chłopskich	9 535	842	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
17	2015-03-26	Łopuszańska	3 450	986	brak MPZP
18	2015-04-22	Budki Szczęśliwickie	2 984	1 206	brak MPZP, WZ dla budynku usługowego z częścią mieszkalną

Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych

Na analizowanym terenie, na podstawie analizy rynku wyróżniono następujące cechy rynkowe oraz ich charakterystyki:

- **Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo**
 - bardzo korzystne – zagospodarowane sąsiedztwo, blisko głównych tras komunikacyjnych i środków komunikacji miejskiej, w pobliżu podstawowe usługi
 - korzystne – zagospodarowane sąsiedztwo, trasy komunikacyjne i środki komunikacji miejskiej w pewnej odległości, w pobliżu podstawowe usługi
 - przeciętne – trasy komunikacyjne i środki komunikacji miejskiej w pewnej odległości, w sąsiedztwie niezagospodarowane tereny
- **Możliwości zabudowy**
 - korzystne – jest decyzja o warunkach zabudowy dla budynków wielorodzinnych, decyzja pozwolenie na budowę, w sąsiedztwie zabudowa wielorodzinna
 - przeciętne – brak planu, w okolicy zabudowa jednorodzinna
- **Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości (związane z bezpośrednim sąsiedztwem, istniejącymi budynkami przeznaczonymi do wyburzenia)**
 - brak ograniczeń – działka niezabudowana
 - nieznaczne ograniczenia – małe budynki, łatwe do wyburzenia lub inne ograniczenia
 - istotne ograniczenia – istniejące naniesienia wymagają poniesienia większych kosztów przy wyburzeniu, ew. decyzji administracyjnych

• **Kształt działki**

- bardzo korzystny – działka prostokątna, szeroka
- korzystny – działka prostokątna, stosunek boków 1 : 3 – 1 : 4
- mało korzystny – działka prostokątna, wąska

Na podstawie przeprowadzonej w punkcie analizy rynku nieruchomości cechom rynkowym przyporządkowano wagi i zestawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga
1.	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	30%
2.	Możliwości zabudowy	40%
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	15%
4.	Kształt działki	15%

Cechy nieruchomości wycenianej i obiektów przyjętych do porównania

Opis nieruchomości skrajnych w kontekście cech rynkowych zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy nieruchomości		
		Najtańsza $C_{\min} = 630 \text{ PLN/m}^2$	Najdroższa $C_{\max} = 1\,915 \text{ PLN/m}^2$	Wyceniana
1.	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	przeciętne	bardzo korzystne	bardzo korzystne
2.	Możliwości zabudowy	korzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	brak	istotne ograniczenia	nieznaczne
4.	Kształt działki	korzystny	korzystny	bardzo korzystny

Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Zakres sumy współczynników korygujących $[u_i]$ określono wg formuły:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

W przyjętej próbie reprezentatywnej poszczególne wartości kształtowały się na poziomie:

$$\begin{aligned} C_{\min} &= 630 \text{ PLN/m}^2 \\ C_{\max} &= 1\,915 \text{ PLN/m}^2 \\ C_{\text{śr}} &= 1\,273,8 \text{ PLN/m}^2 \end{aligned}$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia poniższa formuła:

$$\text{Granica dolna } G_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = \mathbf{0,495}$$

$$\text{Granica górna } G_g = C_{\max} / C_{\text{śr}} = \mathbf{1,502}$$

Zakres współczynników korygujących dla określonej wartości działki niezabudowanej wynosi:

$$[\mathbf{0,495} \leq \sum u_i \leq \mathbf{1,502}]$$

Wyliczenie wartości nieruchomości

Wartość nieruchomości określono w oparciu o wyżej przyjętą metodologię wyceny.

W poniższej tabeli określono wartość współczynnika korygującego dla wycenianej działki.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres współczynników korekcyjnych		Wartość wsp. korekcyjnego dla nieruchomości wycenianej
1	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	30%	0,149	0,451	0,149
2	Możliwości zabudowy	40%	0,198	0,601	0,601
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	15%	0,074	0,225	0,150
4	Kształt działki	15%	0,074	0,225	0,225
	Razem	100%	0,495	1,502	1,125

$$W_{1m2} = 1\,273,8 \times 1,125 = 1\,433 \text{ PLN/m}^2$$

Współczynnik korekcyjny przyjęto równy 1,0, ponieważ nie zaistniała żadna szczególna wada lub zaleta wykraczająca poza cechy rynkowe i wymagająca z tego tytułu korekty współczynnikiem korekcyjnym.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej w dniu wizji lokalnej wynosi:

$$W_G = 1\,433 \text{ PLN/m}^2 \times 22\,196 \text{ m}^2 \times 1,0 = 31\,806\,868 \text{ PLN}$$

Przyjęto:

31 807 000 PLN

słownie: trzydzieści jeden milionów osiemset siedem tysięcy złotych



9. WNIOSKI I WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości składającej się z dwóch działek o łącznym obszarze **22 196 m²**, dla stanu w dniu wizji lokalnej:

31 807 000 PLN

Oszacowana wartość rynkowa jest rozumiana jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy założeniu, iż:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy

Wartość rynkową określono bez uwzględnienia ewentualnych kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wartość 1 m² gruntu szacowanej nieruchomości niezabudowanej odpowiada pod względem wartości wyższym cenom transakcyjnym kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym. Wynika to z potencjalnej możliwości zabudowy oraz położenia nieruchomości w rejonie, w którym powstaje dużo osiedli (potencjalny duży popyt deweloperów).

10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Dokumentacja fotograficzna
- Mapa z położeniem wycenianej nieruchomości
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.09.2015 r.
- Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 22.05.2015 r.
- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej KW nr WA1M/00138922/9 z dnia 30.10.2015 r.
- Zaświadczenia Nr 264/2015 z dnia 27.05.2015 r. o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Wypis i wrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy z dnia 22.05.2015 r.
- Potencjalne obszary ryzyka
- Zaświadczenie o ukończeniu przez rzeczoznawcę majątkowego szkolenia w zakresie wyceny nieruchomości dla sektora bankowego

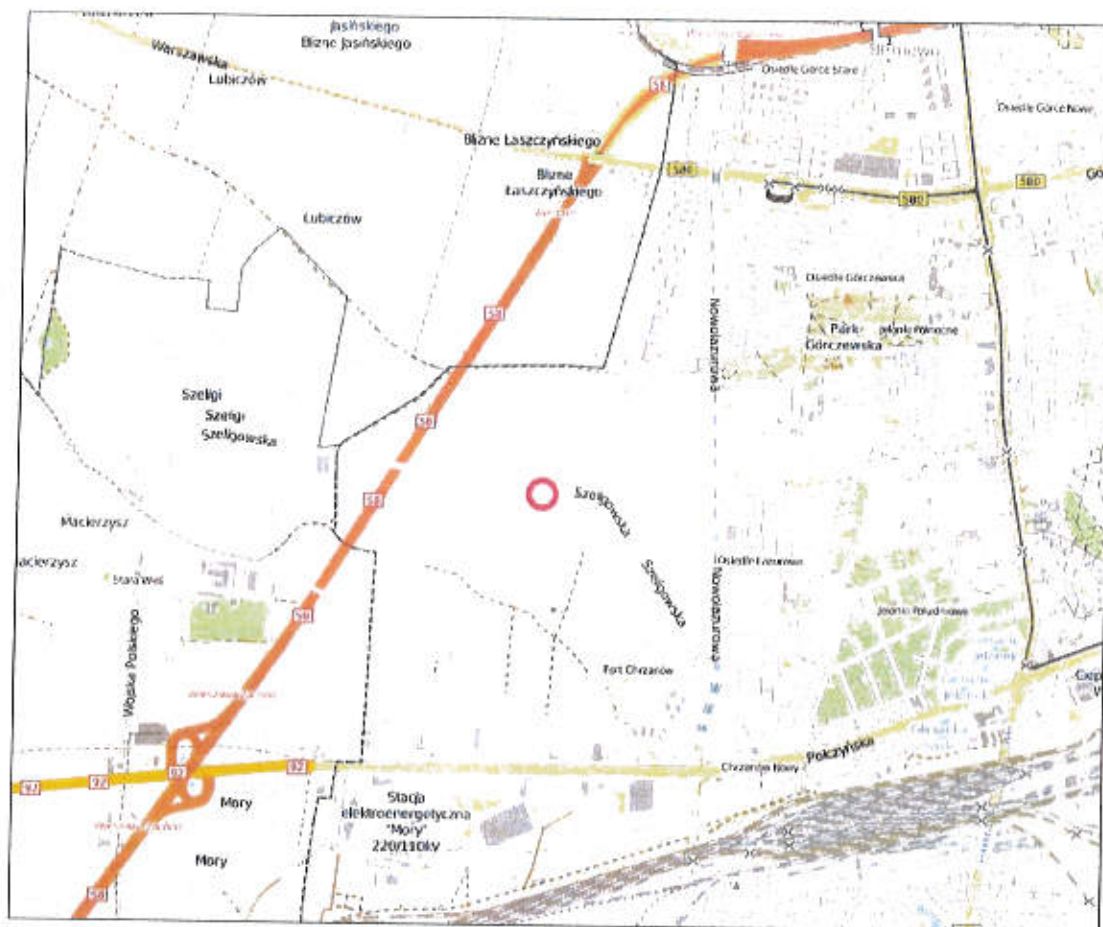


11. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko zgodnie z jego celem, określonym w pkt. 2 niniejszego opracowania i autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie niezgodne z celem jego sporządzenia.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte oraz za zatajone wady prawne nieruchomości mające wpływ na jej wartość - wycena opiera się na oględzinach dokonanych w trakcie wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę.
- Wycena nie uwzględnia ewentualnych obciążeń finansowych wynikających z zastrzeżeń hipotecznych, sądowych lub skarbowych.



[Handwritten signature]



 - POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Handwritten signature

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo

mazowieckie

Powiat

m.st. Warszawa

Miejscowość

Warszawa

Jednostka ewidencyjna 146502_8, Dzielnica Bemowo

Obręb numer:

1304

nazwa:

6-13-04

BG-UE-E-1.6621.4744.2015.PBO

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej: G.8

Właściciel

FEDOROWICZ PAWEŁ (LEON, JADWIGA)

01-320 WARSZAWA, SZELIGOWSKA 53

Udział: 1/1

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uz. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
Id dz: 146502_8/1304.9/1	9/1	UL. SZELIGOWSKA 53	grunty orne	R11	0.6208	1.0666	WA1M/00138922/9
			grunty orne	R11a	0.1746		
			użytki rolne zabudowane	B-R11a	0.2712		
Id dz: 146502_8/1304.9/1							
Id dz: 146502_8/1304.9/2	9/2	UL. SZELIGOWSKA 53	grunty orne	R11	0.3828	1.1530	WA1M/00138922/9
			grunty orne	R11a	0.7702		
			Razem :		2.2196		

Słownie: dwa ha, dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 16.09.2015

Sporządził(a): Pedro Bobe

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Geodezji i Katastru

02-587 Warszawa, ul. Sandomierska 12

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księgach wieczystej



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Anna Dzido

p.o. Kierownika i Działu Udostępniania
Danych Ewidencji Gruntów i Budynków
Wydział Udostępniania Danych Ewidencji Gruntów i Budynków
Biuro Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby wydającej)

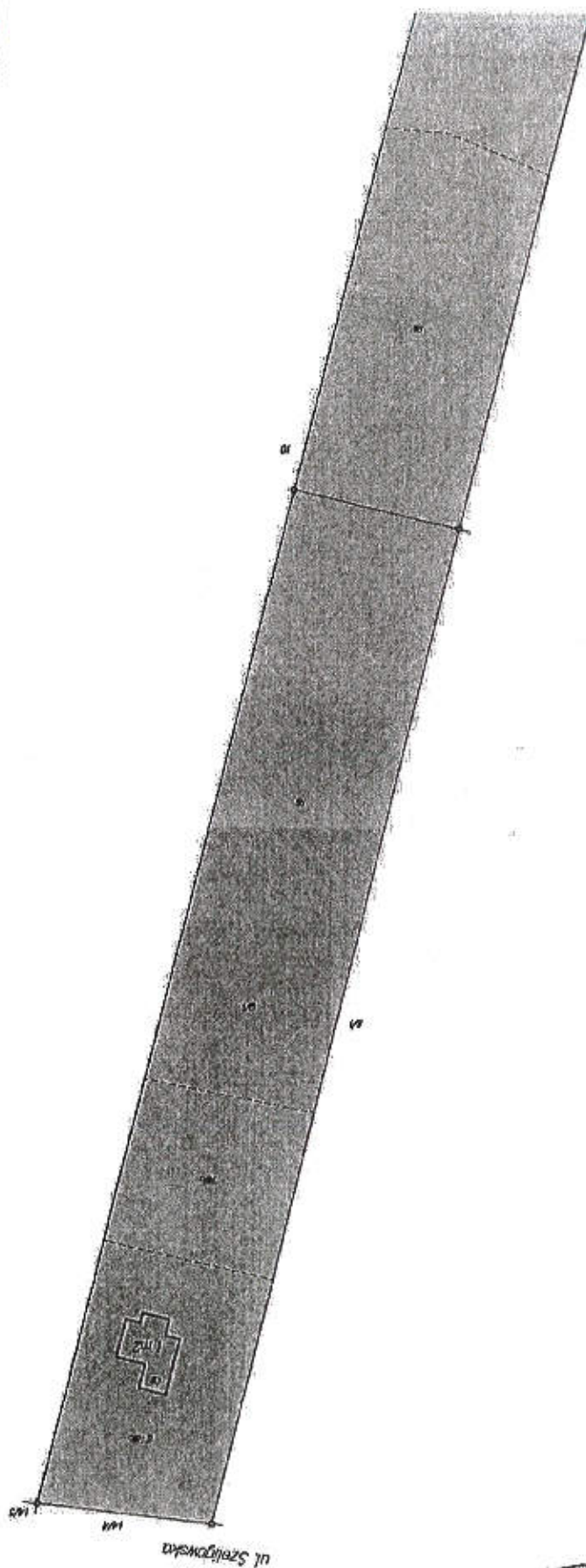
(Pieczęć urzędowa)

Warszawa, dnia 16.09.2015 r.

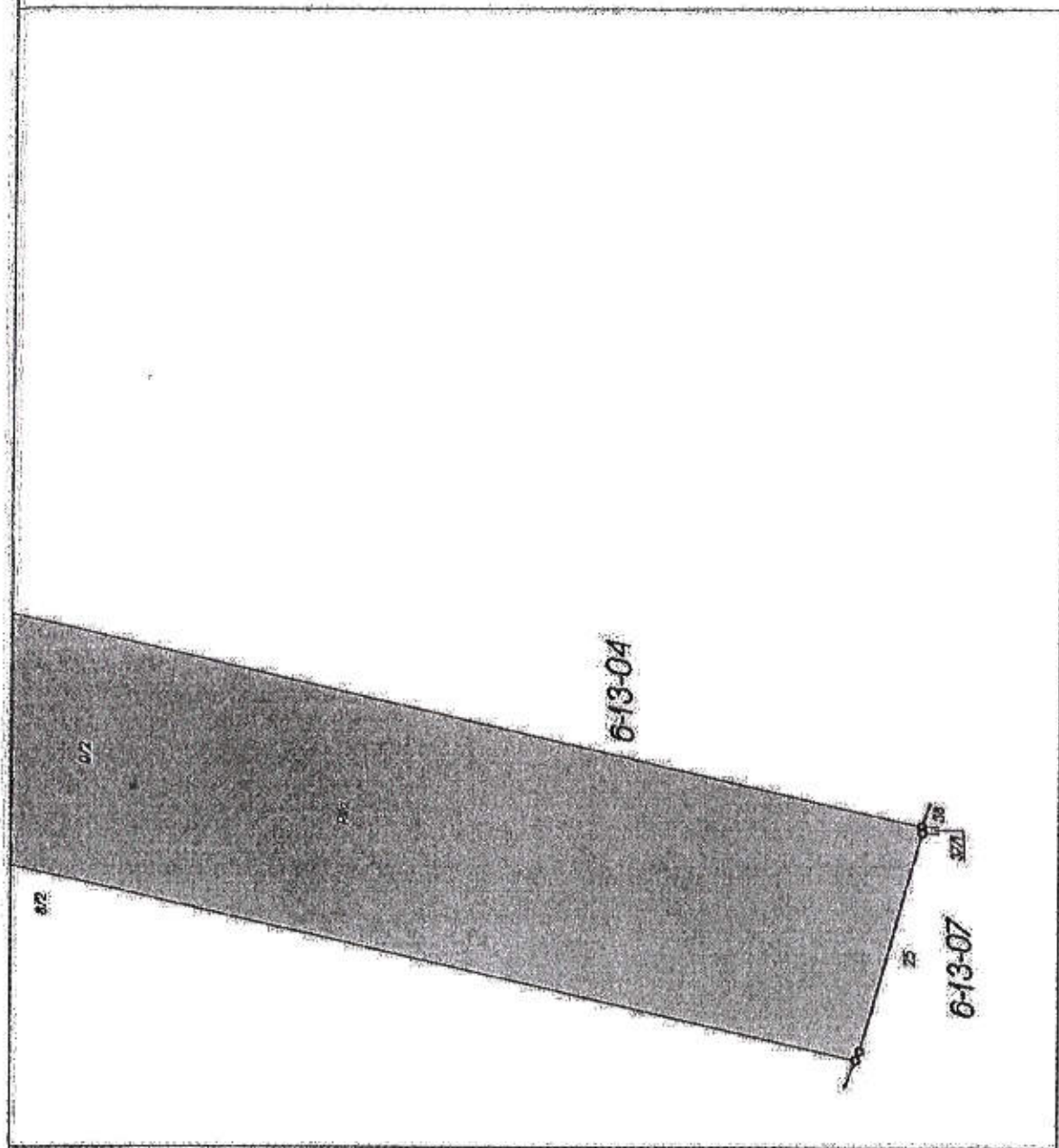
WYKRYŚ Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW SKALA 1:1000
WOJ. MAZOWIECKIE, m. st. Warszawa
Jednostka ewidencyjna: 140502_8, Dzielnica Bemowo
Obręb numer: 1304, 9-13-04
Działka: 9/2, 9/1

PREZYDENT
m.st. WARSZAWY

BG-UE-EL 6821.2509.2015.NPA



Integracja danych niniejszego wyrys z mapy ewidencyjnej jest wpis z rejestru gruntów.
Dokument służy do przeliczenia do dokumentu wpisu w Księdze Własności.
Opracowano systemem GEO-MAP. Wydrukowano: Anna Filipiak data: 2015.05.22 godz.: 12:40:27
Rozmiar: A4, Format: PDF, Wydruk: 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232, 234, 236, 238, 240, 242, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 256, 258, 260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 286, 288, 290, 292, 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310, 312, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372, 374, 376, 378, 380, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 400, 402, 404, 406, 408, 410, 412, 414, 416, 418, 420, 422, 424, 426, 428, 430, 432, 434, 436, 438, 440, 442, 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460, 462, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 484, 486, 488, 490, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508, 510, 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 536, 538, 540, 542, 544, 546, 548, 550, 552, 554, 556, 558, 560, 562, 564, 566, 568, 570, 572, 574, 576, 578, 580, 582, 584, 586, 588, 590, 592, 594, 596, 598, 600, 602, 604, 606, 608, 610, 612, 614, 616, 618, 620, 622, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 636, 638, 640, 642, 644, 646, 648, 650, 652, 654, 656, 658, 660, 662, 664, 666, 668, 670, 672, 674, 676, 678, 680, 682, 684, 686, 688, 690, 692, 694, 696, 698, 700, 702, 704, 706, 708, 710, 712, 714, 716, 718, 720, 722, 724, 726, 728, 730, 732, 734, 736, 738, 740, 742, 744, 746, 748, 750, 752, 754, 756, 758, 760, 762, 764, 766, 768, 770, 772, 774, 776, 778, 780, 782, 784, 786, 788, 790, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806, 808, 810, 812, 814, 816, 818, 820, 822, 824, 826, 828, 830, 832, 834, 836, 838, 840, 842, 844, 846, 848, 850, 852, 854, 856, 858, 860, 862, 864, 866, 868, 870, 872, 874, 876, 878, 880, 882, 884, 886, 888, 890, 892, 894, 896, 898, 900, 902, 904, 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 930, 932, 934, 936, 938, 940, 942, 944, 946, 948, 950, 952, 954, 956, 958, 960, 962, 964, 966, 968, 970, 972, 974, 976, 978, 980, 982, 984, 986, 988, 990, 992, 994, 996, 998, 1000, 1002, 1004, 1006, 1008, 1010, 1012, 1014, 1016, 1018, 1020, 1022, 1024, 1026, 1028, 1030, 1032, 1034, 1036, 1038, 1040, 1042, 1044, 1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056, 1058, 1060, 1062, 1064, 1066, 1068, 1070, 1072, 1074, 1076, 1078, 1080, 1082, 1084, 1086, 1088, 1090, 1092, 1094, 1096, 1098, 1100, 1102, 1104, 1106, 1108, 1110, 1112, 1114, 1116, 1118, 1120, 1122, 1124, 1126, 1128, 1130, 1132, 1134, 1136, 1138, 1140, 1142, 1144, 1146, 1148, 1150, 1152, 1154, 1156, 1158, 1160, 1162, 1164, 1166, 1168, 1170, 1172, 1174, 1176, 1178, 1180, 1182, 1184, 1186, 1188, 1190, 1192, 1194, 1196, 1198, 1200, 1202, 1204, 1206, 1208, 1210, 1212, 1214, 1216, 1218, 1220, 1222, 1224, 1226, 1228, 1230, 1232, 1234, 1236, 1238, 1240, 1242, 1244, 1246, 1248, 1250, 1252, 1254, 1256, 1258, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268, 1270, 1272, 1274, 1276, 1278, 1280, 1282, 1284, 1286, 1288, 1290, 1292, 1294, 1296, 1298, 1300, 1302, 1304, 1306, 1308, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318, 1320, 1322, 1324, 1326, 1328, 1330, 1332, 1334, 1336, 1338, 1340, 1342, 1344, 1346, 1348, 1350, 1352, 1354, 1356, 1358, 1360, 1362, 1364, 1366, 1368, 1370, 1372, 1374, 1376, 1378, 1380, 1382, 1384, 1386, 1388, 1390, 1392, 1394, 1396, 1398, 1400, 1402, 1404, 1406, 1408, 1410, 1412, 1414, 1416, 1418, 1420, 1422, 1424, 1426, 1428, 1430, 1432, 1434, 1436, 1438, 1440, 1442, 1444, 1446, 1448, 1450, 1452, 1454, 1456, 1458, 1460, 1462, 1464, 1466, 1468, 1470, 1472, 1474, 1476, 1478, 1480, 1482, 1484, 1486, 1488, 1490, 1492, 1494, 1496, 1498, 1500, 1502, 1504, 1506, 1508, 1510, 1512, 1514, 1516, 1518, 1520, 1522, 1524, 1526, 1528, 1530, 1532, 1534, 1536, 1538, 1540, 1542, 1544, 1546, 1548, 1550, 1552, 1554, 1556, 1558, 1560, 1562, 1564, 1566, 1568, 1570, 1572, 1574, 1576, 1578, 1580, 1582, 1584, 1586, 1588, 1590, 1592, 1594, 1596, 1598, 1600, 1602, 1604, 1606, 1608, 1610, 1612, 1614, 1616, 1618, 1620, 1622, 1624, 1626, 1628, 1630, 1632, 1634, 1636, 1638, 1640, 1642, 1644, 1646, 1648, 1650, 1652, 1654, 1656, 1658, 1660, 1662, 1664, 1666, 1668, 1670, 1672, 1674, 1676, 1678, 1680, 1682, 1684, 1686, 1688, 1690, 1692, 1694, 1696, 1698, 1700, 1702, 1704, 1706, 1708, 1710, 1712, 1714, 1716, 1718, 1720, 1722, 1724, 1726, 1728, 1730, 1732, 1734, 1736, 1738, 1740, 1742, 1744, 1746, 1748, 1750, 1752, 1754, 1756, 1758, 1760, 1762, 1764, 1766, 1768, 1770, 1772, 1774, 1776, 1778, 1780, 1782, 1784, 1786, 1788, 1790, 1792, 1794, 1796, 1798, 1800, 1802, 1804, 1806, 1808, 1810, 1812, 1814, 1816, 1818, 1820, 1822, 1824, 1826, 1828, 1830, 1832, 1834, 1836, 1838, 1840, 1842, 1844, 1846, 1848, 1850, 1852, 1854, 1856, 1858, 1860, 1862, 1864, 1866, 1868, 1870, 1872, 1874, 1876, 1878, 1880, 1882, 1884, 1886, 1888, 1890, 1892, 1894, 1896, 1898, 1900, 1902, 1904, 1906, 1908, 1910, 1912, 1914, 1916, 1918, 1920, 1922, 1924, 1926, 1928, 1930, 1932, 1934, 1936, 1938, 1940, 1942, 1944, 1946, 1948, 1950, 1952, 1954, 1956, 1958, 1960, 1962, 1964, 1966, 1968, 1970, 1972, 1974, 1976, 1978, 1980, 1982, 1984, 1986, 1988, 1990, 1992, 1994, 1996, 1998, 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016, 2018, 2020, 2022, 2024, 2026, 2028, 2030, 2032, 2034, 2036, 2038, 2040, 2042, 2044, 2046, 2048, 2050, 2052, 2054, 2056, 2058, 2060, 2062, 2064, 2066, 2068, 2070, 2072, 2074, 2076, 2078, 2080, 2082, 2084, 2086, 2088, 2090, 2092, 2094, 2096, 2098, 2100, 2102, 2104, 2106, 2108, 2110, 2112, 2114, 2116, 2118, 2120, 2122, 2124, 2126, 2128, 2130, 2132, 2134, 2136, 2138, 2140, 2142, 2144, 2146, 2148, 2150, 2152, 2154, 2156, 2158, 2160, 2162, 2164, 2166, 2168, 2170, 2172, 2174, 2176, 2178, 2180, 2182, 2184, 2186, 2188, 2190, 2192, 2194, 2196, 2198, 2200, 2202, 2204, 2206, 2208, 2210, 2212, 2214, 2216, 2218, 2220, 2222, 2224, 2226, 2228, 2230, 2232, 2234, 2236, 2238, 2240, 2242, 2244, 2246, 2248, 2250, 2252, 2254, 2256, 2258, 2260, 2262, 2264, 2266, 2268, 2270, 2272, 2274, 2276, 2278, 2280, 2282, 2284, 2286, 2288, 2290, 2292, 2294, 2296, 2298, 2300, 2302, 2304, 2306, 2308, 2310, 2312, 2314, 2316, 2318, 2320, 2322, 2324, 2326, 2328, 2330, 2332, 2334, 2336, 2338, 2340, 2342, 2344, 2346, 2348, 2350, 2352, 2354, 2356, 2358, 2360, 2362, 2364, 2366, 2368, 2370, 2372, 2374, 2376, 2378, 2380, 2382, 2384, 2386, 2388, 2390, 2392, 2394, 2396, 2398, 2400, 2402, 2404, 2406, 2408, 2410, 2412, 2414, 2416, 2418, 2420, 2422, 2424, 2426, 2428, 2430, 2432, 2434, 2436, 2438, 2440, 2442, 2444, 2446, 2448, 2450, 2452, 2454, 2456, 2458, 2460, 2462, 2464, 2466, 2468, 2470, 2472, 2474, 2476, 2478, 2480, 2482, 2484, 2486, 2488, 2490, 2492, 2494, 2496, 2498, 2500, 2502, 2504, 2506, 2508, 2510, 2512, 2514, 2516, 2518, 2520, 2522, 2524, 2526, 2528, 2530, 2532, 2534, 2536, 2538, 2540, 2542, 2544, 2546, 2548, 2550, 2552, 2554, 2556, 2558, 2560, 2562, 2564, 2566, 2568, 2570, 2572, 2574, 2576, 2578, 2580, 2582, 2584, 2586, 2588, 2590, 2592, 2594, 2596, 2598, 2600, 2602, 2604, 2606, 2608, 2610, 2612, 2614, 2616, 2618, 2620, 2622, 2624, 2626, 2628, 2630, 2632, 2634, 2636, 2638, 2640, 2642, 2644, 2646, 2648, 2650, 2652, 2654, 2656, 2658, 2660, 2662, 2664, 2666, 2668, 2670, 2672, 2674, 2676, 2678, 2680, 2682, 2684, 2686, 2688, 2690, 2692, 2694, 2696, 2698, 2700, 2702, 2704, 2706, 2708, 2710, 2712, 2714, 2716, 2718, 2720, 2722, 2724, 2726, 2728, 2730, 2732, 2734, 2736, 2738, 2740, 2742, 2744, 2746, 2748, 2750, 2752, 2754, 2756, 2758, 2760, 2762, 2764, 2766, 2768, 2770, 2772, 2774, 2776, 2778, 2780, 2782, 2784, 2786, 2788, 2790, 2792, 2794, 2796, 2798, 2800, 2802, 2804, 2806, 2808, 2810, 2812, 2814, 2816, 2818, 2820, 2822, 2824, 2826, 2828, 2830, 2832, 2834, 2836, 2838, 2840, 2842, 2844, 2846, 2848, 2850, 2852, 2854, 2856, 2858, 2860, 2862, 2864, 2866, 2868, 2870, 2872, 2874, 2876, 2878, 2880, 2882, 2884, 2886, 2888, 2890, 2892, 2894, 2896, 2898, 2900, 2902, 2904, 2906, 2908, 2910, 2912, 2914, 2916, 2918, 2920, 2922, 2924, 2926, 2928, 2930, 2932, 2934, 2936, 2938, 2940, 2942, 2944, 2946, 2948, 2950, 2952, 2954, 2956, 2958, 2960, 2962, 2964, 2966, 2968, 2970, 2972, 2974, 2976, 2978, 2980, 2982, 2984, 2986, 2988, 2990, 2992, 2994, 2996, 2998, 3000, 3002, 3004, 3006, 3008, 3010, 3012, 3014, 3016, 3018, 3020, 3022, 3024, 3026, 3028, 3030, 3032, 3034, 3036, 3038, 3040, 3042, 3044, 3046, 3048, 3050, 3052, 3054, 3056, 3058, 3060, 3062, 3064, 3066, 3068, 3070, 3072, 3074, 3076, 3078, 3080, 3082, 3084, 3086, 3088, 3090, 3092, 3094, 3096, 3098, 3100, 3102, 3104, 3106, 3108, 3110, 3112, 3114, 3116, 3118, 3120, 3122, 3124, 3126, 3128, 3130, 3132, 3134, 3136, 3138, 3140, 3142, 3144, 3146, 3148, 3150, 3152, 3154, 3156, 3158, 3160, 3162, 3164, 3166, 3168, 3170, 3172, 3174, 3176, 3178, 3180, 3182, 3184, 3186, 3188, 3190, 3192, 3194, 3196, 3198, 3200, 3202, 3204, 3206, 3208, 3210, 3212, 3214, 3216, 3218, 3220, 3222, 3224, 3226, 3228, 3230, 3232, 3234, 3236, 3238, 3240, 3242, 3244, 3246, 3248, 3250, 3252, 3254, 3256, 3258, 3260, 3262, 3264, 3266, 3268, 3270, 3272, 3274, 3276, 3278, 3280, 3282, 3284, 3286, 3288, 3290, 3292, 3294, 3296, 3298, 3300, 3302, 3304, 3306, 3308, 3310, 3312, 3314, 3316, 3318, 3320, 3322, 3324, 3326, 3328, 3330, 3332, 3334, 3336, 3338, 3340, 3342, 3344, 3346, 3348, 3350, 3352, 3354, 3356, 3358, 3360, 3362, 3364, 3366, 3368, 3370, 3372, 3374, 3376, 3378, 3380, 3382, 3384, 3386, 3388, 3390, 3392, 3394, 3396, 3398, 3400, 3402, 3404, 3406, 3408, 3410, 3412, 3414, 3416, 3418, 3420, 3422, 3424, 3426, 3428, 3430, 3432, 3434, 3436, 3438, 3440, 3442, 3444, 3446, 3448, 3450, 3452, 3454, 3456, 3458, 3460, 3462, 3464, 3466, 3468, 3470, 3472, 3474, 3476, 3478, 3480, 3482, 3484, 3486, 3488, 3490, 3492, 3494, 3496, 3498, 3500, 3502, 3504, 3506, 3508, 3510, 3512, 3514, 3516, 3518, 3520, 3522, 3524, 3526, 3528, 3530, 3532, 3534, 3536, 3538, 3540, 3542, 3544, 3546, 3548, 3550, 3552, 3554, 3556, 3558, 3560, 3562, 3564, 3566, 3568, 3570, 3572, 3574, 3576, 3578, 3580, 3582, 3584, 3586, 3588, 3590, 3592, 3594, 3596, 3598, 3600, 3602, 3604, 3606, 3608, 3610, 3612, 3614, 3616, 3618, 3620, 3622, 3624, 3626, 3628, 3630, 3632, 3634, 3636, 3638, 3640, 3642, 3644, 3646, 3648, 3650, 3652, 3654, 3656, 3658, 3660, 3662, 3664, 3666, 3668, 3670, 3672, 3674, 3676, 3678, 3680, 3682, 3684, 3686, 3688, 3690, 3692, 3694, 3696, 3698, 3700, 3702, 3704, 3706, 3708, 3710, 3712, 3714, 3716, 3718, 3720, 3722, 3724, 3726, 3728, 3730, 3732, 3734, 3736, 3738, 3740, 3742, 3744, 3746, 3748, 3750, 3752, 3754, 3756, 3758, 3760, 3762, 3764, 3766, 3768, 3770, 3772, 3774, 3776, 3778, 3780, 3782, 3784, 3786, 3788, 3790, 3792, 3794, 3796, 3798, 3800, 3802, 3804, 3806, 3808, 3810, 3812, 3814, 3816, 3818, 3820, 3822, 3824, 3826, 3828, 3830, 3832, 3834, 3836, 3838, 3840, 3842, 3844, 3846, 3848, 3850, 3852, 3854, 3856, 3858, 3860, 3862, 3864, 3866, 3868, 3870, 3872, 3874, 3876, 3878, 3880, 3882, 3884, 3886, 3888, 3890, 3892, 3894, 3896, 3898, 3900, 3902, 3904, 3906, 3908, 3910, 3912, 3914, 3916, 3918, 3920, 3922, 3924, 3926, 3928, 3930, 3932, 3934, 3936, 3938, 3940, 3942, 3944, 3946, 3948, 3950, 3952, 3954, 3956, 3958, 3960, 3962, 3964, 3966, 3968, 3970, 3972, 3974, 3976, 3978, 3980, 3982, 3984, 3986, 3988, 3990, 3992, 3994, 3996, 3998, 4000, 4002, 4004, 4006, 4008, 4010, 4012, 4014, 4016, 4018, 4020, 4022, 4024, 4026, 4028, 4030, 4032, 4034, 4036, 4038, 4040, 4042, 4044, 4046, 4048, 4050, 4052, 4054, 4056, 4058, 4060, 4062, 4064, 4066, 4068, 4070, 4072, 4074, 4076, 4078, 4080, 4082, 4084, 4086, 4088, 4090, 4092, 4094, 4096, 4098, 4100, 4102, 4104, 4106, 4108, 4110, 4112, 4114, 4116, 4118, 4120, 4122, 4124, 4126, 4128,



mu 5

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WALM/00138922/9, STAN Z DNIA 2015-10-30 14:22

PROWADZĄCĄJĄ PRACĘ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-HOKOTOWA W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WALM

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sa	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				
1				Nr podstawy wpisu
				1

Działki ewidencyjne		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	9/1	1, 4, 5
Numer działki	146502.8.1304.9/1	
Identyfikator działki	1304.6-13-04	
Opis nieruchomości (numer, nazwa)	1304.6-13-04	
Polecenie (numer porządkowy / województwa, gmina, miejscowość, działka)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, ULICA	
Sposób korzystania	SZELIGOWSKA 53	
Lp. 2.	P - GRUNTY ORNE	
Numer działki	9/2	1, 4, 5
Identyfikator działki	146502.8.1304.9/2	
Opis nieruchomości (numer, nazwa)	1304.6-13-04	
Polecenie (numer porządkowy / województwa, gmina, miejscowość, działka)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, ULICA	
Sposób korzystania	SZELIGOWSKA 53	
Lp. 3.	P - GRUNTY ORNE	

Opis całej nieruchomości	5.2196 HA	Nr podstawy wpisu
		1

Komentarz do migracji

Opisami numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym doświadczeniu są:	1	Nr podstawy wpisu
		1

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	WYKRES Z REJESTRU GRUNTÓW: 12
1	(podstawowe oznaczenie: podziałek dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WALM/00138922/9, 1998-10-29 00:00:00, 1999-09-16 00:00:00, NIE
4	(podstawowe oznaczenie: data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu, polecenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WALM/00138922/9, 2015-08-20 09:50:00, 2015-09-18-12.31.10.553841, NIE, 33-38
5	(podstawowe oznaczenie: data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu, polecenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WALM/00138922/9, 2015-08-20 09:50:00, 2015-09-18-12.31.10.553841, NIE, 33-38

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WALM/00138922/9, STAN Z DNIA 2015-10-30 14:22

PROWADZĄCĄJĄ PRACĘ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-HOKOTOWA W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WALM

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sa	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTY NR WA1M/00138922/9, STAN Z DNIA 2015-10-30 14:22

PROJEKTOWA PRACA SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓW W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sa	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Właściciele

Lp. 1.	...	Nr podzawy wpisu
Lata wskazani udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rozdział współwłasności)		6
Inne osoby prawne lub jednostki organizacyjne niebędące osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		6
GW DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 36173712300000		6

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podzawy wpisu	UNOWA SPRZEDAŻY, 7030/2015, 2015-08-19, TYNAGA JOANNA ZURAWOWSKA, WARSZAWA, 33-38 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/nazwisko i nazwisko/własciciel, sędziów; pobranie dokumentu - numer karty akt)
6	DZ. KW./WA1M/00026023/15/002, 2015-08-20 09:50:00, 2015-09-18 12:31:10.553M41, NIE, 33-38 (rodzaj i numer dokumentu, chwila wpłaty, chwila wpłaty, czy z urzędu, pobranie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTY NR WA1M/00138922/9, STAN Z DNIA 2015-10-30 14:22

PROJEKTOWA PRACA SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓW W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sa	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROZSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOJ NR WAIN/00138922/9, STAN Z DNIA 2015-10-30 14:22
Przebieganie przez KAP SIEDZONY DLA WARSZAWY-HOKOTOWA W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTOJ - WAIN

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA			
Dział I-Q	Dział I-Sa	Dział II	Dział III
Dział IV - HIPOTEKA			
BRAK WPISÓW			





PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

UD-I-WAB-B.6727.72.2015.JWY

Warszawa, dnia 27 MAJ 2015

ZAŚWIADCZENIE Nr 264/2015

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)

zaświadcza się

że nieruchomości stanowiące działki ew. o nr 9/1, 9/2 z obrębu 6-13-04, położone przy ulicy Szelińskiej 51 w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy, znajdują się na obszarze, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obecnie stanowiłby akt prawa miejscowego.

W dniu 19.03.2009 r. Rada m. st. Warszawy podjęła uchwałę nr LI/1538/2009 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa na terenie obejmującym przedmiotową działkę.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek Pana Maksymiliana Poczmara.

Opłata należna za zaświadczenie - 12 zł



z rąk Prezydenta m. st. Warszawy
A. Męciński
Anna Męcińska
Kierownik Referatu Urbanistyki
Wydział Architektury i Budownictwa
dla Dzielnicy Bemowo

Otrzymuje:

Pan Maksymilian Poczman
al. Stanów Zjednoczonych 32/466, 04-036 Warszawa

a/a



URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
Wydział Polityki Przestrzennej

ul. Marszałkowska 77/79, 00-693 Warszawa, tel. 22 443 23 04, faks 22 443 24 50
architektura@m.stowarszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.architektura.um.warszawa.pl

AN-WPP.6727.151.2015.KWO (2)

Warszawa, dnia 22.05.2015 r.

Pan Maksymilian Poczmann
al. Stanów Zjednoczonych 32/46S
04-036 Warszawa

Odpowiadając na wniosek z dnia 15.05.2015 r., przekazuję w załączeniu wypis i wypis ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego uchwałą nr XXCVI/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (ze zm.).

Wypis i wypis dotyczący obszaru, na którym znajdują się działki ew. nr 9/1, 9/2 z obrębów nr 6-13-04, położone przy ul. Szelegowskiej w dzielnicy Bemowo w Warszawie.

Jednocześnie informuję, że dla przedmiotowego obszaru na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawy nr LI/1538/2009 z dnia 19.03.2009 i uchwały nr LVII/1628/2013 z dnia 13.06.2013, sporządzony jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa (etap: projekt planu jest przed uzgodnieniami ustawowymi).

Należy podkreślić, że dokument Studium został sporządzony w skali 1:20.000 na mapie topograficznej, która nie posiada granic nieruchomości, a załącznik wydzielenia terenowych określonych na rysunku Studium oraz przebiegi układu drogowo-ulicznego mają charakter orientacyjny. Rozważania w zakresie przeznaczeń poszczególnych terenów, sposobu i zasad ich zagospodarowania określone będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzje sporządzane stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast w zakresie planowania i realizacji dróg publicznych określone będą decyzje wydane w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Informacja: W dniu 16 października 2014 r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę nr XCII/2346/2014 w sprawie uchwalenia zmian Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy. Zmiany wprowadzone na rysunku Studium oznaczone są kolorem niebieskim.

Koszt opłaty skarbowej za sporządzenie wypisu i wypisu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy dla wnioskowanego obszaru, zgodnie z ustawą z 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2012 r. poz. 1282 ze zm.), wynosi 90,00 zł.

KANCELARNIA
WYDZIAŁU POLITYKI PRZESTRZENNEJ
BIAŁA AL. STANÓW ZJEDNOCZONYCH 32/46S

dotyczy: AN-WPP.6727.151.2015.KWO

W załączeniu:
Wypis i wypis ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy.



Urząd Miasta Stolecznego Warszawy – Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
WYPIS

ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego uchwałą nr XXCVI/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (ze zm.), (art. 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.).

Zgodnie z art. 9 ustawy: Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Studium sporządza gmina przy sporządzaniu planów miejscowych. Ustalenia Studium są wiążące dla organów Wykazu dotychczas obszaru, na którym usytuowane są działki ew. nr 9/1, 9/2 z obrębów nr 6-13-04, położone przy ul. Szelegowskiej w dzielnicy Bemowo w Warszawie.

1. Sytuacja terenu w strukturze przestrzennej miasta:

Obszar, na którym położone są wskazane nieruchomości leży w strefie przedmieść. Niewielki północny fragment terenu leży w korytarzu drogi zbiorczej – ul. Szelegowska Z/L. Teren znajduje się w obszarze zagrożenia halasem lotniczym. Ponadto przedmiotowa działka leży na obszarze planowanego rozwoju „Chrzanów” oraz na obszarze wskazanym na rysunku Studium jako wymagający zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne.

Dla przedmiotowej działki w strukturze przestrzennej miasta jest:

- ochrona terenów otwartych, leśnych;
- powstrzymanie rozproszonych działań inwestycyjnych na terenach nie przewidzianych do zabudowy poprzez wskazanie terenów planowanej zabudowy z warunkiem zapewnienia zgodności między charakterem i odpornością środowiska, a rozmiarem i intensywnością zagospodarowania - ograniczenie intensywności i gęstości zabudowy;
- wprowadzenie zmian zmierzających do poprawy obsługi transportem publicznym.

- Główna funkcja - znielenie i przekształcenie dla ww. obszaru wyznaczenia realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym B.U. następujących ustaleń:
- podporządkowanie sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i środowiska;
- uzupełnienie i modernizacja zabudowy z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
- kształtowanie zespołów zabudowy o niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- rozwijanie obwodowego układu drogowego i uzupełnienie układów drógowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych;
- tworzenie rozwiązań przyjaznych dla osób starszych i niepełnosprawnych;
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni, towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom.

Układ drogowo-uliczny powinien zagwarantować:

- sprawne powiązanie z trasami zewnętrznymi (autostradą i krajowymi drogami ekspresowymi), które będą na obszarze miasta i w jego bezpośredniej bliskości spełniać rolę systemu obwodowego w stosunku do terenów zurbanizowanych;
- obwodowe połączenia międzydzielnicowe oraz trasy mostowe, omijające obszary centralne i silnie zurbanizowane;
- sprawny obsługa terenów zaludnionych z zachowaniem hierarchiczności systemu ulicznego;
- bezpośrednią obsługę otaczającego zagospodarowania kosztom funkcji sąsiedniego terenu międzyobwodowego w obszarze centralnym miasta;
- możliwość prowadzenia dróg rowerowych obsługujących miasto.

2. Funkcje obszaru - kategoria przeznaczenia terenu:

Podstawną zasadą dla kierunków zmian w przeznaczeniu terenów jest równoważenie funkcji na całym obszarze miasta i tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych; zaślepi wydzieleni terenowych należy traktować orientacyjnie, stanowią one wyłączone do miejscowych

AN-WPP.6727.151.2015.KWO (2)

planów zagospodarowania przestrzennego i należy je uwzględnić w m.p.p.

Obszar, w którym znajdują się nieruchomości, oznaczony jest symbolem: (M1).20 (działka ew. nr 9/2 oraz większa część działki ew. nr 9/1 z obrębem nr 6-13-04), przewidziany jest pod rozwój funkcji mieszkaniowych i określony został jako tereny o przeważającej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których:

- ustalono się priorytet dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i niezabudowanej inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz sportu powszechnego, a także innych usług podstawowych,
- doпуска się lokalizowanie funkcji usługowej z zastrzeżeniem by udział tej funkcji kształtował się do 40 % powierzchni zabudowy na terenie.

Z/II (niezwielik fragment dz. ew. nr 9/1 z obrębem nr 6-13-04) – ul. Szeglowska – droga zbiorcza.

3. **Wskazniki ustalone dla obszaru (M1).20:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

Na rysunku Studium nie wskazano min. % udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC). Aby wskaźnik PBC kształtował się w granicach 25%-47%.

Kategoria wyznaczenia zabudowy średnio dla obszaru: 20 m npt.

Intensywność zabudowy brutto średnio dla obszaru: 1,2

Wskaźniki dotyczące wysokości i intensywności są uśrednione, uśrednianie tych wskaźników oraz wskazanie lokalnych dominant wyszczególnionych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i planowany miasto.

Wskaźniki parkingowe – strata III przedmiotu:

- dla biur i urzędów – 25-30 miejsc/1000 m² pow. uż. biur i urzędów,
- dla handlu i usług – 30-60 miejsc/1000 m² pow. uż. handlu i usług,
- dla mieszkań – min. 1 miejsce/1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce/50m² pow. uż. mieszkania,
- wskaźnik miejsc postojowych dla rowerów – 10 miejsc dla rowerów/100 miejsc postojowych dla samochodów.

Program parkingowy powinien być realizowany na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji.

4. **Sytem transportowy dla obszaru:**

Sytem komunikacji drogowej:

Teren położony jest w zasięgu obsługi ul. Szeglowskiej Z/I (drogi zbiorczej) oraz Trasy Armii Krajowej S/p (droga ekspresowa). Wzdłuż ul. Szeglowskiej i fragmentu Trasy Armii Krajowej projektowane są skrajki rowerowe.

Sytem miasta:

Teren położony jest w zasięgu projektowanej II linii metra z planowaną stacją Metro – Chrzanów.

Studium nie określa przebiegu dróg i ulic o charakterze lokalnym i objazdowym, ich przebieg i klasyfikację określi m.p.p.

Na rysunkach Studium zamieszczono orientacyjnie przebiegi układu drogowo-ulicznego i transportu zbiorowego, orientacyjne lokalizacje obiektów obsługi ruchu oraz orientacyjne granice stref zróżnicowania warunków obsługi komunikacyjnej, dla których linie rozgraniczające oraz rozwiązania techniczne dróg (tunele, estakady), muszą być określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5. **Infrastruktura techniczna:**

Teren znajduje się w zasięgu istniejących i projektowanych sieci infrastrukturalnych podstawowego znaczenia z zakresu elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji i gazownictwa. Obszar przy tym pozostaje podlegający sieci deponicznej.

6. **Ochrona dziedzictwa kulturowego:**

W zagospodarowaniu przestrzennym należy respektować ochronę indywidualnych obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków oraz Miejsce Pamięci Narodowej (identyfikacja obiektów wg aktualizowanych wykazów – aktualizacji dokonują właściwe organy). Zakres i warunki ochrony określany będzie w m.p.p.

7. **Ochrona środowiska i jego zasobów:**

Na terenie obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i jego zasobów:

Ochrona przed hałasem komunikacyjnym:

- modernizowanie i budowa ulic przy zastosowaniu rozwiązań ograniczających poziom emisji hałasu i jego rozpraszanie się w środowisku;
- stosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych gwarantujących dotrzymywanie standardów ochrony przed hałasem w środowisku oraz w pomieszczeniach budynków;
- rozwijanie transportu rowerowego i pieszo.

Ochrona przed hałasem lotniczym

Wskazuje się obszar zagrożenia hałasem lotniczym wokół Portu Lotniczego Warszawa Okęcie Im. Fryderyka Chopina, gdzie uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego utworzony został obszar ograniczonego użytkowania, w którym wyodrębniona została strefa Z1 i Z2. W obszarze obowiązują określone ww. uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów oraz wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem.

Ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza:

- ograniczenie emisji pyłu i parkingów w oparciu o materiały i technologie
- stosowanie do celów komunalno-bytowych niskiemisyjnych paliw i technologii na terenach nie wyposażonych w sieć ciepłowniczą, stosowanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii (OZE), rozbudowa centralnych systemów zaopatrzenia w energię;
- zakaz stosowania instalacji i urządzeń emitujących powiewy na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza, na terenach o przeważnie zabudowie mieszkaniowej oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Ochrona zasobów wodnych i ich jakości:

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach poszczególnych działek, na terenach zabudowy mieszkaniowej o niskim i średnim wskaźniku intensywności w zależności od warunków gruntowo-wodnych;
- ograniczenie wielkości terenów pokrytych asfaltem, nieprzepuszczalną nawierzchnią (pławów, ścieżek, parkingów, ścieżek i innych) przez wprowadzanie - tam gdzie to możliwe - nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na terenach przewidzianych do urbanizacji.

Ochrona przed powodzią awaryjną:

Aktualnym wykazem zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, dysponuje Województwo Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie.

W zagospodarowaniu przestrzennym należy respektować zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego określone w przepisach odrębnych oraz zasady ochrony obiektów i obszarów objętych różnymi formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w tym ujętych w aktualizowanych ewidencjach i wykazach prowadzonych przez właściwe organy.

8. **Zasady rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu transportu i komunikacji:

- Trasa Armii Krajowej S/p

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu transportu i komunikacji:

- II linia metra ze stacją Metro – Chrzanów,
- główna ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Szeglowskiej.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej:

-- kolektory ogólnospławne w odłocy przedmiotowego terenu.

Investycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie systemu transportowego, infrastruktury inżynierijnej, infrastruktury społecznej, ochrony środowiska oraz inne nie wymienione, a o których jest mowa w art. 6 ustawy z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami ze zm. (Dz.U. z 2006r. Nr 46 poz. 543) określone będą w planach miejscowych, stosownie do potrzeb, zgodnie z zasadami określonymi w Studium.

9. Obszary planowanego rozwoju:

Teren położony jest na obszarze planowanego rozwoju „Czerwów”. Obszar ten obejmuje tereny ograniczone: od północy ul. Górczewską, od wschodu ul. Łazurową, od południa linią kolejową, od zachodu granicą miasta. Na terenach położonych pomiędzy linią kolejową a ul. Półczyńskiego funkcjonuje stacja elektroenergetyczna 220/110kV „Mory” powiększona z elektrownią Kozienice, kotłowni, pylonów i stacji 400/220/110kV „Młocina”. Stanowi ona jeden z podstawowych elementów wiązujących Warszawę i Węgrów Elektroenergetyczny (WWE) z systemem krajowym. Tereny różne z rozproszoną zabudową, łączące na północ od ul. Półczyńskiej staniową, potencjał rozwojowy dzielnicy Bemowo. Planowane są tu funkcje mieszkaniowe i usługowe o niskiej intensywności. Standard obsługi transportem zbiorowym zapewni planowana realizacja II linii metra.

Obszar wymaga uzupełnienia w ślad i urządzenia infrastruktury inżynierijnej i drogowej. Na obszarze planowanego rozwoju budowlnictwa mieszkaniowego przewidziane jest rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych, a także dróg i infrastruktury inżynierijnej. Lokalizacja tych inwestycji zostanie przesądzona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

10. Obszary problemowe:

Teren znajduje się w obszarze zagrożenia halasem lotniczym (patrz pkt 7).

Uwaga: W omawianym obszarze obowiązuje uchwała Nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011r. Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 128 poz. 4086 z dn. 20.07.2011r.) rozszerzająca dotychczasowe granice OOU, której uścisła w tym zakresie są nadziesiąt w stosunku do ustalen „Studium uwerunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy”. Zgodnie z ww uchwałą przedmiotowe działki położone są w obszarze ograniczonego użytkowania.

11. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele terenowe i mieszkaniowe.

Teren leży w obszarze wskazanym na rysunku Studium jako wymagający zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele terenowe i mieszkaniowe.

Uwaga: Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.: Dz.U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy (Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze / mieszkaniowe), nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Uwaga: Rozwiązania w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, sposobu i czasu ich zagospodarowania określić będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzje sporządzone stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast w zakresie planowania i realizacji dróg publicznych określić będą decyzje wydane w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 03.217.2124 ze zm.).

W załączniku:

Wzrost ze Studium uwerunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – fragment rys. nr 14 Struktura funkcjonalna i zagospodarowanie przestrzenne – kierunki zagospodarowania przestrzennego i fragment rys. nr 26 „Obszary problemowe i zagrożenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz legendo do tych rysunków.

Wzrost ze Studium uwerunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – fragment rys. nr 14 Struktura funkcjonalna i zagospodarowanie przestrzenne – kierunki zagospodarowania przestrzennego i fragment rys. nr 26 „Obszary problemowe i zagrożenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz legendo do tych rysunków.

Wzrost ze Studium uwerunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – fragment rys. nr 14 Struktura funkcjonalna i zagospodarowanie przestrzenne – kierunki zagospodarowania przestrzennego i fragment rys. nr 26 „Obszary problemowe i zagrożenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz legendo do tych rysunków.

AM-WPP.6727.151.2015.KWO (2)

22.05.2015 r.

AM-WPP.6727.151.2015.KWO (2)

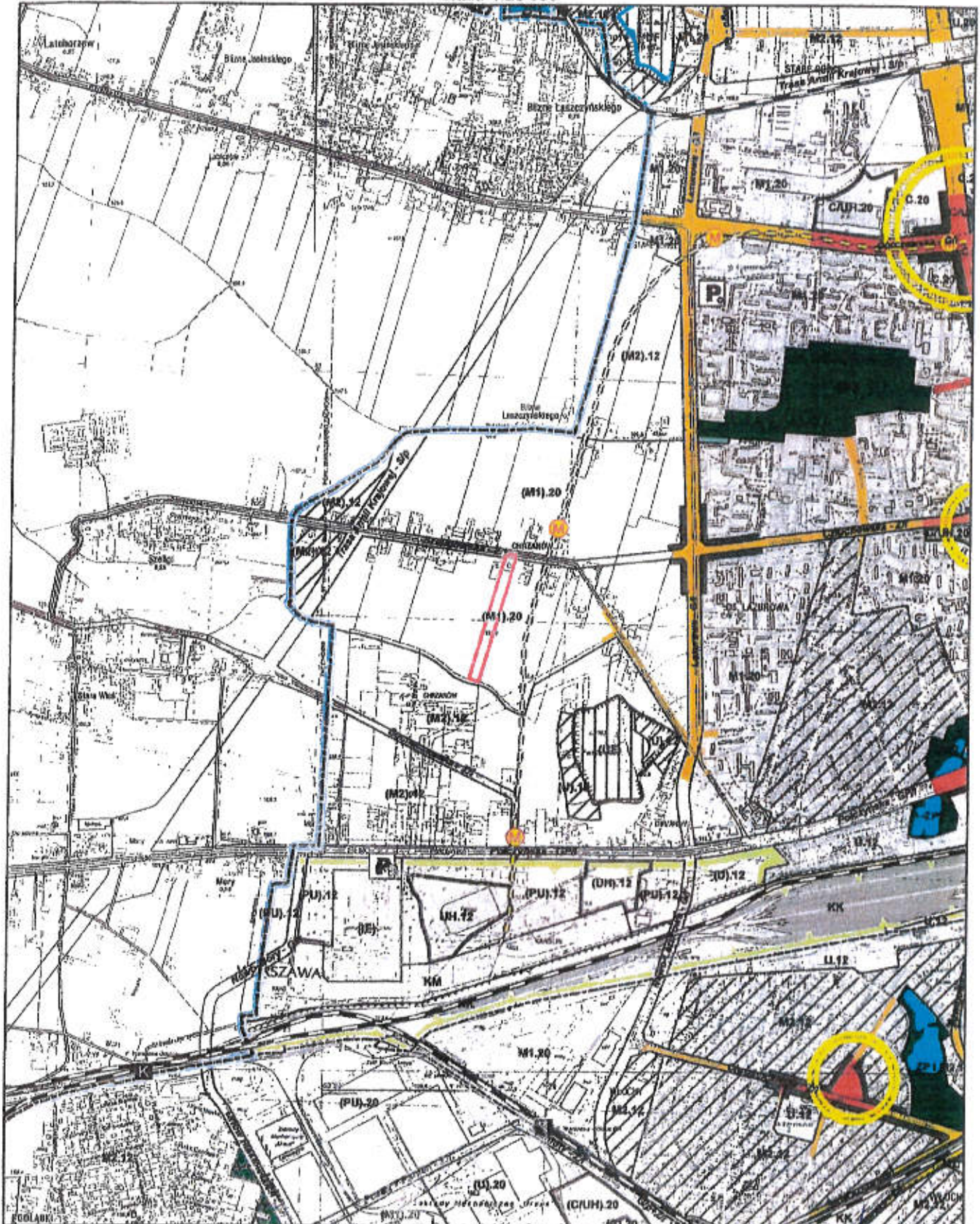
22.05.2015 r.

5



WYRYS
ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy”
przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy
z dn. 10 października 2006 r. (ze zm.)

RYSUNEK Nr 14 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna – kierunki zagospodarowania przestrzennego”
Skala 1:20 000

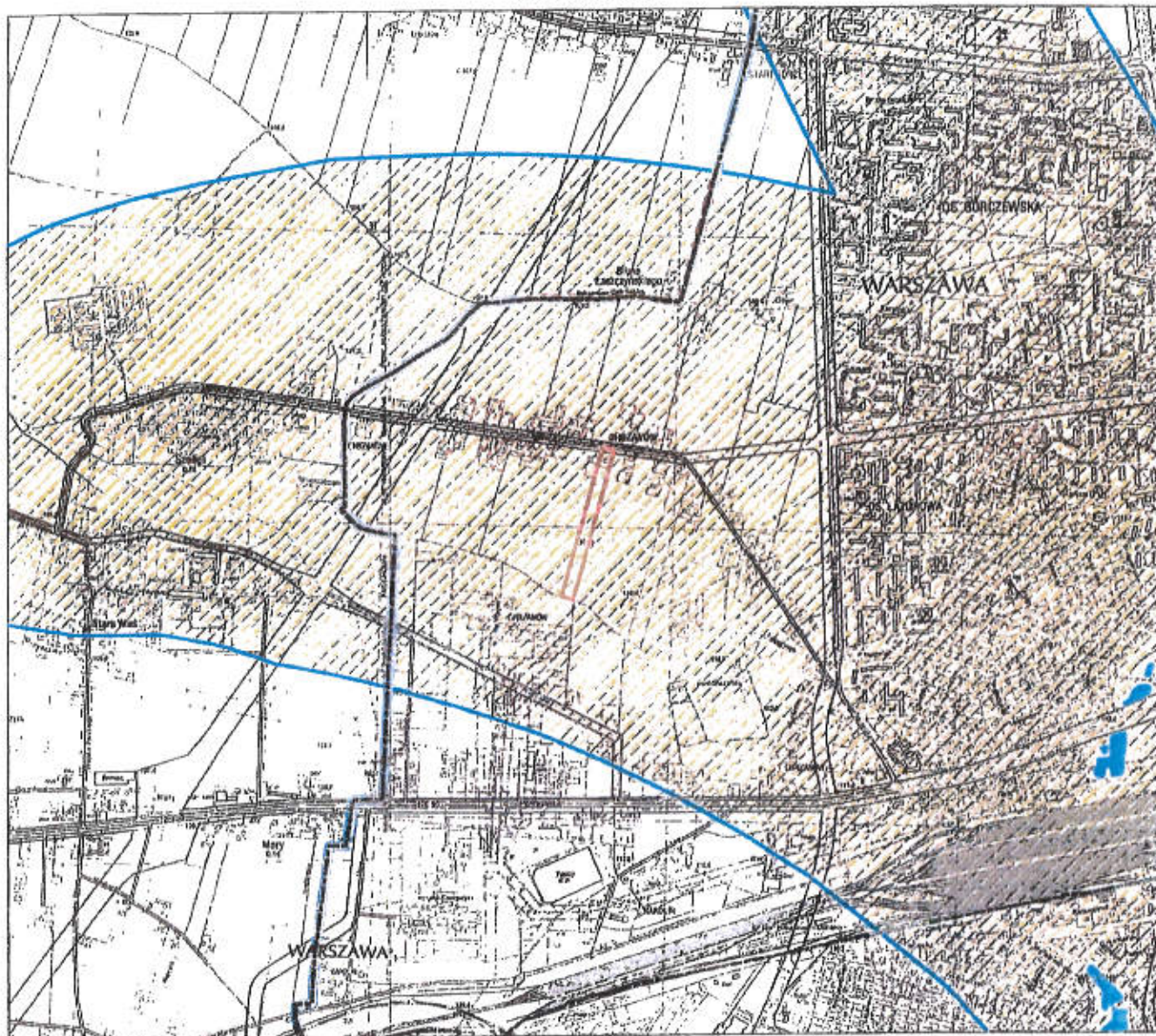


oznaczenie obszaru objętego wypisem i wyrysem

0 100 200 400 600 800 1 000 m

WYRYS
ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy”
przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy
z dn. 10 października 2006 r. (ze zm.)

RYSUNEK Nr 26 „Obszary problemowe i zagrożenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego”
Skala 1:20 000



 oznaczenie obszaru objętego wypisem i wyrysem

0 100 200 400 600 800 1 000
m

Obszary problemowe i zagrożenia

ZAGROŻENIA

- Obszary niebezpieczeństwa zagrożenia powodzią**
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - wg rozr. 10
- Obszary niebezpieczeństwa zagrożenia powodzią**
Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przełamania się wód powodziowych przez korony wału lub jego zniszczenia lub uszkodzenia wału - wg rozr. 10
- Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych**
- Obszary lokalizacji niebezpiecznych zakładów przemysłowych**
- Obszary lokalizacji niebezpiecznych składowisk przemysłowych**

Obszary konfliktów przestrzennych

- Obszary projektowanych tras komunikacyjnych**
- Obszary przebiegu inwestycyjnej na obszarach genie przyrodniczo**
- Lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej**
- Obszary uciążliwości hałasu i lotnictwa - objęte**
- oznaczenie nie występuje w związku z uwarunkowaniami obszaru ograniczonego użytkowania

Elementy informacyjne studium

- Granice miasta**
- Granice dzielnic**
- Skarpa warszawska**
- Układ hydrograficzny**
- Tereny dróg i ulic publicznych**
- Tuniele drożowe**
- Zakres przestrzenny zalewu wód wielkich rzek wyludnionych**
- Granice zmian wraz z numeracją obszarów**
Numer obszarów zmiany
Numer obszarów zmiany
Numeracja obszarów zmian wprowadzonych
odbytnym uchwałami Rady m. st. Warszawy
Obejmuje numery:
- uchwała Nr XCIII/246/2014 Rady m. st. Warszawy
z dnia 16 października 2014 r.
numery: 48, 58, 61, 68-71, 73, 117, 126

Wyróżnienie wprowadzanych zmian
Obszary problemowe i zagrożenia

- Obszary projektowanych tras komunikacyjnych**
Obszary przebiegu inwestycyjnej na obszarach genie przyrodniczo
- Tereny zmian położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią**
Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przełamania się wód powodziowych przez korony wału lub jego zniszczenia lub uszkodzenia wału - wg rozr. 10
- Obszary ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. F. Chopina w tym**
 Strefa Z1
 Strefa Z2
 Teren lotniska
- Teren usług sportu**
- obszar problemowy z szczególnymi uwarunkowaniami - wg rozr. 10
- Tereny usług handlu wielkopowierzchniowego**
- obszary problemowe z szczególnymi uwarunkowaniami - wg rozr. 10
- Tereny wielofunkcyjne z dopuszczeniem funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²**
- obszary problemowe z szczególnymi uwarunkowaniami - wg rozr. 10
- Tereny, na których dopuszczają się funkcje handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²**
- obszary problemowe z szczególnymi uwarunkowaniami - wg rozr. 10

ms

Warszawa, dn. 30.10.2015 r.

Wskazanie ewentualnych obszarów ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością
nieruchomość gruntowa zabudowana

Warszawa, dzielnica Bemowo, ulica Szeligowska 53

Przedmiotem wyceny nieruchomość gruntowa składająca się z działek ew. nr 9/1 i 9/2 z obr. 6-13-04 o łącznym obszarze 22 196 m².

Wg znajomości rynku Rzeczoznawcy Majątkowego przedmiot wyceny stanowi nieruchomość przeznaczona dla grupy potencjalnych inwestorów szukających działek pod osiedla domów wielorodzinnych.

Analiza rynku mieszkaniowego wskazuje, iż podobne działki są przedmiotem obrotu na rynku. W obecnej chwili występuje niskie ryzyko w przypadku sprzedaży takiej nieruchomości, co wiąże się z czasem ekspozycji ok. 6 miesięcy.

Przewidywana zmiany na rynku nieruchomości - rynek nieruchomości gruntowych: w latach 2007, 2008 r. rynek charakteryzował się ciągłym wzrostem popytu i cen. Początek 2009 r. to wyhamowanie popytu poprzez zmniejszenie możliwości nabywczych ograniczonych kredytami bankowymi. Początek roku 2010 to okres stabilizacji. W drugiej połowie 2010 r. na rynku obserwowano nieznaczne ożywienie związane ze spadkiem cen gruntów.

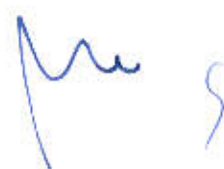
Ryzyko rynkowe

Wpływ czynników makroekonomicznych – trudny do określenia, choć wydaje się, że kryzys w krajach Unii Europejskiej jeszcze nie został do końca zażegnany a co za tym idzie może wpłynąć na spowolnienie rozwoju gospodarczego także w Polsce.

1. inflacja – cel inflacyjny NBP na 2015 r. – 2,5%; w budżecie na 2015 r. – 1,2%
2. stopa referencyjna NBP – 1,5%
3. kurs walutowy – kursy walut cały czas się zmieniają
4. stosunki rynkowe – stan i stopień rozwoju rynku – rynek jest w trakcie rozwoju. Po spadkach, ceny ustabilizowały się i prawdopodobnie nie będą dalej spadać, ale zależy to od sytuacji gospodarczej na świecie i w Polsce
5. koniunktura – wydaje się, że mamy obecnie okres stagnacji po spadkach popytu

Wpływ czynników mikroekonomicznych – specyficznych dla rynku nieruchomości

1. zależność od energii itp. – nieruchomość w zasięgu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz energetycznej
2. możliwość wyjścia z inwestycji w nieruchomości – w przypadku wycenianej nieruchomości – średnie ryzyko ze względu na rosnący popyt na rynku lokalnym. Ze względu na dobry dostęp do drogi asfaltowej, dostęp do infrastruktury, sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, trasy S8 oraz przyszłej budowy II linii metra, można uznać, że nieruchomość powinna dość szybko znaleźć nabywcę w sytuacji przymusowej sprzedaży.
3. konkurencja – na rynku, w obecnej chwili, jest tylko kilka podobnych nieruchomości o porównywalnej lokalizacji



Ryzyko procesu inwestycyjnego

Brak planu zagospodarowania przestrzennego. Prawdopodobnie nie ma przeszkód w uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mieszkaniowych – w bezpośrednim sąsiedztwie powstają dwa osiedla domów wielorodzinnych.

Przy granicy działki ma w przyszłości przebiegać metro. Linia prawdopodobnie będzie wykonywana w formie tunelu.

Ryzyko prawne

1. Księga wieczysta jest założona. Działki są ujawnione w katastrze.
2. Stan prawny uregulowany.
3. Zmiana regulacji administracyjno-ustawowych – trudne do przewidzenia.

Ryzyko techniczne

Nie dotyczy

Rzeczoznawca Majątkowy przedstawia analizę rynku i obszarów ewentualnego ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością na podstawie swojej znajomości rynku i dostępnych źródeł informacji, jednak nie ma żadnego wpływu na kształtowanie się cen transakcyjnych nieruchomości. Ceny te są wypadkową podaży i popytu. Rzeczoznawca Majątkowy ponadto zwraca uwagę, że jakiegokolwiek prognozy rynku nieruchomości dotyczą okresu nie dłuższego jak 1 rok i są adekwatne dla normalnie działającego rynku, bez uwzględniania sytuacji nadzwyczajnych m.in. trzęsień ziemi, wojen, klęsk żywiołowych itp. jak i zdarzeń gospodarczych mających pośredni wpływ na rynek nieruchomości np.: kryzysów itp.

Uwaga: Wskazana analiza obszarów ryzyka dotyczy tylko wycenianej nieruchomości i ogólnych tendencji na rynku i nie może być w żadnym razie utożsamiana z ryzykiem kredytowym. Ponadto w każdym przypadku ocena ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności należy do wierzyciela.

Sporządził:

Leszek Siemienowicz

rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 3526



Handwritten signature in blue ink.



ZAŚWIADCZENIE

Nr 834/BANK-15/2011/2967

o ukończeniu kursu specjalistycznego



Pan

Siemienowicz Leszek

nr uprawnień 3526

ukończył kurs specjalistyczny

WYCENA DLA POTRZEB ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

zorganizowany w dniach 23 do 25 i 28 do 30 listopada 2011 r.

przez

Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i Związek Banków Polskich

Zaświadczenie wydano na podstawie § 6 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 lipca 2010 r. w sprawie
dokonywania kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami
oraz zaradców nieruchomości (Dz. U. Nr 140, poz. 945).

Przewodniczący

Krzysztof Jankowski

Warszawa, dnia 30 listopada 2011 r.

Program kursu specjalistycznego

LP.	TYTUŁ ZAJĘĆ	CZAS TRWANIA
1.	Podstawy prawne działania i organizacja systemu bankowego w Polsce.	3 godziny
2.	Ekonomiczne podstawy wyceny nieruchomości.	7 godzin
3.	Prawne formy zabezpieczenia kredytu i pożyczki hipotecznej. Rodzaje hipotek.	4 godziny
4.	Analiza rynku na potrzeby wyceny nieruchomości.	4 godzin
5.	Cykle i kryzysy na rynkach nieruchomości i ich konsekwencje ekonomiczne.	3 godziny
6.	Ryzyka związane z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności.	4 godziny
7.	Ryzyka związane z procesem inwestycyjnym.	3 godziny
8.	Wycena nieruchomości dla banku uniwersalnego KSW 3.	9 godzin
9.	Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności - przykłady - analiza przykładowych operacji/analiza błędów popełnianych w opracowaniach/	8 godzin
10.	Wycena nieruchomości dla banku hipotecznego (rekomendacja f).	2 godziny
11.	Analiza i procedury odbioru oraz ostatecznego ustalenia wartości zabezpieczenia przez bank.	3 godziny
12.	Baza AMRON jako źródło danych o rynku nieruchomości.	2 godziny
13.	Bankowe zarządzanie należnościami nieregularnymi.	2 godziny
	Czas trwania programu kształcenia	54 godziny

OŚWIADCZENIE

Niniejsze oświadczenie zostało złożone w dniu 30 października 2015 roku w Warszawie

PRZEZ: Leszka Siemienowicza, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, z siedzibą w Warszawie, ul. Władysława Smoleńskiego 27 lok. 4, 01-698 Warszawa, („Rzeczoznawca”)

i jest skierowane

DO: ROBYG S.A., z siedzibą w Warszawie spółki zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000280398 („Spółka”);

Niniejszym, w imieniu Rzeczoznawcy, oświadczam, iż w związku z wyborem Rzeczoznawcy przez Spółkę jako podmiot dokonujący wyceny nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia Obligacji serii O, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00138922/9, obejmującą działki ewidencyjne 9/1, 9/2, o łącznej powierzchni 2,2196 ha, oświadczam, że jako Rzeczoznawca posiadam wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuję bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a ponadto, jako Rzeczoznawca spełniam wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach i w stosownym odpowiednio do Rzeczoznawcy art. 56 ust. 3 pkt 1,2 i 4 – 7 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

W imieniu i na rzecz Rzeczoznawcy:

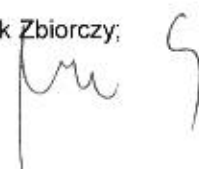
Leszek Siemienowicz



[Handwritten signature]

ZAŁĄCZNIK 5 – DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW ZASTOSOWANYCH W NOCIE INFORMACYJNEJ

1. „**ASO Bondspot**” oznacza alternatywny system obrotu dłużnymi papierami wartościowymi prowadzony przez BondSpot;
2. „**ASO GPW**” oznacza alternatywny system obrotu dłużnymi papierami wartościowymi prowadzony przez GPW;
3. „**BondSpot**” oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** Warunków Emisji i wynosi 100,00 (sto złotych) za jedną Obligację;
5. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
6. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
7. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
8. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
9. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
10. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza: szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
11. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień wcześniejszego wykupu ustalony zgodnie z pkt. 16 - 17 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu;
12. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w pkt. 15 Warunków Emisji, wykup Obligacji nastąpi w dniu 30 lipca 2019 r., z zastrzeżeniem pkt. 15.2 Warunków Emisji;
13. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
14. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
15. „**Grupa Emitenta**” oznacza w danym czasie Emitenta oraz Podmioty z Grupy Emitenta;
16. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
17. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
18. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji;
19. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** Warunków Emisji;
20. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot Prowadzący Rejestr Sponsora Emisji;
21. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń określone w pkt. 16.5 Warunków Emisji;
22. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
23. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

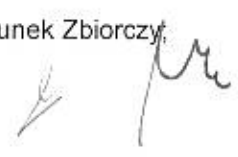


24. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
25. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
26. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
27. „**Regulamin ASO Bondspot**” oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot;
28. „**Regulamin ASO GPW**” oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot;
29. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 18.7.2. Warunków Emisji;
30. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
31. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. poz. 238);
32. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.);
33. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2013 r., poz. 1382).



ZAŁĄCZNIK 5 – DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW ZASTOSOWANYCH W NOCIE INFORMACYJNEJ

1. „**ASO Bondspot**” oznacza alternatywny system obrotu dłużnymi papierami wartościowymi prowadzony przez BondSpot;
2. „**ASO GPW**” oznacza alternatywny system obrotu dłużnymi papierami wartościowymi prowadzony przez GPW;
3. „**BondSpot**” oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 7.2 Warunków Emisji i wynosi 100,00 (sto złotych) za jedną Obligację;
5. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
6. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
7. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
8. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
9. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
10. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza: szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
11. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień wcześniejszego wykupu ustalony zgodnie z pkt. 16 - 17 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu;
12. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w pkt. 15 Warunków Emisji, wykup Obligacji nastąpi w dniu 06 sierpnia 2019 r., z zastrzeżeniem pkt. 15.2 Warunków Emisji;
13. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
14. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
15. „**Grupa Emitenta**” oznacza w danym czasie Emitenta oraz Podmioty z Grupy Emitenta;
16. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
17. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
18. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub osobę, na której rzecz obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji;
19. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w 18 Warunków Emisji;
20. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot Prowadzący Rejestr Sponsora Emisji;
21. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń określone w pkt. 16.5 Warunków Emisji;
22. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
23. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;



24. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
25. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
26. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
27. „**Regulamin ASO Bondspot**” oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot;
28. „**Regulamin ASO GPW**” oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot;
29. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 18.7.2. Warunków Emisji;
30. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia;
31. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. poz. 238);
32. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 ze zm.);
33. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2013 r., poz. 1382).

ROBYG S.A.

Al. Rzeczypospolitej 1, 02-972 Warszawa
NIP: 525-23-92-367, REGON: 140900353

Wiceprezes Zarządu

Eyal Keltsh

Zbigniew Wojciech Okoński
Prezes Zarządu

| 2 z 2