

**Aneks nr 1
z dnia 11 maja 2007 r.
do Prospektu emisyjnego Spółki
Energomontaż – Południe SA
zatwierdzonego w dniu 30 kwietnia 2007 r.**

W związku z podjęciem przez Radę Nadzorczą Emitenta uchwały dotyczącej rozpoczęcia pierwszego etapu inwestycji pn. „Osiedle Książęca” w Katowicach-Ligocie oraz wobec podjęcia przez Zarząd Emitenta decyzji o publikacji prognozy wyników Grupy Kapitałowej na rok 2007, do Prospektu emisyjnego Spółki Energomontaż – Południe SA dodaje się następujące informacje i komentarze:

- **Dokument Rejestracyjny, pkt 5.1.5. Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta, str. 62**

po akapicie:

Umowa ze spółką Steinmuller Instandsetzung Kraftwerke GmbH

W dniu 16 października 2006 r. Emitent powziął informację o podpisaniu umowy ze spółką Steinmuller Instandsetzung Kraftwerke GmbH. Przedmiotem umowy były prace związane z przebudową bloku nr 3 w Elektrowni Bełchatów SA, łączna wartość zamówienia wyniosła 5.427,00 tys. EUR. Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 31 października 2007 r.

dodaje się akapit:

Umowa ze spółką Fabryka Elektrofiltrów „Elwo” S.A.

W dniu 10 maja 2007 r. Emitent powziął informację o podpisaniu aneksu do umowy ze spółką Fabryka Elektrofiltrów „Elwo” S.A. z siedzibą w Pszczynie na wykonanie elementów do elektrofiltrów. Podpisanie aneksu zwiększyło wartość umowy do kwoty 5.604 tys. zł, nadając jej status umowy znaczącej.

- **Dokument Rejestracyjny, pkt 6.1.2.1. Podsumowanie przedstawiające nieruchomości posiadane na własność i oraz wyjaśnienie różnic pomiędzy kwotą wyceny oraz kwotą porównywalną podaną w ostatnich opublikowanych jednostkowych lub skonsolidowanych rocznych sprawozdaniach, str. 81**

w tabeli Porównanie wartości księgowej z wyceną, dla nieruchomości Grupy

po wierszu:

Wica Inwest Sp. z o.o.	Wrocław Legnicka 55,55a,55b	Zgodnie z uchwałą nr XLVIII/680/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 stycznia 1998 roku opisana niżej nieruchomość leży na terenach przeznaczonych na usługi. Jest to zespół usługowo-mieszkaniowy zaprojektowany jako uzupełnienie zabudowy osiedla Popowice. W skład zespołu wchodzi: 14 sekcji części mieszkaniowej, 2 sekcje części biurowej, parking wbudowany w poziomie piwnicy i parteru, lokale usługowe w poziomie parteru, park rekreacyjny w poziomie I piętra. Budynek jest podpiwniczony i posiada sześć do ośmiu kondygnacji	użytkowanie wieczyste gruntu, własność budynków i budowli na nim posadowionych	23 813 512,03	44 273 729,00	20 460 216,97
------------------------	-----------------------------------	--	--	---------------	---------------	---------------

		naziemnych, przykrytych płaskim stropodachem.				
--	--	---	--	--	--	--

dodaje się wiersz:

Energomont aż-Południe S.A. 41-819 Katowice ul. Mickiewicza 15	Katowice, ul. Piotrowicka 89	Nieruchomość gruntowa, składająca się z działek nr 5, 6 i 9 o łącznej powierzchni 8.748 m ² , stanowi użytek „Ba” (tereny przemysłowe). W swej zachodniej części jest zabudowana budynkiem hali robót wykończeniowych, stanowiącym własność Energomontażu-Południe S.A. Niezabudowane części działek stanowią drogi, place składowe i tereny zielone. Na terenie nieruchomości objętych zakresem wyceny planowana jest inwestycja mieszkaniowa o podwyższonym standardzie. Będą to równoległe szeregi pięciu domów mieszkalnych czterosegmentowych i jednego dwusegmentowego . Wszystkie czterokondygnacyjne. Powierzchnia zabudowy to 5.146,3 m ² Dla sprawnej obsługi projektowanego osiedla planowany jest również system dróg.	użytkowanie wieczyste gruntu, własność budynków i budowli na nim posadowionych	0,00	5 770 429,00	5 770 429,00
--	------------------------------------	--	--	------	--------------	--------------

natomiast po akapitach:

Różnice pomiędzy bieżącą wyceną a wartością księgową nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ulicy Legnickiej wykazaną w skonsolidowanym raporcie za IV kwartał 2006 roku wynikają z faktu, iż nieruchomość w księgach spółki Wica Inwest Sp. z o.o. wyceniana jest na podstawie stopnia zaangażowania prac i poniesionych z tego tytułu kosztów na koniec grudnia 2006 roku. Kwota ta jest wykazywana w pozycji zapasy. Natomiast na potrzeby sporządzenia prospektu, zlecono opracowanie nowej wyceny. Sporządzono ją dla stanu z dnia wizji lokalnej tj. 28.03.2007 r. Procedura wyceny składała się z dwóch etapów:

Pierwszy polegał na ustaleniu kosztów nakładów niezbędnych do ukończenia budynku zgodnie z projektem budowlanym, drugi na określeniu wartości rynkowej budowy wg stanu i cen na dzień wizji lokalnej wraz z działką gruntową.

Różnica w wysokości 20 460 216,97 wynika z różnych sposobów dokonywania wyceny.

dodaje się akapity:

Różnice pomiędzy bieżącą wyceną a wartością księgową nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ulicy Piotrowickiej wykazaną w skonsolidowanym raporcie za IV kwartał 2006 roku wynikają z faktu, iż dokonano odpisu aktualizacyjnego na pełną wartość budynków i budowli, znajdujących się na wymienionym terenie. Utworzenie odpisu aktualizacyjnego podyktowane było decyzją Zarządu odnośnie przygotowania terenu i dokonania wyburzeń pod przyszłą inwestycję.

Natomiast na potrzeby sporządzenia prospektu, zlecono opracowanie nowej wyceny. Sporządzono ją dla stanu z dnia wizji lokalnej tj. 29.03.2007 r. Procedura wyceny polegała na określeniu wartości rynkowej dla alternatywnego sposobu użytkowania (WRA) zdefiniowaną w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Jest to wartość rynkowa odzwierciedlająca perspektywistyczne wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne.

Wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania określono jako wartość gruntów niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne dla założeń przyjętych w opisie do konkursowego projektu urbanistyczno-architektonicznego osiedla

mieszaniowego przy ul. Piotrowickiej w Katowicach-Ligocie, na miejscu istniejących obiektów, po ich rozbiórce i wyburzeniu.

Wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami czyli w drodze porównania z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane były cechy tych nieruchomości, warunki zawarcia transakcji i ceny transakcyjne.

- **Dokument Rejestacyjny, pkt 13.2.1. Oświadczenie wskazujące podstawowe założenie na których Emitent opiera swoje prognozy wyników finansowych i wyników szacunkowych**, str. 135

W na końcu tytułu punktu, str. 135, dodaje się sformułowanie:

oraz prognozy wyników finansowych i wyników szacunkowych Grupy Kapitałowej

Na stronie 137, po tabeli:

Pozycje	2006	2007	2008
PKB (wzrost w % w stosunku do poprzedniego roku)	5,30%	4,70%	4,50%
Średnia roczna inflacja (wzrost cen w % w stosunku do poprzedniego roku)	2,20%	2,50%	2,50%
Płace realne brutto (wzrost płac w % w stosunku do poprzedniego roku)	3,70%	3,00%	2,50%
Bezrobocie (stopa wyrażona w %)	15,50%	14,70%	13,80%

Źródło: „Kwartalne prognozy makroekonomiczne”, nr 52, IBnGR.

dodaje się akapity:

Emitent oświadcza, że założenia do szacunku wyników za 2006 r. oraz prognoz wyników finansowych na 2007 rok Grupy Kapitałowej Emitenta zostały oparte na tych samych założeniach i przy uwzględnieniu tych samych czynników, co szacunki i prognozy Emitenta.

natomiast po akapicie:

Emitent będzie dokonywał oceny możliwości realizacji prognozowanych wyników oraz dokonywał ewentualnej korekty prezentowanej prognozy, wraz z określeniem zastosowanych kryteriów tej oceny półrocznie wraz ze skonsolidowanymi raportami okresowymi Emitenta.

dodaje się akapity:

Emitent będzie dokonywał oceny możliwości realizacji prognozowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta na 2007 po zakończeniu kwartału, w oparciu o analizę uzyskanych przychodów ze sprzedaży i poniesionych kosztów, jak również o ocenę tendencji cenowych na rynku produktów i usług oferowanych przez Grupę Kapitałowa Emitenta. W przypadku konieczności dokonania korekty zaprezentowanej prognozy, Emitent przekaże tę korektę do wiadomości publicznej w formie raportu bieżącego.

- **Dokument Rejestacyjny, 13.2.2. Opinia niezależnego biegłego rewidenta**, str. 138

Na końcu punktu, po zdaniu:

Oryginał w/w raporcie stanowi załącznik nr 8 do Prospektu Emisyjnego.

dodaje się akapity:

Niezależnym biegłym rewidentem badającym prognozy wyników Grupy Kapitałowej była Kancelaria Porad Finansowo – Księgowych dr Piotr Rojek Sp. z o.o., 40-954 Katowice, ul. Powstańców 34 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 1695, która w dniu 11 maja 2007 roku wydała następującą opinię:

„Raport niezależnego biegłego rewidenta o skonsolidowanych wynikach szacunkowych oraz o prognozie wyników skonsolidowanych dla Zarządu Energomontaż - Południe SA w Katowicach

Przeprowadziłem prace poświadczające, których przedmiotem były skonsolidowane wyniki szacunkowe obejmujące szacunek przychodów netto ze sprzedaży, EBITDA oraz wynik brutto Grupy Kapitałowej Energomontaż – Południe za okres od 1 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006 roku kończący się 31 grudnia 2006 roku oraz prognozy wyników skonsolidowanych obejmujące prognozę przychodów netto ze sprzedaży, EBITDA oraz wyniku brutto Grupy Kapitałowej Energomontaż – Południe za okres od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku. Skonsolidowane wyniki szacunkowe, prognozy wyników skonsolidowanych oraz istotne założenia leżące u ich podstawy zamieszczone zostały w punkcie 13 „Cele strategiczne i prognozy wyników” prospektu emisyjnego sporządzonego przez Emitenta. Moim zadaniem było, na podstawie przeprowadzonych przeze mnie prac, wyrażenie wniosku o tej prognozie wyników.

Prace przeprowadziłem zgodnie z normą nr 5 wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydaną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych 3000. Prace te obejmowały rozważenie, czy skonsolidowane wyniki szacunkowe oraz prognoza wyników skonsolidowanych została prawidłowo ustalona w oparciu o ujawnione założenia, spójnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez Emitenta.

Chociaż za założenia leżące u podstawy skonsolidowanych wyników szacunkowych oraz prognozy wyników skonsolidowanych odpowiedzialny jest Zarząd Emitenta, informuję, iż nie zwróciło mojej uwagi nic, co mogłoby wskazywać, że którekolwiek z tych założeń, moim zdaniem istotnych dla poprawnego zrozumienia skonsolidowanych wyników szacunkowych oraz prognozy wyników skonsolidowanych, nie zostało ujawnione lub wydaje się nierealne.

Moje prace zaplanowałem i przeprowadziłem w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przeze mnie za niezbędne dla uzyskania wystarczającej pewności, że skonsolidowanych wyników szacunkowych oraz prognoza wyników skonsolidowanych została na podstawie podanych założeń prawidłowo sporządzona. Ponieważ prognoza wyników skonsolidowanych i założenia, na których jest ona oparta odnoszą się do przyszłości i z tej przyczyny mogą podlegać wpływowi nieprzewidzianych zdarzeń, nie wypowiadam się co do tego, czy rzeczywiste wyniki będą odpowiadały tym, które przedstawiono w prognozie oraz czy różnice będą istotne.

Moim zdaniem zarówno skonsolidowane wyniki szacunkowe, jak i prognoza wyników skonsolidowanych zostały prawidłowo opracowane na podstawie założeń wskazanych w prospekcie emisyjnym, zaś zastosowane zasady rachunkowości są spójne z zasadami (polityką) rachunkowości przedstawionymi w notach do sporządzonego przez Emitenta sprawozdania finansowego za okres kończący się dnia 31 grudnia 2005 roku, zamieszczonego w prospekcie emisyjnym.

Niniejszy raport sporządzono zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującej dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz. Urz. UE L 149 z 30.4.2004) i wydaję go w celu spełnienia tego obowiązku.”

Oryginał w/w raporcie stanowi załącznik nr 8 do Prospektu Emisyjnego.

• **Dokument Rejestracyjny, pkt 13.2.3. Szacunki wyników za 2006 oraz prognoza wyników za 2007 rok**, str. 140

Na końcu punktu, po akapicie:

Emitent podał do publicznej wiadomości prognozowany wynik na poziomie zysku brutto ze względu na trudny do precyzyjnego określenia poziom podatku dochodowego, co wynika między innymi ze stosowanych zasad rozliczania kontraktów długoterminowych, zgodnie z MSR 11, skutkujących

możliwym wpływem różnic przejściowych na poziom podatku dochodowego, na ustalenie poziomu różnic kursowych niezrealizowanych, na ustalenie poziomu odpisów aktualizacyjnych należności trudno ściąganych oraz poziomu rezerw na koszty reklamacji, urlopów, świadczeń pracowniczych.

dodaje się akapity:

Prognozowane wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta

Zarząd Emitenta szacuje osiągnięcie przez Grupę Kapitałową Emitenta na koniec 2006 r. przychodów ze sprzedaży w wysokości 127,4 mln zł, -9 mln zł straty brutto oraz -4,9 mln zł EBITDA.

Zarząd Emitenta prognozuje osiągnięcie przez Grupę Kapitałową Emitenta na koniec 2007 r. przychodów ze sprzedaży w wysokości 212 mln zł, 19 mln zł zysku brutto oraz EBITDA w wysokości 21 mln zł. Z uwagi na fakt iż poziom amortyzacji Energomontaż-Południe S.A. stanowi prawie 100% całości amortyzacji przypadającej na Grupę Kapitałową (w roku 2005 ponad 98%, a w roku 2006 98,9%) do ustalenia planowanego poziomu amortyzacji niezbędego do wyliczenia EBITDA przyjęto założenia analogiczne jak w przypadku prognozy wyniku jednostkowego Emitenta i jest to kwota 2 983 000 zł. Zawiera ona amortyzację wynikającą z planowanych inwestycji przez Energomontaż-Południe S.A.

Na prognozę wyników Grupy Kapitałowej Emitenta pozytywny wpływ będzie miała działalność spółki deweloperskiej Wica Inwest Sp. z o.o. zależnej w 100% od Emitenta. Przy budowaniu niniejszej prognozy przyjęto aktualne ceny sprzedaży i tendencje rynkowe. Założono również, iż w roku 2007 nastąpi sprzedaż 70% powierzchni przeznaczanej na ten cel.

Założono kontynuowanie działalności spółki EP Centrum Rekreacja Sp. z o.o. w dotychczasowym zakresie, a co za tym idzie nieznaczny jej wpływ na wynik na Grupy Kapitałowej Emitenta.

Kolejnym założeniem jest rozpoczęcie przedsięwzięcia developerskiego w Katowicach Ligocie w ramach działalności trzeciej spółki zależnej CK Modus Sp. z o.o. Przewiduje się, że będzie to osiedle mieszkaniowe zlokalizowane na gruntach będących własnością Emitenta. Z uwagi na fakt, iż inwestycja rozpocznie się w połowie roku 2007 będzie ona miała w planowanym okresie niewielki wpływ na wynik Grupy Kapitałowej. Zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości rozliczenie przedsięwzięcia nastąpi dopiero po jego zakończeniu. W związku z tym w prognozie roku 2007 wynik spółki nie został uwzględniony.

Przy konstruowaniu prognozy Grupy Kapitałowej Emitenta nie zakładano wpływu na wynik ewentualnego jej rozszerzenia o nowe podmioty.

Prezentowana prognoza wyników Grupy Kapitałowej Emitenta została sporządzona na zasadach zapewniających porównywalność zawartych w niej danych z zasadami przyjętymi dla sporządzenia i prezentacji historycznych informacji.

Dane w mln zł	2007 Plan Skonsolidowany MSSF	2006 Szacunek Skonsolidowany MSSF	2005 MSSF	2004 MSSF	2004 PSR	2003 PSR
Przychody netto ze sprzedaży	212	127,4	121,6	152,6	152,6	126,6
EBITDA	21	-4,9	4,4	8,9	9,1	5,2
Zysk brutto	19	-9,0	2,8	4,1	4,5	1,7

Źródło: Emitent

• Załącznik nr 8 – Raport niezależnego biegłego rewidenta o prognozie wyników, str. 294

Po:

Raporcie niezależnego biegłego rewidenta o wynikach szacunkowych oraz o prognozie wyników dla Zarządu Energomontaż - Południe SA w Katowicach

dodaje się:

Raport niezależnego biegłego rewidenta o skonsolidowanych wynikach szacunkowych oraz o prognozie wyników skonsolidowanych dla Zarządu Energomontaż - Południe SA w Katowicach

**RAPORT
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
O SKONSOLIDOWANYCH WYNIKACH
SZACUNKOWYCH ORAZ PROGNOZIE
WYNIKÓW SKONSOLIDOWANYCH
DLA ZARZĄDU
ENERGOMONTAŻ – POŁUDNIE S.A.
W KATOWICACH**

KATOWICE, MAJ 2007 ROK





Zarząd:
Piotr Rojek
Irena Leszczyńska-Rojek
Andrzej Młynarczyk

Prezes Zarządu
Członek Zarządu
Członek Zarządu



Katowice - Centrala



Wrocław - Oddział

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
O SKONSOLIDOWANYCH WYNIKACH SZACUNKOWYCH ORAZ
PROGNOZIE WYNIKÓW SKONSOLIDOWANYCH
DLA ZARZĄDU ENERGOMONTAŻ – POŁUDNIE S.A. W KATOWICACH**

Przeprowadziłem prace poświadczające, których przedmiotem były skonsolidowane wyniki szacunkowe obejmujące szacunek przychodów netto ze sprzedaży, EBITDA oraz wynik brutto Grupy Kapitałowej Energomontaż – Południe za okres od 1 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006 roku kończący się 31 grudnia 2006 roku oraz prognozy wyników skonsolidowanych obejmujące prognozę przychodów netto ze sprzedaży, EBITDA oraz wyniku brutto Grupy Kapitałowej Energomontaż – Południe za okres od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku. Skonsolidowane wyniki szacunkowe, prognozy wyników skonsolidowanych oraz istotne założenia leżące u ich podstawy zamieszczone zostały w punkcie 13 „Cele strategiczne i prognozy wyników” prospektu emisyjnego sporządzonego przez Emitenta. Moim zadaniem było, na podstawie przeprowadzonych przeze mnie prac, wyrażenie wniosku o tej prognozie wyników.

Prace przeprowadziłem zgodnie z normą nr 5 wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydaną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych 3000. Prace te obejmowały rozważenie, czy skonsolidowane wyniki szacunkowe oraz prognoza wyników skonsolidowanych została prawidłowo ustalona w oparciu o ujawnione założenia, spójnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez Emitenta.

Chociaż za założenia leżące u podstawy skonsolidowanych wyników szacunkowych oraz prognozy wyników skonsolidowanych odpowiedzialny jest Zarząd Emitenta, informuję, iż nie zwróciło mojej uwagi nic, co mogłoby wskazywać, że którekolwiek z tych założeń, moim zdaniem istotnych dla poprawnego zrozumienia skonsolidowanych wyników szacunkowych oraz prognozy wyników skonsolidowanych, nie zostało ujawnione lub wydaje się nierealne.

Moje prace zaplanowałem i przeprowadziłem w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przeze mnie za niezbędne dla uzyskania wystarczającej pewności, że skonsolidowane wyniki szacunkowych oraz prognoza wyników skonsolidowanych została na podstawie podanych założeń prawidłowo sporządzona. Ponieważ prognoza wyników skonsolidowanych i założenia, na których jest ona oparta odnoszą się do przyszłości i z tej przyczyny mogą podlegać wpływowi nieprzewidzianych zdarzeń, nie wypowiadam się co do tego, czy rzeczywiste wyniki będą odpowiadały tym, które przedstawiono w prognozie oraz czy różnice będą istotne.



40-954 Katowice, ul. Powstańców 34
KRS 0000109170; NIP 954-21-13-633; REGON 273550737
Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
Bank Śląski VII O/Katowice Nr 43 1050 1214 1000 0022 0059 1580
Wysokość kapitału zakładowego 350,000 zł
Tel. +48 32 2553681; +48 32 2553729; +48 32 2555405;
+48 32 2561353; +48 32 2562969; +48 32 2561401
Fax +48 32 2561289
e-mail: bluro@kpfk.pl www.kpfk.pl


An independent member firm of
MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED




Moim zdaniem zarówno skonsolidowane wyniki szacunkowe, jak i prognoza wyników skonsolidowanych zostały prawidłowo opracowane na podstawie założeń wskazanych w prospekcie emisyjnym, zaś zastosowane zasady rachunkowości są spójne z zasadami (polityką) rachunkowości przedstawionymi w notach do sporządzonego przez Emitenta sprawozdania finansowego za okres kończący się dnia 31 grudnia 2005 roku, zamieszczonego w prospekcie emisyjnym.

Niniejszy raport sporządzono zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz. Urz. UE L 149 z 30.4.2004) i wydaję go w celu spełnienia tego obowiązku.

*Kancelaria Porad Finansowo-Księgowych
dr Piotr Rojek Sp. z o.o.
w Katowicach przy ul. Powstańców 34
Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania
sprawozdań finansowych pod nr ew. 1695*


.....
Andrzej Włynarczyk
wpisany na listę biegłych rewidentów
pod nr 6150/176


.....
dr Piotr Rojek
Prezes Zarządu
wpisany na listę biegłych rewidentów
pod nr 3416/129

Katowice, dnia 11 maja 2007 roku

- Załącznik nr 9 – Skrócony raport z wyceny, na końcu załącznika, str. 301

Po:

Skróconym raporcie z wyceny nieruchomości – Wrocław, ul. Legnicka 55,55a,55b

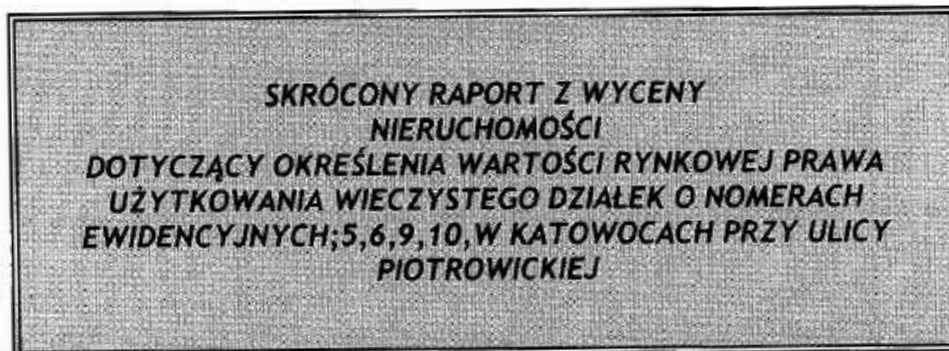
dodaje się:

Skrócony raport z wyceny nieruchomości – Katowice, ul. Piotrowicka

Katowice, ul. Piotrowicka

str.

1



1. Autor skróconego raportu z wyceny nieruchomości.

Skrócony raport z wyceny nieruchomości został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego Mariolę Koźlik. Niniejszy dokument stanowi jedynie wybrane fragmenty operatu szacunkowego z dnia 29.03.07 dotyczącego przedmiotowej nieruchomości, przygotowanego przez Mariolę Koźlik.

2. Daty istotne dla skróconego raportu z wyceny nieruchomości.

1. Data sporządzenia raportu: 29 marzec 2007
2. Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 29 marzec 2007
3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 20 marzec 2007
4. Data oględzin nieruchomości: 20 marzec 2007

3. Cel wyceny.

Wycenę sporządzono dla potrzeb określenia aportu rzeczowego w celu wniesienia do spółki.

4. Szczegółowe informacje o nieruchomości.

4.1 Opis nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa o powierzchni łącznej 18.966 m² składająca się z działek : działki nr 5,6,9, KW Katowice 464 oraz działka nr 10 KW 465 Katowice - zabudowana obiektami :

budynkami o charakterze biurowo-warsztatowo- magazynowym, wraz z utwardzonymi placami składowym.

Nieruchomość jest położona w Katowicach przy ul. Piotrowickiej.

Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez XI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Katowicach księga wieczysta: działki ewidencyjne : 5,6,9, -KW 464 oraz działka nr 10 -KW 465 Katowice
Stan prawny nieruchomości precyzują zapisy w Księdze Wieczystej nr 464,465,-kserokopie odpisów w załączniku do operatu. Właścicielem działek gruntu jest Skarb Państwa, a właścicielem budynków i użytkownikiem wieczystym gruntu jest ENERGOMONTAZ POŁUDNIE SA KATOWICE ul. Mickiewicza 15, 40-951 Katowice .W załączeniu wypisy z ewidencji gruntów:

Arkusz mapy	Nr działki	Adres/położenie	Zbiór dokumentów określających własność	Powierzchnia (ha)	Użytki		
					Rodzaj	Oznaczenie	Powierzchni
45	5		KW 464	0,4363	Ba	0,4363	
45	6		KW 464	0,1812	Ba	0,1812	
45	9		KW 464	0,2573	Ba	0,2573	
45	10		KW 465	1,0218	Ba	1,0218	

SUMA POWIERZCHNI DZIALEK 1.8966 ha

Opracowała mgr inż. Mariola Koźlik

2

Nieruchomość gruntowa, składająca się z działek nr 5, 6 i 9, będących w użytkowaniu wieczystym do dnia 05.12.2089 o łącznej powierzchni 8,748 m², stanowiących użytek „Ba” (tereny przemysłowe), ma kształt nieregularny, jest płaska, zabudowana w swej zachodniej części budynkiem hali robót wykończeniowych, stanowiącym własność Energomontaż-Południe S.A. niezabudowane części działek stanowią drogi, place składowe, tereny zielone.

Teren nieruchomości dzieli się na 3 części:

- 1) większość powierzchni działek nr 5 i 6, ogrodzona; w obrębie tej części mieści się budynek hali oraz obiekty (w większości nietrwale związane z gruntem), stanowiące własność firm dzierżawiących przedmiotowy teren;
- 2) drogę dojazdową przylegającą do w/w terenu od strony wschodniej, przez którą jest możliwy m.in. dojazd do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- 3) pozostałą, niezabudowaną część nieruchomości, pokrytą zielenią niską, oddzieloną od powyższej drogi, ogrodzoną wraz z terenem sąsiedniej nieruchomości, usytuowanej na działce nr 10.

Większość nieruchomości posiada uzbrojenie w sieć elektryczną; do hali doprowadzona jest sieć wodociągowa z sąsiedniej nieruchomości.

HALA ROBÓT WYKOŃCZENIOWYCH

Budynek jednokondygnacyjny, zbudowany w konstrukcji stalowej, obudowany częściowo pustakami, częściowo blachą falistą.* Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy:	450 m ²
Powierzchnia użytkowa:	405 m ²
Kubatura:	3,491 m ³
Rok budowy:	lata 60-te XX w.

Dane ogólne:

Fundamenty:	żelbetowe
Konstrukcja nadziemia:	stalowa, do wysokości 1,7 m obudowana pustakami, powyżej blacha falista ocieplona wełną mineralną
Ściany:	z blachy falistej, docieplone wełną mineralną
Dach:	blacha gładka, styropian, blacha falista
Stolarka okienna:	stalowa
Stolarka drzwiowa:	stalowe bramy
Wykończenie:	posadzka betonowa

Instalacje:	wodna (doprowadzona do budynku z sąsiedniej hali), elektryczna 220 V i 380 V, suwnica o udźwigu 1 t.
-------------	--

Stan techniczny budynku jest zły - konstrukcja stalowa skorodowana, obudowa z blachy falistej ścian i dachu skorodowana, oszklenie okien w 70% powybijane, obróbki blacharskie skorodowane, posadzka bardzo nierówna, zniszczona.

Nieruchomość gruntowa składająca się z działki nr 10 -powierzchnia 10218 m², ma kształt regularny, teren płaski, północny bok graniczy z działką nr 9, wschodni bezpośrednio przylega do ulicy Piotrowickiej.

Działka jest zabudowana następującymi budynkami i budowlami::

-budynek magazynowy-magazyn główny powierzchnia użytkowa-2032,45 m², technologia tradycyjna, ze szkieletem w środku wolnostojący, całkowicie podpiwniczony-wysokość piwnic 2,7m, ze szkieletem w środku, dach płaski kryty papą, okna stalowo-drewniane, budynek wyposażony w rampę, stan techniczny przeciętny,

-.budynek warsztatowy-naprawa żurawii- powierzchnia użytkowa-925,54 m² technologia szkieletowa, obłożony blachą, stolarka drzwiowa-brama segmentowa rolowana, stolarka okienna- metalowa-poliwęglan wielokomorowy, wyposażona w suwnicę i kanał 925,54 m², stan techniczny dobry

-.magazyn butli gazów technicznych-85 m² konstrukcja prefabrykowana, żelbetowa, rampa, drzwi metalowe, stan techniczny przeciętny

-.budynek biurowo-garażowy -792,68 m² wolnostojący, składający się z trzech części, technologia tradycyjna, stolarka okienna częściowo pcv i częściowo stalowa, obecnie wynajmowany na: hurtownię elektrotechniczną, naprawa sprzętu spawalniczego, 6 garaże na samochody wysokie

-. budynek biurowy -72,59 m² wolnostojący, , technologia tradycyjna, stolarka okienna pcv, dach płaski, elewacja siding, stan techniczny dobry

-.budynek portierni -22,44 m² wolnostojący, , technologia tradycyjna, stolarka okienna pcv, dach płaski, elewacja siding, stan techniczny dobry

4.2 Lokalizacja i sąsiedztwo.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Katowicach przy ul. Piotrowickiej 89. Obecnie jest to teren bazy sprzętu i transportu „Energomontaż-Południe” S.A., na którym usytuowane są m.in.: budynek administracyjny, hale, warsztaty naprawy samochodów, garaże, magazyny, stacja paliw, parking strzeżony, place składowe, składnica złomu, portiernia itp. obiekty. Ulica Piotrowicka, stanowiąca drogę publiczną, wchodzi w skład infrastruktury drogowej miasta i jako jedna z głównych dróg miasta i dzielnicy Ligota, zapewnia dogodne połączenia z centrum miasta, centrum dzielnicy i dzielnicami sąsiednimi. Droga ta zapewnia także dogodne połączenie z ul. Kościuszki, stanowiącą drogę krajową relacji Katowice - Wisła (wjazd na trasę usytuowany jest w odległości wynoszącej ok. 2,0 km). W odległości ok. 4,0 km od nieruchomości przebiega autostrada A4 i Drogowa Trasa Średnicowa. Nieruchomość posiada dobrą dostępność komunikacyjną - autobusową (przystanki zlokalizowane są w pobliżu nieruchomości, przy ul. Piotrowickiej. W odległości ok. 1,0 km od nieruchomości znajduje się dworzec PKP - Katowice Ligota

Najbliższe otoczenie wycenianej nieruchomości stanowią: budynek Komisariatu, budynek dawnej przychodni Rejonowej, nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz tereny ogródków działkowych. Posiada dobrą dostępność komunikacyjną. Nieruchomość posiada pełne uzbrojenie, płaską konfigurację terenu. Otoczenie jest korzystne pięciu domów czterosegmentowych i jednego dwusegmentowego dla aktualnego sposobu użytkowania. Teren jest ogrodzony i strzeżony.

- wszystkie

Nieruchomość graniczy bezpośrednio:
od strony wschodniej z ul. Piotrowicką,
od strony północnej z użytkami, które nie posiadają planu zagospodarowania przestrzennego, ogródki działkowe i tereny rekreacyjne oraz otwarte tereny przeznaczone pod rozwój obszaru mieszkaniowego
od strony południowej z ul. Książęcą

4.3 Planowana inwestycja.

Na terenie nieruchomości objętych zakresem wyceny planowana jest inwestycja mieszkaniowa o podwyższonym standardzie. Według informacji otrzymanych od zleceniodawcy powstaną równoległe szeregi pięciu domów mieszkalnych czterosegmentowych i jednego dwusegmentowego - wszystkie 4-kondygnacyjne.

- powierzchnia zabudowy - 5146,3 m²
- powierzchnia zieleni (na stropie garażu) - 5103,7 m²
- powierzchnia zieleni (na gruncie) - 3228,0 m²
 - powierzchnia ciągów pieszo-jezdnym (na stropie garażu) - 2150,0 m²
 - powierzchnia ciągów pieszo-jezdnym (na gruncie) - 1600 m²
 - powierzchnia ścieżek - 375,0 m²

komunikacja:

Dla sprawnej obsługi projektowanego osiedla planuje się system dróg:

- wjazd z ulicy Piotrowickiej (wjazd i wyjazd na zasadzie prawych skrętów) i dalej dojazd ciągiem pieszo-jezdnym do strefy zamieszkiwania. Z tego ciągu planowany jest wjazd i wyjazd do podziemnego garażu. Wzdłuż niego ulokowano parkingi czasowego postoju
- proponuje się wykonanie drogi relacji półn-półd łączącej ulicę Książęcą z nowopowstałą miejską drogą łączącą ulicę Piotrowicką z Kijowską.

Dla pierwszego etapu proponuje się zabudowę w nawiązaniu do istniejącego w sąsiedztwie od strony półn-zach budynku trzykondygnacyjnego.

Ustawa dopuszcza wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla określonego terenu (działki budowlanej) tylko w przypadku istnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1, a mianowicie:

Art. 61. 1, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów

budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; teren ma dostęp do drogi publicznej:

3. *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5. jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
4. *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1;*
5. *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

Dla podniesienia atrakcyjności projektowanej zabudowy projektuje się

m. innymi:

- ogródki przydomowe dla mieszkań na parterze
- ogrody zimowe dla mieszkań 1-go piętra
- tarasy oraz tarasy na dachu dla mieszkań 1H-go piętra

Projektuje się mieszkania z prywatną przestrzenią (oddzielne schodki wejściowe) czy półprywatną (ciągi pieszo-jezdne dla każdego budynku)

Ze względu na sąsiedztwo „wysoko” przebiegającej ulicy Piotrowickiej, zabudowę oddziela się od tej ulicy skarpią- parkiem kaskadowo uformowanym, oraz murem biegnącym wzdłuż ciągu dojazdowego.

Przyjęto elastyczny układ konstrukcyjny dla projektowanych budynków, tak by istniała dowolność aranżacji wewnętrznej i zmiana wg developerskich potrzeb struktury mieszkań.

4.4 Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Z dniem 1 stycznia 2004 roku PZP miasta Katowice utracił moc na podstawie art.87 ust.3 z dnia 27.03.2003 roku- O Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym Dz.U.2003 poz.717. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie , który nie posiada aktualnie zatwierzonego PZP.

5. Metodologia wyceny.

Dla przedmiotowej nieruchomości określono wartość rynkową dla alternatywnego sposobu użytkowania (WRA) zdefiniowaną w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania **oznacza wartość rynkową odzwierciedlającą perspektywiczne wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne.**

Wartość rynkową dla alternatywnego sposobu użytkowania określono jako wartość rynkową gruntów niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne dla założeń przyjętych w opisie do konkursowego projektu urbanistyczno-architektonicznego osiedla mieszkaniowego przy ul. Piotrowickiej w Katowicach-Ligocie, na miejscu istniejących obiektów , po ich rozbiórce i wyburzeniu.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej. Zgodnie z art. 152, 153 i 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. 46/2000, poz. 543 z późniejszymi zmianami) oraz z rozdziałem 2 Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 w sprawie

Opracowała mgr inż. Mariola Koźlik

6

wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 207/2004, poz. 2108 i 2109) wartość rynkową dla alternatywnego sposobu użytkowania określono **podjęciem porównawczym, metodą porównywania parami.**

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze porównywania jej kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane były cechy tych nieruchomości, warunki zawarcia transakcji i ceny transakcyjne.

6. Wartość nieruchomości

Na podstawie danych o przedmiocie i celu wyceny oraz dokonanych obliczeń wartość rynkową dla alternatywnego sposobu użytkowania (WRA) (zdefiniowaną w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych oznacza wartość rynkową odzwierciedlającą perspektywiczne wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne)- przedmiotowej nieruchomości gruntowej składającej się z działek: działki nr 5,6,9, KW Katowice 464 oraz działka nr 10 KW 465 Katowice - na dzień 29 marca 2007 określam

na:

5.770.429 zł

słownie: : pięć milionów siedemset siedemdziesiąt tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych

Uzyskana wartość jest wartością rynkową, nieodbiegającą od cen transakcyjnych podobnych nieruchomości gruntowych, odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę, jaką mogłaby uzyskać przedmiotowa nieruchomość gruntowa w transakcji wolnorynkowej. Nieruchomość została oszacowana jako wolna od obciążeń.

Autor raportu:
Mariola Koźlik



Opracowała mgr inż. Mariola Koźlik

7

Energomontaż – Południe SA
Katowice, dnia 11 maja 2007 r.

Marek Koryciński
Prezes Zarządu

Izabela Jakubiec
Członek Zarządu