

<b>OPERAT SZACUNKOWY</b>	<b>VALUATION REPORT</b>
Nr	No.
Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość gruntowa zabudowana	Property type: Developed land
Adres:	Address
Nr ewid. działki:	Plot cadastral No.:
Nr KW księgi wieczystej gruntowej:	Land and Mortgage Register No.:
Data sporządzenia opinii	Date the valuation report was prepared on:
Autor:	Prepared and assessed by:
Podpis i pieczęć:	Signature and stamp:
<b>WYCIĄG Z OPERATU</b>	<b>VALUATION REPORT SUMMARY</b>
<b>Określenie i opis nieruchomości:</b>	<b>Property description and designation:</b>
Przedmiotem wyceny była:	The valuation subject:
1. Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr .....o powierzchni ..... ha położoną w ..... przy ul. ...., obręb ..... W rejestrze gruntów działka oznaczona Ba – tereny przemysłowe. Działka jest zabudowana budynkiem przemysłowym wzniesionym w ..... roku o powierzchni użytkowej ..... Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr ..... przez Sąd Rejonowy w ....., ..... Wydział Ksiąg Wieczystych.	1. The real property constituting plot No. .... hectares, located in ..... at ..... Street, precinct ..... The plot is assigned symbol Ba - industrial land in the land and building register. The plot is developed with an industrial building from ..... with a net floor area of ..... The Land and Mortgage Register No. .... is kept for this real property by the District Court in ..... , ..... Land and Mortgage Register Division.
2. Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr .....o powierzchni ..... ha położoną w ..... przy ul. ...., obręb ..... W rejestrze gruntów działka oznaczona Ba – tereny przemysłowe. Działka zabudowana jest budynkami przemysłowym, biurowym, budynkiem portierni oraz budynkami magazynowymi, które (poza budynkiem portierni) tworzą jedną bryłę. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi ..... m <sup>2</sup> . Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr ..... przez Sąd Rejonowy w .....,..... Wydział Ksiąg Wieczystych.	2. The real property constituting plot No. .... ha, located in .... at .... Street, precinct ..... The plot is assigned symbol Ba - industrial land in the land and building register. The plot is developed with industrial buildings, an office building, a security lodge and warehouses, which (except for the security lodge) form a single block. The total usable area of the buildings is ..... m <sup>2</sup> . The land and mortgage register No. .... is maintained for the property by the District Court in ....., .... Land and Mortgage Register Division.
Działki objęte są różnymi księgami wieczystymi, ale funkcjonalnie tworzą jedną całość. Wycena swoim zakresem obejmowała określenie wartości rynkowej własności nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych w .... przy ul. .... w stanie na dzień oględzin. Zakres	The plots are covered by different land and mortgage registers, but functionally form a single unit. The scope of the valuation was to determine the market value of the ownership rights to the developed land property located in .... at ..... Street as of the date of inspection. The scope of the valuation will

wyceny w dalszej części operatu określany będzie również obiektem wyceny.

**Cel wyceny:**

Wycena przeprowadzona była w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb informacyjnych.

**Oszacowana wartość rynkowa obiektu wyceny:** ..... zł  
**słownie:** ..... tysięcy złotych

**Data określenia wartości:**

Wartość części nieruchomości w stanie aktualnym określono na dzień ..... roku.

**Autor operatu:**

**Podpis i pieczęć rzeczoznawcy**  
**Operat sporządzono dnia:**

**SPIS TREŚCI**

**1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

**1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest:

1. Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr .....o powierzchni ..... ha położoną w .....przy ul. ...., obręb ..... W rejestrze gruntów działka oznaczona Ba – tereny przemysłowe. Działka zabudowana jest budynkiem przemysłowym wzniesionym w ..... roku o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr ..... przez Sąd Rejonowy w .....,..... Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr ..... o powierzchni ..... ha położoną w ..... przy ul. ...., obręb ..... W rejestrze gruntów działka oznaczona Ba – tereny przemysłowe. Działka zabudowana jest budynkami przemysłowym, biurowym, budynkiem portierni oraz budynkami magazynowymi, które (poza budynkiem portierni) tworzą jedną bryłę. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi ..... m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr ..... przez Sąd

also be referred to as the valuation object in the further part of the report.

**Valuation purpose:**

The valuation was carried out to estimate the market value of the ownership rights to the property for information purposes.

**Assessed market value of the valuation subject as of the valuation date: PLN .....  
In words: ..... zloty(s)**

**The value was assessed for the date:**

The value of the part of the property in its current state was estimated for .....

**The valuation report was prepared by:**

**The valuer's signature and stamp:  
The report was prepared on:**

**TABLE OF CONTENTS**

**1. VALUATION SUBJECT AND SCOPE**

**1.1. Valuation subject**

The subject of the valuation is:

1. The real property constituting plot No. ...., ..... hectares located in ..... at ..... Street, precinct ..... The plot is assigned symbol Ba - industrial land, in the land and building register. The plot is developed with an industrial building from ..... with a net floor area of .....m<sup>2</sup>. The real property is entered into the Land and Mortgage Register No. .... maintained by the District Court in ....., .... Land and Mortgage Register Division.

2. The real property constituting plot No. ...., .... ha, located in ..... at ..... Street, precinct ..... The plot is assigned symbol Ba - industrial land, in the land and building register. The plot is developed with industrial buildings, an office building, a security lodge and warehouses, which (except for the security lodge building) form a single block. The total net floor area of the buildings is ..... m<sup>2</sup>. Land and mortgage register No. .... is maintained for the property by the

<p>Rejonowy w .....,..... Wydział Ksiąg Wieczystych. Działki objęte są różnymi księgami wieczystymi, ale funkcjonalnie tworzą jedną całość.</p> <p>1.2. Zakres wyceny Wycena swoim zakresem obejmuje określenie wartości rynkowej własności nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych w ..... przy ul. .... w stanie na dzień oględzin. Zakres wyceny w dalszej części operatu określany będzie również obiektem wyceny.</p> <p>2. CEL WYCENY Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb informacyjnych.</p> <p>3. PODSTAWA WYCENY 3.1. Podstawa formalna Podstawą formalną wyceny jest zlecenie .....</p> <p>3.2. Autor operatu</p>	<p>District Court in ....., ..... Land and Mortgage Register Division. The plots are covered by different land and mortgage registers, but functionally form one entity.</p> <p>1.2. Valuation scope The scope of the valuation is to assess the market value of the ownership rights to the developed land property located in ....., ..... Street, as of the site inspection date. The scope of the valuation will also be referred to as the valuation object in the further part of the report.</p> <p>2. VALUATION PURPOSE The purpose of the valuation is to assess the market value of the property ownership rights for informational purposes.</p> <p>3. VALUATION REPORT BASIS 3.1. Formal basis The formal basis for the valuation is a request of .....</p> <p>3.2. Prepared and assessed by</p>
---	--

Imię Nazwisko <i>Name, Surname</i>	Odpowiedzialny za: <i>Responsible for:</i>	Nr uprawnień <i>Licence No.</i>	Ubezpieczenie <i>Insurance</i>
	całość operatu szacunkowego <i>all the valuation report</i>	Nr ..... nadane ..... <i>No. .... obtained on ...</i>	polisa ..... <i>Insurance Policy .....</i>

<p><b>3.3. Podstawy materialno - prawne</b> - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o <b>gospodarce nieruchomościami</b> (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899); - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie <b>wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego</b> (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami.)</p>	<p><b>3.3. Legal framework</b> - <b>Property Management</b> Act of August 21<sup>st</sup>, 1997 ( Journal of Laws of 2021, no. 1899 as amended); - Regulation of the Council of Ministers of September 21<sup>st</sup>, 2004 on <b>property valuation and preparing valuation reports</b> (Journal of Laws of 2004, no. 207, item 2109 as amended);</p>
--	---

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. **Kodeks cywilny** (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późniejszymi zmianami);  
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. **o księgach wieczystych i hipotece** (Dz. U. nr 19 poz.147 z 1982 r. z późn. zmianami);

### 3.4. Podstawy metodyczne operatu

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, PFSRM

### 3.5. Źródła danych merytorycznych

Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym Walor utworzona w oparciu o uzyskane informacje w Pomorskim Instytucie Ekspertyz Majątkowych;

Wizja lokalna oraz wywiad terenowy z dnia .....

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego;

Badanie ksiąg wieczystych;

Wypis z kartoteki budynków;

Dokumentacja budowlana (rzuty budynków) udostępniona przez .....

Informacje udostępnione przez Zleceniodawcę w zakresie kosztów utrzymania obiektu, deklaracji podatku od nieruchomości oraz instalacji fotowoltaicznej Dokumentacja zdjęciowa.

Raporty rynkowe

Informacje o czynszach najmu oraz o transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości

### 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia operatu

2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny

4. Data oględzin wycenianej nieruchomości

-Act of April 23<sup>rd</sup>, 1964, **Civil Code** (Journal of Laws of 2020, item 1740, as amended);

-Act of July 6<sup>th</sup>, 1982 on **Land and Mortgage Registers** (Journal of Laws no. 19, item 147 of 1982, as amended).

### 3.4. Valuation report methods were based on:

Common National Valuation Principles, PFSRM

### 3.5. Valuation data sources

Valor Database comprising transaction prices on the local market and created based on the information obtained from the Pomeranian Institute of Property Valuation;

Site inspection and field interview dated .....

Local Spatial Development Plan;

Examination of land and mortgage registers;

Building records excerpt;

Building documentation (floor plans) provided by .....

Information made available by the Ordering party regarding the cost of maintenance of the facility, property tax declaration and photovoltaic system.

Photos.

Market reports

Information on rental rates and real property transactions

### 4. VALUATION KEY DATES

1. The date of preparing the valuation

2. The date the value of the subject property value was assessed for:

3. The date, the subject property condition was determined for:

4. The date of the assessed property site inspection:

<p>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY</p> <p>5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości Tabela .... Dane z rejestru gruntów</p>	<p>5. DESCRIPTION, DETERMINATION OF THE SUBJECT PROPERTY CONDITION</p> <p>5.1. Property legal status description</p> <p>Table ..... Land and building register data</p>
--	---

Województwo	Voivodeship (Province)
Powiat	Commune

Jednostka ewidencyjna	Cadastral unit				
Obręb ewidencyjny	Cadastral precinct				
Nr działki <i>Plot No.</i>	Obręb <i>Precinct</i>	Położenie <i>Location</i>	Użytki gruntowe i klasy gleboznawcze <i>Land use and classification</i>		
			Opis <i>Description</i>	Oznaczenie <i>Designation</i>	Powierzchnia (ha) <i>Area (ha)</i>
			Tereny przemysłowe <i>Industrial land</i>		
<b>Razem Total</b>					

<p><i>Źródło: opracowanie własne na podstawie wypisów z rejestru gruntów i <a href="https://geoportal.....">https://geoportal.....</a></i></p> <p><i>Tabela..... Dane z rejestru budynków znajdujących się na działce .....</i></p> <p><i>Źródło: opracowanie własne na podstawie wypisów z rejestru budynków - badanie księgi wieczystej gruntowej nr ..... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w .....,..... Wydział Ksiąg Wieczystych:</i></p> <p><b>Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”</b> Numer działki: Identyfikator działki: Obręb ewidencyjny: Położenie: województwo ....., gmina ....., miejscowość .....</p>	<p><i>Source: author's own work based on excerpts from the land and building register and <a href="https://geoportal.....">https://geoportal.....</a></i></p> <p><i>Table .....Data from the land and building register concerning the buildings on plot .....</i></p> <p><i>Source: author's own work based on the land and building register excerpts - the examination of the land and mortgage register no. .... maintained by the District Court in .....,.... Land and Mortgage Register Division:</i></p> <p><b>Section I-O „Property designation”</b> Plot number:: Plot identifier: Cadastral precinct: Location: Voivodeship ....., commune ....., locality .....</p>
---	---

Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe  
Przyłączenie:

Obszar całej nieruchomości: ..... ha

**Budynki:**

Położenie: województwo ....., gmina .....,  
miejscowość .....

Identyfikator budynku:

Identyfikator działki:

Liczba kondygnacji:

Przeznaczenie budynku: 101 – budynki  
przemysłowe

Odrębność: nie

**Dział I-Sp „Spis praw związanych z  
własnością”**

Lp.1.

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z  
prawa ujawnionego w dziale III innej księgi  
wieczystej

Treść prawa: każdoczesnemu właścicielowi  
nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr  
..... opisaną w niniejszej księdze wieczystej  
przysługuje na działce gruntu nr ..... opisaną  
w księdze wieczystej ....., nieodpłatne prawo  
przechodu i przejazdu, bez prawa parkowania,  
do czasu nadania działce gruntu nr .....  
kategorii drogi publicznej

Nieruchomość obciążona: .....

**Dział II „Własność”**

Właściciel:

.....

Na podstawie: warunkowa umowa sprzedaży  
.....

**Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”**

Lp.1.

Numer wpisu: ...

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: odpłatna za jednorazowym  
wynagrodzeniem w kwocie ....., na czas  
nieoznaczony, nie krótszy niż okres  
eksploatacji urządzeń ciepłowniczych,  
służebność przesyłu na rzecz ....., bądź jego  
każdoczesnego następcy prawnego, polegającą  
na korzystaniu z oznaczonej części  
nieruchomości stanowiącej pas techniczny o  
szerokości do 1m, na działce gruntu numer ....

Use: Ba – industrial land

Consolidation:

Property total area: ..... ha

**Buildings**

Location: Voivodship ....., commune .....,  
locality .....

Building identifier:

Plot identifier:

Number of storeys:

Building use: 101 – industrial buildings

Separate ownership: no

**Section I-Sp “A list of the rights  
associated with the property”**

No..1.

Number of the right: 1

Type of right: the entitlement arising from  
the right disclosed in section III of another  
land and mortgage register

Content of the right: each and every owner  
of the real property constituting plot No.  
..... described in this Land and Mortgage  
Register is entitled to the gratuitous right of  
way and passage, without the right to park  
on plot No. .... described in the Land and  
Mortgage Register No. .... until the plot  
No. .... is given the category of a public  
road.

Servient estate: ...

**Section II „Ownership”**

Owner:

.....

Based on: conditional sales agreement .....

**Section III „Rights, claims, restrictions”**

No.1.

Entry Number: ....

Entry type: limited right in rem

Entry content: paid for with a one-time fee in  
the amount of ....., for an indefinite period  
of time, not shorter than the period of  
operation of the heating equipment,  
transmission line easement for the benefit of  
the company called ..... with its registered  
office in ....., or its legal successor at any  
time, consisting in the use of a designated

<p>Nieruchomość współobciążona:</p> <p><b>Dział IV „Hipoteka”</b>  Lp.1.  Numer hipoteki: 1  Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna  Suma: .....  Wierzytelność i stosunek prawny:</p> <p>-zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku obejmujących kapitał kredytu, odsetki kapitałowe, odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu, prowizje i opłaty od kredytu nieodnawialnego obrotowego;  -zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku obejmujących kapitał kredytu, odsetki kapitałowe, odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu, prowizje i opłaty od kredytu w rachunku bieżącym  -zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku obejmujących kapitał kredytu, odsetki kapitałowe, odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu, prowizje i opłaty od kredytu obrotowego odnawialnego,  Rodzaj zmiany: .....  Wierzyciel hipoteczny:  Lp.2.  Numer hipoteki: 2  Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna  Suma:  Wierzytelność i stosunek prawny:  a) spłata kredytu,  b) zapłata roszczenia regresowego i roszczenia głównego oraz prowizji uzupełniającej,  c) odsetki umowne od wykorzystanego kredytu,  d) odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w spłacie kredytu lub za opóźnienie w spłacie odsetek,  e) zapłata prowizji i opłat wynikających z umowy,  g) zwrot kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia wierzytelności banku wynikających z umowy,  h) zwrot kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym</p>	<p>part of the property constituting a service lane of up to 1m in width, on plot number ....  Co-burdened property:</p> <p><b>Section IV „Mortgage”</b>  No.1.  Mortgage number: 1  Mortgage type: mortgage agreement  Amount:  Receivables and legal relationship:</p> <p>-collateral for repayment of the bank's receivables covering the loan principal, interest on the principal, late payment interest, commissions and fees on non-revolving line of credit;  -collateral for repayment of the bank's receivables covering the loan principal, interest on the principle, late payment interest, commissions and fees on overdraft;  -collateral for repayment of the bank's receivables including the loan principal, interest on the principle, late payment interest, commissions and fees on revolving credit facility,</p> <p>Type of change .....  Mortgage creditor:  No.2.  Mortgage number: 2  Mortgage type: joint mortgage  Amount:  Receivables and legal relationship:  (a) repayment of the bank loan,  (b) payment of the recourse receivables and the principal receivable, as well as the supplementary commission,  (c) contractual interest on the used credit amount,  (d) contractual or statutory interest due for late payment of the bank loan or for late payment of interest,  (e) payment of commissions and fees under the contract,  g) reimbursement of the costs of establishing, maintaining, changing collateral for the bank's receivables under the agreement,  h) reimbursement of the costs of pursuing claims covered by mortgage collateral</p>
--	--

<p>i naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z .....</p> <p>Księga współobciążona:</p> <p>Wierzyciel hipoteczny:</p> <p>- badanie księgi wieczystej gruntowej nr .....prowadzonej przez Sąd Rejonowy w .....,..... Wydział Ksiąg Wieczystych:</p> <p><b>Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”</b>  Numer działki:  Identyfikator działki:  Obręb ewidencyjny:  Położenie: województwo ....., gmina ....., miejscowość .....  Ulica: .....  Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe  Obszar całej nieruchomości: ..... ha</p> <p><b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>  Lp.1.  Numer prawa: 1  Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej  Treść prawa: każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ..... opisaną w niniejszej księdze wieczystej przysługuje na działce gruntu nr ..... opisaną w księdze wieczystej ....., nieodpłatne prawo przechodu i przejazdu.....  Nieruchomość obciążona:</p> <p><b>Dział II „Własność”</b>  Właściciel:  .....  Na podstawie: warunkowa umowa sprzedaży z dnia ..... r.</p> <p><b>Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>  Lp.1.  Numer wpisu: 2  Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe</p>	<p>and compensation for damages resulting from non-performance or improper performance of obligations arising from .....</p> <p>Joint mortgage:</p> <p>Mortgage creditor:</p> <p>- the examination of the land and mortgage register no. ....maintained by the District Court in .....,..... Land and Mortgage Register Division:</p> <p><b>Section I-O „Property designation”</b>  Plot number:  Plot identifier:  Cadastral precinct:  Location: Voivodship ....., commune ....., locality .....  Street: .....  Use: Ba – industrial land  Property total area: .....ha</p> <p><b>Section I-Sp “A list of the rights associated with the property ownership”</b>  No.1.  Number of right: 1  Type of right: The entitlement arising from the right disclosed in section III of another land and mortgage register.  Content of the right: Each and every owner of the real property constituting plot No. .... described in this Land and Mortgage Register is entitled to the gratuitous right of way and passage.....  Servient estate:</p> <p><b>Section II “Ownership”</b>  Owner:  .....  Based on: conditional sales agreement ..... dated .....</p> <p><b>Section III „Rights, claims, restrictions”</b>  No.1.  Entry number: 2  Entry type: limited property rights</p>
---	---



Treść wpisu: odpłatna za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie ..... zł, na czas nieoznaczony, nie krótszy niż okres eksploatacji urządzeń ciepłowniczych, służebność przesyłu na rzecz ..... polegającą na korzystaniu z oznaczonej części nieruchomości stanowiącej pas techniczny o szerokości do 1m, na działce gruntu numer .....

Nieruchomość współobciążona:  
Rodzaj zmiany: z urzędu w polu .....  
uzupełniono wpis o numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości współobciążonej

#### **Dział IV „Hipoteka”**

Lp.1.

Numer hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna

Suma: .....

Wierzytelność i stosunek prawny:

a) spłata kredytu,  
b) zapłata roszczenia regresowego i roszczenia głównego oraz prowizji uzupełniającej,

c) odsetki umowne od wykorzystanego kredytu,

d) odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w spłacie kredytu lub za opóźnienie w spłacie odsetek,

e) zapłata prowizji i opłat wynikających z umowy,

f) zwrot kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia wierzytelności banku wynikających z umowy,

g) zwrot kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym

h) naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z wraz z późniejszymi zmianami;

-umowa o walutowy kredyt inwestycyjny nr.....;

Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa: hipoteka nr 2, hipoteka nr 3, hipoteka nr 4, hipoteka nr 6

Księga współobciążona: .....

Inne informacje: ..... przysługuje roszczenie o przeniesienie hipoteki nr 6 na

Entry content: paid for with a one-time fee in the amount of ..... PLN, for an indefinite period of time, not shorter than the period of operation of the heating equipment, transmission line easement for the benefit of the ....., consisting in the use of a designated part of the property constituting a service lane of up to 1m in width, on plot number ....

Co-burdened estate:

Type of change: ex officio in field ..... the entry was updated with the number of the land and mortgage register kept for the co-servient estate.

#### **Section IV „Mortgage”**

No.1.

Mortgage number: 1

Mortgage type: joint contractual mortgage

Amount: .....

Receivables and legal relationship:

a) repayment of the bank loan,

b) payment of the recourse receivable and the principal receivable and the supplementary commission

c) contractual interest on the credit used,

d) contractual or statutory interest due for delay in payment of the bank loan or for delay in payment of interest,

e) payment of commissions and fees under the contract,

f) reimbursement of the costs of establishing, maintaining, changing collateral for the bank's receivables under the agreement,

g) reimbursement of the costs of pursuing claims covered by the mortgage collateral

h) compensation for damages resulting from non-performance or improper performance of obligations arising from

- Foreign currency investment loan agreement no. ....

Mortgage or receivable entitled to priority: mortgage no. 2, mortgage no. 3, mortgage no. 4, mortgage no. 6

Joint mortgage: .....

Other information: ..... has the right to claim to transfer mortgage No. 6 to the place

miejsce opróżnione przez niniejszą hipotekę z chwilą gdy stanie się wolne;

Rodzaj zmiany:

Wierzyciel hipoteczny: .....

Lp.2.

Numer hipoteki: 7

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

## 5.2. Opis stanu przedmiotu wyceny

Opisu nieruchomości dokonano w aspekcie cech rynkowych wpływających na jej wartość. Porównania dokonano w stosunku do nieruchomości podobnych. Oznacza to, iż przy ustalaniu ceny sprzedaży tego typu nieruchomości, kupujący i sprzedający rozpatrują te właśnie cechy rynkowe, co wynika z obserwacji rynku.

*Rysunek ... Zdjęcia nieruchomości z zewnątrz*

### 5.2.1 Ogólna lokalizacja nieruchomości

.....

### 5.2.2. Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości

Nieruchomości położone w.....

Nieruchomość znajduje się w Specjalnej Strefie Ekonomicznej.

Lokalizacja Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą asfaltową stanowiącą ul.....

*Rysunek .... Lokalizacja obiektu na mapie*

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi:

- od północy - zabudowa niemieszkalna,
- od południa – działka gruntu niezabudowana,
- od wschodu – budynek przemysłowy,
- od zachodu – centrum handlowe.

*Rysunek ..... Otoczenie i sąsiedztwo zdjęcia wykonane w dniu oględzin.*

5.2.3. Stan zagospodarowania działki, wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz opis budynków zlokalizowanych na działkach nr .....

## ZAGOSPODAROWANIE TERENU

vacated by this mortgage as soon as it becomes vacant;

Type of change:

Mortgage creditor: .....

No.2.

Mortgage number: 7

Mortgage type: mortgage agreement

## 5.2. Subject property description

The description of the property was made in terms of market features affecting its value. The comparison was made in relation to similar properties. This means that in determining the selling price of this type of property, buyers and sellers consider specific market features based on the market observation.

*Figure ... Photos of the property from the outside*

### 5.2.1. General location of the property

.....

### 5.2.2. Property detailed location, surroundings and neighbourhood

Real properties are located in .....

The property is located in the Special Economic Zone.

Location. Access to the property is via an asphalt road .....

*Figure ... subject property location on the map*

The property borders:

- non-residential buildings to the north ,
- a plot of undeveloped land to the south,
- an industrial building to the east,
- a shopping centre to the west .

*Figure .... Surroundings and neighbourhood, photos taken on the day of site inspection*

5.2.3. Plot development, utility infrastructure and description of buildings located on plots .....

## LAND PLOT DEVELOPMENT

Wyceniane działki ... oraz .... 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 ..... Na nieruchomości znajduje się również budynek portierni, stacja trafo, zbiornik wód p.poż.. Teren działek utwardzony kostką brukową przystosowaną do przejazdów samochodów ciężarowych. Wydzielono miejsca parkingowe. Łączna powierzchnia utwardzeń wynosi ..... m<sup>2</sup>. Teren ogrodzony siatką na stalowych słupkach z urządzoną automatyczną bramą wjazdową, dodatkowo zabezpieczony szlabanem. Nieruchomość strzeżona, przy wjeździe znajduje się budynek portierni.

#### **DOSTĘP DO DROGI**

Działka nr .... posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej - ul. .... (działka nr ....). Działka nr ..... nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi gminnej, dostęp ten odbywa się poprzez działkę nr ..... będącej we własności tego samego podmiotu.

#### **UZBROJENIE TERENU**

Na działkach zlokalizowana jest sieć: wodociągowa, kanalizacyjna sanitarna oraz deszczowa, teletechniczna, elektroenergetyczna, ciepłownicza.

#### **ZESTAWIENIE POWIERZCHNI BUDYNKÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA OBIEKCIE WYCENY**

*Tabela .... Zestawienie powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na działkach*

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie deklaracji podatkowej podatku od nieruchomości za .....r oraz mapy ewidencyjnej*

#### **OPIS BUDYNKU – HALI MAGAZYNOWEJ NR ... (NA DZIAŁCE NR ....)**

Budynek produkcyjno magazynowy z częścią biurowo – socjalną o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, wzniesiony w ..... roku. Oddany do

Assessed plots .... and .... are characterized by a regular shape, similar to a rectangle. The plots comprise production and warehouse buildings with office and welfare facilities, as well as other non-residential buildings forming a complex of buildings used for the proper business operations - production and warehouse buildings intended for the production ..... There is also a security lodge, a transformer station, and a fire water tank. The plot area is paved and suitable for trucks. There are separated parking spaces. The total area of the paved areas is ..... m<sup>2</sup>. The site is fenced with a mesh on steel posts with an automatic entrance driveway gate, additionally secured with a barrier. The property is guarded; there is a security lodge at the entrance.

#### **ROAD ACCESS**

Plot No. .... has direct access to a municipal road - .....(plot No. ....). Plot No. .... does not have direct access to a municipal road, this access is through plot No. .... owned by the same entity.

#### **SITE UTILITIES**

The following utilities are located on the plots: water supply, sanitary sewerage and rainwater drainage, telecommunications infrastructure, power, heating systems.

#### **SUMMARY OF THE FLOOR AREAS OF THE VALUATION SUBJECT BUILDINGS**

*Table .... Summary of the usable area of buildings located on the plots*

*Source: Author's own work based on property tax return for ..... and tax map*

#### **BUILDING DESCRIPTION – WAREHOUSE NO. .... (PLOT NO. ....)**

A production and warehouse building with office and welfare facilities of net floor area..... m<sup>2</sup>, built in ..... It was granted

użytkowania zgodnie z decyzją nr ..... z dnia ..... r. wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Budynek w części produkcyjno magazynowej jednokondygnacyjny, o konstrukcji szkieletowej, stalowej. Część biurowo socjalna dwukondygnacyjna w konstrukcji murowanej, stropy żelbetowe. Część produkcyjna zlokalizowana jest w środkowej części budynku. Od strony południowej zlokalizowano pomieszczenia biurowe z zapleczem socjalnym.

OPIS BUDYNKU – HALI MAGAZYNOWEJ NR .... (NA DZIAŁCE NR .....)

Budynek o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia części produkcyjno-magazynowej ..... oraz powierzchnia części socjalnej..... Inwestycja została zrealizowana na podstawie decyzji nr ..... z dnia ..... roku zatwierdzająca projekt i udzielająca pozwolenia na rozbudowę. Halę zaprojektowano w formie prostopadłościanu o podstawie regularnej. Bryła budynku prosta. Dach w układzie połaci dwuspadowych. **Na dachu znajdują się panele fotowoltaiczne. Na elektrownię fotowoltaiczną składają się: panele fotowoltaiczne .....; panele zabudowane zostały na powierzchni dachu na konstrukcjach balastowych; optymalizatory SOLAREGE P 950 (MC4); falowniki SOLAR EDGE SE90K w ilości 3 szt. o mocy 90kW każdy oraz 1 szt. SOLAREGE SE66.6K o mocy osiągalnej 66,6 kW.**

Część produkcyjna jednokondygnacyjna, z antresolą w południowej części hali. Część produkcyjna w systemie szkieletowym, ramowym w konstrukcji stalowej. Część socjalna w technologii tradycyjnej, ściany murowane, stropy żelbetowe, prefabrykowane.

Materiały wykończeniowe:

- dach : blacha trapezowa , wełna mineralna, membrana pcv
- cokół : wyprawa strukturalna na bazie żywic
- ściany : płyty warstwowe z rdzeniem z wełny mineralnej

a certificate of occupancy in accordance with decision No. .... dated ....., issued by the District Building Inspector. The building in its production and warehouse part is of a single-storey, steel frame structure. The office and the welfare facilities are a two-storey brick construction; reinforced concrete ceilings. The production part is located in the central part of the building. Office rooms with welfare facilities are located in the south part.

BUILDING DESCRIPTION – WAREHOUSE NO. ... (PLOT NO. ..)

The building of a net floor area of ..... sqm, including the area of the production and warehouse buildings - ..... sqm and the area of the welfare facilities - ..... sqm. The investment was implemented on the basis of Decision No. .... dated ..... approving the design and granting the permission for expansion. The warehouse was designed in the form of a cuboid with a regular base. The shape of the building is simple. The roof is gabled. **On the roof there are photovoltaic panels. The photovoltaic power plant consists of: photovoltaic panels .....; the panels were mounted on the roof using ballast structures; SOLAREGE P 950 (MC4) optimizers; SOLAR EDGE SE90K inverters in the amount of 3 pcs. with power of 90kW each and 1 pcs. SOLAREGE SE66.6K with maximum power of 66.6 kW**

The production part is single-storey, with a mezzanine in the southern part of the building. The production part has a skeleton, steel frame construction. The welfare part is built using a traditional technology, masonry walls, prefabricated reinforced concrete ceilings.

Finishing materials:

- roof : trapezoidal sheet metal , mineral wool, PVC membrane
- Plinth course: resin-based structural coating
- walls : sandwich panels with mineral wool core

- Elewacja budynku - hala wykończona płytami warstwowymi z rdzeniem z wełny mineralnej gr.20cm w układzie pionowym, ściany części socjalnej płytami warstwowymi gr. 20cm w układzie poziomym. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe w kolorze ścian. Kolorystyka części rozbudowywanej dostosowana została do istniejącego obiektu.

Ogrzewanie budynku nadmuchowe, z zasilaniem z węzła istniejącej sieci ciepłowniczej. Posadzki w części produkcyjnej betonowe niepyłące. W części socjalnej na podłodze gres, na ścianach płyta kartonowo gipsowa, malowana farbami zmywalnymi (w kuchni w ciągu roboczym glazura), w pomieszczeniach sanitarnych na ścianach glazura. Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń magazynowych stalowe, do pomieszczeń socjalnych typowe pełne. Okna z profili PCV. Bramy wjazdowe z napędem elektrycznym.

Budynki klimatyzowane (klimatyzacja przemysłowa zlokalizowana na działce nr ....., zaś na działce nr .... rekuperacja). Na dachu hali nr 2 zamontowano panele fotowoltaiczne, które zasilają w energię oba budynki.

*Rysunek .... Rzuty budynków – hala magazynowo produkcyjnych*

*Źródło: dokumenty udostępnione przez Zleceniodawcę*

*Rysunek ..... Zdjęcia nieruchomości wykonane w dniu oględzin*

**Standard** wykończenia i wyposażenia oraz jakość użytych materiałów budowlanych i wykończeniowych pozwala na określenie standardu jako wysoki, natomiast **stan techniczny** budynków określony zostaje jako bardzo dobry.

**Tabela 4 Klasyfikacja stanu technicznego budynków**

- building elevation – the hall is finished with sandwich panels with mineral wool core in vertical arrangement, walls of the welfare facilities with sandwich panels in horizontal arrangement. Flashings, gutters and downpipes in the colour of the walls. The colour of the expanded part was adapted to the existing building.

Forced air heating, with a supply of air from the existing district heating network. Floors in the building production part are made of non-dusting concrete. In the welfare facilities, the floor is covered with porcelain stoneware, the walls are covered with plasterboard, painted with washable paints (in the kitchen, the working zone is covered with tiles), in the sanitary rooms, the walls are covered with tiles. Internal steel doors in the storage rooms; internal solid core doors in the welfare facilities. Windows are made of PVC profiles. Electric driveway gates. Air-conditioned buildings (industrial air-conditioning located on plot No. ....., while on plot No. .... heat recovery ventilation). Photovoltaic panels installed on the roof of hall No. 2 provide both buildings with power.

*Figure .... Building floor plans - warehouse and production buildings*

*Source: documentation provided by the Ordering party.*

*Figure 9 Photos of the property taken on the day of site inspection*

The finishing and equipment **standard**, as well as the quality of the construction and finishing materials, allows for the standard to be described as high, while the **maintenance level** as good.

**Table 4 Classification of the maintenance level of buildings**

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego	Procent zużycia elementu	Kryterium oceny elementu
1	2	3	4
1.	<b>BARDZO DOBRY</b>	0% - 15%	Element budynku, lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia, jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń, Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.
2.	DOBRY, ZADOWALAJĄCY	16%-30%	Element budynku utrzymywany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3.	ŚREDNI	31% -50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu. Celowe jest przeprowadzenie naprawy bieżącej.
4.	SŁABSZY	51% - 70%	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Celowe jest wykonanie naprawy głównej.
5.	AWARYJNY	ponad 71%	W elementach budynku występują duże uszkodzenia; i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych wypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić w drodze remontu kapitalnego w bardzo dużym zakresie.

No.	Classification of the maintenance level	Percent of the element wear and tear	Element assessment criteria
1.	<b>VERY GOOD</b>	0%-15%	Elements of the building (or type of construction of finishes, equipment) is well kept and maintained: it does not show wear and damage. Features and properties of the built-in materials meet the standard requirements
2.	GOOD, SATISFACTORY	16%-30%	Elements of the building properly maintained. Renovations, involving minor repairs, additions: maintenance, impregnation, is advisable
3.	AVERAGE	31%-50%	There are minor and superficial damages in the building elements that do not endanger public safety. Partial renovation is advisable.
4.	POOR	51%-70%	There are significant and structural damages in the building elements. The features and properties of the built-in materials are of a reduced class. Comprehensive renovation or replacement of individual components is required.
5.	BAD	over 71%	In order to stop the threat, it is necessary to dismantle the element, and construct a new one. In justified cases, the threat may be stopped by the execution of a major and extensive renovation.

5.3. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie	5.3. Property zoning in the local development plan Pursuant to Article 154 of the Real Estate Management Act, zoning of the property
---	---

nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren działki objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uchwałą nr ..... z dnia ..... w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren, na którym znajdują się działki położony jest na terenie oznaczonym **U,P – teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, pomocy społecznej i hotelarstwa (z wyłączeniem istniejącego obiektu przy ul. ....);
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami oraz ich magazynowaniem;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> ;
- 5) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych.

2. Ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10 %.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 2,0;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 17,0 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków

shall be determined on the basis of the local spatial development plan. In the absence of a plan, zoning is determined on the basis of the studies of the conditions and directions of the spatial development of the commune or a decision on building and land development conditions.

The plot area is covered by the Local Spatial Development Plan Resolution No. .... dated ..... on the local spatial development plan. The area where the plots are located is defined as zoning **U,P – the commercial/ service buildings, production buildings, warehouses and storage facilities.**

1.Regulations concerning the land use:

- 1) land use: service/commercial, production and warehouse and storage;
- 2) it is forbidden to implement services such as educational, health care, social welfare and hospitality industry (excluding the existing facility at ....);
- 3) the location of facilities with functions related to waste management and its storage is prohibited;
- 4) it is permitted to build commercial facilities with a sales area of no more than 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) construction of separated truck parking lots is allowed.

2. Environmental regulations: the minimum proportion of biologically active area within the boundaries of the building plot: 10 %.

3. Spatial organisation, development and use regulations:

- 1) setback lines marked in the plan drawing;
- 2) maximum development area within the boundaries of the building plot: 80 %;
- 3) building density within the boundaries of the building plot: from 0.01 to 2.0;
- 4) maximum height of new buildings: 17,0 m;
- 5) buildings must be covered with roofs of other than steep geometry, however, the entrance areas and single-storey buildings and shelters may be covered with steep roofs;

<p>jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się krycie dachami stromymi;</p> <p>6) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;</p> <p>7) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących;</p> <p>8) dla obiektów nowoprojektowanych dopuszcza się reklamy wbudowane, na wydzielonej na ten cel części elewacji, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego, o powierzchni nie przekraczającej 20% elewacji.</p> <p>4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup> , z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;</p> <p>2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego.....): 20,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;</p> <p>3) w pasie terenu o szerokości min. 25,0 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczającej, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 85o do 95o .</p> <p>5. Ustalenia komunikacyjne:</p> <p>1) obsługa terenu z ulic: .....;</p> <p>2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.</p> <p>6. Ustalenia inżynierskie:</p> <p>1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach.....;</p> <p>2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;</p> <p>3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;</p>	<p>6) a maximum of two tied accommodation type apartments in a shared building where the business activity is performed;</p> <p>7) free-standing advertising is permitted;</p> <p>8) built-in advertising is allowed for newly designed buildings, the elevation area designed for this purpose constitutes a permanent element of the architectural design, with an area not exceeding 20% of the elevation.</p> <p>4. Regulations concerning principles and conditions for property consolidation and dividing:</p> <p>1) minimum plot area: 1000 m<sup>2</sup>, subject to § 6 paragraph 4 point 4;</p> <p>2) minimum width of the front of the plot adjacent to the road strip .....: 20.0 m, subject to § 6 paragraph 4 item 4;</p> <p>3) in the strip of land with a width of min. 25,0 m, directly adjacent to the bordering line, the angle the land plot borders relative to the road lane in the range from 85o to 95o.</p> <p>5 Vehicle access and parking:</p> <p>1) the area accessible from the streets: .....;</p> <p>2) the number of parking spaces shall be determined on the basis of the requirements established in § 6 paragraph 5.</p> <p>6 Site utilities:</p> <p>1) sewage and rainwater services, as well as water, gas, heating, and power supply provided from site utilities in .....;</p> <p>2) reconstruction, expansion, renovation, as well as dismantling and construction of the following infrastructure: water supply, medium and low voltage power supply, sanitary and stormwater drainage is permitted in a new location;</p> <p>3) reconstruction, expansion, renovation and dismantling and construction of medium and low voltage power substations in a new location are permitted;</p>
--	---



- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont otwartych i krytych zbiorników retencyjnych wód opadowych.

#### 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano dwa segmenty rynku:

- Rynek nieruchomości zabudowanych obiektami produkcyjno-magazynowymi (z częścią biurową)
- Czynsze najmu w budynkach produkcyjno-magazynowych (z częścią biurową)

#### **RYNEK NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH OBIEKTAMI PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWYMI (Z TOWARZYSZĄCĄ CZĘŚCIĄ BIUROWĄ)**

Obszar : poglądowo obszar całego kraju, szczególną uwagę poświęcono transakcjom z .....

Okres analizy cen transakcyjnych: okres od ..... do daty wyceny, analizę trendu oparto na danych transakcyjnych z ..... od .....

Rynek lokalny jako rynek wtórny, transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o przeznaczeniu produkcyjno-magazynowym wzniesionymi na działkach stanowiących o większej powierzchni tj. powyżej 1 ha oraz o powierzchni użytkowej budynków powyżej 2000m<sup>2</sup>. Pominięto również transakcje dla których w aktach notarialnych nie podano wielkości powierzchni użytkowej budynku/ów.

#### **OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA SEKTORA PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNEGO W POLSCE**

Zdaniem ekspertów działających na rynku nieruchomości w tym Colliers perspektywy branży przemysłowo-logistycznej, mimo ryzyka wynikającego z wojny na Ukrainie, pandemii Covid-19 wyglądają nadal obiecująco. Dane dotyczące sektora

- 4) it is permitted to locate new MV/LV power substations and build power infrastructure;

- 5) reconstruction, expansion, and renovation of stormwater basins (both open-air and covered with roof) are permitted.

#### 6. MARKET ANALYSIS AND CHARACTERISTICS

Two market segments were analysed in the valuation process:

- The market for real properties developed with production and warehouse facilities (with the office space)
- The rents in production and warehouse buildings (along with the office part)

#### **MARKET FOR REAL PROPERTIES DEVELOPED WITH PRODUCTION AND WAREHOUSE FACILITIES (ALONG WITH THE OFFICE SPACE)**

Area : generally, the area of the whole country with a special attention paid to transactions in .....

Transaction price analysis period: the period from ..... to the date of valuation, trend analysis was based on transaction data from ..... from .....

The local market as a secondary market, purchase-sale transactions of land real properties developed with buildings for production and warehouse purposes built on plots constituting a larger area, i.e. over 1 hectare, and with the net floor area of buildings over 2000m<sup>2</sup>. The transactions for which the size of the net floor area of the building(s) was not specified in the notarial deeds were not taken into consideration.

#### **GENERAL CHARACTERISTICS OF THE INDUSTRIAL AND LOGISTICS SECTOR IN POLAND**

According to real property experts including Colliers, the prospects for the industrial-logistics industry, despite the risks posed by the war in Ukraine, the Covid-19 pandemic still look promising. Data on the industrial-logistics sector in

przemysłowo-logistycznego w Polsce, od kilku już lat wskazują na wzrost.

Za główne szanse dla rozwoju tego sektora w Polsce uważa się<sup>1</sup>:

- *nieustanny, dynamiczny rozwój e-commerce i rosnący popyt na powierzchnie magazynowe pod obsługę tego rodzaju handlu*

- *rozwój mniejszych rynków powierzchni przemysłowo-logistycznej*

- *zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej dla podmiotów ze wschodu Europy*

- *zwiększenie liczby ludności i siły roboczej umożliwiającej budowę obiektów produkcyjnych i magazynowych w coraz większej liczbie lokalizacji.*

Jak wskazuje Raport Colliersa „Polska branża logistyczno-przemysłowa. Kierunki rozwoju i perspektywy w 2022r” rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych w Polsce od kilku ostatnich lat rozwija się w bardzo szybkim tempie. W operacji przytoczono istotne z punktu widzenia sektora informacje zawarte w przedmiotowym Raporcie. *Sam rok 2021 był rekordowy zarówno pod względem wolumenu popytu, jak i podaży. Do jednego z najbardziej istotnych akceleratorów rozwoju rynku w ostatnich latach można zaliczyć pandemię COVID-19, która znacząco wpłynęła na zmianę zachowań i przyzwyczajzeń konsumentów, co przyczyniło się do rozkwitu sektora e-commerce oraz do wzrostu popularności usług kurierskich i logistycznych. Obecnie widoczny jest również trend związany ze skracaniem łańcuchów dostaw oraz lokowania produkcji bliżej kraju macierzystego, czy regionu sprzedaży, zwany nearshoringiem. Na wzmógłony popyt bardzo szybko zareagowali deweloperzy, którzy dzięki dużym zasobom banków ziemi mogli niemalże od ręki rozpocząć realizację nowych powierzchni przemysłowych i logistycznych.*

*W całym ubiegłym roku deweloperzy ukończyli inwestycje o łącznej powierzchni ok. 3,1 mln m<sup>2</sup>, co jest najwyższym rocznym*

Poland, has been showing growth for several years now.

The main opportunities for this sector development in Poland are as follows:

- *the continued dynamic development of e-commerce and the growing demand for warehouse facilities to serve this type of commerce*

- *development of smaller markets for industrial and logistics space*

- *increased investment attractiveness for entities from eastern Europe*

- *an increase in population and labour force enabling the construction of production and warehouse facilities in an increasing number of locations.*

As indicated by the Colliers Report "Poland's logistics and industrial sector. Development directions and prospects in 2022", The market for industrial and logistics space in Poland has been developing very quickly over the last few years. The valuation report cites relevant sector information comprised by this Report. *2021 alone was a record year in terms of both volume of demand and supply. The Covid-19 pandemic can be considered one of the most important accelerators of the development of the market in recent years, as it significantly changed consumer behaviour and habits, which contributed to the flourishing of the e-commerce sector and the increase in popularity of courier and logistics services. The trend of shortening supply chains and locating production closer to the home country or sales region, referred to as nearshoring, is also currently visible. Real property developers quickly responded to the increased demand. Their large banks of land meant that they could almost immediately start developing new industrial and logistics space.*

*Throughout last year, developers completed investment projects of a total space of approximately 3.1 million sq. m, which is*

---

<sup>1</sup> Raport Colliers „Polska branża logistyczno-przemysłowa. Kierunki rozwoju i perspektywy w 2022r” maj 2022, Colliers Report "Poland's logistics and industrial sector. Development directions and prospects in 2022",

wynikiem w historii polskiego rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych. W ciągu I kwartału 2022 r. wolumen nowej podaży wyniósł niemal 1,3 mln m<sup>2</sup>. Rok 2021 upłynął również pod znakiem rekordowego wolumenu powierzchni w budowie. W II kw. 2021 r. po raz pierwszy w historii przekroczył on granicę 3 mln m<sup>2</sup>, a ostatecznie pod koniec I kwartału 2022 r. wyniósł około 4,8 mln m<sup>2</sup>. **Wskaźnik pustostanów na koniec I kwartału 2022 r. osiągnął poziom 3,1% i był najniższy w historii rynku, a wskaźnik przednajmu obiektów w budowie wyniósł około 50,4%.** W roku 2021 na rynku magazynowym padł rekord pod względem wolumenu popytu brutto, który wyniósł aż 7,5 mln m<sup>2</sup>. W I kwartale 2022 r. wynajęto się kolejne 1,6 mln m<sup>2</sup>.

Do 2021 r. stawki czynszów za powierzchnię przemysłową i logistyczną pozostawały względnie stabilne. Początek roku 2022, głównie wskutek wojny w Ukrainie, przyniósł wzrost stawek, zarówno bazowych, jak i efektywnych. W porównaniu do zeszłego roku stawki w obiektach istniejących wzrosły o około 0,2 – 0,4 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a w przypadku powierzchni do wybudowania różnice bywają jeszcze większe. Czynsze bazowe oraz efektywne za powierzchnię magazynową w Polsce były na zdecydowanie niższym poziomie niż w krajach Europy Zachodniej. Wojna w Ukrainie spowodowała załamanie w łańcuchach dostaw, przez co zmalała dostępność materiałów budowlanych oraz wzrosły ich ceny. Znaczny wzrost kosztów budów był widoczny już od początku pandemii, jednak wojna w Ukrainie przyspieszyła ten proces. Kraj ten jest jednym z ważniejszych producentów stali – jednego z podstawowych materiałów w budownictwie – w skali Europy. Aby inwestycja w obiekt przemysłowo-logistyczny była dla dewelopera opłacalna, jest on zmuszony do podwyższenia stawek czynszów w obiektach planowanych. Już na początku roku 2022 widoczna była podwyżka w wysokości stawek czynszów w stosunku do ubiegłego roku. Wyższe stawki

the highest annual result in the history of the Polish market of industrial and logistics space. During the first quarter of 2022, the volume of new supply amounted to almost 1.3 million sq. m 2021 and the beginning of 2022 were also marked by a record volume of space under construction. In Q2 2021, it crossed the 3 million sq. m threshold for the first time ever and finally, at the end of the first quarter of 2022, it amounted to approximately 4.8 million sq. m **The vacancy rate at the end of Q1 of 2022 reached the level of 3.1% and was the lowest in the history of the market, while the pre-letting rate for facilities under construction was approximately 50.4%.** In 2021, the warehousing market broke a record in terms of gross demand volume, which was as high as 7.5 million sq. m In the first quarter of 2022, another 1.6 million sq. m was leased.

Rental rates for industrial and logistics space remained relatively stable through 2021. The start of 2022 brought an increase in both base and effective rates, mainly as a result of the war in Ukraine. Compared to last year, rates in existing facilities increased by approximately €0.2–0.4 per sq. m per month and, in the case of space to be developed, the differences are sometimes even greater. Base and effective rents for warehouse space in Poland were decidedly lower than in Western European countries. The war in Ukraine caused disruptions in supply chains, which reduced the availability of construction materials and increased their prices. Significant increases in construction costs were already noticeable since the start of the pandemic, although the war in Ukraine accelerated this process. This country is one of the most important producers of steel – one of the main materials in construction – throughout Europe. In order for an investment in an industrial and logistics facility to be profitable for real property developers, they need to increase rents in the planned facilities. An increase in rental rates was already noticeable at the beginning of 2022 compared to the previous

czynszów w obiektach do wybudowania oraz wysoki poziom inflacji, jak również stosunkowo niski poziom pustostanów, wpływają na wzrost stawek czynszów również w obiektach istniejących.

Stopy kapitalizacji w tym sektorze w ciągu ostatniego roku uległy kompresji o kolejne 120 p.b. Tym samym doszliśmy do rekordowo niskiego ich poziomu 4,3% dla najlepszych obiektów typu multi tenant oraz ok. 4% w przypadku dużych nowych nieruchomości wynajętych pojedynczym najemcom o dobrej reputacji na okres powyżej 10 lat.

Pod względem wysokości stóp kapitalizacji nie odnotowano znacznych różnic pomiędzy początkiem roku 2022 a rokiem 2021. Do końca 2021 r. panował trend na obniżanie się stóp kapitalizacji. Końcówka I kw. 2022 r. przyniosła odwrócenie tego trendu spowodowane m.in. presją inflacyjną.

Jednym z ważniejszych trendów, czy też standardów rynkowych, jest realizacja i utrzymanie magazynów lub fabryk zgodnie z założeniami zrównoważonego budownictwa i rozwoju, co stanowi jeden z aspektów ESG. W ostatnich latach trend ten stał się korzystny dla najemców i inwestorów nie tylko wizerunkowo, ale też finansowo. Zielone rozwiązania w obiektach przemysłowo-logistycznych pozwalają osiągnąć nawet o 50% niższe koszty utrzymania w zakresie zużywanej energii czy zmniejszenie poboru mocy do 60%. Jest to szczególnie istotne w obliczu dużych wahań cen i ograniczonej dostępności surowców energetycznych.

Wzrost cen surowców energetycznych oraz konsekwencje nałożonych na Rosję sankcji, powodują wzrost rachunków m.in. za prąd oraz gaz, co przekłada się na wyższe koszty eksploatacyjne.

Z powodu niepewności na rynku oraz w celu zabezpieczenia przyszłych przychodów, właściciele obiektów magazynowych i przemysłowych coraz rzadziej oferują krótkie

year. The higher rents in buildings to be built and the high rate of inflation, as well as the relatively low level of vacant possessions, are also contributing to increases in rents in existing buildings. Capitalization rates in this sector have been compressed by another 120 b.p. over the last year. This brings them to a record low of 4.3% for prime multi-tenant properties and approx. 4% for large new properties let to individual tenants of a good standing for more than 10 years. No significant differences in capitalization rates were recorded between the beginning of 2022 and 2021. The trend of a reduction in capitalization rates continued until the end of 2021. The end of Q1 2022 brought a reversal of this trend, among other things, because of inflationary pressure. One of the most important trends, or market standards, is the realization and maintenance of warehouses or factories in accordance with the assumptions of sustainable construction and development, which is one of the aspects of ESG. This trend has become advantageous for tenants and investors in recent years not only in terms of image, but also financially. Green solutions in industrial and logistics facilities make it possible to achieve up to 50% lower maintenance costs in terms of energy consumed or a reduction in power consumption of up to 60%. This is particularly important in the light of large price fluctuations and limited availability of energy commodities.

The increase in prices of energy commodities and the consequences of the sanctions imposed on Russia are resulting in higher electricity and gas bills, which, among other things, translates into higher service charges.

The owners of warehousing and industrial facilities are increasingly less frequently offering short-term lease agreements because of the uncertainty on the market

okresy najmu. Jednocześnie przez niepewność dotyczącą zmiennych stawek czynszu, inwestorzy mniej chętnie oferują umowy na 15 lat zastępując je 10-letnimi.

Wojna w Ukrainie wpływa na relokację niektórych z najemców, którzy prowadzili bądź planowali rozpocząć swoją działalność w Ukrainie, Rosji lub Białorusi. Polska jest atrakcyjnym rynkiem do prowadzenia działalności przemysłowej i logistycznej. Deweloperzy i właściciele obiektów magazynowych już teraz widzą wzmożoną aktywność najemców z regionów objętych wojną lub sankcjami.

W celu dokonania analizy rynku zbadano akty notarialne, a także obserwowano zmiany na rynku w obszarze kraju oraz części województwa ..... Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami magazynowo-produkcyjnymi jest rynkiem bardzo zróżnicowanym cenowo. Najwyższe ceny osiągnęte są za nieruchomości położone w okolicy dużych miast i dróg tranzytowych, nowe w bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia (przekraczały one kwoty 3000 zł/m<sup>2</sup>), wzniesione na gruntach o dużej powierzchni.

Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości w Polsce wyszczególniono w tabeli nr 5. Przy wyborze transakcji brano pod uwagę nie tylko ogólną definicję nieruchomości podobnej ale również wielkość działki na której posadowiono zabudowania, wielkość tych budynków (wybrano transakcje z wielkością gruntu powyżej 1ha oraz wielkością budynków powyżej 6000 m<sup>2</sup> p.u.).

*Tabela 5 Transakcje nieruchomościami podobnymi do obiektu wyceny z obszaru całej Polski – wybrano transakcje dotyczące budynków o łącznej powierzchni użytkowej powyżej 6000 m<sup>2</sup>.*

and in order to secure future revenues. Simultaneously, the uncertainty about variable rental rates means that investors are less willing to offer 15-year leases, instead offering 10-year leases.

The war in Ukraine is contributing to the relocation of some tenants who have been doing business or planned to start operations in Ukraine, Russia or Belarus. Poland is an attractive market for industrial and logistics activities. Developers and owners of warehousing facilities are already seeing increased activity from tenants from regions affected by the war or sanctions.

In order to analyse the market, notarial deeds were examined, and market changes were observed in the area of the country and parts of the ..... Voivodship. The market for land real property developed with warehouse and production buildings is a market with a wide range of prices. The highest prices reached the properties located in the vicinity of large cities and major traffic thoroughfares and which are new-built and on a very good and good maintenance and finish standard level (they exceeded the amounts of PLN 3,000 per square meter) and built on a large land lots. Real property transactions in Poland are listed in Table 5. While selecting the transactions the following aspects were taken into account: a general definition of similar real property, the size of the land lot where the buildings were located, the size of these buildings (transactions for a land lot size of more than 1 hectare and a building size of more than 6,000 sqm p.m. were selected).

*Table 5 Transactions of real properties similar to the valuation subject from all over Poland - transactions involving buildings with a total floor area of more than 6,000 sqm were selected.*

lp	Data transakcji	Województwo	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Cena łączna działki i bud netto	Pow. działki(ek) m <sup>2</sup>	Pow użytkowa budynku/ów m <sup>2</sup>	Cena 1 m <sup>2</sup> pu
----	-----------------	-------------	--------	--------------	-------	---------------------------------	---------------------------------	--	--------------------------

cena minimalna	1 268,69
cena maksymalna	5 128,70
cena średnia	2 693,34
mediana	2 672,63
odchylenie standardowe	974,86

No.	Transaction date	Voivodship	District	Locality/Commune	Precinct	Total net price of the plot and buildings	Plot area (m2)	Building net floor area	Price of 1 m2 of net floor area
1	.	.	.	.	.	.	.	.	.
.27									
minimum price									
maximum price									
average price									
median									
standard deviations									

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych transakcyjnych z aktów notarialnych; podane ceny są cenami netto i nie obejmują podatków, które nabywca uiszcza podczas transakcji*

Cena minimalna wyniosła .....  
Cena maksymalna wyniosła .....  
Cena średnia wyniosła .....  
Tylko jedna transakcja dotyczyła nieruchomości spełniającej kryteria wyboru o położonej w województwie .....

W województwie ..... odnotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami komercyjnymi, dla których w aktach notarialnych podano wielkość powierzchni użytkowej. Dla transakcji tych policzono trend zmian cen od lipca 2020r.

Do wyliczenia trendu czasowego zastosowano metodę regresji oraz wykorzystano ją do analizy cen transakcyjnych. Odwzorowując zmiany cen na rynku za pomocą linii regresji, czyli zależności pomiędzy ceną transakcyjną (oś y) a czasem zawarcia transakcji (oś x), gdzie y to dowolnie nachylona linia prosta przecinająca oś y:

$$y = mx + b$$

*Source: author's own work based on the transaction data from notarial deeds; prices quoted are net prices and do not include transaction-related taxes that the buyer incurs*

Minimum price is .....  
Maximum price is ..... ,  
Average price is .....  
Only one transaction involved the property that met the selection criteria and was located in ..... Voivodship.

Dozens of commercial real property transactions were recorded in the ..... Voivodship, for which the size of the net floor area was indicated in the notarial deeds. The trend of price changes for these transactions was counted from July 2020.

The regression method was applied to calculate the price change trend and it was also used to analyse transaction prices. The price change trend was determined by means of a regression line, namely, the relationship between the transaction price (y-axis) and the time of the transaction (x-axis), where y is an arbitrarily sloped straight line crossing the y-axis:

$$y = mx + b$$

gdzie: **x** – czas zawarcia transakcji, **y** – cena transakcyjna, **m** – nachylenie (aby znaleźć nachylenie linii, należy wziąć dwa punktu na prostej (x1, y1) i (x2, y2), nachylenie równe jest  $(y2-y1)/(x2-x1)$ ), **b** – punkt przecięcia z osią y

Aby otrzymać równanie zastosowano funkcje Excela REGLINP (znane\_y;znane\_x;stała;statystyka). Funkcja REGLIP korzysta z metody najmniejszych kwadratów do obliczenia linii prostej, która najbardziej pasuje do danych. Polega na obliczeniu dla każdego punktu różnicę pomiędzy wartością y szacowaną dla tego punktu, a jego rzeczywistą wartością y.

Po obliczeniu współczynników m i b zastosowano funkcję REGLINX (x; znane\_y; znane\_x), gdzie x to punkt danych, dla którego zostanie dokonana prognoza wartości na podstawie dostępnych wartości. Przewidywana wartość to wartość y dla danej wartości x.

Analiza rynku nieruchomości w badanym okresie i w badanym obszarze województwa ..... wskazuje, że ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych obiektami komercyjnymi charakteryzują się wzrostem około 6,1 %, co pokazuje poniżej wykres stąd ceny wybranych transakcji zaktualizowano. Ceny przyjęte do porównania są cenami netto tj. nie zawierają podatku VAT, podatku od czynności cywilnoprawnych ani innych opłat.

*Wykres 1 Trend czasowy od 01 lipca 2020 roku do dnia wyceny*

where: **x** - time of transaction, **y** - transaction price, **m** - slope (to find the slope of the line, take two points on the straight line (x1, y1) and (x2, y2), the slope is equal to  $(y2-y1)/(x2-x1)$ ), **b** - point of intersection with the y-axis

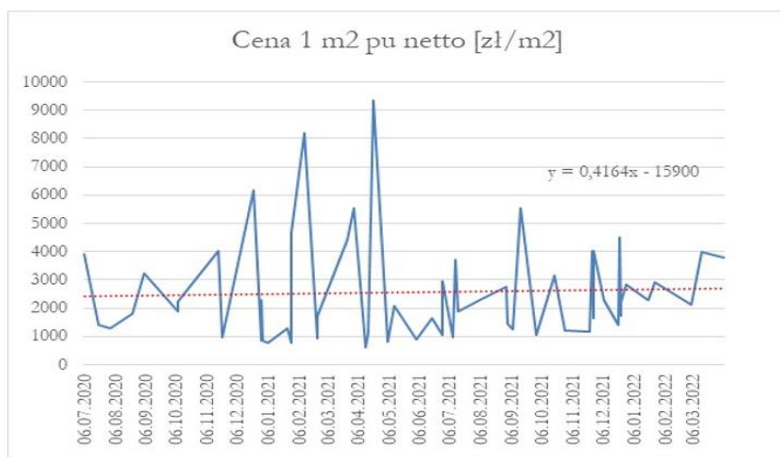
The Excel function REGLINP (known\_y; known\_x;constant; statistics) was used to obtain the equation. The REGLIP function uses the method of least squares to calculate the line of the best fit. It involves calculating for each point the difference between the y-value estimated for that point and its actual y-value.

After calculating the coefficients m and b the function REGLINX (x;known\_y; known\_x) was used, where x is the data point for which a value prediction will be made based on the available values. The predicted value is the value of y for a given value of x.

The analysis of the real property market during the examined period in ..... Voivodship indicates that the transaction prices of properties developed with commercial buildings are characterized by an increase of about 6.1%, as shown in the chart below, hence the prices of selected transactions were updated. The prices accepted for comparison are net prices, i.e. they do not include VAT, tax on civil law transactions or other fees.

*Chart 1 Price change trend from July 01, 2020 to the valuation date*





*Źródło: opracowanie własne*

Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości położonych w części województwa ..... wyszczególniono w tabeli nr 6. Przy wyborze transakcji brano pod uwagę nie tylko ogólną definicję nieruchomości podobnej ale również wielkość działki na której posadowiono zabudowania, wielkość tych budynków (wybrano transakcje z wielkością gruntu powyżej 1 ha oraz wielkością budynków powyżej 2000 m<sup>2</sup> p.u.).

*Tabela 6 Transakcje nieruchomościami podobnymi do obiektu wyceny z obszaru części województwa .....*

Chociaż na rynku wystąpiło bardzo wiele transakcji nieruchomościami komercyjnymi (ponad 200), tylko dwie powyższe spełniały kryteria wyboru. W tym należy wskazać, że transakcja nr 2 dotyczy nieruchomości położonej w najbliższym sąsiedztwie obiektu wyceny – uwzględnia zatem położenie w SSE. To właśnie dla tej transakcji ustalono stopę kapitalizacji na lokalnym rynku nieruchomości.

## **RYNEK CZYNSZÓW NAJMU**

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, poddano

Source: author's own work – net price of 1 m<sup>2</sup> of net floor area

Transactions for the purchase and sale of real properties located in parts of the ..... Voivodship are listed in Table 6. While selecting the transactions, not only the general definition of a similar real property, and the size of the land plot of land were the buildings were located but also the size of these buildings was taken into account (transactions with a land size of more than 1 hectare and a building size of more than 2,000 sq. m. of net floor area were selected).

*Table 6 Transactions of real properties similar to the valuation subject from this part of the ..... Voivodship.*

Although there were a great number of commercial real property transactions on the market (more than 200), only two met the selection criteria. Moreover, it should be pointed out that transaction No. 2 is for the property located in the immediate vicinity of the valuation object – therefore, it takes into account the location in the special economic zone. This is the transaction for which the capitalization rate of the local real estate market was calculated.

## **RENTAL MARKET**

Taking into account the subject, scope and purpose of the valuation, as well as the



badaniu lokalny rynek czynszów – stawki za wynajem powierzchni przemysłowo-magazynowej oraz towarzyszącej jej powierzchni biurowe ze szczególnym uwzględnieniem miasta ..... i okolic. Wycenę oparto o skorygowane czynsze ofertowe z aktualnych ofert najmu. Na podstawie informacji uzyskanych od pośredników w obrocie nieruchomościami oraz rzeczoznawców majątkowych ustalono, że badany obszar rynku jest rynkiem wynajmującego i czynsze ofertowe stanowią 95% ceny czynszów realnie zawieranych umów najmu. Stawki czynszów są czynszami netto. Wg raportu Colliers czynsze bazowe za powierzchnię przemysłowo- magazynową charakteryzowała duża rozpiętość, czynsze kształtowały się na poziomie od 18,8 do 25,9 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc (4-5,5 Euro/m<sup>2</sup>/m-c wg kursu z dnia wyceny 4,71 zł/euro). Analiza czynszów ofertowych za powierzchnię przemysłowo-magazynowe (bez powierzchni biurowych) w ..... i okolicach wskazuje na niższy poziom stawek, który w dacie sporządzenia operatu kształtuje się następująco: czynsz ofertowy minimalny skorygowany o 5% wynosi 11,40 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc, maksymalny 23,75 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc, średnia 16 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc. Wysokość czynszów nieruchomości przemysłowo-magazynowych zależy od cech takich jak: lokalizacja, dojazd i parkowanie, standard budynku oraz funkcjonalność budynku. Biorąc pod uwagę powyższe ustalono stawkę czynszu najmu powierzchni produkcyjno-magazynowej dla obiektu wyceny uwzględniając atrybut związany z panelami fotowoltaicznymi na dachu nowej hali produkcyjnej na ostrożnym poziomie 17 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc. Najemcy za powierzchnię biurowo-socjalną muszą zapłacić od 26 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc do 51,8 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc w zależności od standardu powierzchni magazynowej. Średnio na poziomie 35 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc. Z uwagi na standard wykończenia do wyceny przyjęto czynsz na ostrożnym poziomie 40 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

availability of data, the local rental market was studied - rental rates for industrial and warehouse space and accompanying office space, with particular emphasis on the city of ..... and its surroundings.

The valuation was based on adjusted rents advertised on the current rental listing offer. Based on the information obtained from real property agents and property valuers, it was determined that the market area under study is the market where the lessor's market and rents advertised on the rental listing represent 95% of the rents in actual lease agreements.

Rental rates are net rents.

According to the Colliers report, base rents for industrial and warehouse space were characterized by a wide range, with rents ranging from PLN 18.8 to PLN 25.9 per sqm/month (EUR 4-5.5 per sqm/month according to the exchange rate on the valuation date of PLN 4.71/euro). The Analysis of advertised rents for industrial-warehouse space (excluding office space) in ..... and its surroundings indicates a lower level of rates, which on the date of the report was as follows: minimum advertised rent adjusted by 5% is PLN 11.40 per m<sup>2</sup>/month, maximum PLN 23.75 per m<sup>2</sup>/month, average PLN 16 per m<sup>2</sup>/month. The rent amount for industrial-warehouse properties depends on features such as location, road access, parking lots, a building standard and functionality. Taking into account above mentioned features and the photovoltaic panels on the roof of the new production building, the production-warehouse space rental rate for the valued property was calculated at a reasonable level of PLN 17/m<sup>2</sup>/month

Lessees have to pay from PLN 26 per sqm/month to PLN 51.8 per sqm/month for office and social space, depending on the standard of the warehouse space. The average is PLN 35 per sqm/month. Due to the standard of finishing, the rent at a reasonable level of PLN 40 per sqm/month was accepted for valuation purposes.

**Tabela 7 Stawki czynszu powierzchni produkcyjno-magazynowej w ..... i okolicach**

**Table 7 Rental rates for production and warehouse space in and around .....**

Lp.	Miasto	Ulica/dzielnica	Stawka czynszu w PLN	Powierzchnia	Skorygowana stawka czynszu
1.	Szczecin	Kmieciaka, Słoneczne,	25,00	2360,0	23,75
2.	Szczecin		12,00	3000,0	11,40
3.	Szczecin	Goleniowski Park Przemysłowy	17,43	3000,0	16,56
4.	Szczecin		20,02	2441,0	19,02
5.	Szczecin	Gumieńce	17,53	2270,0	16,66
6.	Szczecin	Gumieńce	16,31	2269,0	15,49
7.	Szczecin		13,66	3200,0	12,98
8.	Szczecin	Dąbie	13,00	2160,0	12,35
9.	Szczecin		14,13	2420,4	13,42
10.	Szczecin		13,50	2200,0	12,83
11.	Szczecin	Gumieńce	15,78	2440,0	14,99
13.	Szczecin		19,67	2700,0	18,69
14.	Stobno, Kolbaskowo,	Stobno	17,50	2278,0	16,63
15.	Szczecin	Dąbie	22,36	2370,0	21,24
16.	Szczecin	Goleniowski Park Przemysłowy	17,43	7000,0	16,56
średnia			17,02		16,17
mediana			17,43		16,56
min			12,00		11,40
max			25,00		23,75

Źródło: opracowanie własne na podstawie aktualnych ofert rynkowych wynajmu hal produkcyjno-magazynowych w tym z częścią biurową; powyższe czynsze nie obejmują odrębnie kwotowanych czynszów za wynajem powierzchni biurowej

No.	Town	Street/Suburb	Rental rate in pln	Area	Adjusted rental rate
1					
16					
average					
median					
min					
max					

Source: author's own work on the basis of current market offers for renting production and warehouse halls, including those with office space; the above rents do not include separately quoted rents for renting office space

**Współczynnik pustostanów**

Współczynnik pustostanów wg raportu Colliers dla powierzchni przemysłowo-magazynowej za I kwartał 2022r wynosi 3,1% . Średni poziom pustostanów ustalono na podstawie analizy rynku, z której wynika, że umowy najmu zawierane są na okres 5-10 lat, czyli 60-120 miesięcy. Przyjmując okres umowy 5 lat i średni okres poszukiwania/zmiany najemcy na rynku przez 1 miesiąc, to wskaźnik pustostanu wynosi  $1/60 \cdot 100 = 1,67\%$ . Taka kalkulacja

**Vacancy rate**

The vacancy rate according to the Colliers report for industrial and warehouse space for Q1 2022 is 3.1% . The average rate was determined on the basis of market analysis, which shows that lease agreements are concluded for a period of 5-10 years, or 60-120 months. Assuming a contract term of 5 years and an average lessee search/change period in the market of 1 month, the vacancy rate is  $1/60 \cdot 100 = 1.67\%$ . Such a calculation is based on the market experience which

wynika z praktyki rynkowej, z której wynika, że rozpoczęcie procesu poszukiwania nowego najemcy odbywa się na co najmniej rok przed zakończeniem obowiązującej umowy najmu. 1 miesiąc przyjęto na organizacyjną zmianę najemcy.

### **Stopy zwrotu**

Wg danych raportu Colliers stopa zwrotu dla najlepszych lokalizacji regionalnych dla powierzchni przemysłowo-magazynowych wynosi aktualnie 5,2%. Za najlepsze lokalizacje uznaje się położenia przy głównych układach komunikacyjnych w pobliżu dużego miasta, jego strefy przemysłowo-usługowej i dla obiektów o najwyższych standardach technicznych budynków.

#### *Rysunek 11 Wykres stóp zwrotu*

Dla powierzchni przemysłowo-magazynowych w gorszej lokalizacji i klasie budynku zasadne jest zastosowanie korekt stopy kapitalizacji, wynikających z większego ryzyka związanego z inwestowaniem w tego typu obiekty.

Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Zatem skoro, stopę dyskontową określa się na podstawie wcześniej określonej stopy kapitalizacji, która określona jest na podstawie nieruchomości podobnych należy skupić się na określeniu "dochodów możliwych do uzyskania z nieruchomości podobnych", bo na ich podstawie można określić stopę zwrotu.

shows that the start of the process of finding a new lessee begins at least a year before the end of the existing lease. The period of 1 month was assumed for the organizational change of the lessee.

### **Return rate**

According to the Colliers report, the return rate for the best regional locations for industrial and warehouse space is currently 5.2%. The best locations are considered to be those along major thoroughfares near major cities, their industrial-commercial zones and for facilities having the highest construction standards.

#### *Figure 11 Return rate chart*

In case of industrial-warehouse space in an inferior location and a lower building class, it is reasonable to use adjustments of the capitalization rate in response to the greater risk associated with investing in this type of property.

The ROI and the capitalization rate are determined on the basis of the market survey of the properties similar to the property being valued as a relation between the transaction prices for similar properties and the income the property is expected to generate. According to the regulation on the property valuation and the preparation of the valuation report, the capitalization rate and the discount rate are determined using the matching principle to calculate the income the property earns.

Thus, since, the discount rate is determined on the basis of a predetermined capitalization rate, which is determined on the basis of similar properties, one should focus on determining "the income that can be generated by similar properties," because the rate of return can be determined on its basis.

W tabeli poniżej przedstawiono dane uzyskane z aktu notarialnego, dla transakcji dotyczącej nieruchomości podobnej do obiektu wyceny. Na podstawie danych transakcyjnych, czynszów oraz pozostałych warunków rynkowych obliczono stopę kapitalizacji dla nieruchomości podobnej. DON wyznaczono na poziomie ~ 2.540.000zł, stopę kapitalizacji obliczono na poziomie 6,24%.

The table below shows the data from the notarial deed, for the transaction involving a property similar to the valuation subject. Based on the transaction data, rents and other market conditions, the capitalization rate for the similar property was calculated. The NOI was set at ~ PLN 2,540,000, the capitalization rate was calculated to be 6.24%.

**Tabela 8 Dane transakcyjne nieruchomości podobnej**

Data transakcji	Miasto	Ulica	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna zaktualizowana	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Pow. działki	Przeznaczenie	Nr. Rep.
03.09.2020	Szczecin	Szczecin	26 625 000,50	40 731 004,04	11370	20024	-----	7160/2020

Transaction date	Town	Street	Transaction price	Updated transaction price	Area(m <sup>2</sup> )	Plot area	Use	Rep No.
------------------	------	--------	-------------------	---------------------------	-----------------------	-----------	-----	---------

Stopę kapitalizacji obliczyć można również stosując metodę addytywną korygując stopę kapitalizacji obiektów prime poprzez dodanie premii za ryzyko wynikające z cech przedmiotowej nieruchomości. Stopy kapitalizacji dla nieruchomości przemysłowo-magazynowych na rynkach regionalnych wg, Colliers, kształtują się na poziomie 5,2%. Dla powierzchni w gorszej lokalizacji i o nieco niższym standardzie niż nowe inwestycje bądź funkcjonalności zasadne jest zastosowanie korekt stopy kapitalizacji, wynikających z większego ryzyka związanego z inwestowaniem w tego typu obiekty. Podkreślić należy, iż ze względu na stosowanie techniki kapitalizacji prostej stopę kapitalizacji oraz istniejące dane rynkowe obliczono w ujęciu nominalnym. Przy szacowaniu poziomu stopy kapitalizacji wykorzystano następujący wzór:

$$r = r_1 + r_2 + r_3$$

gdzie :

r<sub>1</sub> – stopa kapitalizacji dla obiektów typu prime;

The capitalization rate can also be calculated by adjusting the capitalization rate of prime facilities with the risk premium due to the features of the property in question. Capitalization rates for industrial and warehouse properties in regional markets according to Colliers are 5.2%. For the space in an inferior location and of a slightly lower standard than new developments or functionality, it is reasonable to apply capitalization rate adjustments, resulting from the higher risk associated with investing in this type of facilities.

It should be emphasized that due to the use of the direct capitalization technique, the capitalization rate and existing market data were calculated as nominal value.

To estimate the capitalization rate, the following equation was used:

$$r = r_1 + r_2 + r_3$$

where :

r<sub>1</sub> - capitalization rate for prime facilities;

<p>r<sub>2</sub> – premia za ryzyko związane z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości względem lokalizacji typu prime;  r<sub>3</sub> – premia za stan techniczny, standard, funkcjonalność obiektu wyceny względem obiektów nowych.  Obliczona metodą addytywna stopa zwrotu kształtuje się na bardzo zbliżonym poziomie jak stopa zwrotu oszacowana na podstawie danych dotyczących nieruchomości podobnej, położonej w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości.</p> <p><b>7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY</b></p> <p><b>7.1. Warunki i założenia</b></p> <p>Niniejsza opinia sporządzona została zgodnie z zasadami szczególnej staranności. Wyboru właściwego podejścia i metody wyceny dokonano w oparciu o wymogi określone w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2021r., Nr 1899 z późniejszymi zmianami), Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami), a także Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny.  Określona wartość rynkowa obiektu wyceny nie uwzględnia hipotek, kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (w szczególności podatkiem takim jest podatek VAT).</p> <p><b>7.2. Wskazanie rodzaju określanej wartości</b></p> <p>Biorąc pod uwagę cel opinii, podstawą dla przyjętej metodyki są przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W operacie określono wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:</p>	<p>r<sub>2</sub> - risk premium for the location of the subject property relative to prime locations;  r<sub>3</sub> - premium for maintenance level, standard, functionality of the valuation subject relative to new facilities;</p> <p>The rate of return calculated using the cap rate adjustment method is at a very similar level to the rate of return estimated on the basis of data for a similar property located in the vicinity of the valued property.</p> <p><b>7.PROPERTY VALUATION TYPE, APPROACH, METHOD AND APPRAISAL</b></p> <p><b>7.1 Assumptions</b></p> <p>This valuation report was executed with the due diligence principle.  The selection of the appropriate approach and method of the valuation was carried out in line with the requirements defined in the Management Property Act of August 21<sup>st</sup>, 1997(consolidated text: Journal of Laws 2021, item 1899 as amended), the Regulation of the Council of Ministers of September 21<sup>st</sup>, 2004 (Journal of Laws 2004, No. 207 item 2109 as amended), and Common National Valuation Principles.</p> <p>The assessed market value of the subject property does not include mortgages, transaction costs and all the transaction-related taxes and fees (especially VAT).</p> <p><b>7.2 Assessed value type</b></p> <p>Given the purpose of the valuation, the basis for the methodology adopted is the provisions of the Property Management Act of August 21, 1997. The valuation report assesses the market value of the property. In accordance with Article 151 of the Law on Real Estate Management:</p>
---	--

„ Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”;

Wartość rynkową określono według optymalnego sposobu użytkowania. Biorąc pod uwagę stan nieruchomości wycenianej, najbardziej prawdopodobnym i optymalnym sposobem jej użytkowania jest aktualny sposób użytkowania.

### 7.3. Przedstawienie uzasadnienia wyboru podejścia i metody

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości określa się według podejścia porównawczego i podejścia dochodowego. Wyjątkowo, jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość nieruchomości określa się w podejściu mieszanym (art. 152 ust. 2 i 3 ww. ustawy). Charakterystykę podejścia porównawczego i dochodowego zawiera art. 153 ust. 1 i 2 ww. ustawy.

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżniamy trzy metody:

- porównywania parami,
- korygowania ceny średniej,

"The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion."

The market value was determined according to the highest and best use. Given the condition of the appraised property, the most likely and the highest and best use is the current one.

### 7.3 Rationale for the approach and method selection

According to the Real Estate Management Act of 21 August 1997, the market value of the property is determined according to the comparative approach and the income approach. Exceptionally, if the existing conditions do not allow the use of the comparative or income approach, the value of the property is determined using the mixed approach (Article 152(2) and (3) of the aforementioned Act). The characteristics of the comparative and income approach is contained in Article 153 (1) and (2) of the aforementioned Act.

**The comparative approach** is a way of determining the value of the property on the assumption that the value corresponds to the prices obtained for similar properties that have been traded on the market. These prices are adjusted for the features that differentiate similar properties from the property being valued and account is taken of changes in the price level due to the passage of time. The comparative approach is applied when the prices and features of properties similar to the property being valued are known.

Three methods are distinguished in the comparative approach:

- pairwise comparison,
- average price correction,

-analizy statystycznej rynku.

**Podejście dochodowe** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Przy podejściu dochodowym zakłada się, że racjonalnie postępujący inwestor nie powinien w normalnej sytuacji inwestycyjnej zapłacić więcej za nieruchomość od sumy, za którą mógłby nabyć inną inwestycję o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

**Podejście mieszane** polega na zastosowaniu elementów podejść poprzednich w tym również podejścia kosztowego w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości. Podejście wyróżnia: metodę pozostałościową, kosztów likwidacji i metodę wskaźników szacunkowych gruntu.

Wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości (art. 154 ww. ustawy).

W celu określenia wartości nieruchomości zastosowano:

**podejście: dochodowe**

**metodę: inwestycyjną**

**technikę: kapitalizacji prostej**

Obiekt wyceny jest nieruchomością komercyjną, której wartość uzależniona jest od dochodu, jaki generuje. Ponadto zastosowanie podejścia dochodowego uzasadnia zbyt mała liczba transakcji nieruchomościami podobnymi do

-statistical analysis of the market.

**The income approach** determines the value of a property on the assumption that its buyer will pay a price for it, the amount of which will depend on the anticipated income the property will earn. It is used in the valuation of properties generating or likely to generate income. The income approach assumes that a rational investor should not, in a normal investment situation, pay more for a property than the amount for which they could purchase another investment with the same yield and degree of risk. The income approach uses either the investment method or the profits method.

**The mixed approach** applies elements of the previous approaches including the cost approach to determine the market value of a property. The approach distinguishes between: the residual method, the dismantling cost method and the land value indicator method.

The choice of the appropriate approach, method and technique of valuating the real property is made by the property valuer, taking into account, in particular, the purpose of valuation, the type and location of the real property, the designation in the local plan, the utility infrastructure level, its development and the available data on prices, income and prices of the real property (Article 154 of the above-mentioned Act).

To determine the property market value the following approach has been applied:

**approach: income**

**method: investment**

**technique: direct capitalization method**

The valuation facility is a commercial property whose value depends on the income it generates. In addition, the use of the income approach is justified by the fact that there are too few transactions of properties similar to the property being valued to use the comparative approach.

wycenianej, aby zastosować podejście porównawcze.

Zaobserwowano również, że przy zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, strony transakcji określają wartość nieruchomości przez pryzmat możliwości osiągnięcia z niej dochodu oraz potencjalnej jego wielkości. Dochód z obiektu wyceny można ustalić analizując lokalne rynkowe stawki czynszu za wynajem, z tego względu zastosowano metodę inwestycyjną.

Do wyceny przyjęto stawki najmu rynkowe z założeniem, że dochód w przyszłości pozostanie na niezmiennym poziomie, w związku z tym przyjęto zastosowanie techniki kapitalizacji prostej.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych z tych czynszów.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia stałego dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskiwanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Notą Interpretacyjną Nr 2 przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej stosuje się następującą procedurę postępowania:

It was also observed that when entering into contracts for the sale of properties similar to the property being appraised, the parties to the transaction determined the value of the property taking into consideration the possibility of generating income from it and the potential amount of the income. The income the valuation facility generates can be determined by analysing local market rental rates, and therefore, the investment method was used.

The market rental rates used for the valuation were accepted with the assumption that the income will remain unchanged in the future, therefore, the application of direct capitalization method was adopted.

The investment method is used to determine the value of property producing or likely to produce income from rents, the amount of which can be determined by analysing the development of market rates from these rents.

Using the direct capitalization method, the value of the property is determined as the product of the fixed annual income the valued property can generate and the ROI, or the quotient of the fixed annual income and the capitalization rate. The ROI reflects the period in which the funds, incurred for the acquisition of properties similar to the valued property, should be returned from the income generated from similar properties. The values of the ROI and the capitalization rate are determined on the basis of a market survey of properties similar to the valued property as a relation between the transaction prices gained for similar properties and the income generated by these properties.

According to Common National Valuation Principles, Interpretative Note No. 2, the following procedure is used while applying the investment method, direct capitalization technique:



-Określenie rynkowej stawki czynszu, biorąc pod uwagę, że strony transakcji przy ustalaniu stawek czynszu podobnych nieruchomości kierowały się porównaniem oraz uwzględniając ilość dostępnych danych, do określenia wartości rynkowej stawki czynszu zastosowano metodę porównywania parami.

-Określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) obiektu wyceny, możliwego do osiągnięcia w ciągu jednego roku.

-Określenie strat w dochodach uzasadnionych rynkowo jak i stanem obiektu wyceny np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi.

-Określenie efektywnego dochodu brutto (EDB), jako różnicy pomiędzy PDB a stratami w dochodach.

-Określenie wydatków operacyjnych (WO), stanowiących roczne koszty utrzymania nieruchomości, ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie.

-Określenie dochodu operacyjnego netto (DON), jako różnicy pomiędzy EDB i WO.

Wyliczenie stopy kapitalizacji na podstawie cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z nieruchomości podobnych.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w technice kapitalizacji prostej według poniższego wzoru:

$$W = DON \times \frac{1}{R}$$

gdzie:

*W* - wartość rynkowa nieruchomości,  
*DON* – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,  
*R* – stopa kapitalizacji

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

**Dane wyjściowe:**

-Determining the market rental rate, taking into account that the parties to the transaction were guided by comparison in determining the rental rates of similar properties, and taking into account the amount of available data, the pairwise comparison method was used to determine the market rental rate value.

-Calculating the potential gross income (PGI) of the valuation subject, possible to earn within one year.

-Assessing the income loss resulting from the market and the valuation subject situation, e.g. exemptions in payments, vacancies, rent arrears.

-Estimating the effective gross income EGI, as the difference between PGI and income losses.

-Estimating operating expenses (OE), representing the annual costs of maintaining the property, which are incurred by the owner and condition the income at the assumed level.

-Calculating the net operating income (NOI) as the difference between the EGI and the OE.

Calculating the capitalization rate on the basis of transaction prices and the net income generated by similar properties.

Assessing the market value of the property using the direct capitalization method with the following formula:

$$W = DON \times \frac{1}{R}$$

where:

*W* - market value of the property,  
*DON* – net operating income (NOI),

*R* – capitalization rate

## 8. DETERMINATION OF THE VALUE OF THE VALUATION SUBJECT AND CALCULATIONS

**Relevant data:**

-stawkę czynszu dla przedmiotu wyceny określono na ostrożnym poziomie 17 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla części produkcyjno-magazynowej (uwzględniono korzyść wynikającą z zainstalowanej fotowoltaiki) oraz 40 zł/m<sup>2</sup>/m-c dla części biurowo-socjalnej.

-przyjęto rynkowy wskaźnik pustostanów na poziomie 1,67 %,

-nie uwzględniono wskaźnika strat z tytułu zaległości czynszowych, ponieważ w umowach najmu powszechnie stosuje się kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu, z której pokrywane są ewentualne zaległości,

- na podstawie danych rynkowych oraz danych z obiektu wyceny o kosztach utrzymania obiektu założono uśredniony podział kosztów i opłat eksploatacyjnych z wynikających ze strat pustostanów na poziomie 4 zł/m<sup>2</sup>/m-c,

-założono, że dla budynków nowych, dużych, klasy jak obiekt wyceny, wszystkie wydatki są refakturowane na najemcę  
-w wycenie zastosowano zasadę współmierności stopy kapitalizacji i dochodu, o której mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

W kolejności obliczono:

**Potencjalny dochód brutto** wyznaczany jest przy założeniu, że potencjał nieruchomości wykorzystywany jest w pełni (w 100%). PDB określa się według formuły:

$$PDB = P \times Wj \times 12 \text{ miesięcy}$$

gdzie:

PDB – potencjalny dochód brutto,

P – powierzchnia obiektu wyceny,

Wj – jednostkowa wartość rynkowa stawki czynszu.

**Efektywny dochód brutto** obliczany jest jako różnica pomiędzy PDB a stratami w dochodach uzasadnionymi rynkowo, jak i stanem obiektu wyceny (np. opóźnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi).

- the rental rate for the valuation subject was determined at a reasonable level of PLN 17/m<sup>2</sup>/month for the production and warehouse part (the photovoltaic system was taken into account as well) and PLN 40/m<sup>2</sup>/month for the office and welfare part.

- The vacancy rate was assumed to be 1.67%,

- the loss ratio resulting from the unpaid rent was not taken into account, since a security deposit of three months' rent is commonly used in lease agreements, and the arrears are covered with it,

- based on the market data and valuation subject data on the facility maintenance costs, an average distribution of costs and maintenance fees resulting from rental vacancy loss was determined to be 4 PLN/m<sup>2</sup>/month,

- it was assumed that for new, large buildings of the same type as the valuation subject, all expenses are invoiced to the tenant

- the valuation was carried out using the proportional rule of capitalization rate and income, referred to in the Regulation of the Council of Ministers on property valuation and preparing valuation reports.

The following were calculated:

**Potential gross income** is determined assuming that there is the highest and best use for the property (100%). PGI is calculated using the formula:

$$PGI = P \times Wj \times 12 \text{ months}$$

where:

PGI – potential gross income,

P – area of the valuation subject,

Wj – unit market value of the rental rate.

**Effective gross income (EGI)** is calculated as the difference between PGI and income loss justified by the market mechanism and the condition of the valuated property. (e.g., late payments, vacancy, rent arrears).

Wskaźnik pustostanów obliczono na poziomie 1,67%

W kalkulacjach nie uwzględniono zaległości czynszowych, ponieważ z przeprowadzonej analizy rynku wynika, że na rynku stosuje się kaucję dla zabezpieczenia występowania zaległości czynszowych.

**Wydatki operacyjne** stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiągnięcie dochodów na założonym poziomie.

Dla budynków nowych, dużych, klasy jak obiekt wyceny, wszystkie wydatki są refakturowane na najemcę.

W związku z występowaniem strat z tytułu pustostanów, właściciel nieruchomości musi ponosić wydatki operacyjne w okresie gdy budynek nie jest wynajmowany. Do wyceny przyjęto stawkę wydatków operacyjnych na poziomie 4zł/m<sup>2</sup>/m-c. Wysokość stawki WO związanych z pustostanami obliczono na podstawie przekazanych danych o podatku od nieruchomości i innych kosztach utrzymania nieruchomości oraz z uwzględnieniem danych rynkowych.

**Dochód operacyjny netto** obliczany jest jako różnica pomiędzy EDB a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem nieruchomości. DON określa się według formuły:

$$\text{DON} = \text{EDB} - \text{WO}$$

gdzie:

DON - dochód operacyjny netto,  
EDB - efektywny dochód brutto,  
WO - wydatki operacyjne.

Stopę kapitalizacji obliczono na poziomie 6,20%. Stopa zwrotu została skalkulowana na podstawie danych transakcyjnych nieruchomości podobnej, a jej poziom potwierdzony został również poprzez korektę rynkowej stopy zwrotu, premią za ryzyko rynkowe.

Wartość rynkową nieruchomości określono techniką kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto i stopy kapitalizacji. Wartość rynkową obiektu wyceny określono według formuły:

The vacancy rate was calculated to be 1.67%.

Rent arrears were not included in the calculations, as the market analysis shows that a security deposit is used in the market to cover rent arrears.

**Operating expenses (OE)** represent the annual costs of maintaining the property incurred by the owner and conditioning the achievement of income at the assumed level. In the case of new, large, buildings of the same class as the valuation subject, all expenses are re-invoiced to the tenant.

Due to the occurrence of rental vacancy losses, the property owner must incur operating expenses during the period when the building is not rented. For the valuation purposes, the operating expense rate of 4zł/m<sup>2</sup>/month was assumed. The amount of the OE rate related to rental vacancy was calculated on the basis of the data on property tax and other property maintenance costs, and taking into account the market data

**Net operating income (NOI)** is calculated as the difference between EGI and operating expenses related to the maintenance of the property. NOI is determined using the formula:

$$\text{NOI} = \text{EGI} - \text{OE}$$

where:

NOI - net operating income  
EGI - effective gross income ,  
OE - operating expenses.

The capitalization rate was calculated to be 6.20%. The rate of return was calculated on the basis of transactional data of a similar property, and its level was also confirmed by adjusting the market rate of return, the market risk premium.

The market value of the property was obtained using the direct capitalization method by taking the net operating income and dividing it by the respective capitalization rates. The market value of the

$$W = DON \times 1/R$$

gdzie:

W – wartość rynkowa obiektu wyceny,  
DON – dochód operacyjny netto  
przyjmowany do kapitalizacji,  
R – stopa kapitalizacji

Zatem:

*Tabela 10 Określenie wartości obiektu wyceny*

**Określono wartość nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowo-magazynowymi i biurowym na poziomie ..... zł (słownie: ..... złotych)**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych i można ją wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeśli nie zniekształca to wyniku wyceny (§56 ust. 2).

#### 9. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

**Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa obiektu wyceny w stanie na dzień wyceny wynosi ..... zł (słownie: ..... złotych) co w ujęciu jednostkowym daje wartość .....zł/m<sup>2</sup> za powierzchnię netto obiektu wyceny i która zawiera się w przedziale cen transakcyjnych osiągniętych na rynku krajowym i w odniesieniu do zidentyfikowanych cen nieruchomości podobnych na rynku lokalnym jest na ich poziomie. Na wartość tą ma poziom czynszu najmu, przyjęty na ostrożnym poziomie .... zł/m<sup>2</sup>/m-c dla powierzchni produkcyjno-magazynowej i .... zł/m<sup>2</sup>/m-c dla powierzchni biurowej oraz rynkowy poziom stopy kapitalizacji obliczony na podstawie danych transakcyjnych oraz w oparciu o metodę addytywną na poziomie 6,2%. Wartość**

valuation object was determined using the formula:

$$W = NOI \times 1/R$$

where:

W - market value of the valuation subject,  
NOI - net operating income assumed for capitalization,  
R - capitalization rate

Therefore:

*Table 10 Determination of the valuation object value*

**The value of real property developed with industrial, warehouse and office buildings was determined to be PLN .....(in ..... Zloty(s)).**

I Pursuant to the Regulation of the Council of Ministers of 21 September 2004 on property valuation and preparing valuation reports, the amount of the property value is rounded to the nearest whole number and it can be rounded to the nearest whole thousand provided it does not distort the valuation result. (§56 section 2).

#### 9.FINAL RESULT ALONG WITH CONCLUSIONS AND REASONING/RATIONALE

**On the valuation date, the market value of the valuation object, determined using the income approach, is PLN ..... (in words: ..... zlotys) which, on a per unit basis, gives a value of PLN .....per square meter for the net area of the valuation subject and which is within the range of the transaction prices on the national market and in relation to the prices of similar properties on the local market is at their level. This value is affected by the rent level, assumed at a reasonable level of PLN ...../m<sup>2</sup>/month for the production and warehouse space and PLN ...../m<sup>2</sup>/month for office space, as well as by the capitalization rate 6,2 % calculated on the basis of transaction data and using the cap rate adjustment method. The value of the property determined by the income approach is very sensitive to small changes in the input**

nieruchomości określona w podejściu dochodowym jest bardzo wrażliwa na niewielkie zmiany danych wejściowych służących do jej wyliczenia, jednakże poziom wartości zweryfikowano w odniesieniu do cen rynkowych nieruchomości podobnych zarówno na rynku krajowym jak i na rynku lokalnym województwa .....

W ocenie autorki ujawnione w dziale III KW prawo służebności przesyłu na rzecz spółki ....., nie ma istotnego wpływu na wartość obiektu wyceny z uwagi na jej ustanowienie w związku z zaopatrzeniem budynków w ciepło. Na datę wyceny obiekt jest obiektem całkowicie zagospodarowanym i położenie podziemnych rur ciepłowniczych nie wpływa istotnie na ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości.

#### 10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

Wycenę dokonano na datę określenia wartości.

Operat może być wykorzystywany tylko do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

Na dzień sporządzenia wyceny istnieje niepewność/ryzyko związane z trudnym do określenia wpływem jaki będzie miała pandemia COVID-19, wojna na Ukrainie na sytuację gospodarczą oraz rynek nieruchomości w Polsce i na świecie (wpływ na wartość określoną przy okazji kolejnych aktualizacji w przyszłości).

Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innych celów.

Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.

Niniejszy operat nie stanowi opinii prawnej.

Niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy technicznej.

data used for its calculation, however, the level of the value was verified by the market prices of similar properties both on the national market and the local market of ..... Voivodship.

In the opinion of the property valuer assessing the property, the right of transmission line easement for the benefit of ....., disclosed in section III of the Land and Mortgage Register, has no significant impact on the value of the valuation subject as it supplies heat to the buildings in question. As of the valuation date, the facility is a fully developed one and the location of the underground district heating pipes does not significantly affect the restrictions on the use of the property.

#### 10. LIMITATIONS, CAVEATS AND DISCLAIMERS

The valuation was carried out for the date of the value assessment.

The valuation report may only be used for the purpose for which it was prepared, for a period of 12 months from the date of its preparation.

As of the date of the report preparation, there is an uncertainty/risk related to the difficult-to-predetermine impact of the COVID-19 pandemic and the war in Ukraine on the economic situation and the property market in Poland and worldwide (impact on the value determined in subsequent updates in the future).

The valuer is not responsible for the use of the report for other purposes.

The valuer accepts no liability to third parties.

This valuation report does not constitute legal advice.

This valuation report is not a technical opinion.

<p>Niniejszy operat składa się z ..... ponumerowanych stron nie licząc załączników.</p> <p><b>11. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA</b></p> <p><b>12. ZAŁĄCZNIKI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Protokół badania księgi wieczystej</li> <li>2. Wypis z rejestru budynków</li> <li>3. Pozwolenia na użytkowanie</li> <li>4. Ubezpieczenie OC</li> </ol>	<p>This valuation report consists of .... num- bered pages not including appendices.</p> <p><b>11. SIGNATURE OF THE PERSON PREPARING THE VALUATION REPORT</b></p> <p><b>12. ANNEXES and APPENDICES</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Land and mortgage register examination report</li> <li>2. Land and building register excerpt</li> <li>3. Certificate of occupancy</li> <li>4. Liability insurance policy</li> </ol>
---	---