

Meeting 05.04.2023



**Co-funded by
the European Union**

SUBJECT PROPERTY DESCRIPTION (PART 3)

DESCRIPTION OF OTHER ELEMENTS OF THE VALUATION SUBJECT

(COMMERCIAL PROPERTY – A WAREHOUSE DESCRIPTION)

www.quizbrary.com kod dostępu:

Commercial properties

A commercial property (nieruchomość komercyjna) earns money for its owners but doesn't have to have commerce/business happening in it

Some **types** of commercial/business properties:

- OFFICE SPACE, (biurowe)
- **INDUSTRIAL** (przemysłowe)
- RENTALS (najem) : multifamily (more than one dwelling unit) or single-family (one dwelling unit) rentals
- RETAIL/ commercial (handlowe) (properties used to market and sell consumer goods and services.)
- LAND (gruntowe): agriculture or farm land (rolne), forest (leśne)

Types of industrial properties

- **Manufacturing/Production** (nieruchomość pod działalność produkcyjną) – facilities where the goods are made.

It is a large, purpose-built facility with **specific energy requirements** and usually **low ceilings** as the additional height is sometimes viewed by its tenants as “wasted” space. Depending on a company’s needs they may also have user-specific drainage (specyficzne dla użytkownika systemy odprowadzające np. wodę), ductwork (system kanałów np. grzewczych itp.), ventilation systems (instalacje wentylacyjne), oversized loading docks (ponadwymiarowe doki załadunkowo-rozładunkowe), and water, gas, or chemical lines (instalacje wodne, gazowe, chemiczne).

Warehouses/distribution centres (magazyny, centra dystrybucji) - where the goods are stored and distributed

We talk about them mostly in terms of a **ceiling height** (wysokość od podłogi do sufitu), **storage capacity** (powierzchnia/przestrzeń składowa) **loading decks/bays/area** (powierzchnia do odbierania i wydawania towarów/strefa rozładunkowo-załadunkowa), **proximity to major thoroughfares** (bliskość względem głównych arterii komunikacyjnych) and **general building design** (ogólny projekt budynku). **Warehouse inventory** (stan magazynowy) includes the products, raw materials, work-in-process goods and finished goods that make up the inventory that is or will be for sale by a company.

Flex Space/R&D (badawczo rozwojowe) - research and development

- It is some combination of warehouse and office/retail space. This type of facility is often used by high-tech machinery manufacturers, R&D, start-ups where their showroom is located at the front of the building and the offices or service centre is located behind.
- It features superior **exterior and interior finishes and professional landscaping** (architektura krajobrazu). They are called flex properties because their configuration makes it easy for tenants to adjust the proportion of office to warehouse space in order to best suit their needs.
- Buildings **do need** to be able to support **high power levels**, due to high power requirements, be next to **major communications trunk lines** (magistrale telekomunikacyjne).

Individual task, [www. Quizbrary.com](http://www.Quizbrary.com) Lesson 4, Task 1

Useful vocabulary and expressions

General information on **the land plot/site development** (zagospodarowanie działki/terenu):

- The land plot(s) is are a ir/regular shape, similar to a **rectangle/triangle/polygon**. The terrain is **flat/rough/rugged** and surrounded by a **wire mesh** fence (plot z siatki drucianej) attached to steel/wooden posts.
- There is an **automatic entrance driveway gate** (automatyczna brama wjazdowa).
- The complex consists of four/three functionally **interconnected** manufacturing buildings built in a similar technology.
- The plots comprise manufacturing and warehouse buildings with office and **welfare** facilities/spaces, as well as other non-residential buildings
- The complex also consists of a guardhouse (portiernia), a transformer station (*transformer stations are linked to high/medium-voltage transmission systems, **electrical substations** are designed to support and transform lower voltages*), and a fire-fighting (water) tank (zbiornik p.poż.).

- The internal roads **are paved with** asphalt, and the pedestrian circulation paths are covered with paving stones. The total paved area is
- the plot **with an abundance of** (a lot of) parking spaces both for passenger cars and trucks
- a large percentage of outdoor space is dedicated to parking
- less parking area available onsite
- The property is **under 24-hour security supervision** (całodobowa ochrona)
- The property has all necessary site utilities (electricity, gas, water, sewage system)
- It is a **new-build** (nowowymbudowana) property and has modern design and architecture

- **constructed with** older bricks/windows
- the warehouse **in need of renovation**
- can be used for a variety of purposes **with only a moderate amount of refurbishment**
- The warehouse has been **retrofitted** (zmodernizowany/dostosowany) **to meet the new safety regulations** /'retrəʊ ,fɪt/ <https://www.macmillandictionary.com/pronunciation/british/retrofit>
- there is a possibility for the warehouse to be **extended/expanded**
- there are (no) **environmental encumbrances** – (ograniczenia/obciążenia na rzecz jakiegokolwiek Organu Rządowego z tytułu odpowiedzialności wynikającej z jakiegokolwiek Prawa Ochrony Środowiska lub kosztów poniesionych przez taki Organ Rządowy w wyniku konieczności usunięcia niebezpiecznego materiału dla środowiska) /ɪn'kʌmbrəns/
<https://www.macmillandictionary.com/pronunciation/british/encumbrance> or **institutional controls**

[www. quizbrary.com](http://www.quizbrary.com), Lesson 4, task 2 (vocabulary)

Breakout room task

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Działki charakteryzują się kształtem regularnym, zbliżonym do prostokąta. Na terenie działek znajdują się hale produkcyjno-magazynowe z częścią biurowo socjalną oraz budynki inne niemieszkalne tworzące kompleks zabudowań służących do prawidłowego funkcjonowania działalności. Budynki produkcyjno-magazynowe przeznaczone do produkcji podłogowych paneli laminowanych. Na nieruchomości znajduje się również budynek portierni, stacja trafo, zbiornik wód p.poż.. Teren działek utwardzony asfaltem.

Wydzielono miejsca parkingowe. Utwardzone ciągi piesze. Łączna powierzchnia utwardzeń wynosi m². Teren ogrodzony siatką na stalowych słupkach z automatyczną bramą wjazdową. Nieruchomość strzeżona, przy wjeździe znajduje się budynek portierni.

Warehouse location:

- A desirable location not far from the grade separated junction/interchange (węzeł bezkolizyjny) where the expressway and the motorway intersect
- ideally located right off the city bypass (obwodnica)
- The location that gives easy access to some of the biggest pools of consumers in the country.
- The location with good transportation links and the ability to reach customers in a matter of hours.
- It is located far from major arterial roads/thoroughfares in less desirable areas.
- To the north-east of the valued property, about 2.5 km away, there is a railway station and a bus terminal

THERE IS/THERE ARE

Examples: There is **a book** on the table.

There are **five books** on the table.

But what if there is a list of things/nouns:

There is **a cat and a dog** on my bed.

There is **a fork, a knife, and a spoon** in front of me.

1. There **is a computer**, a whiteboard, and an overhead projector in the classroom.
2. There **are cookies** and a sandwich in my lunch bag.

What happens if : There is a lot of/lots of

1. There **are** lots of **dogs** in the street.
2. There **is** a lot of **snow** outside.

Individual task, www.quizbrary.com Lesson 4, task 3 (there is/there are)

Polish issues: e.g. There isn't

1. There isn't any wine left. Individual task

Individual task, www.quizbrary.com Lesson 4, task 4 (there isn't/ Polish issues)

TYPES OF ROADS

- a motorway/highway - *autostrada*
- an expressway - *droga ekspresowa*
- a main road of accelerated traffic; informally: fast traffic road - *droga szybkiego ruchu*,
- a main road - *droga główna*
- a collector road - *droga zbiorcza*
- a local road- *droga lokalna*
- a local access road - *droga dojazdowa*

Roads according to their functions: **national** roads (drogi krajowe), **voivodeship/provincial** roads (drogi wojewódzkie), **powiat (district)** roads, **gmina/commune/municipal** roads (drogi gminne)

- In the UK, the symbol of the road is put before the word: road along with “the”: **The A2 Motorway** or just **The A2**

- However, in the USA: **Route 66**

Individual task, www.quizbrary.com Lesson 4, task 5 [nouns/numbers/articles](#)

Warehouse construction and amenities:

- The building is **non-combustible** (niepalny)/**fire-resistive** (ognioodporny).
- Walls, floors, and roofs are constructed with **reinforced concrete**(żelbeton) and **protected steel** (stal zabezpieczona antykorozyjnie).
- **Dust free** (niepyłące) concrete slab floors (posadzki z płyt betonowych) are *flat and level* (wypoziomowane) with *no wide, or uneven joints* (bez szerokich czy nierównych połączeń).
- The elevation cladding (okładzina elewacyjna) is made of **sandwich panels with mineral wool core** (płyty warstwowe z rdzeniem z wełny mineralnej)
- There are metal floors and metal roofs with **masonry** (murowane) walls.
- The building has a **conventionally framed roof**. (budynek ma tradycyjną konstrukcję dachu).

- The roof is made of **trapezoidal sheet metal** insulated with **mineral wool** and **PVC membrane** (blacha trapezowa , wełna mineralna, membrana pcv)
- The warehouse is built with a **lightweight roof system** (lekkie pokrycia dachowe)
- It has a reinforced concrete slab ceiling(strop z płyt żelbetowych)
- The ceiling heights range from to (wysokości sufitu w zakresie od do)
- The ceiling has a **clearance** of/ an acceptable degree of clearance (wysokość prześwitu od podłogi do sufitu)
- The building features comprise **loading docks** (doki/strefa rozładunkowo-załadunkowa) and high ceilings
- The construction meets modern requirements.(Konstrukcja spełnia nowoczesne wymogi)

- The structure is built using a traditional technology, masonry walls, prefabricated reinforced concrete ceilings
- It is a **PEB** warehouse, namely, a **pre-engineered building** (konstrukcja budynku z gotowych prefabrykatów) made in a factory after which the building steel components are carried to the construction site for assembly and installation. The structural elements comprise steel beams, columns, truss, girts, purlins (belki, słupy, kratownice, wiązary, płatwie)
- It is a standard **box** (sześcian) type building. It follows a simple design.
- The building is box-shaped with a ceiling height of betweenm tom and has a range of between to m² per dock in order to facilitate the quick and efficient movement of goods.
- It is a **skeleton steel frame construction** (stalowa konstrukcja szkieletowa)

- The **solar/photovoltaic(PV) panels** fitted on the roof reduce energy bills by up to 60%.
- The building provides the optimal use of the space and safe access.
- The buildings also have higher-tech amenities such as **ESFR** (early suppression, fast response) **sprinkler systems** (*system tryskaczy wiszących wczesnego tłumienia i szybkiego reagowania*)
- The buildings are equipped with infrastructure to support the machinery requirements.
- The building has interior features like a **HVAC system** (climate control – heating, ventilation and air-conditioning).

- **Forced air central heating system** (Ogrzewanie budynku nadmuchowe) supplied from the district heat network (z zasilaniem z miejscowej sieci ciepłowniczej).
- **Electric driveway gates** (Bramy wjazdowe z napędem elektrycznym).
- Building amenities are limited and infrastructure and technology is slightly outdated.
- The warehouse was commissioned (oddany do użytku) on
- The **wall plinth** (cokół) has got a resin-based structural coating (wyprawa strukturalna na bazie żywic).
- The building construction provides a lengthy lifespan, safety, durability, resistance to rust, fire and bad weather
- The building **insulating** panels (panele izolacyjne) make it energy-efficient.

Individual task, www.quizbrary.com Lesson 4, task 6 – READING COMPREHENSION

Description of a warehouse

Budynek magazynowy z częścią biurowo – socjalną o powierzchni użytkowej 1500 m², wzniesiony w 2005 roku, oddany do użytku w 2006. Obiekt magazynowy niepalny, jednokondygnacyjny, w kształcie sześciangu zbudowany z gotowych prefabrykatów. Wysokość prześwitu w budynku 15m. Od strony południowej zlokalizowano pomieszczenia biurowe z zapleczem socjalnym. Część biurowa dwukondygnacyjna o konstrukcji murowanej, strop żelbetowy, izolowany wełną mineralną.

Materiały wykończeniowe:

- dach : blacha trapezowa , wełna mineralna, membrana pcv
- cokół : wyprawa strukturalna na bazie żywic
- ściany : płyty warstwowe z rdzeniem z wełny mineralnej
- Elewacja budynku – okładzina elewacyjna wykonana jest z płyt warstwowych

Budynek wyposażony jest w systemy ogrzewania, klimatyzacji i wentylacji. Ogrzewanie budynku nadmuchowe. Posadzki betonowe niepyłące. W części socjalnej na podłodze gres, na ścianach płyta kartonowo gipsowa. Budynek posiada nowoczesny system tryskaczy wiszących wczesnego tłumienia i szybkiego reagowania. Rozmiary strefy rozładunkowo- załadunkowej zgodne z standardami EU. Bramy wjazdowe z napędem elektrycznym.

Individual task, www.quizbrary.com Lesson 4, task 7

Individual task, www.quizbrary.com Lesson 4, task 8