WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII A

EMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ

NOWA DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W CZĘSTOCHOWIE

("Warunki Emisji")

Częstochowa, dnia 1 grudnia 2025 roku

SPIS TREŚCI

1 DEFINICJE 4

2 STATUS PRAWNY OBLIGACJI 12

3 PODSTAWA PRAWNA EMISJI OBLIGACJI. DECYZJA EMITENTA O EMISJI ... 13

4 CEL EMISJI OBLIGACJI 13

5 WALUTA OBLIGACJI 13

6 WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI 13

7 WIELKOŚĆ EMISJI OBLIGACJI 13

8 PRÓG EMISJI 14

9 TRYB EMISJI 14

10 ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI 14

11 FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI 14

12 ŚWIADCZENIA EMITENTA 19

13 WYKUP OBLIGACJI 20

14 NATYCHMIASTOWY WYKUP OBLIGACJI 20

15 WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA 21

16 WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA 27

17 ODSETKI OD OBLIGACJI. OPROCENTOWANIE. 28

18 ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY 33

19 OBOWIĄZKI INFORMACYJNE 33

20 ZAWIADOMIENIA 34

21 ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI 35

22 PRZEDAWNIENIE ROSZCZEŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI 35

23 PRAWO WŁAŚCIWE 35

24 POSTANOWIENIA KOŃCOWE 35

25 ZAŁĄCZNIKI 36

WAŻNA INFORMACJA:

PODMIOTEM ODPOWIEDZIALNYM ZA WYKONANIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI JEST WYŁĄCZNIE EMITENT.

ISTNIEJE RYZYKO, ŻE EMITENT NIE BĘDZIE ZDOLNY DO SPEŁNIENIA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI, ORAZ ŻE ŚRODKI ZAINWESTOWANE W OBLIGACJE NIE ZOSTANĄ ODZYSKANE (W CAŁOŚCI ALBO W CZĘŚCI). PODMIOT NABYWAJĄCY OBLIGACJE POWINIEN BYĆ W PEŁNI ŚWIADOMY RYZYKA WIĄŻĄCEGO SIĘ Z INWESTYCJĄ W TAKI INSTRUMENT FINANSOWY.

OBLIGACJE NIE STANOWIĄ LOKATY BANKOWEJ I NIE SĄ OBJĘTE ŻADNYM SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI O KTÓRYM MOWA W PRZEPISACH USTAWY Z DNIA 10 CZERWCA 2016 R. O BANKOWYM FUNDUSZU GWARANCYJNYM, SYSTEMIE GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW ORAZ PRZYMUSOWEJ RESTRUKTURYZACJI (T.J. DZ. U. Z 2025 R. POZ. 643 Z PÓŹN. ZM.).

GRUPĄ DOCELOWĄ SĄ KLIENCI DETALICZNI, KLIENCI PROFESJONALNI I UPRAWNIENI KONTRAHENCI. OCENA GRUPY DOCELOWEJ DLA OBLIGACJI OFEROWANYCH PRZEZ IPOPEMA SECURITIES S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE JAKO PODMIOT POŚREDNICZĄCY DOPROWADZIŁA DO WNIOSKU, ŻE (A) GRUPĄ DOCELOWĄ DLA OBLIGACJI SĄ WYŁĄCZNIE KLIENCI, KTÓRZY CHARAKTERYZUJĄ SIĘ DUŻĄ SKŁONNOŚCIĄ DO PODEJMOWANIA RYZYKA I OCZEKIWANIEM WYSOKICH ZYSKÓW; DLA KLIENTA NAJWAŻNIEJSZE JEST WYKORZYSTANIE KONIUNKTURY NA POSZCZEGÓLNYCH RYNKACH, PRZY MOŻLIWOŚCI AKCEPTACJI WYSTĄPIENIA STRAT, ORAZ (B) WSZYSTKIE KANAŁY DYSTRYBUCJI OBLIGACJI DO OSÓB LUB PODMIOTÓW STANOWIĄCYCH GRUPĘ DOCELOWĄ SĄ ODPOWIEDNIE.

Niniejsze Warunki Emisji stanowią warunki emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Określają one świadczenia wynikające z Obligacji (zgodnie z definicją poniżej), sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Obligacje emitowane są przez:

Nowa Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000786763, REGON: 383761305, NIP: 5732912708, o kapitale zakładowym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w wysokości 500.000,00 złotych, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www.nowadeweloper.pl ("**Emitent**").

1 DEFINICJE

1.1 W niniejszych Warunkach Emisji wyrażenia i zwroty pisane wielką literą, o ile w treści Warunków Emisji nie zastrzeżono inaczej, mają znaczenie przypisane im poniżej:

"**Administrator**", "**Administrator Zabezpieczeń**" lub "**Administrator Hipoteki**" oznacza SH Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001071405, NIP 5252981827, REGON 527035186, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, pełniącą, na podstawie Umowy Administrowania, funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Hipoteki, oraz funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do pozostałych zabezpieczeń Obligacji;

"**Agent Emisji**" oznacza Firmę Inwestycyjną działającą w charakterze agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, powołanego na podstawie umowy zawartej z Emitentem;

"**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

"**Alternatywny System Obrotu**" lub "**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następcę prawnego w ramach systemu Catalyst;

"**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza, sytuację, w której zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany w Polsce;

"**Cena Emisyjna**" oznacza cenę objęcia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określaną w Punkcie 6.2 Warunków Emisji;

"**Depozyt**" oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym, na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW, zarejestrowane zostaną Obligacje;

"**Dług Netto**" oznacza skonsolidowaną (jeżeli dotyczy) lub jednostkową sumę Zobowiązań Finansowych, z wyłączeniem wartości bilansowej zobowiązania z tytułu pożyczki udzielonej Emitentowi przez osobę fizyczną będącą współwłaścicielem Emitenta, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;

"**Dłużnik Hipoteczny**" oznacza Częstobud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000977785, NIP 5732936293, REGON 522446826, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000.000,00 PLN;

"**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w Ewidencji;

"**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

"**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza kolejny dzień po ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego, wskazany w Punkcie 17.2.4 Warunków Emisji lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

"**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;

"**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących Regulacji KDPW lub przepisów prawa nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia osób uprawnionych do świadczeń z Obligacji, 3 (trzeci) Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta; oraz (iv) Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (piąty) Dzień Roboczy lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;

"**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**" oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 17.1.2b) Warunków Emisji;

"**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 13.2 Warunków Emisji;

"**Dzień Wykupu**" oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 13.1 Warunków Emisji;

"**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 15.8.3 Warunków Emisji;

"**Emitent**" oznacza spółkę pod firmą Nowa Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000786763, REGON: 383761305, NIP: 5732912708, o kapitale zakładowym na dzień sporządzenia Warunków Emisji w wysokości 500.000,00 PLN;

"**Ewidencja**" oznacza ewidencję osób uprawnionych z papierów wartościowych, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną przez Agenta Emisji w odniesieniu do Obligacji;

"**Firma Inwestycyjna**" oznacza IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000230737, NIP 5272468122, REGON 140086881, o kapitale zakładowym w wysokości 2.993.783,60 PLN opłaconym w całości, jako firmę inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona oferta Obligacji;

"**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

"**Hipoteka**" oznacza hipotekę umowną łączną na Nieruchomościach (lub jednej z nich, w przypadku, o którym mowa w Punkcie 11.5.2), która zostanie ustanowiona na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji;

"**Kapitał Własny**" oznacza łączną skonsolidowaną (jeżeli dotyczy) lub jednostkową wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie odpowiedniego Sprawozdania Finansowego;

"**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.);

"**Kodeks Postępowania Cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 z późn. zm);

"**Korekta**" oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

"**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną Obligatariuszom zgodnie z Punktem 17 Warunków Emisji;

"**Kwota Poręczenia**" oznacza maksymalną kwotę poręczenia udzielonego przez Poręczyciela w wysokości wskazanej w Punkcie 11.4.3 Warunków Emisji;

"**Kwota Premii**" oznacza kwotę premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, o której mowa w Punkcie 16.1.5 Warunków Emisji;

"**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

"**Marża**" oznacza 5,00% (pięć procent);

"**Memorandum Informacyjne**" oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie;

"**Nowa Nieruchomość**" ma znaczenie nadane w Punkcie 11.5.9a) Warunków Emisji.

"**Nowy Reden II**" oznacza przedsięwzięcie deweloperskie, obejmujące przygotowanie, realizację i zakończenie budowy dwóch budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na terenie Dąbrowy Górniczej, obejmujących łącznie 161 mieszkań, o łącznej mieszkalnej powierzchni użytkowej wynoszącej 8.993,48 m^2, której początek realizacji jest planowany w I kwartale 2026 roku, które będzie realizowane przez Emitenta za pośrednictwem SPV;

"**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość gruntową położoną przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 0,3330 ha, obejmującą działki ewidencyjne o numerach 4/18, 4/19, 4/25, 4/31, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00200994/8, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego;

"**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość gruntową położoną przy ul. Poleskiej w Częstochowie, województwo śląskie, o łącznej powierzchni 1,1720 ha, obejmującą działki ewidencyjne o numerach 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20, obręb ewidencyjny 0039, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze CZ1C/00200829/1, będąca własnością Dłużnika Hipotecznego;

"**Nieruchomości**" oznacza łącznie Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 lub jedną z nich, w zależności od kontekstu;

"**Obligacje**" oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji (obligacje na okaziciela serii A), stanowiące obligacje, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

"**Obligatariusz**" oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. 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; do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie Obligatariuszem jest podmiot wpisany w Ewidencji jako posiadacz Obligacji;

"**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;

"**Ogłoszenie Braku Reprezentatywnośc**i" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

"**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez odpowiedni Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

"**Okresy Odsetkowe**" oznacza okresy wskazane w Punkcie 17.2.4 Warunków Emisji;

"**Oświadczenie**" ma znaczenie nadane w Punkcie 11.5.9c) Warunków Emisji;

"**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**" ma znaczenie nadane w Punkcie 11.5.9d) Warunków Emisji;

"**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

"**Podmiot Wyznaczający**" oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;

"**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza działalność Emitenta prowadzoną na Dzień Emisji, obejmującą działalności deweloperską, polegającą na przygotowaniu, realizacji i sprzedaży przedsięwzięć deweloperskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą, prowadzoną bezpośrednio, jak i za pośrednictwem spółek celowych Emitenta;

"**POLSTR**" (*Polish Short Term Rate*) oznacza indeks oparty o depozyty niezabezpieczone zawarte przez największe krajowe instytucje kredytowe z instytucjami kredytowymi i instytucjami finansowymi, którego administratorem, w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, będzie GPW Benchmark S.A.;

"**Poręczenie**" oznacza poręczenie udzielone przez Poręczyciela na zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji na zasadach wskazanych w Punkcie 11.4 Warunków Emisji;

"**Poręczyciel**" oznacza Dłużnika Hipotecznego;

"**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1428 z późn. zm.);

"**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 614 z późn. zm.);

"**Program Emisji**" oznacza program emisji obligacji uchwalony przez Emitenta na podstawie Uchwały Programowej, o łącznej wartości do 20.000.000,00 PLN, w ramach którego są emitowane Obligacje;

"**Przypadki Naruszenia**" oznacza przypadki naruszenia wskazane w Punkcie 15.4 Warunków Emisji;

"**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

"**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

"**Regulacje Catalyst**" oznaczają aktualnie obowiązujące regulaminy, procedury, uchwały lub innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

"**Regulacje KDPW**" oznacza aktualnie obowiązujące regulaminy, procedury lub 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;

"**Rozporządzenie 2017/1129**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;

"**Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych**" oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 roku w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

"**Rynek Catalyst**" oznacza prowadzony przez GPW rynek Catalyst w ramach ASO;

"**Sprawozdanie Finansowe**" oznacza niezbadane półroczne oraz zbadane roczne sprawozdanie finansowe Emitenta (jednostkowe lub skonsolidowane, o ile Emitent będzie zobowiązany do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z art. 55 Ustawy o Rachunkowości, z zastrzeżeniem wyłączeń przewidzianych w art. 56-58 Ustawy o Rachunkowości), sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;

"**SPV**" oznacza ND2 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, adres: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-200 Częstochowa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000956852, NIP: 5732933248, REGON: 521328875, kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 PLN, będącą spółką celową Emitenta, w której Emitent posiada 100% udziałów;

"**Stopa Bazowa**" oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania depozytów na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu (*Warsaw Interbank Offered Rate*) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi i która podlega ustaleniu zgodnie z Warunkami Emisji;

"**Stopa Procentowa**" oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;

"**Strona Internetowa**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.nowadeweloper.pl lub innym, który go zastąpi;

"**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

"**Uchwała Programowa**" ma znaczenie nadane w Punkcie 3.1.2 Warunków Emisji;

"**Umowa Administrowania**" oznacza umowę administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Administratorem a Emitentem dnia 28 listopada 2025 roku, na podstawie której Administrator został ustanowiony administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do Hipoteki oraz administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do pozostałych zabezpieczeń Obligacji;

"**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 708 z późn. zm.);

"**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 722 z późn. zm.);

"**Ustawa o Ofercie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 592 z późn. zm.);

"**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.);

"**Warunek**" ma znaczenie nadane w Punkcie 11.5.2 Warunków Emisji;

"**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

"**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach wskazanych w Punktach 14, 15 i 16 Warunków Emisji;

"**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**" ma znaczenie nadane w Punkcie 16.1.1 Warunków Emisji;

"**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza**" ma znaczenie nadane w Punkcie 15.4 Warunków Emisji;

"**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, POLSTR lub inny wskaźnik referencyjny w przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji;

"**Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego**" oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitału Własnego;

"**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu obligatariuszy uprawnionych z obligacji lub z obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie, o której mowa w art. 46 i nast. Ustawy o Obligacjach;

"**Zobowiązania Finansowe**" oznacza, uwzględnione jednokrotnie, zadłużenie z tytułu: (i) umów pożyczki lub kredytu (lub innych instrumentów kredytowych); (ii) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej); (iii) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli (nie dotyczy weksli wystawionych na zabezpieczenie), innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów; (iv) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi Emitenta byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów; (v) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy); (vi) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa); (vii) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;

"**Zwalniana Nieruchomość**" ma znaczenie nadane w Punkcie 11.5.9a) Warunków Emisji;

"**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**" ma znaczenie nadane w Punkcie 15.8.2 Warunków Emisji.

1.2 O ile z kontekstu nie wynika inaczej:

1.2.1 wszelkie wyrażenia zdefiniowane w Punkcie powyżej w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2 wszelkie odwołania do Punktów odnoszą się do odpowiednich punktów niniejszych Warunków Emisji;

1.2.3 wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4 wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5 wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2 STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1 Każda Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach określonych w Warunkach Emisji.

2.2 Obligacje stanowią obligacje na okaziciela. Zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, Obligacje nie mają formy dokumentu.

2.3 Obligacje stanowią zabezpieczone, nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta. Obligacje inne niż Obligacje serii A, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji, o ile będą zabezpieczone na Nieruchomościach, będą stanowić obligacje z równym pierwszeństwem zaspokojenia z Obligacjami serii A.

2.4 Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie, skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba

uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

3 PODSTAWA PRAWNA EMISJI OBLIGACJI. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

3.1 Obligacje emitowane są na podstawie:

3.1.1 Ustawy o Obligacjach;

3.1.2 Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 listopada 2025 roku w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji ("**Uchwała Programowa**"),

3.1.3 Uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 28 listopada 2025 roku w sprawie emisji obligacji serii A.

3.2 Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.

4 CEL EMISJI OBLIGACJI

Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na bezpośrednie lub pośrednie finansowanie realizacji projektu Nowy Reden II, realizowanego przez Emitenta za pośrednictwem SPV, w tym na sfinansowanie zakupu przez SPV od podmiotu powiązanego Emitenta (tj. Dłużnika Hipotecznego) nieruchomości pod realizację tego projektu, po cenie nie wyższej niż wynikającej z operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego wynoszącej 3.430.700,00 PLN (trzy miliony czterysta trzydzieści tysięcy siedemset złotych) oraz na finansowanie początkowych faz prac budowlanych na projekcie.

5 WALUTA OBLIGACJI

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

6 WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA OBLIGACJI

6.1 Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 100,00 PLN (sto złotych).

6.2 Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 PLN (sto złotych).

7 WIELKOŚĆ EMISJI OBLIGACJI

7.1 Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy).

7.2 Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 12.000.000,00 PLN (dwanaście milionów złotych).

7.3 Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

8 PRÓG EMISJI

8.1 Minimalna liczba obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku (tj. próg emisji) wynosi 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy).

8.2 Jeżeli w terminie zapisu na Obligacje, oznaczonym w Memorandum Informacyjnym, nie zostanie subskrybowana co najmniej taka liczba obligacji, która spowoduje osiągnięcie progu emisji, o którym mowa w Punkcie 8.1 powyżej, uważa się, że emisja nie doszła do skutku.

8.3 O niedojściu emisji do skutku Emitent zawiadomi w terminie 2 (dwóch) tygodni od terminu przydziału, na swojej Stronie Internetowej, jednocześnie dokonując zwrotu wpłaconych kwot na objęcie Obligacji.

9 TRYB EMISJI

9.1 Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.

9.2 Przeprowadzenie oferty publicznej nie wymaga sporządzenia prospektu, o którym mowa w Rozporządzeniu 2017/1129, jednak zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129 wymagane jest udostępnienie Memorandum Informacyjnego. Zgodnie z przywołanym przepisem, udostępnienia do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 5.000.000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 euro i będą mniejsze niż 5.000.000 euro.

9.3 Inwestor może złożyć zapis w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób określony w Memorandum Informacyjnym.

10 ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4-5 Ustawy o Obligacjach.

10.2 Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

10.3 Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu na Rynek Catalyst.

11 FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

11.1 Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych.

11.2 Przed rozpoczęciem emisji Obligacji Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Administrowania, na mocy której Emitent ustanowił Administratora administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach dla Hipoteki oraz administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż Hipoteka). Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator wyraził zgodę na pełnienie funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń. Wyciąg z Umowy Administrowania stanowi załącznik do Memorandum Informacyjnego.

11.3 Zabezpieczeniem wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji będzie Poręczenie oraz Hipoteka wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji złożonymi przez Poręczyciela (w związku z Poręczeniem) oraz przez Dłużnika Hipotecznego (z przedmiotu Hipoteki). Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach określonych poniżej. W przypadku gdy, według decyzji Emitenta, na zabezpieczenie pozostałych serii obligacji, które będą emitowane w ramach Programu Emisji, będzie ustanowiona Hipoteka na Nieruchomościach (lub którejkolwiek z Nieruchomości), wówczas Obligacje oraz pozostałe obligacje, które będą emitowane w ramach Programu Emisji będą miały względem siebie takie samo (równe) pierwszeństwo zaspokojenia.

11.4 **Poręczenie**

11.4.1 Obligacje będą zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia przez Poręczyciela na zasadach wskazanych w niniejszym Punkcie 11.4.

11.4.2 Poręczenie zostanie udzielone poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy.

11.4.3 Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji ("**Kwota Poręczenia**").

11.4.4 Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2029 roku, jednak nie krócej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji.

11.4.5 Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku braku spełnienia świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta w terminie ich wymagalności, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.

11.4.6 Poręczyciel po zawarciu umowy poręczenia, o której mowa w Punkcie 11.4.2, ale przed Dniem Emisji złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 Kodeksu Postępowania Cywilnego

w zakresie zobowiązań wynikających z Poręczenia do kwoty równej Kwocie Poręczenia, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2030 roku.

11.5 **Hipoteka**

11.5.1 Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach lub Nieruchomości w przypadku, o którym mowa w Punkcie 11.5.2 poniżej.

11.5.2 Wartość Nieruchomości, na których zostanie ustanowiona Hipoteka, określona w operatach szacunkowych stanowiących Załącznik nr 1 oraz Załącznik nr 2 do niniejszych Warunków Emisji, będzie stanowić nie mniej niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji ("**Warunek**"). W zależności od wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, Emitent dokona wyboru, która z Nieruchomości zostanie obciążona Hipoteką, przy czym w każdym przypadku wartość takiej Nieruchomości wynikająca z załączonego do niniejszych Warunków Emisji operatu szacunkowego będzie nie mniejsza niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji. W przypadku, gdy ze względu na wartość nominalną wstępnie alokowanych Obligacji niezbędne będzie ustanowienie Hipoteki na obu Nieruchomościach w celu spełnienia Warunku, Dłużnik Hipoteczny ustanowi Hipotekę na obu Nieruchomościach.

11.5.3 Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia Dłużnika Hipotecznego (jako właściciela Nieruchomości), którego treść zostanie zaakceptowana przez Administratora, na rzecz Administratora Hipoteki, działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, do kwoty nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji.

11.5.4 Emitent doręczy Administratorowi wypis aktu notarialnego obejmujący oświadczenie, o którym mowa w Punkcie 11.5.3 powyżej, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od jego złożenia, przy czym skan tego oświadczenia zostanie przekazany Administratorowi w dniu jego złożenia.

11.5.5 Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości (lub księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w przypadku ustanowienia Hipoteki na jednej Nieruchomości zgodnie z Punktem 11.5.2 powyżej) w dziale IV najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji, przy czym termin ten liczy się od dnia złożenia w odniesieniu do Nieruchomości oświadczenia, o którym mowa w Punkcie 11.5.3 powyżej.

11.5.6 Wycena przedmiotu Hipoteki

a) Nieruchomości zostały poddane wycenie przez Krzysztofa Stryjewskiego, rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 4598), który sporządził operaty szacunkowe w dniu 23 czerwca 2025 roku;

b) wskazany powyżej rzeczoznawca majątkowy został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

c) na podstawie przeprowadzonej wyceny i zgodnie z operatami szacunkowymi, na dzień 23 czerwca 2025 roku wartość rynkowa Nieruchomość 1 została określona na kwotę 2.670.100,00 PLN (dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto złotych), a wartość Nieruchomość 2 została określona na kwotę 7.500.400,00 PLN (siedem milionów pięćset tysięcy czterysta złotych);

d) wycena Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 stanowi odpowiednio Załącznik nr 1 oraz Załącznik nr 2.

11.5.7 Ustanowienie Hipoteki

a) Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia Dłużnika Hipotecznego złożonego w formie aktu notarialnego przed Dniem Emisji, przy czym treść oświadczenia zostanie zaakceptowana przez Administratora Hipoteki przed ich złożeniem;

b) Hipoteka będzie stanowiła hipotekę z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;

c) zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, zgodnie z przepisami Kodeksu Postępowania Cywilnego.

11.5.8 W związku z Hipoteką, Dłużnik Hipoteczny złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu Hipoteki, tj. Nieruchomości, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do kwoty nie niższej niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 roku. Przedmiotowe oświadczenia zostaną złożone wraz z oświadczeniem, o których mowa w Punkcie 11.5.7a) powyżej.

11.5.9 Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki

a) Emitent może żądać zwolnienia spod Hipoteki Nieruchomości ("**Zwalniana Nieruchomość**"), pod warunkiem ustanowienia przez Dłużnika Hipotecznego, Emitenta lub inny podmiot Hipoteki na nowej nieruchomości ("**Nowa Nieruchomość**"), której wartość oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego spełniającego wymogi określone w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż w terminie 3 (trzech) miesięcy

od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości będzie nie niższa niż wartość Zwalnianej Nieruchomości oszacowana przez takiego rzeczoznawcę w analogicznym terminie. Zwolnienie Zwalnianej Nieruchomości spod Hipoteki nastąpi na zasadach określonych poniżej.

b) Procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Hipoteki otrzyma od Emitenta: (i) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie określonym w Punkcie 11.5.911.5.9 powyżej wraz z uzasadnieniem takiej decyzji; (ii) aktualizację wycen Nieruchomości (w tym Zwalnianej Nieruchomości) na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iii) wycenę Nowej Nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę spełniającego warunki, o których mowa w art. 30 Ustawy o Obligacjach na dzień przypadający nie wcześniej niż 3 (trzy) miesiące przed dniem złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości; (iv) wszelkie zgody korporacyjne wymagane na mocy przepisów prawa oraz umowy spółki Emitenta oraz podmiotu ustanawiającego Hipotekę na Nowej Nieruchomości dla ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji;

c) W terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych po otrzymaniu wszystkich dokumentów, o których mowa w Punkcie 11.5.9b) powyżej, Administrator Hipoteki: (i) dokona przeglądu Nowej Nieruchomości; (ii) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości oraz w przypadku spełnienia przesłanek wskazanych w Punkcie 11.5.9b) Administrator będzie upoważniony do złożenia Emitentowi oświadczenia, iż jego zdaniem zostały spełnione warunki określone w Punkcie 11.5.9b) ("**Oświadczenie**"); (iii) w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych co do Nowej Nieruchomości, Administrator wezwie Emitenta do usunięcia wad Nowej Nieruchomości skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie zakreślonym przez Administratora lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość lub zrezygnować z procedury zwolnienia Zwalnianej Nieruchomości i ustanowienia Hipoteki na Nowej Nieruchomości; w przypadku przedstawienia innej nieruchomości, Punkt 11.5.9b) powyżej stosuje się odpowiednio;

d) zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie Oświadczenia ("**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**"), przy czym Oświadczenie, Oświadczenie Emitenta o Zmianie, tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji oraz wycena Nowej Nieruchomości zostaną opublikowane przez na Stronie Internetowej

Emitenta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta Oświadczenia. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;

e) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni podmiot złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nowej Nieruchomości oraz o dobrowolnym poddaniu się egzekucji z Nowej Nieruchomości na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym zakresie stosuje się odpowiednio odpowiednie postanowienia Punktu 11.5 oraz sprawi, że zostanie złożony wniosek o wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nowej Nieruchomości; po dokonaniu tych czynności Administrator Hipoteki złoży wymagane oświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie Hipoteki ustanowionej na Zwalnianej Nieruchomości, przy czym zostanie ono złożone nie wcześniej niż w dniu następującym po dniu złożenia wniosku o wpis Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nowej Nieruchomości;

f) na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym Punkcie 11.5.9 Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę.

12 ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1 Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1 wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 13 Warunków Emisji (z zastrzeżeniem Punktu 14, 15 oraz 16 Warunków Emisji);

12.1.2 zapłaty Kwoty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z Punktem 17 Warunków Emisji;

12.1.3 zapłaty Kwoty Premii zgodnie z Punktem 16.1.5 Warunków Emisji.

12.2 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 zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

12.3 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

12.4 Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek pieniężny Obligatariusza prowadzony przez Podmiot Prowadzący Rachunek.

12.5 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.

12.6 Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotówkach (PLN).

12.7 Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

13 WYKUP OBLIGACJI

13.1 Wykup Obligacji nastąpi w dniu 18 grudnia 2028 roku ("**Dzień Wykupu**"), z zastrzeżeniem Punktu 13.2 Warunków Emisji.

13.2 Wykup Obligacji może nastąpić także przed Dniem Wykupu, w dniu ustalonym zgodnie z Punktem 14, 15 lub 16 Warunków Emisji ("**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

13.2.1 z mocy prawa w przypadkach, o których mowa w Punktach 14 Warunków Emisji;

13.2.2 na żądanie Obligatariusza zgodnie z Punktem 15 Warunków Emisji;

13.2.3 na żądanie Emitenta zgodnie z Punktem 16 Warunków Emisji.

13.3 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, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

13.4 Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu powiększonej o Kwotę Odsetek, oraz – w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta – Kwotę Premii.

13.5 Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu, przy czym za wykupioną Obligację należy uznać Obligację, za którą Emitent uiścił na rzecz Obligatariusza Kwotę Wykupu, Kwotę Premii (jeżeli przysługuje zgodnie z Punktem 16.1.5) oraz wszelkie inne świadczenia uboczne, w tym Kwotę Odsetek należnych od wykupowanej Obligacji oraz odsetek za opóźnienie (jeżeli dotyczy).

14 NATYCHMIASTOWY WYKUP OBLIGACJI

14.1 Natychmiastowy wykup zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy prawa z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

14.2 Natychmiastowy wykup zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

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

14.3 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z niniejszym Punktem 14 Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

15 WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

15.1 Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

15.2 Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

15.2.1 Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

15.2.2 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego niż 3 dni.

15.3 Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

Jeżeli Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

15.4 Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej ("**Przypadki Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji ("**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza**"):

15.4.1 <u>Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej</u>

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej

Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 80% (osiemdziesiąt procent) całkowitych przychodów Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.

15.4.2 Zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej.

15.4.3 Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń na realizację danych przedsięwzięć deweloperskich.

15.4.4 Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

a) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 3% (trzy procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta; lub

b) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności; lub

c) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni;

i w terminie 10 Dni Roboczych od dnia jego wystąpienia nie usunął skutków naruszenia.

15.4.5 Zadłużenie finansowe

a) Łączna wartość Zobowiązań Finansowych Emitenta, które nie zostały spłacone w terminie (w tym także w terminie wynikającym ze skutecznego postawienia w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności) a opóźnienie w ich spłacie przekracza 30 dni przekroczy równowartość 3% (trzy procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta.

b) Łączna wartość Zobowiązań Finansowych Poręczyciela, które nie zostały spłacone w terminie (w tym także w terminie wynikającym ze skutecznego postawienia w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności) a opóźnienie w ich spłacie przekracza 30 dni przekroczy równowartość 10% (dziesięć procent) kapitałów własnych Poręczyciela na podstawie ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Poręczyciela.

15.4.6 Zysk. Wypłata dywidendy.

Dokonanie przez Emitenta w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji następujących czynności:

(i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub

(ii) skup lub umorzenie udziałów własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub

(iii) jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w Punktach (i)-(ii) powyżej.

15.4.7 Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 15% (piętnaście procent) sumy bilansowej Emitenta na podstawie ostatniego rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta, na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym. Za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości co najmniej 20% (dwadzieścia procent) niższej od wartości rynkowej, stosowane dla podobnych transakcji.

15.4.8 Niewypłacalność Emitenta lub Poręczyciela

a) Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

b) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z częścią lub ogółem swoich wierzycieli; lub

c) Emitent lub Poręczyciel, z powodu zagrożenia niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego, rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub

d) Emitent lub Poręczyciel zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub

e) Emitent lub Poręczyciel rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej.

15.4.9 Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

a) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela w celu podjęcia uchwały:

(i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub

(ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(iii) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego;

b) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach;

c) zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w Punkcie a) powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;

d) Emitent lub Poręczyciel podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego, w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;

e) z inicjatywny wierzyciela Emitenta lub Poręczyciela zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela

postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego.

15.4.10 Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta lub Poręczyciela poza terytorium kraju, w którym, odpowiednio, Emitent lub Poręczyciel ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta lub Poręczyciela wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

15.4.11 Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

(i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

(ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

15.4.12 Obowiązki informacyjne

Emitent w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od upływu wymaganych terminów nie wykona lub nienależycie wykona zobowiązanie określone w Punkcie 19 Warunków Emisji.

15.4.13 Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Poziom Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,20x.

15.4.14 Niewprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst oraz wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

a) Emitent nie wprowadzi Obligacji do obrotu w ASO Catalyst w terminie 4 (czterech) miesięcy od Dnia Emisji.

b) Po wprowadzeniu do obrotu w ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, bądź na podstawie

decyzji GPW z wyjątkiem wycofania z obrotu w związku z ich umorzeniem, na skutek wykupu przez Emitenta.

15.4.15 Zabezpieczenia

Nastąpi nieważność lub bezskuteczność któregokolwiek z zabezpieczeń wierzytelności z Obligacji ustanowionych w wykonaniu Warunków Emisji lub zostaną naruszone warunki ustanowienia zabezpieczeń wskazane w Warunkach Emisji.

15.4.16 Spłata pożyczki od osoby fizycznej będącej współwłaścicielem

Emitent dokona spłaty całości lub części pożyczki zaciągniętej od osoby fizycznej będącej współwłaścicielem Emitenta o łącznej wartości (kapitał wraz z naliczonymi odsetkami) wynoszącej na dzień 30 września 2025 roku 11.802.474,17 PLN (jedenaście milionów osiemset dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt cztery złote 17/100), przy czym za spłatę uważa się również zmianę formuły rozliczania odsetek z kapitalizacji na płatność gotówkową.

15.5 Emitent zobowiązuje się do poinformowania (w sposób wskazany w Punkcie 19.3 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora i Firmy Inwestycyjnej o wystąpieniu któregokolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.2 lub 15.3 niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Hipoteki i Firmy Inwestycyjnej o wystąpieniu któregokolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.4, tj. Przypadku Naruszenia, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

15.6 Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu (z uwzględnieniem technicznych możliwości usunięcia tych skutków), o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w Punkcie 19.3 Warunków Emisji, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

15.7 Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków:

15.7.1 na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały;

15.7.2 pomimo wystąpienia takiego zdarzenia Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie żądań Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

15.8 Procedura Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

15.8.1 Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia któregokolwiek zdarzenia wskazanego w Punkcie 15.4, tj. Przypadku Naruszenia lub w przypadkach wskazanych w Punktach 15.2 lub 15.3 powyżej.

15.8.2 Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego jego podstawę, w szczególności, w przypadku żądania Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup ("**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**"). Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno wskazywać także liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych Żądaniem Wcześniejszego Wykupu. Obligatariusz wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza występującego z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu.

15.8.3 Żądanie Wcześniejszego Wykupu może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z Punktem 15.5 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia ("**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**").

15.8.4 Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego).

15.8.5 Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

16 WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

16.1.1 Przed Dniem Wykupu Emitent ma prawo wcześniejszego wykupu określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Kwoty Wykupu, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) przed Dniem Wykupu ("**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**"). W przypadku częściowego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.

16.1.2 Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być dzień wskazany jako Dzień Płatności Odsetek, przy czym nie wcześniej niż 6 (szósty) Dzień Płatności Odsetek.

16.1.3 W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz procent wartości nominalnej wszystkich obligacji podlegający Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta.

16.1.4 Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, w szczególności w przypadku, gdy wcześniejszy wykup nie będzie zgodnie z Regulacjami KDPW możliwy do przeprowadzenia w Dniu Wcześniejszego Wykupu wskazanym w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w Punkcie 16.1.3 powyżej, Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie najwcześniejszy możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW dzień.

16.1.5 Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (lub jej częścią) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, w następujących wysokościach:

a) w 6 (szóstym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 6 (szóstym) Okresie Odsetkowym) – 1,50%;

b) w 7 (siódmym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 7 (siódmym) Okresie Odsetkowym) – 1,25%;

c) w 8 (ósmym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 8 (ósmym) Okresie Odsetkowym) – 1,00%;

d) w 9 (dziewiątym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 9 (dziewiątym) Okresie Odsetkowym) – 0,75%;

e) w 10 (dziesiątym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 10 (dziesiątym) Okresie Odsetkowym) – 0,50%;

f) w 11 (jedenastym) Dniu Płatności Odsetek (przypadającym w 11 (jedenastym) Okresie Odsetkowym) – 0,25%.

17 ODSETKI OD OBLIGACJI. OPROCENTOWANIE.

17.1 Oprocentowanie

17.1.1 Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i będzie obliczana na podstawie wzoru:

KO = N x SP x (LD/365)

przy czym:

KO oznacza Kwotę Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

N oznacza wartość nominalną jednej Obligacji;

SP oznacza Stopę Procentową;

LD oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia)), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

17.1.2 Ustalanie Stopy Procentowej nastąpi zgodnie z poniższymi postanowieniami:

a) Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę;

b) Stopę Bazową ustala się na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa ("**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**");

c) w przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z Warunkami Emisji (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

17.1.3 Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

17.1.4 Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast

POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

17.1.5 Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

17.1.6 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

(i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,

(ii) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:

(i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

(ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym; mediana różnic jest ustalana: (i) za okres 24 (dwudziestu czterech) miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny; (ii) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

17.1.7 Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w Punkcie 20 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

17.1.8 Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

17.1.9 W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

17.1.10 Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

17.1.11 Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

17.1.12 Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

17.2 Naliczanie Odsetek

17.2.1 Odsetki będą naliczane dla każdej Obligacji od Kwoty Wykupu, odrębnie za każdy Okres Odsetkowy.

17.2.2 Odsetki naliczane będą począwszy od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

17.2.3 Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (włącznie z tym dniem) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Płatności Odsetek za poprzedni Okres Odsetkowy (włącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem).

17.2.4 Ustala się następujące okresy odsetkowe ("**Okresy Odsetkowe**"), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	17 marca 2026 r.	18 marca 2026 r.
2.	18 marca 2026 r.	17 czerwca 2026 r.	18 czerwca 2026 r.
3.	18 czerwca 2026 r.	17 września 2026 r.	18 września 2026 r.
4.	18 września 2026 r.	17 grudnia 2026 r.	18 grudnia 2026 r.
5.	18 grudnia 2026 r.	17 marca 2027 r.	18 marca 2027 r.
6.	18 marca 2027 r.	17 czerwca 2027 r.	18 czerwca 2027 r.
7.	18 czerwca 2027 r.	17 września 2027 r.	18 września 2027 r.
8.	18 września 2027 r.	17 grudnia 2027 r.	18 grudnia 2027 r.
9.	18 grudnia 2027 r.	17 marca 2028 r.	18 marca 2028 r.
10.	18 marca 2028 r.	17 czerwca 2028 r.	18 czerwca 2028 r.
11.	18 czerwca 2028 r.	17 września 2028 r.	18 września 2028 r.
12.	18 września 2028 r.	17 grudnia 2028 r.	18 grudnia 2028 r.

17.2.5 Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

17.3 Termin i sposób wypłaty Odsetek

17.3.1 Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności.

17.3.2 Płatności Kwot Odsetek dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym

dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

17.3.3 W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

17.4 Odsetki za opóźnienie będą naliczane w wysokościach maksymalnych odsetek za opóźnienie w rozumieniu art. 481 Kodeksu Cywilnego.

18 ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1 Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

18.2 Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zasady zwoływania, odbywania, uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz sposób podejmowania uchwał określa Ustawa o Obligacjach.

18.3 Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent z własnej inicjatywy lub na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy w przypadkach wskazanych w art. 50 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

18.4 Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w sprawach wskazanych w art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz w innych sprawach wskazanych wprost w Warunkach Emisji.

18.5 Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej Stronie Internetowej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

18.6 Obligatariusze mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

18.7 Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

18.8 Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w siedzibie Emitenta lub, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, również w miejscowości będącej siedzibą podmiotu prowadzącego Alternatywny System Obrotu.

18.9 Koszt zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

19 OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

19.1 Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z

obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub w przyszłości Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.

19.2 Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w Punkcie 15.4 Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego.

19.3 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji Emitent jest zobowiązany przekazywać, w postaci drukowanej, do Firmy Inwestycyjnej pełniącyej funkcję agenta dokumentacyjnego, w terminie nie dłuższym niż 7 (siedem) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

20 ZAWIADOMIENIA

20.1 Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą składane Obligatariuszom poprzez ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami Rynku Catalyst), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent będzie zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów).

20.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane w formie pisemnej listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia, z zastrzeżeniem Punktu 20.3 i 20.4 Warunków Emisji.

20.3 Dopuszcza się zmianę adresu do doręczeń Emitenta. O każdej zmianie adresu Emitent zobowiązany jest poinformować wszystkich Obligatariuszy, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej.

20.4 Dopuszczalne jest przesyłanie przez Obligatariuszy zawiadomień do Emitenta za pośrednictwem poczty elektronicznej na następujące adresy: piotr.zietara@nowadeweloper.pl oraz patryk.zawadzki@nowadeweloper.pl (z zastrzeżeniem, że takie zawiadomienia będą przekazywane wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia), lub przez Emitenta do Obligatariuszy za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy wskazane Emitentowi przez danego Obligatariusza na piśmie.

20.5 Zawiadomienia do Firmy Inwestycyjnej będą przekazywane przez Emitenta w formie pisemnej listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Firmy Inwestycyjnej lub pocztą elektroniczną na następujące adresy: ipopema@ipopema.pl.

21 ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

21.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.

21.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora wszystkich oświadczeń o poddaniu się egzekucji, o których mowa w Warunkach Emisji, na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.

21.3 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

21.4 Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta, z zastrzeżeniem Punktu 11.5.9.

22 PRZEDAWNIENIE ROSZCZEŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach, roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat.

23 PRAWO WŁAŚCIWE

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

24 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

24.1 W sprawach związanych z Obligacjami Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwoty Odsetek oraz Kwoty

Wykupu ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna ani żaden inny podmiot zaangażowany w emisję Obligacji nie pełni funkcji banku-reprezentanta w rozumieniu art. 78 i nast. Ustawy o Obligacjach ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

24.2 W sprawach związanych z Obligacjami Agent Emisji, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.

24.3 Agent Emisji, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

24.4 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy Warunkami Emisji a Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

25 ZAŁĄCZNIKI

25.1 Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

25.2 Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1 – Wycena Nieruchomości 1;

Załącznik nr 2 – Wycena Nieruchomości 2.

PODPIS OSOBY UPOWAŻNIONEJ DO ZACIĄGANIA ZOBOWIĄZAŃ W IMIENIU EMITENTA

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Maria Świącik
Data: 2025.12.01 11:46:47 CET

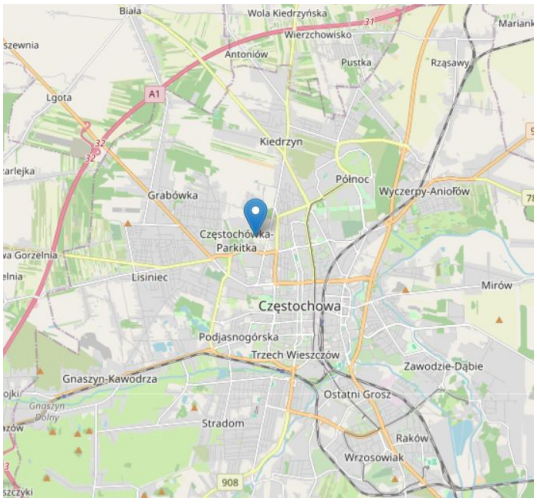
_____

Maria Świącik
Prezes Zarządu

Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI
Rzeczoznawca majątkowy: Krzysztof Stryjewski
42-202 Częstochowa, al. Zachodnia 27 lok. 3
tel. (34) 333 04 66, kom. 669 760 750
e–mail: biuro@stryjewski-nieruchomosci.pl
www.stryjewski-nieruchomosci.pl
nr konta bankowego: 80 1140 2004 0000 3002 4993 6980

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewid.
nr **4/18, 4/19, 4/25, 4/31**, obręb **0039** o powierzchni łącznej **0,3330 ha,**
położonej w miejscowości **Częstochowa** w przy **ul. Poleskiej,**
opisanej w Księdze Wieczystej **CZ1C/00200994/8.**



Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wynosi:

2 670 100 zł

/słownie złotych: dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto/

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
mgr inż. Krzysztof Stryjewski

Częstochowa, dnia 23 czerwca 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Częstochowa, ul. Poleska, działki nr ewid. 4/18, 4/19, 4/25, 4/31 (pow. łączna: 0,3330 ha) obręb 0039, gmina M. Częstochowa, powiat Częstochowa, województwo śląskie.		
Określenie nieruchomości	Działki ewid. nr 4/18, 4/19, 4/25, 4/31, obręb 0039 położone w Częstochowie przy ulicy Poleskiej. Działki o łącznej powierzchni 0,3330 ha, tworzą zwarty kompleks o kształcie względnie regularnym. Ukształtowanie terenu stosunkowo płaskie. Teren porośnięty roślinnością trawiastą oraz samosiewami drzew i krzewów. Dostęp do sieci infrastruktury: sieć energii elektrycznej, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Zgodnie z MPZP działki przeznaczone jako obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr **CZ1C/00200994/8** prowadzone przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej **WR** prawa własności nieruchomości gruntowej. Określenie wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej **WRw.**	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.	
Metodyka wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.	
Data, na którą określono wartość:		23 czerwca 2025 r.
Oszacowana wartość	WR	2 670 100 zł
	/słownie złotych: dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto/	
Opracował	Krzysztof Stryjewski Uprawnienia Ministra Budownictwa nr 4598	
Data sporządzenia operatu	23 czerwca 2025 r.	
Pieczęć i podpis		

1. PRZEDMIOT WYCENY. 4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY. 4
1.2 ZAKRES WYCENY. 4
1.3 CEL WYCENY. 4
2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU. 4
2.1 PODSTAWY FORMALNE. 4
2.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE. 4
2.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE. 5
2.4 MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE. 5
3 DATY ISTOTNE DLA WYCENY. 5
4 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI. 5
4.1 STAN PRAWNY. 5
4.2 OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI. 6
4.3 OZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO / STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. 7
4.4 STAN OTOCZENIA. 8
4.5 STAN TECHNICZNO–UŻYTKOWY. 10
5 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA. 11
5.1 PRZYJĘTA WARTOŚĆ RYNKOWA ORAZ PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA. 11
6 BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI. 13
6.1 RODZAJ RYNKU. 13
6.2 OBSZAR RYNKU. 13
6.3 OKRES BADANIA RYNKU. 14
7 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI 14
7.1 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO. 14
7.2 TREND CZASOWY. 14
7.3 WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ 14
7.4 WARTOŚĆ W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRw) 16
8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY. 17
9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE. 17
9.1 KLAUZULE. 17
9.2 USTALENIA DODATKOWE. 18
10 ZAŁĄCZNIKI. 18

1. PRZEDMIOT WYCENY.

1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej:

- Działka ewid. nr 4/18 o powierzchni 0,0919 ha,
- Działka ewid. nr 4/19 o powierzchni 0,0018 ha,
- Działka ewid. nr 4/25 o powierzchni 0,1241 ha,
- Działka ewid. nr 4/31 o powierzchni 0,1152 ha,
    - Łączna powierzchnia działek: **0,3330 ha**
- miejscowość: Częstochowa,
- ulica: Poleska,
- gmina: M. Częstochowa,
- powiat: Częstochowa,
- województwo: śląskie,
- Księga Wieczysta nr: **CZ1C/00200994/8** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej – działki nr ewid. **4/18, 4/19, 4/25, 4/31** o powierzchni łącznej **0,3330 ha** niezabudowane (prawo własności) opisanej w KW **CZ1C/00200994/8.** Informacyjnie podano wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży WRw.

1.3 Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej **WR** według stanu aktualnego. Operat sporządzono dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.

2.1 Podstawy formalne.

- Zleceniodawca, zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości – **Zamawiający- kredytobiorca**,
- Wykonawca – Krzysztof Stryjewski - zam. w Częstochowie. Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 4598.

2.2 Podstawy materialno-prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zmianami);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r, "Kodeks cywilny" (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),

Wykorzystano także pomocniczo i w zakresie niesprzecznym z przepisami prawa krajowego:
- wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obejmujące Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne,

Po zapoznaniu się z wymogami Zleceniodawcy, jak również po ustaleniu przedmiotu i celu wyceny, ustalono, iż podstawą prawną niniejszego operatu szacunkowego jest ustawa „Prawo Bankowe" z dnia 29 sierpnia 1997 roku. W artykule 70, pkt. 2, podpunkcie 1 niniejszej ustawy zapisano, że bank może udzielić kredytu pod warunkiem ustanowienia szczególnego sposobu zabezpieczenia spłaty kredytu, które w tym przypadku stanowić będzie hipoteka na przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody

i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.
W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

2.3 Podstawy metodologiczne.

- „Wartość rynkowa nieruchomości" - Ewa Kucharska - Stasiak, Warszawa 2000r.,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców", program PFSRM,
- „System i procedury szacowania nieruchomości", Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001,
- „Wycena nieruchomości", pod. Red. Prof. Zw. Dr hab. Józefa Hozera, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2006r.,
- 'Ile jest warta nieruchomość', Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Poltext, 2004,
- „Szacowanie nieruchomości", Jerzy Dydenko, Wolters Kluwer, 2006,
- „Kosztorysowanie obiektów i robót budowlanych", E. Smoktunowicz, K. Stankiewicz, B. Kacprzyk; POLCEN 2001,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości", pod red. Sabiny Źróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002,

2.4 Materiały źródłowe.

- Księga wieczysta nr *CZ1C/00200994/8,*
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa ewidencyjna,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- Wywiad terenowy i oględziny,
- Dane o cenach transakcyjnych zaczerpnięte ze **Urzędu Miasta w Częstochowie,**
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

3 DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

Data sporządzenia operatu szacunkowego	23 czerwca 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	23 czerwca 2025 r.
Data, na która określono stan przedmiotu wyceny	20 czerwca 2025 r.
Data dokonania wizji lokalnej	20 czerwca 2025 r.

4 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

4.1 Stan prawny.

Stan prawny przedmiotu opinii ustalono w oparciu o analizę Księgi Wieczystej nr *CZ1C/00200994/8* prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Stwierdzono stan następujący:

Dział I (oznaczenie nieruchomości):

Działki ewidencyjne
Numer działki 4/18
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/18
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Ulica POLESKA 32A

Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,0919 HA
Numer działki 4/19
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/19
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,0018 HA
Numer działki 4/25
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/25
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Ulica POLESKA 32
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170274 / 5, 0,1241 HA
Numer działki 4/31
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/31
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Ulica POLESKA 30
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,1152 HA
Obszar całej nieruchomości 0,3330 HA

Dział I Sp **(spis praw):**

Brak wpisów

Dział II **(własność):**

Właściciele
Lista wskazań udziałów w prawie 1 1 /1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON) CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZĘSTOCHOWA, 522446826
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU
UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, 7023/2024, 2024-06-05

Dział III **(ciężary i ograniczenia):**

brak wpisów

Dział IV **(hipoteki):**

Brak wpisów

4.2 Oznaczenie nieruchomości.

Województwo:	śląskie	Właściciel
Powiat:	m. Częstochowa	1/1 CZĘSTOBUD sp. z o. o.
Jednostka ewidencyjna:	246401_1 M. Częstochowa	
Obręb:	0039	

Nr działki	Położenie działki	Rodzaje użytków	Ozn. użytków	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	NR KW lub inny dokument własności
4/18	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0919	0,0919	CZ1C/00200994/8

4/19	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0018	0,0018	CZ1C/00200994/8
4/25	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,1241	0,1241	CZ1C/00200994/8
4/31	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,1152	0,1152	CZ1C/00200994/8
					0,3330	**17.06.2025 r**

Zapisy w księdze wieczystej są zgodne w swej treści z zapisami w ewidencji gruntów.

4.3 Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z 19.05.2010 r.) przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr 183.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Łódzkiej i Obrońców Westerplatte, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem:

MN3- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

4.4 Stan otoczenia.

Częstochowa – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, siedziba powiatu częstochowskiego. W latach 1975-1999 była stolicą województwa częstochowskiego. Po reformie administracyjnej w 1999 została włączona do województwa śląskiego.

Jest to 13. miasto w Polsce pod względem zajmowanej powierzchni i 13. pod względem liczby ludności. Według dostępnych danych z GUS liczba mieszkańców wynosi około 205 tysięcy osób. Częstochowa jest największym miastem niewojewódzkim pod względem zajmowanej powierzchni.

Częstochowa jest centralnym miastem aglomeracji częstochowskiej, a także największym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i administracyjnym w subregionie północnym województwa śląskiego. W mieście znajduje się bazylika i klasztor na Jasnej Górze z uważanym przez część chrześcijan za cudowny obrazem Matki Boskiej Częstochowskiej – główny ośrodek kultu maryjnego i pielgrzymowania w Polsce.

Gospodarka

W mieście działa około 24 tysięcy przedsiębiorstw, których reprezentantem jest Regionalna Izba Przemysłowo-Handlowa w Częstochowie. Tereny inwestycyjne w Częstochowie należą do Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Głównym inicjatorem działań związanych z rozwojem i inwestycjami w gospodarce jest Agencja Rozwoju Regionalnego w Częstochowie. W 2007 roku na terenach zwalnianych przez Hutę Częstochowa i zlikwidowaną firmę Polnam utworzony został Częstochowski Park Przemysłowy. W 2011 r. w Częstochowie utworzono trzy klastry przemysłowe – Klaster Przetwórstwa Polimerów Plastosfera, Częstochowski Klaster Komunalny Aglomeracja oraz Regionalny Częstochowski Klaster Budownictwa i Infrastruktury "Budosfera".

Przemysł

Częstochowa jest głównym ośrodkiem Częstochowskiego Okręgu Przemysłowego, trzeciego co do wielkości w województwie śląskim. Od średniowiecza rozwijał się tu przemysł metalowy, dzięki licznemu występowaniu rud żelaza.

Handel

W Częstochowie znajduje się wiele hipermarketów i sklepów. Wśród hipermarketów i marketów budowlanych; znajdziemy M1, Auchan, Makro Cash and Carry, OBI, Leroy Merlin, Castorama. Od 3 listopada 2009 otwarta jest pierwsza w regionie galeria handlowa: Galeria Jurajska.

Transport drogowy

Częstochowę przecina umożliwiająca transport samochodowy z największymi miastami Polski sieć dróg krajowych:

- Droga krajowa nr 1, fragment trasy europejskiej E75: Gdańsk – Grudziądz – Toruń – Łódź – Piotrków Trybunalski – Częstochowa – Wojkowice Kościelne – Dąbrowa Górnicza – Tychy – Bielsko-Biała – Cieszyn-Boguszowice – granica państwa
- Droga krajowa nr 43: Wieluń – Rudniki – Kłobuck – Częstochowa
- Droga krajowa nr 46: Kłodzko – Nysa – Pakosławice – Jaczowice – Niemodlin – Karczów – Opole – Ozimek – Lubliniec – Blachownia – Częstochowa – Janów – Szczekociny
- droga krajowa nr 91: Gdańsk – Tczew – Piotrków Trybunalski – Kamieńsk – Radomsko – Kłomnice – Częstochowa

Sieć uzupełniają drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka nr 483: Łask – Szczerców – Nowa Brzeźnica – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 491: Działoszyn – Łobodno – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 494: Bierdzany – Olesno – Wręczyca Wielka – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 786: Częstochowa – Św. Anna – Koniecpol – Włoszczowa – Łopuszno – Ruda Strawczyńska – Kielce
- droga wojewódzka nr 908: Częstochowa – Tarnowskie Góry

Transport kolejowy

Przez Częstochowę przebiegają następujące linie kolejowe:
– nr 1 relacji Warszawa Centralna-Katowice (magistralna, dwutorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
– nr 61 relacji Kielce - Częstochowa - Fosowskie (pierwszorzędna, dwutorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
– nr 146 relacji Częstochowa Wyczerpy - Chorzew Siemkowice (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
– nr 155 relacji Kucelinka - Poraj (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
– nr 700 relacji Częstochowa - Częstochowa Stradom (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
– nr 701 relacji Częstochowa - Kucelinka (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana);
– nr 702 relacji Częstochowa Towarowa - Częstochowa Stradom (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana);
– nr 703 relacji Kucelinka - Częstochowa Towarowa CTA (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana).
Na liniach kolejowych funkcjonują następujące stacje i przystanki klejowe:
– stacje kolejowe: Częstochowa Osobowa; Częstochowa Stradom; stacje towarowe: Częstochowa Towarowa; Częstochowa Mirów; przystanki kolejowe: Częstochowa Aniołów; Częstochowa Gnaszyn; Częstochowa Raków.

4.5 Stan techniczno–użytkowy.

4.5.1 Lokalizacja, dojazd, otoczenie, zagospodarowanie terenu.

Położenie nieruchomości:	Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Częstochowa przy ul. Poleskiej. Obszary o atrakcyjnej opinii, widoczny rozwój nowego budownictwa.
Najbliższe otoczenie:	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, handlowo-usługowa, tereny niezabudowane.

Dalsze otoczenie:	Zabudowa mieszkaniowa, handlowo-usługowa, obiekty użyteczności publicznej.
Dostęp do drogi publicznej:	Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Kształt działki:	Działki tworzą zwarty kompleks o kształcie stosunkowo regularnym.
Ukształtowanie terenu	Stosunkowo płaskie.
Stan zagospodarowania:	Teren porośnięty roślinnością trawiastą oraz samosiejkami drzew i krzewów.
Uzbrojenie w zasięgu:	Sieć wodociągowa, sieci energii elektrycznej, kanalizacja sanitarna.

5 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA.

5.1 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania – **WR** nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

Rodzaj wartości rynkowej ustalony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa" (KSWP1) interpretują definicję wartości rynkowej:

- Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena" oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena,

którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

- Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku" oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.
- Pojęcie „w dniu wyceny" stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuacje aktualnego sposobu użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najkorzystniejszym.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,

- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda korygowania ceny średniej:

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

I. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny, Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
II. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
III. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
IV. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
V. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
VI. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
VII. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
VIII. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
IX. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
X. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin , Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
XI. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły: n W Cśr $\sum$ ui i 1 gdzie: ui – wartość i-tego współczynnika korygującego, n – liczba współczynników korygujących.
XII. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6 BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Rodzaj rynku.

Zgodnie z celem i zakresem wyceny, analizą ogólną objęto lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych **pod zabudowę mieszkaniową.** Do dalszej analizy przyjęto nieruchomości podobne do wycenianej pod względem lokalizacji, uzbrojenia, powierzchni działki oraz innych cech mających wpływ na wartość nieruchomości.

6.2 Obszar rynku.

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje:

Rynek nieruchomości zabudowanych	Gmina M. Częstochowa

6.3 Okres badania rynku.

Dla potrzeb wyceny monitorowaniem rynku objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę, tj. wykorzystano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości **od czerwca 2023 roku do chwili obecnej.**

Uwaga:
W przeciągu ostatnich 12 m-cy na analizowanym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości porównywalnych, z tego względu analizę rozszerzono o transakcje zawarte w przeciągu ostatnich 24m - cy.

7 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

7.1 Analiza rynku lokalnego.

Analiza gruntów niezabudowanych.

Na lokalnym rynku kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych nie odnotowano w przeciągu ostatnich 12-miesięcy wystarczającej ilości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Z tego względu rynek został rozszerzony o transakcje nieruchomościami niezabudowanymi z przeciągu ostatnich 24-miesięcy.

Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym w przeciągu dwóch lat poprzedzających wycenę, zanotowano kilkanaście transakcji kupna-sprzedaży. W czasie analizy rynku transakcji kupna-sprzedaży odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych oznaczonych w jako tereny zabudowy mieszkaniowej, które spełniają kryterium podobieństwa i porównywalności do nieruchomości objętej wyceną. Pozwoliło to na wyselekcjonowanie transakcji najbardziej porównywalnych i wykorzystanie do wyceny metody korygowania ceny średniej. Średnia cena m^2 powierzchni działki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej oscylowała wokół 550 zł/m^2, przy czym największe znaczenie w kształtowaniu ceny ma lokalizacja, wielkość działki, możliwości inwestycyjne, dojazd i ukształtowanie terenu i granic, stan zagospodarowania oraz droga dojazdowa.

Analizie poddano nieruchomości niezabudowane będące przedmiotem obrotu na wolnym rynku w gminie M. Częstochowa, która wykreowała wystarczającą ilość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych w ostatnich dwóch latach. Spośród transakcji zanotowanych na tym obszarze wyselekcjonowano te dotyczące działek niezabudowanych z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i zagospodarowania gminy pod zabudowę mieszkaniową.

7.2 Trend czasowy.

W badanym okresie stwierdzono niewielki wpływ czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. Na podstawie przeprowadzonej analizy zmienności cen w czasie przyjęto trend czasowy w wysokości 5% w skali roku.

7.3 Wartość rynkowa prawa do nieruchomości niezabudowanej

Do niniejszej wyceny wykorzystano informacje o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności oraz informacje o cechach i atrybutach wpływających na ich wartość. Dane te uzyskano na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców podobnych nieruchomości. Przyjęto następujące cechy i wagi:

Cecha i jej waga	Opis cechy	
Lokalizacja i sąsiedztwo **30%**	Wpływ na wartość nieruchomości ma odległość do miejscowości gminnej oraz występujących w pobliżu obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty, dostępność komunikacyjna i natężenie ruchu.	
	Korzystna	Nieruchomość położona w bliskości centrum miasta lub w atrakcyjnej dzielnicy, dobra dostępność do placówek handlowych, usługowych, urzędów, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych. Sąsiedztwo stanowi zabudowa o podobnym charakterze, nie generujące negatywnych efektów sąsiedztwa
	Średnio korzystna	Nieruchomość położona w strefie pośredniej, w lokalizacji mającej opinię neutralnej. Średnia dostępność do sklepów, punktów usługowo-handlowych, dalsza

		odległość od głównych ciągów komunikacyjnych. Sąsiedztwo stanowi zabudowa o zróżnicowanym charakterze, lub tereny niezagospodarowane, otoczenie korzystne, możliwość występowania niewielkich uciążliwości generowanych przez otoczenie
	Niekorzystna	Położenie w dalekiej odległości od centrum, w dzielnicach mało atrakcyjnych. Duża odległość od głównych tras komunikacyjnych. Nieruchomość położona w sąsiedztwie o zróżnicowanym charakterze. Negatywne efekty sąsiedztwa (hałas, zapach, ruch kołowy o wysokiej intensywności).
Uzbrojenie **10 %**	Wpływ na osiągane ceny ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej, odległość od przyłączy oraz ewentualne utrudnienia w możliwości podłączenia się do wspomnianych sieci.	
	Pełne	Pełny dostęp do mediów w zasięgu: wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, gazociąg.
	Niepełne	Brak jednej sieci w zasięgu.
	Podstawowe	Dostęp do sieci wodociągowej, energii elektrycznej lub brak dostępu do którejś z nich.
Powierzchnia **20 %**	Zazwyczaj za działki o większej powierzchni uzyskuje się mniejszą cenę jednostkową.	
	Korzystna	Powierzchnia działki poniżej 5 000 m^2.
	Średnio korzystna	Powierzchnia działki 5 000 - 10 000 m^2.
	Niekorzystna	Powierzchnia działki powyżej 10 000 m^2.
Uwarunkowania planistyczne **10 %**	Nieruchomości znajdujące się na obszarze obowiązywania MPZP lub dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy są bardziej atrakcyjne dla potencjalnych nabywców ze względu na ułatwienia w możliwości uzyskania pozwolenia na budowę.	
	Korzystna	Nieruchomości objęte MPZP lub decyzjami o warunkach zabudowy.
	Niekorzystna	Nieruchomości objęte SUiKZP.
Kształt i możliwość zagosp. **20 %**	Działki o kształcie regularnym i wyrównanej powierzchni dają większe możliwości inwestycyjne.	
	Korzystny	Teren działki wyrównany, kształt działki regularny zbliżony do prostokąta, działki szerokie, umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu. Brak utrudnień w możliwościach zagospodarowania
	Średnio korzystny	Teren działki stosunkowo płaski, kształt działki lekko wydłużony, działka średnio szeroka, utrudnienie w możliwościach zagospodarowania na fragmencie terenu działki.
	Niekorzystny	Teren działki pofałdowany, porośnięty drzewami i krzewami. Działki o nieregularnym kształcie, wąskie, mocno zachwiana proporcja boków, utrudnienie w możliwościach zagospodarowania na całym terenie.
Droga dojazdowa **10 %**	Jakość drogi dojazdowej w dużym stopniu wpływa na wartość nieruchomości.	
	Korzystna	Dostęp do drogi publicznej asfaltowej.
	Średnio korzystna	Dostęp do drogi publicznej gruntowej, szutrowej.
	Niekorzystna	Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej- dostęp poprzez służebność lub przez udział w drodze wewnętrznej.

Na podstawie analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości wybrano następujące nieruchomości porównawcze i określono ich charakterystyczne wartości:

Nr Rep	Data	Gmina	Ulica	Pow. działki [m^2]	Cena [zł]	Zaktualizowana cena 1m^2
2210/2024	2024-02-27	Częstochowa	ul. Edwarda Reszkego	3623	3097665	911,45
6425/2024	2024-05-22	Częstochowa	ul. Ignacego Mościckiego	4078	3262400	843,51
180/2024	29.01.2024	Częstochowa	Aleja Bohaterów Monte Cassino	7339	5550000	809,17
7023/2024	05.06.2024	Częstochowa	Poleska	3607	1900000	554,39
506/2024	2024-02-02	Częstochowa	ul. Zakopiańska	3598	1700000	505,29
4492/24	05.04.2024	Częstochowa	Św. Kingi	3004	1400000	494,40
7692/2024	2024-06-20	Częstochowa	ul. prof. Stanisława Kontkiewicza	7400	3350000	475,52
23/2024	04.01.2024	Częstochowa	Przechodnia	5390	1832000	364,85

202/2024	18.01.2024	Częstochowa	Łódzka	4021	1354878	361,04
1296/2024	15.02.2024	Częstochowa	Małopolska	4203	1386990	352,33
213/2024	18.01.2024	Częstochowa	Małopolska	16787	5250000	335,10

C_{min}=	335,10 zł	$C_{śr}$=	546,10 zł	$Wsp_{górny}$=	1,6690
C_{max}=	911,45 zł	Δ_C=	576,35 zł	Wsp_{dolny}=	0,6136

Opis nieruchomości przyjętych do porównań:	
Nieruchomość o cenie maksymalnej	**2210/2024:** Data transakcji: 27.02.2024 r. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Częstochowie, ul. Edwarda Reszkego. Nieruchomość o powierzchni 3 623 m2 osiągnęła wartość 3 097 665 zł. Lokalizacja korzystna, nieruchomość posiada uregulowany dostęp do drogi publicznej. Działka foremna.
Nieruchomość o cenie minimalnej	**213/2024**: Data transakcji: 18.01.2024 r. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Częstochowie, ul. Małopolska. Nieruchomość o powierzchni 16 787 m^2 osiągnęła wartość 5 250 000 zł. Lokalizacja korzystna, nieruchomość posiada uregulowany dostęp do drogi publicznej. Działka foremna.

Określenie wartości działki niezabudowanej:

Waga cechy	Cecha rynkowa	Dolny	Górny	Ocena cechy	Współczynnik
30%	Lokalizacja i sąsiedztwo	0,1841	0,5007	korzystna	0,5007
10%	Uzbrojenie	0,0614	0,1669	niepełne	0,1000
20%	Powierzchnia	0,1227	0,3338	korzystna	0,3338
10%	Uwarunkowania planistyczne	0,0614	0,1669	korzystna	0,1669
20%	Kształt i możliwość zagosp.	0,1227	0,3338	śr. korzystny	0,2000
10%	Droga dojazdowa	0,0614	0,1669	korzystna	0,1669
				Ui =	**1,4683**

Wartość rynkowa 1m2: Cśr x Ui	801,85 zł
K- współczynnik korekcyjny	1,00
Wartość rynkowa 1m^2	801,85 zł
Powierzchnia działki [m2]	3 330
Wartość rynkowa nieruchomości	2 670 147,26 zł
Przyjęto	**2 670 100 zł**
/słownie złotych/	dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto

7.4 WARTOŚĆ W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRw)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WR_W = Wr * Wa * Wc,$$ gdzie:

Wr - wartość rynkowa,
Wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,
Wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Przy określonej powyżej charakterystyce określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **10 %.**
Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **5 %**.
Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż taka bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie kilku miesięcy.
Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

- Wa = 0,90 (10 % obniżenia wartości),
- Wc = 0,95 (5 % obniżenia wartości).

$$WR_W = 2\,670\,100\ zł \times 0{,}90 \times 0{,}95 = 2\,282\,935{,}50\ zł$$

Przyjęto po zaokrągleniu:
WR_w = 2 282 900 zł
/słownie złotych: dwa miliony dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset/

8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową na poziomie:

Przyjęto wartość rynkową nieruchomości wg stanu na dzień wizji lokalnej w wysokości:

2 670 100 zł

/słownie złotych: dwa miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy sto /

Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży:

2 282 900 zł

/słownie złotych: dwa miliony dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset /

Wartość rynkowa przedmiotowego prawa określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

9.1 Klauzule.

- ✓ Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- ✓ Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- ✓ Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,

- ✓ Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- ✓ Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- ✓ Operat sporządzono w jednym egzemplarzu,
- ✓ Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,
- ✓ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

9.2 Ustalenia dodatkowe.

- ✓ Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- ✓ Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- ✓ Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- ✓ Podana wartość, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.
- ✓ Operat składa się z 18 ponumerowanych stron oraz 7 załączników.

10 ZAŁĄCZNIKI.

- ✓ Notatka weryfikacyjna księgi wieczystej
- ✓ Polisa OC
- ✓ Analiza ryzyk
- ✓ Mapa lokalizacyjna
- ✓ Dokumentacja fotograficzna
- ✓ Wypis z rejestru gruntów
- ✓ Mapa ewidencyjna

Częstochowa
23 czerwca 2025 r.

Operat sporządził:
Krzysztof Stryjewski

NOTATKA Z WERYFIKACJI KSIĘGI WIECZYSTEJ

Stan prawny przedmiotu opinii ustalono w oparciu o analizę Księgi Wieczystej nr ***CZ1C/00200994/8*** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Stwierdzono stan następujący:

Dział I **(oznaczenie nieruchomości):**

Działki ewidencyjne
Numer działki 4/18
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/18
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Ulica POLESKA 32A
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,0919 HA
Numer działki 4/19
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/19
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,0018 HA
Numer działki 4/25
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/25
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Ulica POLESKA 32
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170274 / 5, 0,1241 HA
Numer działki 4/31
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/31
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Ulica POLESKA 30
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,1152 HA
Obszar całej nieruchomości 0,3330 HA

Dział I Sp **(spis praw):**

Brak wpisów

Dział II **(własność):**

Właściciele
Lista wskazań udziałów w prawie 1 1 /1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON) CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZĘSTOCHOWA, 522446826
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU
UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, 7023/2024, 2024-06-05

Dział III **(ciężary i ograniczenia):**

brak wpisów

Dział IV **(hipoteki):**

Brak wpisów

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1015654433

1 **Okres ubezpieczenia: od 12.12.2024 r. do 11.12.2025 r.**

2 **Ubezpieczający: STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI**
Adres siedziby: TADEUSZA KOŚCIUSZKI 27 m. 3, 42-202 CZĘSTOCHOWA
E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL
Telefon: +48669760750
REGON: 240791665

3 **Ubezpieczony: STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI**
Adres siedziby: TADEUSZA KOŚCIUSZKI 27 m. 3, 42-202 CZĘSTOCHOWA
E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL
Telefon: +48669760750
REGON: 240791665

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	100 000 EUR	100 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 449,11 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	449,11
Termin płatności	18.12.2024

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
37 1240 6960 3014 0110 1428 2140
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1015654433

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

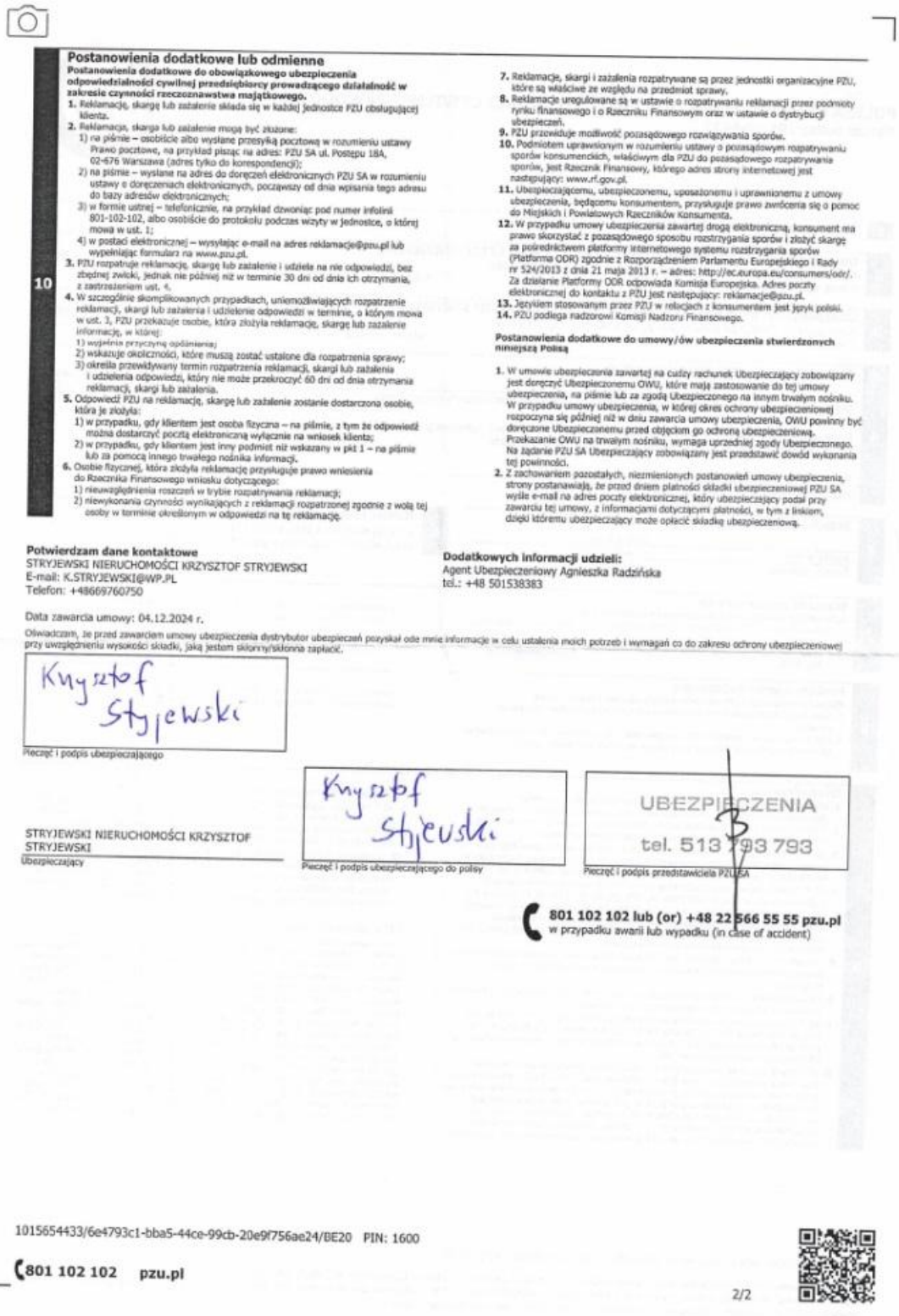
8 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☑ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
4. ☑ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
5. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
6. Zapoznałam/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
7. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
9. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1015654433/6e4793c1-bba5-44ce-99cb-20e9f756ae24/BE20 PIN: 1600



10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
   1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
   3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
   4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczyny opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
   1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
   2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI
E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL
Telefon: +48669760750

Dodatkowych informacji udzieli:
Agent Ubezpieczeniowy Agnieszka Radzińska
tel.: +48 501538383

Data zawarcia umowy: 04.12.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Krzysztof Stryjewski
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI
Ubezpieczający

Krzysztof Stryjewski
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

UBEZPIECZENIA
tel. 513 793 793
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZUSA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1015654433/6e4793c1-bba5-44ce-99cb-20e9f756ae24/BE20 PIN: 1600

801 102 102 pzu.pl

2/2

ANALIZA RYZYKA

Zgodnie ze standardem **KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”** rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

Na podstawie dostępnej dokumentacji (wypis z rejestru gruntów i księga wieczysta) o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

Na podstawie udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami i ograniczeniami, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiałby jej sprzedaż.

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy.

Planowany sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (warunkami zabudowy) oraz studium uwarunkowań gminy. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany planu zagospodarowania dotyczącego przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości.

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność, jako zabezpieczenie wierzytelności banku.

Ryzyko związane z brakiem dostępem do drogi publicznej.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
W związku z czym nie istnieje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

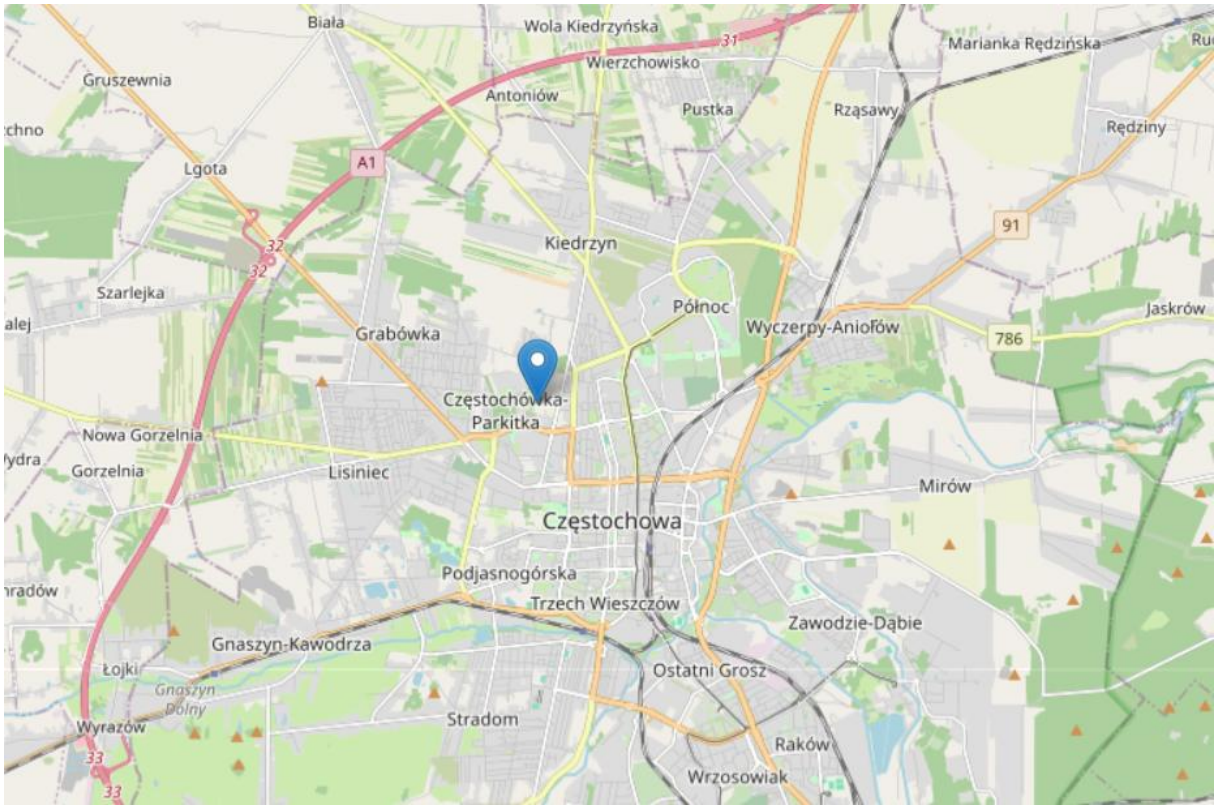
Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi około 6-9 miesięcy. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które popyt jest umiarkowany. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna. Na analizowanym rynku lokalnym występuje umiarkowane zainteresowanie kupnem i sprzedażą nieruchomości podobnych. Rodzaj nieruchomości – nieruchomość gruntowa niezabudowana wpływa w umiarkowanym stopniu na płynność nieruchomości.

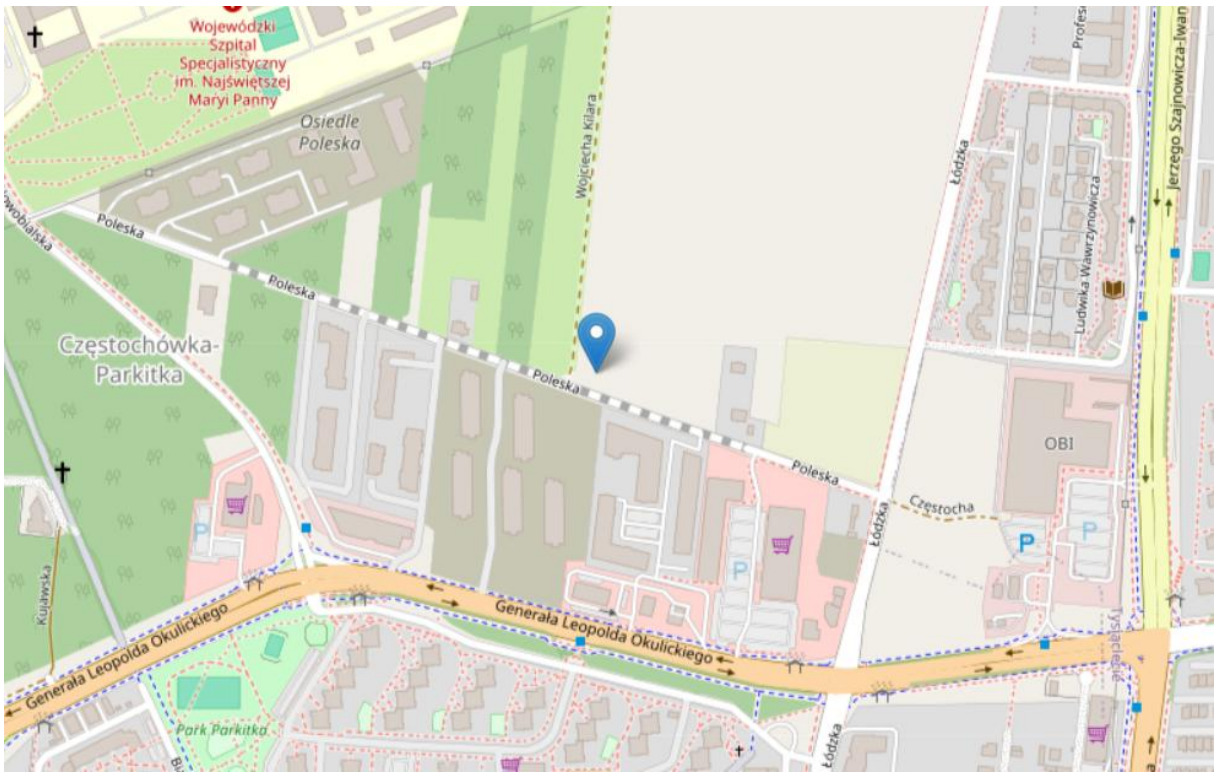
Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

DOKŁADNA ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCA PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU

MAPA LOKALIZACYJNA





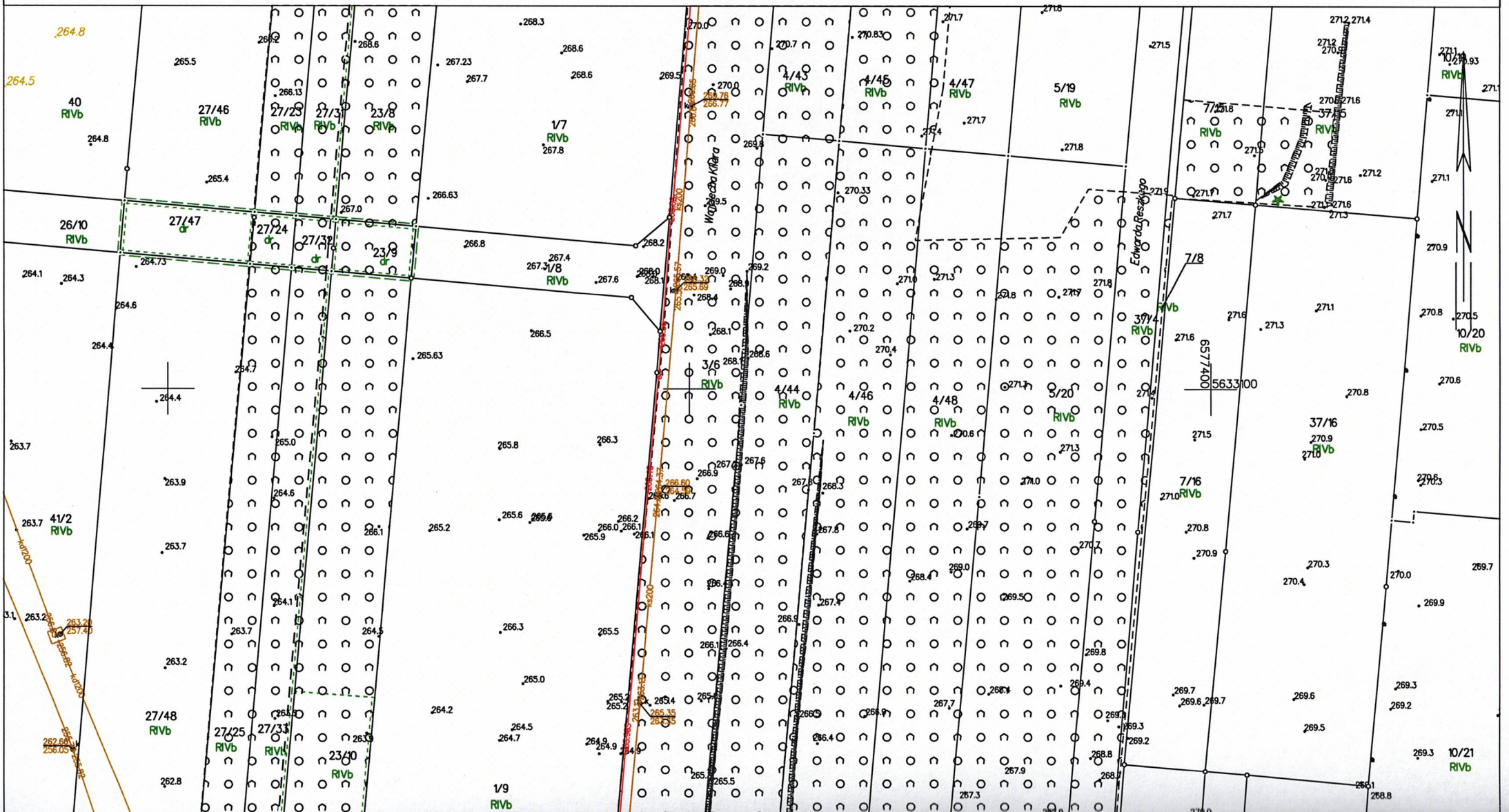
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

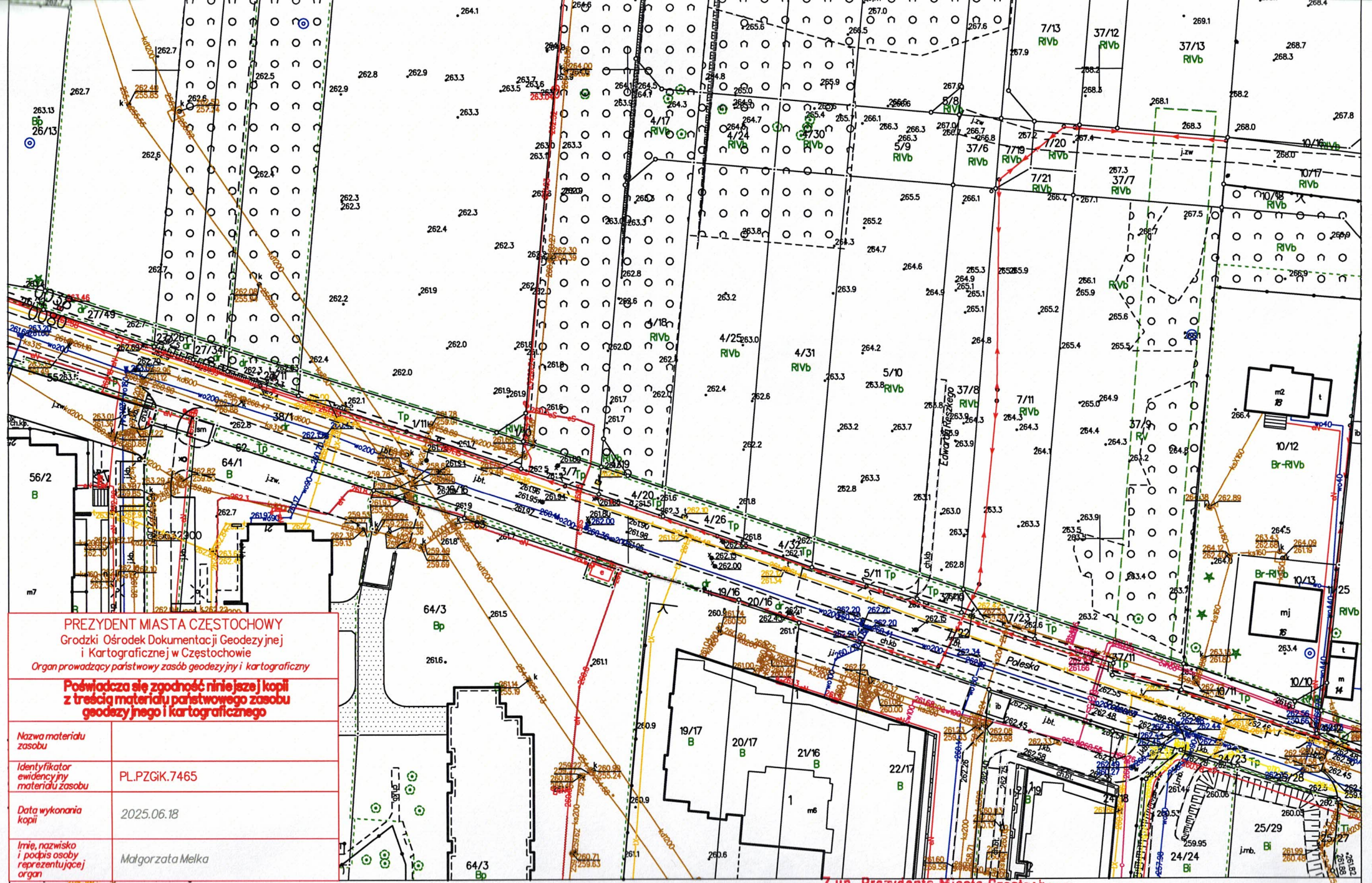
Nr kanc.:GK.6642.1.2024.2025

Województwo: śląskie
Powiat: m. Częstochowa
Jednostka ewidencyjna: 246401_1, m. Częstochowa
Obręb: 0039, 39
Działka: 4/17, 4/18, 4/19, 4/24, 4/25, 4/30, 4/31, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH





PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY
Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Częstochowie
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGiK.7465
Data wykonania kopii	2025.06.18
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Małgorzata Melka

Częstochowa dn. 18.06.2025
Sporządził(a) wydruk: Małgorzata Melka

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
Małgorzata Melka
Małgorzata Melka
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Województwo: **śląskie**
Powiat: **m. Częstochowa**
Jednostka ewidencyjna: **246401_1, m. Częstochowa**
Obręb ewidencyjny: **0039, 39**

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-06-2025 14:02:26

Nr jednostki rejestrowej: **G158**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 522446826 NIP: 5732936293 siedziba: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-202 Częstochowa

Działki ewidencyjne: 5

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
4/18 246401_1.0039.4/18	Częstochowa	0.0919	RIVb	0.0919	CZ1C/00200994/8
4/19 246401_1.0039.4/19	Częstochowa	0.0018	RIVb	0.0018	CZ1C/00200994/8
4/25 246401_1.0039.4/25	Częstochowa	0.1241	RIVb	0.1241	CZ1C/00200994/8
4/31 246401_1.0039.4/31	Częstochowa	0.1152	RIVb	0.1152	CZ1C/00200994/8
5/8 246401_1.0039.5/8	Częstochowa	0.0018	RIVb	0.0018	CZ1C/00200829/1

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.3348	ha
Słownie:	trzy tysiące trzysta czterdzieści osiem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
RIVb - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
Dorota Glapińska
Inspektor

Sporządził(a): Dorota Glapińska

17-06-2025

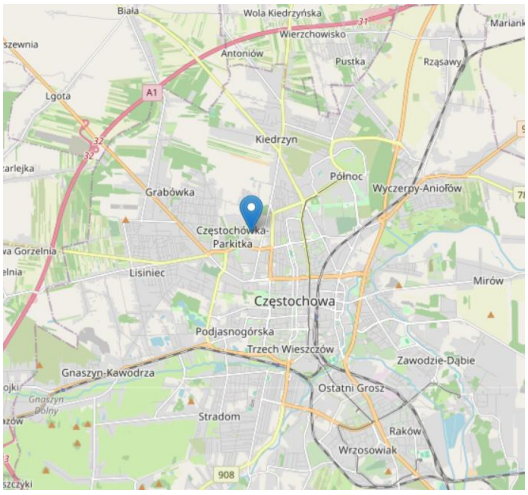
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Biuro STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI
Rzeczoznawca majątkowy: Krzysztof Stryjewski
42-202 Częstochowa, al. Zachodnia 27 lok. 3
tel. (34) 333 04 66, kom. 669 760 750
e–mail: biuro@stryjewski-nieruchomosci.pl
www.stryjewski-nieruchomosci.pl
nr konta bankowego: 80 1140 2004 0000 3002 4993 6980

STRYJEWSKI nieruchomości

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewid. nr **4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20**, obręb **0039** o powierzchni łącznej **1,1720 ha,** położonej w miejscowości **Częstochowa** w rejonie **ul. Poleskiej,** opisanej w Księdze Wieczystej **CZ1C/00200829/1.**



Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wynosi:

7 500 400 zł

/słownie złotych: siedem milionów pięćset tysięcy czterysta/

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
mgr inż. Krzysztof Stryjewski

Częstochowa, dnia 23 czerwca 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Częstochowa, ul. Poleska, działki nr ewid. 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20 (pow. łączna: 1,1720 ha) obręb 0039, gmina M. Częstochowa, powiat Częstochowa, województwo śląskie.		
Określenie nieruchomości	Działki ewid. nr 4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20, obręb 0039 położone w Częstochowie w rejonie ulicy Poleskiej. Działki o łącznej powierzchni 1,1720 ha, tworzą zwarty kompleks o kształcie względnie regularnym. Ukształtowanie terenu stosunkowo płaskie. Teren porośnięty roślinnością trawiastą oraz samosiewami drzew i krzewów. Dostęp do sieci infrastruktury: sieć energii elektrycznej, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Zgodnie z MPZP działki przeznaczone jako obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr **CZ1C/00200829/1** prowadzone przez IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Częstochowie	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej **WR** prawa własności nieruchomości gruntowej. Określenie wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej **WRw.**	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.	
Metodyka wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.	
Data, na którą określono wartość:		23 czerwca 2025 r.
Oszacowana wartość	WR	7 500 400 zł
	/słownie złotych: siedem milionów pięćset tysięcy czterysta/	
Opracował	Krzysztof Stryjewski Uprawnienia Ministra Budownictwa nr 4598	
Data sporządzenia operatu	23 czerwca 2025 r.	
Pieczęć i podpis		

1. PRZEDMIOT WYCENY. 4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY. 4
1.2 ZAKRES WYCENY. 4
1.3 CEL WYCENY. 4
2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU. 4
2.1 PODSTAWY FORMALNE. 4
2.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE. 4
2.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE. 5
2.4 MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE. 5
3 DATY ISTOTNE DLA WYCENY. 5
4 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI. 5
4.1 STAN PRAWNY. 5
4.2 OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI. 7
4.3 OZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO / STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. 8
4.4 STAN OTOCZENIA. 8
4.5 STAN TECHNICZNO–UŻYTKOWY. 11
5 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA. 12
5.1 PRZYJĘTA WARTOŚĆ RYNKOWA ORAZ PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA. 12
6 BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI. 14
6.1 RODZAJ RYNKU. 14
6.2 OBSZAR RYNKU. 14
6.3 OKRES BADANIA RYNKU. 14
7 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI 15
7.1 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO. 15
7.2 TREND CZASOWY. 15
7.3 WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ 15
7.4 WARTOŚĆ W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRw) 17
8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY. 18
9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE. 18
9.1 KLAUZULE. 18
9.2 USTALENIA DODATKOWE. 19
10 ZAŁĄCZNIKI. 19

1. PRZEDMIOT WYCENY.

1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej:

- Działka ewid. nr 4/17 o powierzchni 0,0248 ha,
- Działka ewid. nr 4/24 o powierzchni 0,0257 ha,
- Działka ewid. nr 4/30 o powierzchni 0,0231 ha,
- Działka ewid. nr 4/44 o powierzchni 0,2183 ha,
- Działka ewid. nr 4/46 o powierzchni 0,2583 ha,
- Działka ewid. nr 4/48 o powierzchni 0,2421 ha,
- Działka ewid. nr 5/8 o powierzchni 0,0018 ha,
- Działka ewid. nr 5/9 o powierzchni 0,0340 ha,
- Działka ewid. nr 5/20 o powierzchni 0,3439 ha
    - Łączna powierzchnia działek: **1,1720 ha**
- miejscowość: Częstochowa,
- ulica: Poleska,
- gmina: M. Częstochowa,
- powiat: Częstochowa,
- województwo: śląskie,
- Księga Wieczysta nr: **CZ1C/00200829/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej – działki nr ewid. **4/17, 4/24, 4/30, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20** o powierzchni łącznej **1,1720 ha** niezabudowane (prawo własności) opisanej w KW **CZ1C/00200829/1.** Informacyjnie podano wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży WRw.

1.3 Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej **WR** według stanu aktualnego. Operat sporządzono dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.

2.1 Podstawy formalne.

- Zleceniodawca, zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości – **Zamawiający- kredytobiorca**,
- Wykonawca – Krzysztof Stryjewski - zam. w Częstochowie. Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 4598.

2.2 Podstawy materialno-prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zmianami);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r, "Kodeks cywilny" (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),

Wykorzystano także pomocniczo i w zakresie niesprzecznym z przepisami prawa krajowego:
- wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obejmujące Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne,

Po zapoznaniu się z wymogami Zleceniodawcy, jak również po ustaleniu przedmiotu i celu wyceny, ustalono, iż podstawą prawną niniejszego operatu szacunkowego jest ustawa „Prawo Bankowe" z dnia 29 sierpnia 1997 roku. W artykule 70, pkt. 2, podpunkcie 1 niniejszej ustawy zapisano, że bank może udzielić kredytu pod warunkiem ustanowienia szczególnego sposobu zabezpieczenia spłaty kredytu, które w tym przypadku stanowić będzie hipoteka na przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.
W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

2.3 Podstawy metodologiczne.

- „Wartość rynkowa nieruchomości" - Ewa Kucharska - Stasiak, Warszawa 2000r.,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców", program PFSRM,
- „System i procedury szacowania nieruchomości", Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001,
- „Wycena nieruchomości", pod. Red. Prof. Zw. Dr hab. Józefa Hozera, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2006r.,
- 'Ile jest warta nieruchomość', Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Poltext, 2004,
- „Szacowanie nieruchomości", Jerzy Dydenko, Wolters Kluwer, 2006,
- „Kosztorysowanie obiektów i robót budowlanych", E. Smoktunowicz, K. Stankiewicz, B. Kacprzyk; POLCEN 2001,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości", pod red. Sabiny Źróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002,

2.4 Materiały źródłowe.

- Księga wieczysta nr ***CZ1C/00200829/1,***
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa ewidencyjna,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- Wywiad terenowy i oględziny,
- Dane o cenach transakcyjnych zaczerpnięte ze **Urzędu Miasta w Częstochowie,**
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

3 DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

Data sporządzenia operatu szacunkowego	**23 czerwca 2025 r.**
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	**23 czerwca 2025 r.**
Data, na która określono stan przedmiotu wyceny	**20 czerwca 2025 r.**
Data dokonania wizji lokalnej	**20 czerwca 2025 r.**

4 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

4.1 Stan prawny.

Stan prawny przedmiotu opinii ustalono w oparciu o analizę Księgi Wieczystej nr ***CZ1C/00200829/1*** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Stwierdzono stan następujący:

Dział I | (oznaczenie nieruchomości):

Działki ewidencyjne
Numer działki 4/17
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/17
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,0248 HA
Numer działki 4/44
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/44
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,2183 HA
Numer działki 4/24
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/24
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170274 / 5, 0,0257 HA
Numer działki 4/46
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/46
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170274 / 5, 0,2583 HA
Numer działki 4/30
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/30
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,0231 HA
Numer działki 4/48
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/48
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,2421 HA
Numer działki 5/9
Identyfikator działki 246401_1.0039.5/9
Obręb ewidencyjny (numer) 39
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,0340 HA
Numer działki 5/20
Identyfikator działki 246401_1.0039.5/20
Obręb ewidencyjny (numer) 39
Położenie (ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,3439

	HA Numer działki 5/8 Identyfikator działki 246401_1.0039.5/8 Obręb ewidencyjny (numer) 39 Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00125832 / 5, 0,0018 HA Obszar całej nieruchomości 1,1720 HA
Dział I Sp	**(spis praw):** Brak wpisów
Dział II	**(własność):** Właściciele Lista wskazań udziałów w prawie 1 1 /1 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS) CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZĘSTOCHOWA, 522446826, 0000977785 DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, 6485/2024, 2024-05-23 UMOWA SPRZEDAŻY, 8889/2024, 2024-07-22
Dział III	**(ciężary i ograniczenia):** brak wpisów
Dział IV	**(hipoteki):** Brak wpisów

4.2 Oznaczenie nieruchomości.

Województwo:	śląskie	Właściciel
Powiat:	m. Częstochowa	1/1 CZĘSTOBUD sp. z o. o.
Jednostka ewidencyjna:	246401_1 M. Częstochowa	
Obręb:	0039	

Nr działki	Położenie działki	Rodzaje użytków	Ozn. użytków	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	NR KW lub inny dokument własności
4/17	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0248	0,0248	CZ1C/00200829/1
4/24	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0257	0,0257	CZ1C/00200829/1
4/30	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0231	0,0231	CZ1C/00200829/1
4/44	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,2183	0,2183	CZ1C/00200829/1
4/46	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,2583	0,2583	CZ1C/00200829/1
4/48	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,2421	0,2421	CZ1C/00200829/1
5/8	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0018	0,0018	CZ1C/00200829/1
5/9	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,0340	0,0340	CZ1C/00200829/1

5/20	Częstochowa	Grunty orne	RIVb	0,3439	0,3439	CZ1C/00200829/1
					1,1720	17.06.2025 r

Zapisy w księdze wieczystej są zgodne w swej treści z zapisami w ewidencji gruntów.

4.3 Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z 19.05.2010 r.) przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr 183.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka - Parkitka, w rejonie ulic: Poleskiej, Łódzkiej i Obrońców Westerplatte, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem:

MN3- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

4.4 Stan otoczenia.

Częstochowa – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, siedziba powiatu częstochowskiego. W latach 1975-1999 była stolicą województwa częstochowskiego. Po reformie administracyjnej w 1999 została włączona do województwa śląskiego.

Jest to 13. miasto w Polsce pod względem zajmowanej powierzchni i 13. pod względem liczby ludności. Według dostępnych danych z GUS liczba mieszkańców wynosi około 205 tysięcy osób. Częstochowa jest największym miastem niewojewódzkim pod względem zajmowanej powierzchni.

Częstochowa jest centralnym miastem aglomeracji częstochowskiej, a także największym ośrodkiem gospodarczym, kulturalnym i administracyjnym w subregionie północnym województwa śląskiego. W mieście znajduje się bazylika i klasztor na Jasnej Górze z uważanym przez część chrześcijan za cudowny obrazem Matki Boskiej Częstochowskiej – główny ośrodek kultu maryjnego i pielgrzymowania w Polsce.

Gospodarka

W mieście działa około 24 tysięcy przedsiębiorstw, których reprezentantem jest Regionalna Izba Przemysłowo-Handlowa w Częstochowie. Tereny inwestycyjne w Częstochowie należą do Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Głównym inicjatorem działań związanych z rozwojem i inwestycjami w gospodarce jest Agencja Rozwoju Regionalnego w Częstochowie. W 2007 roku na terenach zwalnianych przez Hutę Częstochowa i zlikwidowaną firmę Polnam utworzony został Częstochowski Park Przemysłowy. W 2011 r. w Częstochowie utworzono trzy klastry przemysłowe – Klaster Przetwórstwa Polimerów Plastosfera, Częstochowski Klaster Komunalny Aglomeracja oraz Regionalny Częstochowski Klaster Budownictwa i Infrastruktury "Budosfera".

Przemysł

Częstochowa jest głównym ośrodkiem Częstochowskiego Okręgu Przemysłowego, trzeciego co do wielkości w województwie śląskim. Od średniowiecza rozwijał się tu przemysł metalowy, dzięki licznemu występowaniu rud żelaza.

Handel

W Częstochowie znajduje się wiele hipermarketów i sklepów. Wśród hipermarketów i marketów budowlanych; znajdziemy M1, Auchan, Makro Cash and Carry, OBI, Leroy Merlin, Castorama. Od 3 listopada 2009 otwarta jest pierwsza w regionie galeria handlowa: Galeria Jurajska.

Transport drogowy

Częstochowę przecina umożliwiająca transport samochodowy z największymi miastami Polski sieć dróg krajowych:

- Droga krajowa nr 1, fragment trasy europejskiej E75: Gdańsk – Grudziądz – Toruń – Łódź – Piotrków Trybunalski – Częstochowa – Wojkowice Kościelne – Dąbrowa Górnicza – Tychy – Bielsko-Biała – Cieszyn-Boguszowice – granica państwa
- Droga krajowa nr 43: Wieluń – Rudniki – Kłobuck – Częstochowa
- Droga krajowa nr 46: Kłodzko – Nysa – Pakosławice – Jaczowice – Niemodlin – Karczów – Opole – Ozimek – Lubliniec – Blachownia – Częstochowa – Janów – Szczekociny
- droga krajowa nr 91: Gdańsk – Tczew – Piotrków Trybunalski – Kamieńsk – Radomsko – Kłomnice – Częstochowa

Sieć uzupełniają drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka nr 483: Łask – Szczerców – Nowa Brzeźnica – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 491: Działoszyn – Łobodno – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 494: Bierdzany – Olesno – Wręczyca Wielka – Częstochowa
- droga wojewódzka nr 786: Częstochowa – Św. Anna – Koniecpol – Włoszczowa – Łopuszno – Ruda Strawczyńska – Kielce
- droga wojewódzka nr 908: Częstochowa – Tarnowskie Góry

Transport kolejowy

Przez Częstochowę przebiegają następujące linie kolejowe:

– nr 1 relacji Warszawa Centralna-Katowice (magistralna, dwutorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);

– nr 61 relacji Kielce - Częstochowa - Fosowskie (pierwszorzędna, dwutorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);

– nr 146 relacji Częstochowa Wyczerpy - Chorzew Siemkowice (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
– nr 155 relacji Kucelinka - Poraj (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
– nr 700 relacji Częstochowa - Częstochowa Stradom (pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana, znaczenia państwowego);
– nr 701 relacji Częstochowa - Kucelinka (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana);
– nr 702 relacji Częstochowa Towarowa - Częstochowa Stradom (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana);
– nr 703 relacji Kucelinka - Częstochowa Towarowa CTA (drugorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana).
Na liniach kolejowych funkcjonują następujące stacje i przystanki klejowe:
– stacje kolejowe: Częstochowa Osobowa; Częstochowa Stradom; stacje towarowe: Częstochowa Towarowa; Częstochowa Mirów; przystanki kolejowe: Częstochowa Aniołów; Częstochowa Gnaszyn; Częstochowa Raków.

4.5 Stan techniczno–użytkowy.

4.5.1 Lokalizacja, dojazd, otoczenie, zagospodarowanie terenu.

Położenie nieruchomości:	Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Częstochowa w rejonie ul. Poleskiej. Obszary o atrakcyjnej opinii, widoczny rozwój nowego budownictwa.
Najbliższe otoczenie:	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, handlowo-usługowa, tereny niezabudowane.
Dalsze otoczenie:	Zabudowa mieszkaniowa, handlowo-usługowa, obiekty użyteczności publicznej.
Dostęp do drogi publicznej:	Działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Kształt działki:	Działki tworzą zwarty kompleks o kształcie stosunkowo regularnym.
Ukształtowanie terenu	Stosunkowo płaskie.

Stan zagospodarowania:	Teren porośnięty roślinnością trawiastą oraz samosiejkami drzew i krzewów.
Uzbrojenie w zasięgu:	Sieć wodociągowa, sieci energii elektrycznej, kanalizacja sanitarna.

5 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA.

5.1 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania – **WR** nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

Rodzaj wartości rynkowej ustalony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa" (KSWP1) interpretują definicję wartości rynkowej:

- Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena" oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.
- Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku" oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

- Pojęcie „w dniu wyceny" stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuacje aktualnego sposobu użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najkorzystniejszym.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Metoda korygowania ceny średniej:

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne,

warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

I. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny, Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
II. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
III. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
IV. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
V. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
VI. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
VII. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
VIII. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
IX. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
X. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin , Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
XI. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły: n W Cśr ∑ ui i 1 gdzie: ui – wartość i-tego współczynnika korygującego, n – liczba współczynników korygujących.
XII. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6 BADANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Rodzaj rynku.

Zgodnie z celem i zakresem wyceny, analizą ogólną objęto lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych **pod zabudowę mieszkaniową.** Do dalszej analizy przyjęto nieruchomości podobne do wycenianej pod względem lokalizacji, uzbrojenia, powierzchni działki oraz innych cech mających wpływ na wartość nieruchomości.

6.2 Obszar rynku.

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje:

Rynek nieruchomości zabudowanych	Gmina M. Częstochowa

6.3 Okres badania rynku.

Dla potrzeb wyceny monitorowaniem rynku objęto okres do dwóch lat poprzedzających wycenę, tj. wykorzystano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości **od czerwca 2023 roku do chwili obecnej.**

Uwaga:

W przeciągu ostatnich 12 m-cy na analizowanym rynku nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości porównywalnych, z tego względu analizę rozszerzono o transakcje zawarte w przeciągu ostatnich 24m - cy.

7 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

7.1 Analiza rynku lokalnego.

Analiza gruntów niezabudowanych.

Na lokalnym rynku kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych nie odnotowano w przeciągu ostatnich 12-miesięcy wystarczającej ilości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Z tego względu rynek został rozszerzony o transakcje nieruchomościami niezabudowanymi z przeciągu ostatnich 24-miesięcy.

Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym w przeciągu dwóch lat poprzedzających wycenę, zanotowano kilkanaście transakcji kupna-sprzedaży. W czasie analizy rynku transakcji kupna-sprzedaży odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych oznaczonych w jako tereny zabudowy mieszkaniowej, które spełniają kryterium podobieństwa i porównywalności do nieruchomości objętej wyceną. Pozwoliło to na wyselekcjonowanie transakcji najbardziej porównywalnych i wykorzystanie do wyceny metody korygowania ceny średniej. Średnia cena m^2 powierzchni działki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej oscylowała wokół 520 zł/m^2, przy czym największe znaczenie w kształtowaniu ceny ma lokalizacja, wielkość działki, możliwości inwestycyjne, dojazd i ukształtowanie terenu i granic, stan zagospodarowania oraz droga dojazdowa.

Analizie poddano nieruchomości niezabudowane będące przedmiotem obrotu na wolnym rynku w gminie M. Częstochowa, która wykreowała wystarczającą ilość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych w ostatnich dwóch latach. Spośród transakcji zanotowanych na tym obszarze wyselekcjonowano te dotyczące działek niezabudowanych z przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i zagospodarowania gminy pod zabudowę mieszkaniową.

7.2 Trend czasowy.

W badanym okresie stwierdzono niewielki wpływ czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. Na podstawie przeprowadzonej analizy zmienności cen w czasie przyjęto trend czasowy w wysokości 5% w skali roku.

7.3 Wartość rynkowa prawa do nieruchomości niezabudowanej

Do niniejszej wyceny wykorzystano informacje o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, jako przedmiotu prawa własności oraz informacje o cechach i atrybutach wpływających na ich wartość. Dane te uzyskano na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców podobnych nieruchomości. Przyjęto następujące cechy i wagi:

Cecha i jej waga	Opis cechy	
Lokalizacja i sąsiedztwo **30%**	Wpływ na wartość nieruchomości ma odległość do miejscowości gminnej oraz występujących w pobliżu obiektów administracji, kultury, służby zdrowia i oświaty, dostępność komunikacyjna i natężenie ruchu.	
	Korzystna	Nieruchomość położona w bliskości centrum miasta lub w atrakcyjnej dzielnicy, dobra dostępność do placówek handlowych, usługowych, urzędów, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych. Sąsiedztwo stanowi zabudowa o podobnym charakterze, nie generujące negatywnych efektów sąsiedztwa
	Średnio korzystna	Nieruchomość położona w strefie pośredniej, w lokalizacji mającej opinię neutralnej. Średnia dostępność do sklepów, punktów usługowo-handlowych, dalsza odległość od głównych ciągów komunikacyjnych. Sąsiedztwo stanowi zabudowa o zróżnicowanym charakterze, lub tereny niezagospodarowane, otoczenie korzystne, możliwość występowania niewielkich uciążliwości generowanych przez otoczenie
	Niekorzystna	Położenie w dalekiej odległości od centrum, w dzielnicach mało atrakcyjnych. Duża odległość od głównych tras komunikacyjnych. Nieruchomość położona w sąsiedztwie o zróżnicowanym charakterze. Negatywne efekty sąsiedztwa (hałas, zapach, ruch kołowy o wysokiej intensywności).
Uzbrojenie **10 %**	Wpływ na osiągane ceny ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej, odległość od przyłączy oraz ewentualne utrudnienia w możliwości podłączenia się do wspomnianych sieci.	

	Pełne	Pełny dostęp do mediów w zasięgu: wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, gazociąg.
	Niepełne	Brak jednej sieci w zasięgu.
	Podstawowe	Dostęp do sieci wodociągowej, energii elektrycznej lub brak dostępu do którejś z nich.
Powierzchnia **20 %**	Zazwyczaj za działki o większej powierzchni uzyskuje się mniejszą cenę jednostkową.	
	Korzystna	Powierzchnia działki poniżej 5 000 m^2.
	Średnio korzystna	Powierzchnia działki 5 000 - 10 - 000 m^2.
	Niekorzystna	Powierzchnia działki powyżej 10 - 000 m^2.
Uwarunkowania planistyczne **10 %**	Nieruchomości znajdujące się na obszarze obowiązywania MPZP lub dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy są bardziej atrakcyjne dla potencjalnych nabywców ze względu na ułatwienia w możliwości uzyskania pozwolenia na budowę.	
	Korzystna	Nieruchomości objęte MPZP lub decyzjami o warunkach zabudowy.
	Niekorzystna	Nieruchomości objęte SUiKZP.
Kształt i możliwość zagosp. **20 %**	Działki o kształcie regularnym i wyrównanej powierzchni dają większe możliwości inwestycyjne.	
	Korzystny	Teren działki wyrównany, kształt działki regularny zbliżony do prostokąta, działki szerokie, umożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu. Brak utrudnień w możliwościach zagospodarowania
	Średnio korzystny	Teren działki stosunkowo płaski, kształt działki lekko wydłużony, działka średnio szeroka, utrudnienie w możliwościach zagospodarowania na fragmencie terenu działki.
	Niekorzystny	Teren działki pofałdowany, porośnięty drzewami i krzewami. Działki o nieregularnym kształcie, wąskie, mocno zachwiana proporcja boków, utrudnienie w możliwościach zagospodarowania na całym terenie.
Droga dojazdowa **10 %**	Jakość drogi dojazdowej w dużym stopniu wpływa na wartość nieruchomości.	
	Korzystna	Dostęp do drogi publicznej asfaltowej.
	Średnio korzystna	Dostęp do drogi publicznej gruntowej, szutrowej.
	Niekorzystna	Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej- dostęp poprzez służebność lub przez udział w drodze wewnętrznej.

Na podstawie analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości wybrano następujące nieruchomości porównawcze i określono ich charakterystyczne wartości:

Nr Rep	Data	Gmina	Ulica	Pow. działki [m^2]	Cena [zł]	Zaktualizowana cena 1m^2
2210/2024	2024-02-27	Częstochowa	ul. Edwarda Reszkego	3623	3097665	911,45
6425/2024	2024-05-22	Częstochowa	ul. Ignacego Mościckiego	4078	3262400	843,51
180/2024	29.01.2024	Częstochowa	Aleja Bohaterów Monte Cassino	7339	5550000	809,17
7023/2024	05.06.2024	Częstochowa	Poleska	3607	1900000	554,39
506/2024	2024-02-02	Częstochowa	ul. Zakopiańska	3598	1700000	505,29
4492/24	05.04.2024	Częstochowa	Św. Kingi	3004	1400000	494,40
7692/2024	2024-06-20	Częstochowa	ul. prof. Stanisława Kontkiewicza	7400	3350000	475,52
23/2024	04.01.2024	Częstochowa	Przechodnia	5390	1832000	364,85
202/2024	18.01.2024	Częstochowa	Łódzka	4021	1354878	361,04
1296/2024	15.02.2024	Częstochowa	Małopolska	4203	1386990	352,33
213/2024	18.01.2024	Częstochowa	Małopolska	16787	5250000	335,10
3277/2024	2024-06-27	Częstochowa	ul. Skwerowa	9775	3000000	322,09

C_{min}= 322,09 zł	$C_{śr}$= 527,43 zł	$Wsp_{górny}$= 1,7281
C_{max}= 911,45 zł	Δ_C= 589,37 zł	Wsp_{dolny}= 0,6107

Opis nieruchomości przyjętych do porównań:	
Nieruchomość o cenie maksymalnej	**2210/2024**: Data transakcji: 27.02.2024 r. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Częstochowie, ul. Edwarda Reszkego. Nieruchomość o powierzchni 3 623 m^2 osiągnęła wartość 3 097 665 zł. Lokalizacja korzystna, nieruchomość posiada uregulowany dostęp do drogi publicznej. Działka foremna.
Nieruchomość o cenie minimalnej	**3277/2024**: Data transakcji: 27.06.2024 r. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Częstochowie, ul. Skwerowa. Nieruchomość o powierzchni 9 775 m^2 osiągnęła wartość 3 000 000 zł. Lokalizacja korzystna, nieruchomość posiada uregulowany dostęp do drogi publicznej. Działka foremna.

Określenie wartości działki niezabudowanej:

Waga cechy	Cecha rynkowa	Dolny	Górny	Ocena cechy	Współczynnik
30%	Lokalizacja i sąsiedztwo	0,1832	0,5184	korzystna	0,5184
10%	Uzbrojenie	0,0611	0,1728	niepełne	0,1000
20%	Powierzchnia	0,1221	0,3456	niekorzystna	0,1221
10%	Uwarunkowania planistyczne	0,0611	0,1728	korzystna	0,1728
20%	Kształt i możliwość zagosp.	0,1221	0,3456	śr. korzystny	0,2000
10%	Droga dojazdowa	0,0611	0,1728	śr. korzystna	0,1000
				Ui =	**1,2134**

Wartość rynkowa 1m2: Cśr x Ui	639,97 zł
K- współczynnik korekcyjny	1,00
Wartość rynkowa 1m^2	639,97 zł
Powierzchnia działki [m2]	11 720
Wartość rynkowa nieruchomości	7 500 449,19 zł
Przyjęto	**7 500 400 zł**
/słownie złotych/	siedem milionów pięćset tysięcy czterysta

7.4 WARTOŚĆ W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRw)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WR_w = Wr * Wa * Wc,$$ gdzie:

Wr - wartość rynkowa,
Wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,
Wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Przy określonej powyżej charakterystyce określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **10 %.**
Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **5 %**.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż taka bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie kilku miesięcy.
Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

- Wa = 0,90 (10 % obniżenia wartości),
- Wc = 0,95 (5 % obniżenia wartości).

WR_W = 7 500 400 zł x 0,90 x 0,95 = 6 412 842,00 zł

Przyjęto po zaokrągleniu:
WR_w = 6 412 800 zł
/słownie złotych: sześć milionów czterysta dwanaście tysięcy osiemset/

8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową na poziomie:

Przyjęto wartość rynkową nieruchomości wg stanu na dzień wizji lokalnej w wysokości:

7 500 400 zł

/słownie złotych: siedem milionów pięćset tysięcy czterysta/

Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży:

6 412 800 zł

/słownie złotych: sześć milionów czterysta dwanaście tysięcy osiemset /

Wartość rynkowa przedmiotowego prawa określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

9.1 Klauzule.

- ✓ Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- ✓ Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- ✓ Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- ✓ Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- ✓ Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- ✓ Operat sporządzono w jednym egzemplarzu,
- ✓ Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,

- ✓ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

9.2 Ustalenia dodatkowe.

- ✓ Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- ✓ Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- ✓ Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- ✓ Podana wartość, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.
- ✓ Operat składa się z 19 ponumerowanych stron oraz 7 załączników.

10 ZAŁĄCZNIKI.

- ✓ Notatka weryfikacyjna księgi wieczystej
- ✓ Polisa OC
- ✓ Analiza ryzyk
- ✓ Mapa lokalizacyjna
- ✓ Dokumentacja fotograficzna
- ✓ Wypis z rejestru gruntów
- ✓ Mapa ewidencyjna

Częstochowa
23 czerwca 2025 r.

Operat sporządził:
Krzysztof Stryjewski

NOTATKA Z WERYFIKACJI KSIĘGI WIECZYSTEJ

Stan prawny przedmiotu opinii ustalono w oparciu o analizę Księgi Wieczystej nr ***CZ1C/00200829/1*** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Stwierdzono stan następujący:

Dział I **(oznaczenie nieruchomości):**

Działki ewidencyjne
Numer działki 4/17
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/17
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,0248 HA
Numer działki 4/44
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/44
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170275 / 2, 0,2183 HA
Numer działki 4/24
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/24
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170274 / 5, 0,0257 HA
Numer działki 4/46
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/46
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00170274 / 5, 0,2583 HA
Numer działki 4/30
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/30
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,0231 HA
Numer działki 4/48
Identyfikator działki 246401_1.0039.4/48
Obręb ewidencyjny (numer) 0039
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,2421 HA
Numer działki 5/9
Identyfikator działki 246401_1.0039.5/9
Obręb ewidencyjny (numer) 39
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,0340 HA
Numer działki 5/20

Identyfikator działki 246401_1.0039.5/20
Obręb ewidencyjny (numer) 39
Położenie (ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00143668 / 6, 0,3439 HA
Numer działki 5/8
Identyfikator działki 246401_1.0039.5/8
Obręb ewidencyjny (numer) 39
Położenie ŚLĄSKIE, M. CZĘSTOCHOWA, CZĘSTOCHOWA M., CZĘSTOCHOWA
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) CZ1C / 00125832 / 5, 0,0018 HA
Obszar całej nieruchomości 1,1720 HA

Dział I Sp **(spis praw):**

Brak wpisów

Dział II **(własność):**

Właściciele
Lista wskazań udziałów w prawie 1 1 /1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS) CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, CZĘSTOCHOWA, 522446826, 0000977785
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU
UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, 6485/2024, 2024-05-23
UMOWA SPRZEDAŻY, 8889/2024, 2024-07-22

Dział III **(ciężary i ograniczenia):**

brak wpisów

Dział IV **(hipoteki):**

Brak wpisów

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1015654433

1 **Okres ubezpieczenia: od 12.12.2024 r. do 11.12.2025 r.**

2 **Ubezpieczający: STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI**
Adres siedziby: TADEUSZA KOŚCIUSZKI 27 m. 3, 42-202 CZĘSTOCHOWA
E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL
Telefon: +48669760750
REGON: 240791665

3 **Ubezpieczony: STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI**
Adres siedziby: TADEUSZA KOŚCIUSZKI 27 m. 3, 42-202 CZĘSTOCHOWA
E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL
Telefon: +48669760750
REGON: 240791665

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	100 000 EUR	100 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 449,11 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	449,11
Termin płatności	18.12.2024

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
37 1240 6960 3014 0110 1428 2140
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1015654433

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☑ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
4. ☑ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
5. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
6. Zapoznałam/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
7. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
9. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1015654433/6e4793c1-bba5-44ce-99cb-20e9f756ae24/BE20 PIN: 1600

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa. pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

DSPOCZA/24F11_01/20241204.1438/prodd ppu07-301696647.3/FILE/6e4793c1-bba5-44ce-99cb-20e9f756ae24

10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
   1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
   3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
   4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczyny opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
   1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
   2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI
E-mail: K.STRYJEWSKI@WP.PL
Telefon: +48669760750

Dodatkowych informacji udzieli:
Agent Ubezpieczeniowy Agnieszka Radzińska
tel.: +48 501538383

Data zawarcia umowy: 04.12.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Krzysztof Stryjewski
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

STRYJEWSKI NIERUCHOMOŚCI KRZYSZTOF STRYJEWSKI
Ubezpieczający

Krzysztof Stryjewski
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

UBEZPIECZENIA
tel. 513 793 793
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZUSA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1015654433/6e4793c1-bba5-44ce-99cb-20e9f756ae24/BE20 PIN: 1600

801 102 102 pzu.pl

2/2

ANALIZA RYZYKA

Zgodnie ze standardem **KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”** rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

Na podstawie dostępnej dokumentacji (wypis z rejestru gruntów i księga wieczysta) o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

Na podstawie udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami i ograniczeniami, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiałby jej sprzedaż.

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy.

Planowany sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (warunkami zabudowy) oraz studium uwarunkowań gminy. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany planu zagospodarowania dotyczącego przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości.

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność, jako zabezpieczenie wierzytelności banku.

Ryzyko związane z brakiem dostępem do drogi publicznej.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
W związku z czym nie istnieje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

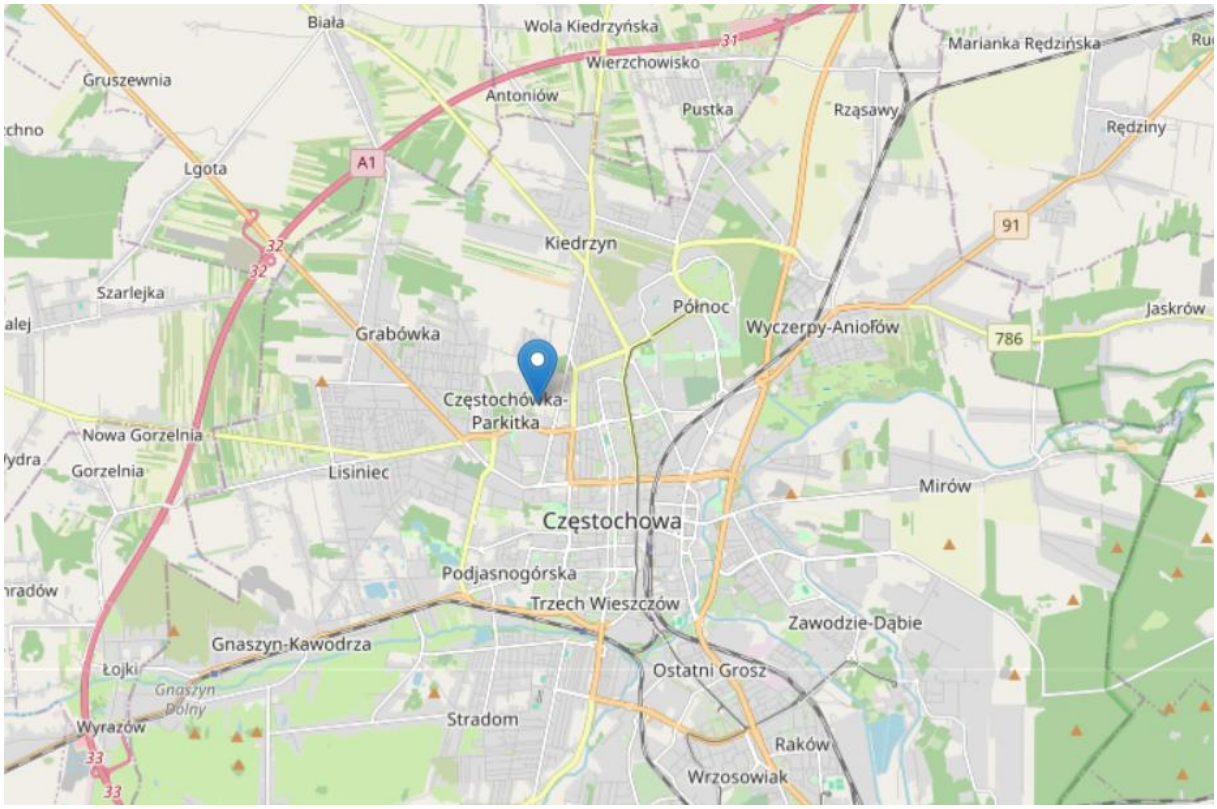
Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi około 6-9 miesięcy. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które popyt jest umiarkowany. Lokalizacja nieruchomości jest korzystna. Na analizowanym rynku lokalnym występuje umiarkowane zainteresowanie kupnem i sprzedażą nieruchomości podobnych. Rodzaj nieruchomości – nieruchomość gruntowa niezabudowana wpływa w umiarkowanym stopniu na płynność nieruchomości.

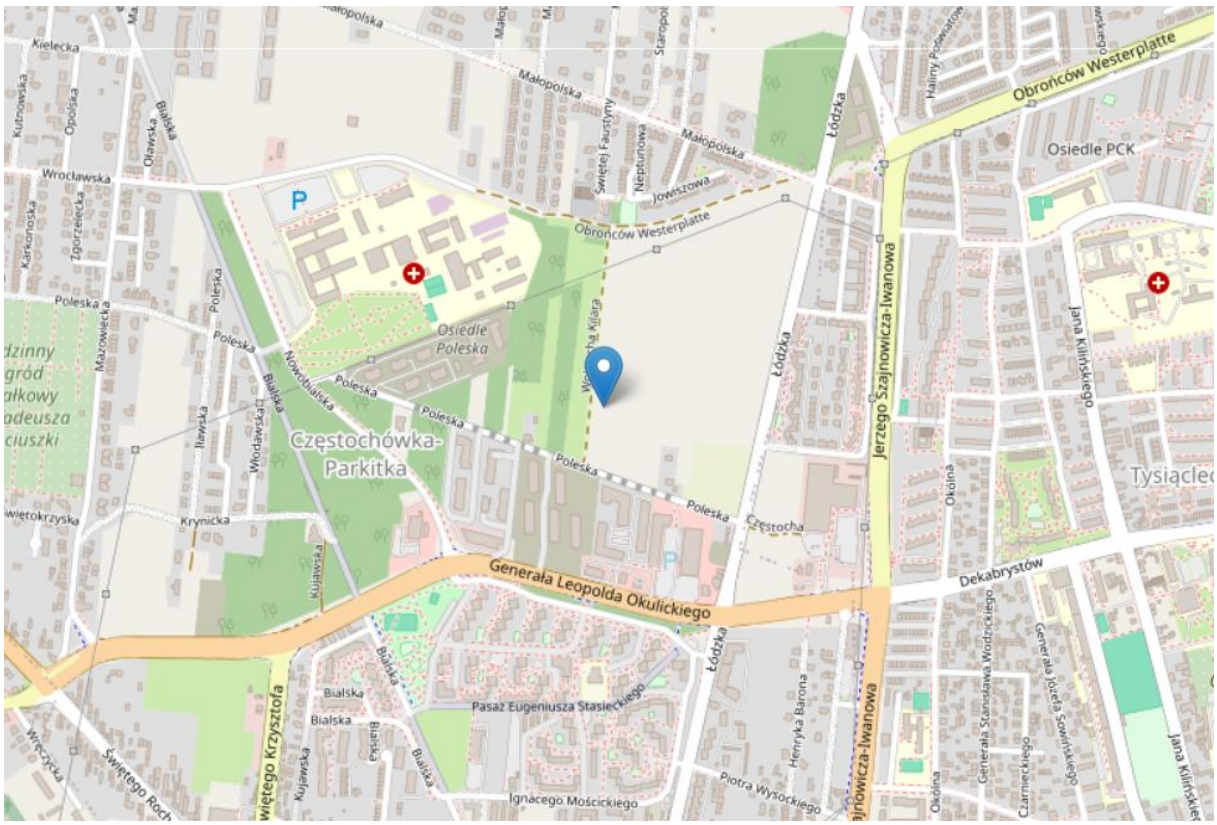
Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

DOKŁADNA ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCA PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU

MAPA LOKALIZACYJNA





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Województwo: **śląskie**
Powiat: **m. Częstochowa**
Jednostka ewidencyjna: **246401_1, m. Częstochowa**
Obręb ewidencyjny: **0039, 39**

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-06-2025 14:02:26

Nr jednostki rejestrowej: **G159**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 522446826 NIP: 5732936293 siedziba: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-202 Częstochowa

Działki ewidencyjne: 8

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
4/17 246401_1.0039.4/17	Częstochowa	0.0248	RIVb	0.0248	CZ1C/00200829/1
4/24 246401_1.0039.4/24	Częstochowa	0.0257	RIVb	0.0257	CZ1C/00200829/1
4/30 246401_1.0039.4/30	Częstochowa	0.0231	RIVb	0.0231	CZ1C/00200829/1
4/44 246401_1.0039.4/44	Częstochowa	0.2183	RIVb	0.2183	CZ1C/00200829/1
4/46 246401_1.0039.4/46	Częstochowa	0.2583	RIVb	0.2583	CZ1C/00200829/1
4/48 246401_1.0039.4/48	Częstochowa	0.2421	RIVb	0.2421	CZ1C/00200829/1
5/9 246401_1.0039.5/9	Częstochowa	0.0340	RIVb	0.0340	CZ1C/00200829/1
5/20 246401_1.0039.5/20	Częstochowa	0.3439	RIVb	0.3439	CZ1C/00200829/1

Razem powierzchnia działek [ha]:	1.1702	ha
Słownie:	jeden hektar jeden tysiąc siedemset dwa metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
RIVb - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
Dorota Glapińska
Inspektor

Sporządził(a): Dorota Glapińska

17-06-2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Województwo: **śląskie**
Powiat: **m. Częstochowa**
Jednostka ewidencyjna: **246401_1, m. Częstochowa**
Obręb ewidencyjny: **0039, 39**

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-06-2025 14:02:26

Nr jednostki rejestrowej: **G158**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	CZĘSTOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 522446826 NIP: 5732936293 siedziba: Aleja Bohaterów Monte Cassino 40, 42-202 Częstochowa

Działki ewidencyjne: 5

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
4/18 246401_1.0039.4/18	Częstochowa	0.0919	RIVb	0.0919	CZ1C/00200994/8
4/19 246401_1.0039.4/19	Częstochowa	0.0018	RIVb	0.0018	CZ1C/00200994/8
4/25 246401_1.0039.4/25	Częstochowa	0.1241	RIVb	0.1241	CZ1C/00200994/8
4/31 246401_1.0039.4/31	Częstochowa	0.1152	RIVb	0.1152	CZ1C/00200994/8
5/8 246401_1.0039.5/8	Częstochowa	0.0018	RIVb	0.0018	CZ1C/00200829/1

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.3348	ha
Słownie:	trzy tysiące trzysta czterdzieści osiem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
RIVb - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
Dorota Glapińska
Inspektor

Sporządził(a): Dorota Glapińska

17-06-2025

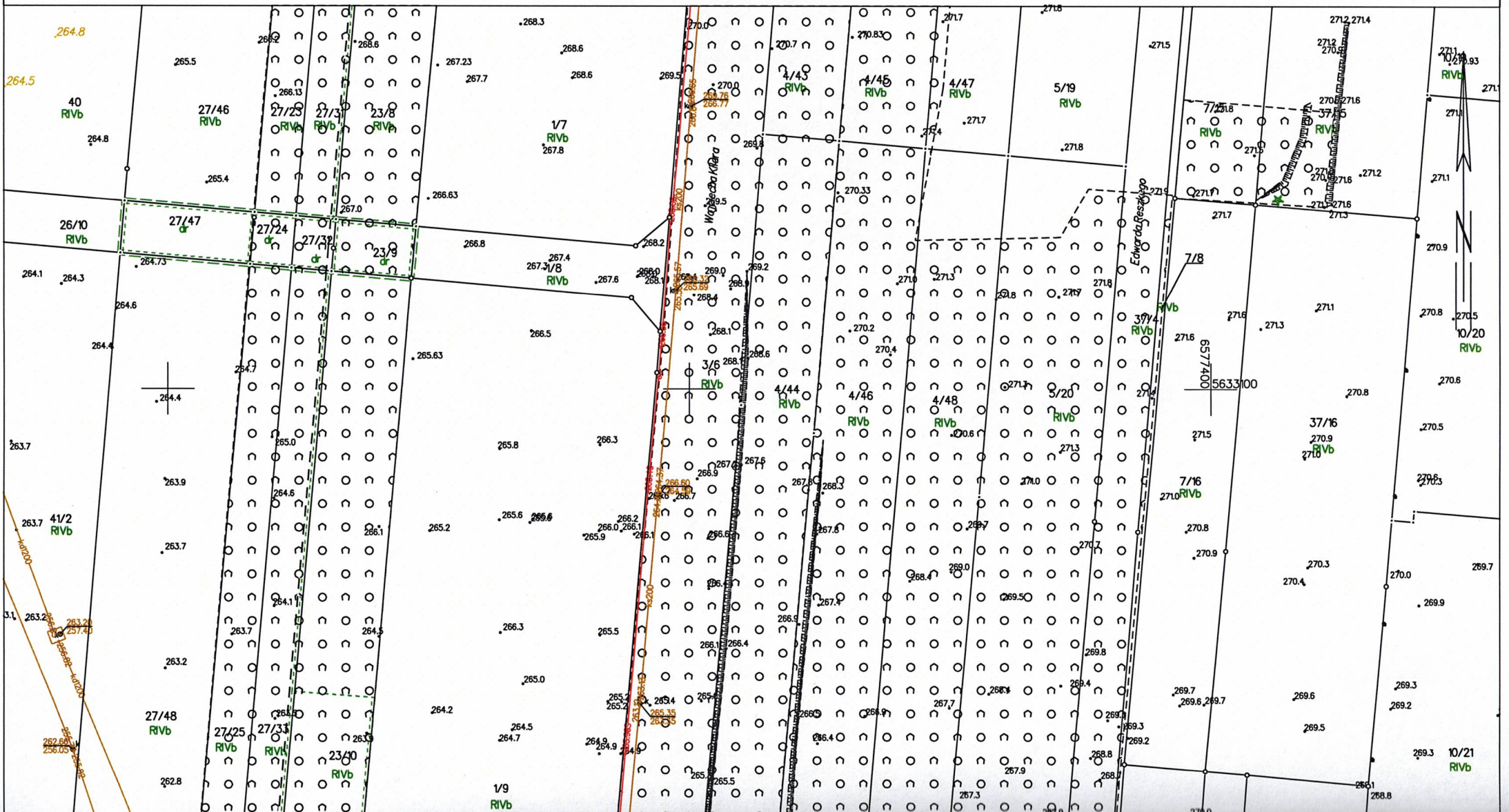
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

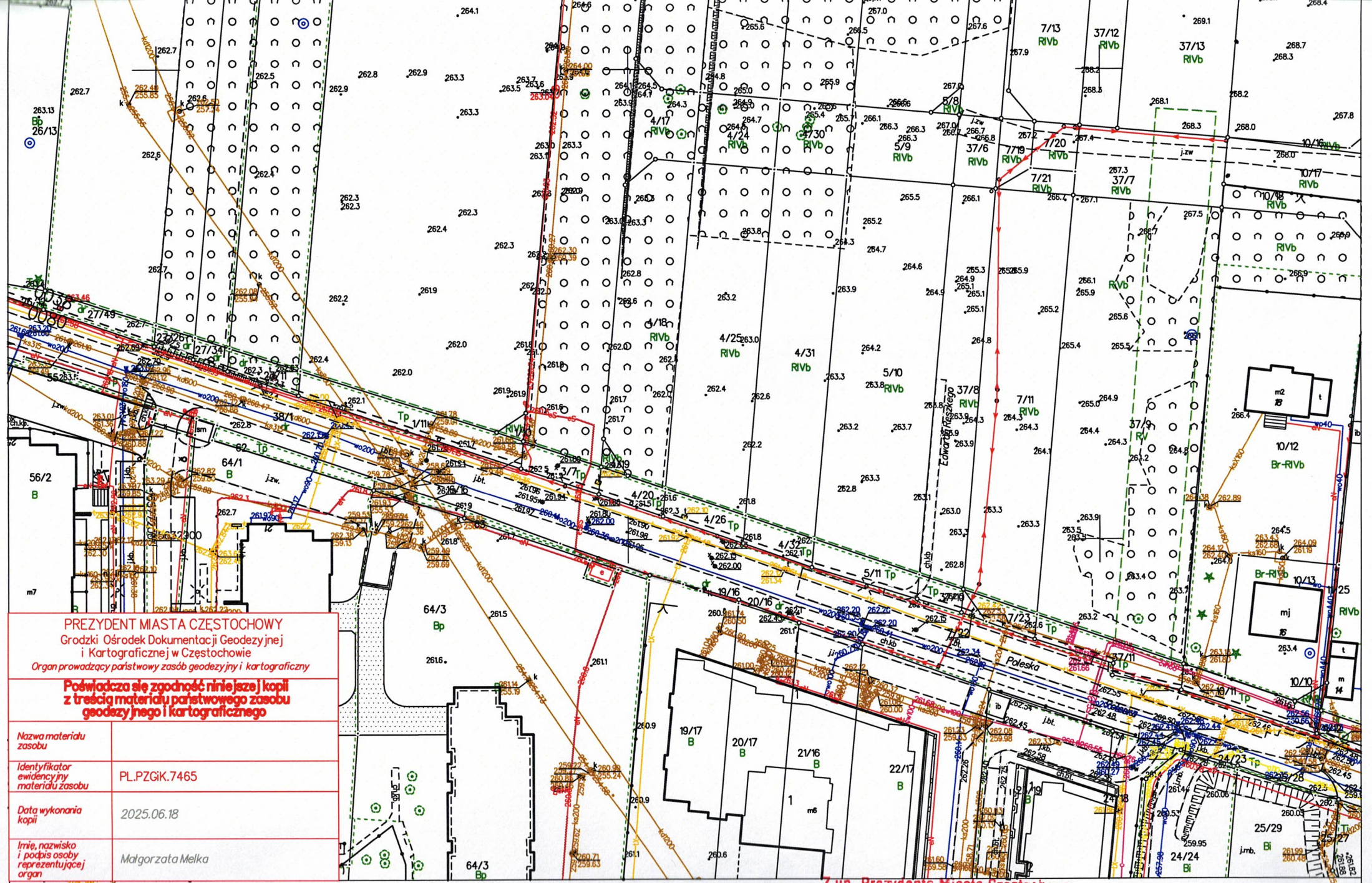
Nr kanc.:GK.6642.1.2024.2025

Województwo: śląskie
Powiat: m. Częstochowa
Jednostka ewidencyjna: 246401_1, m. Częstochowa
Obręb: 0039, 39
Działka: 4/17, 4/18, 4/19, 4/24, 4/25, 4/30, 4/31, 4/44, 4/46, 4/48, 5/8, 5/9, 5/20

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH





PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY
Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Częstochowie
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGiK.7465
Data wykonania kopii	2025.06.18
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Małgorzata Melka

Częstochowa dn. 18.06.2025
Sporządził(a) wydruk: Małgorzata Melka

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
Małgorzata Melka
Małgorzata Melka
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)