

OPERAT SZACUNKOWY NR	VALUATION REPORT NO.
-------------------------	-------------------------

Rodzaj nieruchomości:	Property type:
Adres:	Address:
Nr ewid. działek:	Plot cadastral No.:
Nr KW księgi wieczystej gruntowej:	Land and Mortgage Register No. (land):
Nr KW księgi wieczystej lokalowej:	Land and Mortgage Register No. (separate premises):
Data sporządzenia operatu	Date the report was prepared on:
Autor:	Prepared and assessed by:
<p>Podpis i pieczęć:</p> <p>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</p> <p>Określenie i opis nieruchomości:</p> <p>Przedmiotem wyceny była nieruchomość stanowiąca lokal niemieszkalny położona w Lokal jest usytuowany na ... piętrze w budynku mieszkalno-usługowym. Nieruchomość lokalowa składa się z pokoju z aneksem kuchennym oraz łazienki z WC.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi</p> <p>Z lokalem jest związany udział części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer o powierzchni ha oraz prawie własności wspólnych części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Księga wieczysta gruntowa ma numer, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w, Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Lokal jest objęty księgą wieczystą nr prowadzoną przez Sąd Rejonowy, Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>	<p>Signature and stamp:</p> <p>VALUATION REPORT SUMMARY</p> <p>Property description and designation:</p> <p>The valuation subject is the property constituting non-residential premises located in The premises are located on the floor of a residential and commercial building. The premises property consists of a room with a kitchenette and a bathroom with a toilet.</p> <p>The net floor area of the premises is</p> <p>The share of parts in the right of perpetual usufruct of land plot of No. with the area of ha and ownership of common parts of the building which do not serve exclusively for the use of the owners of the premises applies to the premises. The Land and Mortgage Register No. is, and is maintained by the District Court in, Land and Mortgage Register Division.</p> <p>The District Court in ,.....Land and Mortgage Register Division maintains the Land and Mortgage Register no.for the premises.</p>

<p>Wycena swoim zakresem obejmowała określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu niemieszkalnego nr wraz z udziałem części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer o powierzchni ha oraz częściach wspólnych budynku położonego w w stanie na dzień wyceny.</p> <p>Cel wyceny: Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu niemieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i współwłasności w częściach wspólnych budynku dla potrzeb zabezpieczenia kredytobiorcy.</p> <p>Oszacowana wartość rynkowa: Słownie:.....</p> <p>Data określenia wartości: Wartość nieruchomości określono na dzień</p> <p>Autor operatu:</p> <p>Podpis i pieczęć rzeczoznawcy</p> <p>Operat sporządzono dnia:</p>	<p>The valuation scope comprised the determination of the market value of ownership rights to non-residential premises No., together with a share of parts in the right of perpetual usufruct of land plot No. with the area of ha and common parts of the building located in as of the date of valuation.</p> <p>Valuation purpose: The valuation was carried out to determine the market value of the ownership rights to the non-residential premises together with the share in the perpetual usufruct right to the land and co-ownership in the common parts of the building for the purpose of securing the borrower.</p> <p>Assessed market value: In words:.....</p> <p>The date the value was estimated for: The value of the property was determined as of</p> <p>Prepared and assessed by:</p> <p>Signature and stamp of the Property Valuer</p> <p>The valuation report was prepared on:</p>
<p>SPIS TREŚCI</p>	<p>TABLE OF CONTENTS</p>

<p>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 1.1. Przedmiot wyceny</p> <p>Przedmiotem wyceny była nieruchomość stanowiąca lokal niemieszkalny położona w Lokal jest usytuowany na piętrze w budynku mieszkalno-usługowym. Nieruchomość lokalowa składa się z pokoju z aneksem kuchennym oraz łazienki z WC.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi</p> <p>Z lokalem jest związany udział części w prawie użytkowania wieczystego</p>	<p>1. VALUATION SUBJECT AND SCOPE 1.1 Valuation subject</p> <p>The valuation subject is the property constituting non-residential premises located in The premises are located on the floor of a residential and commercial building. This property consists of a room with a kitchenette and a bathroom with a toilet.</p> <p>The net floor area of the premises is</p> <p>The share of parts in the right of perpetual usufruct of land plot No.</p>
--	---

<p>działki gruntu numer o powierzchni ha oraz prawie własności wspólnych części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Księga wieczysta gruntowa ma numer, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w, Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Lokal jest objęty księgą wieczystą nr prowadzoną przez Sąd Rejonowy, Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>1.2. Zakres wyceny</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu niemieszkalnego nr ... wraz z udziałem części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer o powierzchni ha oraz częściach wspólnych budynku położonego w przy ul..... w stanie na dzień wyceny.</p> <p>.</p>	<p>with the area of ha and ownership of common parts of the building which do not serve exclusively for the use of the owners of the premises applies to the premises. The land and mortgage Register No. is, and is maintained by the District Court in, Land and Mortgage Register Division.</p> <p>The District Court in ,.....Land and Mortgage Register Division maintains the Land and Mortgage Register no.for the premises.</p> <p>1.2 Valuation scope</p> <p>The valuation scope comprises the determination of the market value of the ownership rights to the non-residential premises together with the share..... in the perpetual usufruct right to the plot land No. and co-ownership in the common parts of the building located in at as of the day of the valuation.</p>
---	---

<p>2. CEL WYCENY</p> <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu niemieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i częściach wspólnych budynku dla potrzeb zabezpieczenia kredytobiorcy.</p>	<p>2. VALUATION PURPOSE</p> <p>The valuation was carried out to determine the market value of the ownership rights to the non-residential premises together with the share in the perpetual usufruct right to the land and co-ownership in the common parts of the building for the purpose of securing the borrower.</p>
---	---

<p>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO</p> <p>3.1. Podstawa formalna</p> <p>Podstawą formalną wyceny jest zlecenie</p>	<p>3. VALUATION REPORT BASIS</p> <p>3.1. Formal basis</p> <p>The formal basis for the valuation is the order by.....</p>
---	--

<p>3.2. Autor</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</i> <i>Policy</i>

<p>3.3. Podstawy materialno – prawne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 roku Numer 1899 z późn. zm); - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami.); - Ustawa zKodeks Cywilny (Dz. U. z, item....., as amended) -Ustawa o o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. nr, poz z, z późn. Zmianami). - Ustawa z dnia o własności lokali, (Dz. U. nr.poz. z późniejszymi zmianami). 	<p>3.3. Legal framework</p> <ul style="list-style-type: none"> - Real Estate Management Act of August 21st,1997 (Journal of Laws of 2021, no. 1899 as amended); -Regulation of the Council of Ministers of September 21st, 2004 on property valuation and preparing valuation reports (Journal of Laws of 2004, no. 207, item 2109 as amended); -Act of the Civil Code (Journal of Laws of, item, as amended); -Act of on Land and Mortgage Registers (Journal of Laws no., item, of, as amended). - Act of 24 June 1994 on the ownership of premises, (i.e. Journal of Laws no. 80 item 903, as amended)
---	--

3.4. Podstawy metodyczne wyceny	3.4. Methods of valuation were based on:
---------------------------------	--

<p>3.5. Źródła danych merytorycznych</p> <ul style="list-style-type: none"> -Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym -Wizja lokalna oraz wywiad terenowy z -Plan Zagospodarowania przestrzennego -Badanie księgi wieczystej lokalowej..... -Badanie księgi wieczystej gruntowej..... Wypis z kartoteki lokalu z dnia 	<p>3.5. Valuation data sources</p> <ul style="list-style-type: none"> - The database of the transaction prices concluded in the local market; - The site inspection and field interview dated - The Spatial Development Plan - Examination of the land and mortgage register (for premises) -Examination of the land and mortgage register (for land)..... -Land and building register (Premises records) excerpt dated
---	--

<p>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY</p> <p>1. Data sporządzenia wyceny</p>	<p>4. VALUATION KEY DATES</p> <p>1.The date of preparing the valuation:</p>
--	---

2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	2. The date the value of the valuation subject was determined for:
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	3. The date the subject property condition was determined for:
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	4. The date of the valued property inspection:

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5. DESCRIPTION, DETERMINATION OF THE CONDITION OF THE SUBJECT PROPERTY
---	--

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	5.1. Property legal status description
--	--

Tabela 1 Dane z rejestru lokali	Table 1 Land and Building Register (Premises records) data
---------------------------------	--

Województwo	Voivodeship /Province					
Powiat	District					
Jednostka ewidencyjna	Cadastral unit					
Obręb ewidencyjny	Cadastral precinct					
Nr lokalu Premises No.	Numer budynku Building No.	Położenie Location	Funkcja Function	Pow. uż. NFA [m²]	Ilość izb Number of rooms	Kondygnacja Storey
			Non-residential		n/a	

Źródło: wypis z kartoteki lokali z dnia	Source: The land and building register (premises records) excerpt dated
- badanie księgi wieczystej gruntowej nr KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w, Wydział Ksiąg Wieczystych	-the examination of the land and mortgage register (land) no., maintained by the District Court in, Land and Mortgage Register Division;

Dział I – Oznaczenie nieruchomości	Section I Property designation
Lp.1.	No. 1

Numer działki: Identyfikator działki: Obręb ewidencyjny: Położenie: województwo, powiat, gmina, miejscowość	Plot number: Plot identifier: Cadastral precinct: Location,Voivodship/Province, powiat/district, gmina/ commune, locality.....
Ulica: Sposób użycia: B – tereny mieszkaniowe Obszar całej nieruchomości:	Street: Use: B - residential area Real property total area:

Budynki: Lp.1. Położenie: województwo....., powiat, gmina, miejscowość	Buildings: No.1 Location,Voivodship/Province, powiat/district, gmina/ commune, locality.....
Identyfikator budynku: Identyfikator działki: Nazwa ulicy i numer porządkowy: Liczba kondygnacji: Liczba samodzielnych lokali:	Building identifier: Plot identifier: Street and house number Number of storeys: Number of self-contained premises:
Powierzchnia użytkowa budynku:	Net floor area of the building:
Odrębność: nie	Separate ownership title: no

Dział I Sp – Spis praw związanych z własnością L.p. 1 Numer prawa: 1 Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej Księga powiązana: Kolejny numer wpisu: Rodzaj zmiany: przeniesiono ze współprawnionej księgi wieczystej	Section 1 Sp - A list of rights associated with the ownership No. 1 Number of the right: 1 Field content: entries concerning perpetual usufruct Type of the right: entitlement arising from the right disclosed in section III of another land and mortgage register Related land and mortgage register:
Lp.2 Numer prawa: 2 Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej Księga powiązana:	No.2. Number of the right: 2 Field content: entries concerning perpetual usufruct Type of right: entitlement arising from a right disclosed in section III of another land and mortgage register Related land and mortgage register:

<p>Kolejny numer wpisu:</p> <p>Lp.3 Numer prawa: 3 Napis: wpisy dotyczące użytkownika wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej Księga powiązana:</p> <p>Lp.4. Numer prawa: 4 Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej Treść wpisu: bezterminowe, nieodpłatne uprawnienie na rzecz użytkowników wieczystych gruntu i właścicieli, współwłaścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą położonej w, przy ulicy (z zastrzeżeniem postanowień o których mowa niżej), polegające na: 1) prawie korzystania z nieruchomości wspólnej, urządzeń, instalacji, infrastruktury znajdujących się na tej nieruchomości w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z budynków, lokali, które znajdują się na nieruchomości władnącej, w szczególności dotyczy to uprawnień związanych z wjazdem, wyjazdem, korzystaniem z dróg, chodników, ciągów komunikacyjnych, dróg pożarowych, elementów małej architektury i terenów zielonych, budowli, urządzeń, instalacji zapewniających dostawę mediów w tym infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, oświetlenia terenu, centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, w tym wewnętrznych linii zasilających w prąd, sieci teletechnicznych, a także instalacji monitoringu. 2) prawie korzystania z ciągów komunikacyjnych znajdujących się w hali garażowej usytuowanej w budynku mieszkalno - usługowym, położonym na nieruchomości obciążonej w celu dojazdu i</p>	<p>Subsequent entry number:</p> <p>No.3. Number of the right: 3 Field content: entries concerning perpetual usufruct and ownership of a building constituting a separate real property Type of right: entitlement arising from a right disclosed in section III of another land and mortgage register Related land and mortgage register:</p> <p>No.4 Number of the right: 4 Type of right: entitlement arising from a right disclosed in section III of another land and mortgage register. Entry content: indefinite, free-of-charge entitlement for the benefit of perpetual usufructuaries of the land and owners, co-owners of the real property covered by the land and mortgage register located at, at (subject to the provisions referred to below), consisting of: 1) the right to use the common property, equipment, installations, utility infrastructure located on this property to the extent necessary for the proper use of buildings, premises, which are located on the benefited property, in particular this concerns the rights related to entry, exit, use of roads, pavements, traffic routes, fire roads, landscaping elements and green areas, structures, equipment, installations ensuring the supply of utilities including the following utility infrastructure: water mains and connections, rainwater and sanitary sewage systems, site lighting, central heating, electricity, including internal power supply lines, telecommunication infrastructure, as well as monitoring system installations, 2) the right to use the circulation routes in the garage hall in the residential and commercial building on the servient estate in order to access and properly use the parking spaces (for cars) and for single-track</p>
---	---

<p>prawidłowego korzystania z miejsc postojowych (na samochody) i pomieszczeń na jednoślady znajdujących się w hali garażowej budynku o funkcji hotelowej z usługami położonego na nieruchomości władnącej, z tym zastrzeżeniem, że podmioty uprawnione z tytułu służebności mają prawo korzystać z nieruchomości obciążonej w sposób jak najmniej uciążliwy dla właścicieli lokali znajdujących się w budynku położonym na nieruchomości obciążonej, przy czym podmiot uprawniony z tytułu służebności zobowiązany będzie partycypować w kosztach korzystania z urządzeń, instalacji, infrastruktury znajdującej się na nieruchomości obciążonej, dotyczy to również partycypacji w kosztach remontów, modernizacji urządzeń, instalacji, infrastruktury, przy czym powyższe koszty ponoszone będą proporcjonalnie przez właścicieli, użytkowników lokali, budynku znajdującego się na nieruchomości obciążonej i nieruchomościach władnących</p> <p>Księga powiązana:</p> <p>Kolejny numer wpisu:</p> <p>Użytkowanie wieczyste</p> <p>Okres użytkowania:</p> <p>Sposób korzystania: grunt oddany w użytkowanie wieczyste</p>	<p>vehicles located in the garage hall of the hotel building with commercial services located on the dominant estate, with the provision that the entities authorised under the easement have the right to use the servient estate in the manner least burdensome for the owners of premises in the building on the servient estate, with the provision that the entity entitled to the easement shall be obliged to participate in the costs of using the facilities, utilities, infrastructure on the servient estate, this shall also apply to participation in the costs of repairs, modernisation of the equipment, utilities, infrastructure, with the above costs being borne proportionally by the owners, users of the premises, of the building located on the servient estate and the dominant estate.</p> <p>Related register:</p> <p>Subsequent entry number:</p> <p>Perpetual usufruct</p> <p>Use period:</p> <p>Use: perpetual usufruct land</p>
--	---

<p>Dział II - Właściciel</p> <p>Właściciel:</p>	<p>Section II - Ownership</p> <p>Owner:</p>
--	--

<p>Dział III –Prawa roszczenia i ograniczenia</p> <p>No. 1</p> <p>Numer wpisu: 1</p> <p>Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego</p> <p>Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe</p> <p>Treść wpisu: nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na:</p> <p>Nieruchomość współobciążona:</p>	<p>Section III - Rights, claims, restrictions</p> <p>No. 1</p> <p>Entry No.: 1</p> <p>Field content: entries concerning perpetual usufruct</p> <p>Entry type: limited property rights</p> <p>Entry content: gratuitous and not limited in time transmission line easement consisting of:</p> <p>Co-burdened property:</p>
---	--

<p>Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Lp.2. Numer wpisu: 3 Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe</p> <p>Treść wpisu: odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na:</p> <p>a) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników</p> <p>Nieruchomość współobciążona: Numer wpisu: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:</p> <p>Lp.3. Numer wpisu: Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe</p> <p>Treść wpisu: nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na:</p>	<p>Other legal person or organizational entity that is not a legal person : No. 2 Entry No.: 3 Field content: entries concerning perpetual usufruct Entry type: a limited property right/ limited right in rem Entry content: subject-to-payment and not limited in time (perpetual) easement consisting of: a) the right to use the servient estate to the extent necessary to carry out maintenance, repairs, modernisation, removal of failures and reconstruction of the devices and electrical power installations along with the right to enter the area with the use of appropriate equipment by the employees of</p> <p>Co-burdened property:</p> <p>Entry number:</p> <p>Other legal person or organizational entity that is not a legal person : No. 3 Entry No.: Field content: entries concerning perpetual usufruct Entry type: a limited property right/ limited right in rem Entry content: gratuitous and not limited in time (perpetual) transmission line easement consisting of:</p>
<p>Dział IV –Hipoteki Wolny jest od wpisów.</p> <p>- badanie księgi wieczystej lokalowej nr prowadzonej przez Sąd RejonowyWydział Ksiąg Wieczystych</p> <p>Dział I – Oznaczenie nieruchomości</p> <p>Numer porządkowy nieruchomości:</p>	<p>Section IV - Mortgage No entries.</p> <p>-the examination of the land and mortgage (premises) register no., maintained by the District Court in, Land and Mortgage Register Division;</p> <p>Section I Property designation</p> <p>Property No.</p>

<p>Położenie: województwo, powiat, gmina, miejscowość</p> <p>Ulica:</p> <p>Identyfikator lokalu:</p> <p>Przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny</p> <p>Opis lokalu: pokój z aneksem kuchennym, łazienka z misą ustępową</p> <p>Opis pomieszczenia przynależnego: pomieszczenie piwniczne</p> <p>Kondygnacja:</p> <p>Przyłączenie: numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal):</p> <p>Odrębność: tak</p> <p>Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnia pomieszczeń przynależnych:</p> <p>Dział I Sp – Spis praw związanych z własnością</p> <p>Numer prawa: 1</p> <p>Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu</p> <p>Wielkość udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i własności części budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali:</p> <p>Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal:</p> <p>Dział II - Właściciel</p> <p>Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska i</p> <p>Na podstawie: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży rep. z dnia r.</p> <p>Dział III –Prawa roszczenia i ograniczenia</p> <p>Wolny jest od wpisów</p> <p>Dział IV –Hipoteki</p> <p>Wolny jest od wpisów</p>	<p>Location,Voivodship/Province, powiat/district, gmina/ commune, locality.....</p> <p>Street:</p> <p>Premises Identifier</p> <p>Premises Use: non- residential premises</p> <p>Premises description: a room with a kitchenette, a bathroom with a toilet bowl</p> <p>Accessory room description: a basement</p> <p>Storey:</p> <p>Consolidation: Land and mortgage register number (the property the premises have been separated from):</p> <p>Separate ownership title: yes</p> <p>The total net floor area of the premises along with accessory rooms:.....</p> <p>Section 1 Sp - a list of rights associated with the ownership</p> <p>Number of the right: 1</p> <p>Type of right: share relating to the ownership of the premises</p> <p>The size of the share in the right of perpetual usufruct of the land and ownership of parts of the building and facilities not used exclusively for the use of the owners of the premises:</p> <p>Land and mortgage register number from which the premises have been separated:</p> <p>Section II Ownership</p> <p>Joint marital property ofand</p> <p>Pursuant to: agreement on the establishment of separate ownership of the premises and sales agreement rep. dated</p> <p>Section III - Rights, claims, restrictions</p> <p>No entries</p> <p>Section IV Mortgage</p> <p>No entries</p>
---	--

--	--

<p>5.2 Opis stanu techniczno – użytkowego 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.</p> <p><i>Rysunek 1 Zdjęcie budynku, w którym mieści się przedmiotowy lokal</i></p> <p>5.2.1 Opis budynku Budynek apartamentowo – użytkowy wzniesiony w</p> <p>Przy budynku dostępne są miejsca postojowe dla mieszkańców.</p> <p>LOKALIZACJA Lokalizacja budynku – budynek zlokalizowany obok Bardzo dobry dostęp do W pobliżu</p> <p>OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO</p> <p>Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi:</p> <p>DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi Droga jest własnością Skarbu Państwa.</p> <p>UZBROJENIE Nieruchomość wyposażona w instalację elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną (sanitarną i deszczową), telekomunikacyjną i ciepłowniczą.</p> <p>STAN TECHNICZNY BUDYNKU</p>	<p>5.2 Description of the maintenance and operational level of the valuation subject 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.</p> <p><i>Figure 1 Photo of the building where the premises in question is located</i></p> <p>5.2.1 Building description Residential (flats) and commercial building built in</p> <p>There are parking spaces for tenants next to the building.</p> <p>LOCATION The building location – the building is located at close to good access to Nearby,</p> <p>SURROUNDINGS AND NEIGHBOURHOOD</p> <p>The immediate neighbourhood consists of:</p> <p>ACCESS TO A PUBLIC ROAD The property has direct access to the road The road is owned by the State Treasury.</p> <p>UTILITIES The property has power, water, sewerage (sanitary and rainwater), telecommunications and heating infrastructure.</p> <p>BUILDING UTILITY INFRASTRUCTURE</p>
--	--

Obiekt wyposażony jest w następujące instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną.

5.2.2. Stan techniczno-użytkowy lokalu niemieszkalnego

POŁOŻENIE NA PIĘTRZE:

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA

Powierzchnię określono na podstawie wypisu z kartoteki lokali z dnia zgodnie z powyższym dokumentem ma powierzchnię użytkową m². Lokal składa się pokoju z aneksem kuchennym oraz łazienki z WC. Do lokalu przylega balkon.

STAN TECHNICZY LOKALU

Standard i stan techniczny lokalu niemieszkalnego bardzo dobry, wykończony materiałami o wysokiej jakości.

5.3. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie 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. Obszar, na którym znajduje się nieruchomość jest objęty planem uchwalonym na mocy Uchwały Nrktórym znajduje się nieruchomość jest oznaczony symbolem

1. KARTA TERENU NUMER:

2. POWIERZCHNIA: 15,62ha

3. PRZEZNACZENIE: Oznaczenie przeznaczenia M/U32 zabudowa mieszkaniowo – usługowa zawierająca funkcję mieszkaniową MW24 i funkcję usługową U33 w proporcji:

Usługi minimalnie 20% pow. użytkowej maksymalnie 70% pow. użytkowej, za wyjątkiem oznaczonych na planie obiektów o wartościach

The building is equipped with the following systems: electricity, water, sewage.....

5.2.2. Maintenance and operational level of the non-residential building

FLOOR LOCATION:

NET FLOOR AREA

The area was determined on the basis of the excerpt from the land and building register (premises records) dated according to the above document has a net floor area of m². The premises consist of a room with a kitchenette and a bathroom with a toilet. There is a balcony adjacent to the premises.

THE PREMISES MAINTAINANCE LEVEL

The standard and maintenance level of non-residential premises are very good; high quality materials.

5.3 Zoning of the property in the local development plan

Pursuant to Article 154 of the Real Estate Management Act, zoning of the property 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.

For the above-mentioned property, as of the valuation date, the Local Spatial Development Plan was in force, Resolution No., dated The area where the property is located is marked with the symbol

1.AREA SPECIFICATION SHEET:

2.AREA:

3.DESIGNATION: The M/U32 designation; residential and commercial development comprising residential use MW24 and commercial use U33 in proportion:

Commercial use - minimally 20% of net floor area and maximally of 70% of net floor area, with the exception of facilities of cultural value marked on the plan where commercial use may reach up to 100% of net floor area;

<p>kulturowych gdzie dopuszcza się usługi do 100% pow. użytkowej;</p> <p>4. FUNKCJE WYŁĄCZONE szpitale i domy opieki społecznej;</p> <p>5. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM nie ustala się</p> <p>6. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO 1) stosuje się zasady, o których mowa w pkt.</p> <p>7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p> <p>8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 1) wielkość działki, 2) szerokość frontu działki, 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:,</p> <p>9. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 1) dostępność drogową: 2) parkingi: 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej, 5) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej, 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych, 9) gospodarka odpadami: po segregacji wywóz na składowisko miejskie</p> <p>10. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</p> <p>11. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY</p>	<p>4. EXCLUDED USES Hospitals, nursing homes.....</p> <p>5. EXISTING DESIGNATION OR DEVELOPMENT DEEMED COMPATIBLE WITH THE PLAN not established/not applicable</p> <p>6. PRINCIPLES OF PROTECTION AND SHAPING OF THE SPATIAL ORDER 1) The following principles are applicable.....</p> <p>7. PRINCIPLES OF LAND AND BUILDING LOCATION DEVELOPMENT</p> <p>8. PROPERTY CONSOLIDATION AND DIVISION PRINCIPLES AND CONDITIONS 1) plot size 2) plot front width 3) the angle of the plot boundaries in relation to the roadway</p> <p>9. PRINCIPLES FOR CIRCULATION ROUTES AND UTILITIES 1) road access: 2) parking spaces: 3) water supply: from the municipal water supply infrastructure, 4) municipal sewage disposal: the sanitary sewage system, 5) rainwater drainage: the rainwater drainage system, 6) power supply: the existing power grid, 7) gas supply: the existing gas grid, 8) heat supply: a district heating infrastructure or low emission local sources, 9) waste management: after sorting, disposal in the municipal landfill</p> <p>10. PRINCIPLES FOR PROTECTION OF CULTURAL HERITAGE, MONUMENTS, CULTURAL LANDSCAPE, AND CONTEMPORARY CULTURE ASSETS</p> <p>11. PRINCIPLES FOR NATURE AND ENVIRONMENT PROTECTION</p>
---	--

<p>12. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</p> <p>13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p> <p>14. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCENÍ LUB REKULTYWACJI</p> <p>15. STAWKA PROCENTOWA 30%</p> <p>16. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPIŚCÓW</p> <p>17. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU</p> <p>18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH</p>	<p>12. PRINCIPLES FOR PUBLIC SPACE DEVELOPMENT</p> <p>13. METHODS AND DEADLINES FOR TEMPORARY LAND DEVELOPMENT</p> <p>14. ARRANGEMENTS FOR THE RESTORATION OF EXISTING LAND DEVELOPMENT AND UTILITIES IN NEED OF RESHAPING OR REHABILITATION</p> <p>15. PERCENTAGE RATE OF 30% IS ESTABLISHED</p> <p>16. WAYS OF DEVELOPING LAND OR FACILITIES SUBJECT TO PROTECTION UNDER SEPARATE PROVISIONS</p> <p>17. SPECIAL CONDITIONS OF LAND DEVELOPMENT AND RESTRICTIONS ON THEIR USE</p> <p>18. RECOMMENDATIONS AND INFORMATION NOT CONSTITUTING THE BASIS FOR ADMINISTRATIVE DECISIONS</p>
---	---

<p>6. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY</p> <p>6.1. Założenia badawcze</p> <p>Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, poddano badaniu lokalny rynek nieruchomości wyodrębniony w następujący sposób:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obszar – - Okres analizy cen transakcyjnych: - Rynek lokalny jako obrót prawem własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (wykorzystywanych na mieszkania w tym mieszkania wakacyjne) o pow. od 25 m² do 30 m² a dla potrzeb trendu czasowego przeanalizowano wszystkie nieruchomości lokalowe użytkowe i mieszkalne w dzielnicy bez ograniczeń powierzchniowych 	<p>6. PROPERTY VALUATION TYPE, VALUATION APPROACH, METHOD AND TECHNIQUE</p> <p>6.1 Study assumptions</p> <p>Taking into consideration the valuation subject, scope and purpose, and the data availability; the local property market selected in the way shown below was examined:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area - - Transaction price change analysis period: - The local property market where the ownership rights to residential and non-residential premises (used for housing, including holiday flats) with the area between m² and m² were traded; and to calculate the price change trend, all non-residential and residential premises in
---	---

Jednostka porównawcza: zł/m² powierzchni użytkowej.

6.2 Opis rynku nieruchomości

W celu dokonania analizy lokalnego rynku zbadano akty notarialne, a także obserwowano zmiany na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Analizowany rynek lokali niemieszkalnych i mieszkalnych jest bardzo dobrze rozwinięty. W monitorowanym okresie czasu odnotowano około transakcji kupna sprzedaży prawo własności do takiego lokalu. W wyniku analizy rynku ustalono, iż popyt na lokale w tej części miasta jest bardzo wysoki, czemu sprzyja realizowana od wielu lat zabudowa Ta część jest jednocześnie obszarem atrakcyjnym turystycznie.

Rynek nieruchomości nadal jest bardzo dobrą alternatywą dla lokat alternatywnych realizowanych na rynku finansowym. Stopy zwrotu są tu o wiele wyższe a w odniesieniu do nieruchomości nowych, położonych w najlepszych lokalizacjach ryzyko inwestowania jest relatywnie niższe. Natomiast z drugiej strony coraz trudniej jest pozyskać finansowanie zewnętrzne, jak również istotne znaczenie ma wzrost kosztów finansowych.

6.3. Określenie trendu czasowego

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:

$$y = mx + b$$

gdzie: **x** – czas zawarcia transakcji, **y** – cena transakcyjna, **m** – nachylenie (aby znaleźć nachylenie linii, należy wziąć dwa punktu na

the district were analysed without any restrictions with regard to the floor area.

Comparison unit: PLN/m² of net floor area.

6.2 Property market description

In order to analyse the local market, notarial deeds were studied and the changes in the local property market were observed in terms of supply and demand in the study area. The analysed market of non-residential and residential premises is very well developed. In the monitored time period there were about sales transactions of ownership rights to such premises. The market analysis shows that the demand for premises in this part of the city is very high, which is facilitated by the development of At the same time, this part of is an attractive area for tourists.

The real property market is still a very good alternative to alternative investments in the financial market. Here, the rates of return are much higher and, with regard to new properties in the best locations, the investment risk is relatively lower. On the other hand, it is becoming increasingly difficult to obtain external financing and the financing cost increase is also significant.

6.3 Time trend/Price change trend

The regression method was applied to calculate the time trend and it was also used to analyse the transaction prices. The price changes in the market were determined using the regression line, namely, the relationship between the transaction price (y-axis) and the time of the transaction (x-axis), where y is a straight line with arbitrary slope crossing the y-axis:

$$y = mx + b$$

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)

prostej (x1, y1) i (x2, y2), nachylenie równe jest $(y_2 - y_1) / (x_2 - x_1)$, **b** – punkt przecięcia z osią y

Aby otrzymać równanie zastosowano funkcje Excela REGLINP (znane_y; znane_x; stała; statystyka). Funkcja RENGLIP korzysta z metody najmniejszych kwadratów do obliczenia linii prostej, która najbardziej pasuje do danych. Polega na obliczeniu dla każdego punktu różnicy 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 w, że ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych z widocznym wzrostem około..... % co pokazuje poniżej wykres stąd ceny zaktualizowano. Ceny przyjęte do porównania są cenami netto tj. nie zawierają podatku VAT, podatku od czynności cywilnoprawnych ani innych opłat.

6.4. Wybór transakcji na wyodrębnionym rynku

Spośród wszystkich transakcji, po wyodrębnieniu rynku, wybrano wiarygodnych transakcje porównawcze, przedstawione w tabeli nr Transakcje w tabeli wpisano w kolejności według ceny – od najniższej do najwyższej. Wśród transakcji nie uwzględniono tych, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji oraz których ceny istotnie odbiegały od cen przeciętnych dla badanego segmentu rynku.

Dokładne dane związane z transakcjami zamieszczonymi w tabeli znajdują się w archiwum rzeczoznawcy i nie zostały umieszczone w niniejszym opracowaniu ze względu na ochronę danych osobowych.

Tabela Zestawienie transakcji porównawczych

and (x2, y2), the slope is equal to $(y_2 - y_1) / (x_2 - x_1)$, **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 RENGLIP 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 indicates that the premises transaction prices are characterized by an increase of about%, as shown in the chart below, hence the prices of selected transactions are updated. The prices accepted for comparison are net prices, i.e. they do not include VAT, tax on civil law transactions or any other fees.

6.4 Selection of transactions on the selected market

Out of all the transactions, after the market selection, reliable comparable transactions were selected, presented in Table The transactions in the table were entered according to the price order - from the lowest to the highest. The transactions with specific transaction conditions and whose prices differed significantly from the average prices for the surveyed market segment were excluded.

The details related to the transactions in Table are held in the valuer's archives and were not included in this study for reasons of data protection.

Table Summary of comparable transactions

<p>Zaktualizowana cena minimalna dla powyższych transakcji wyniosła ~..... zł/m², cena maksymalna ~..... zł/m² zaś cena średnia ~..... zł/m².</p>	<p>The updated minimum price for the above transactions was ~...../m², the maximum price was ~...../m² and the average price was ~...../m².</p>
<p>Cenę minimalną osiągnął lokal mieszkalny sprzedany w dniu... Cena transakcyjna Cena zaktualizowana</p>	<p>The minimum price was achieved by the residential premises sold on ... Transaction price Updated price</p>
<p>Cenę maksymalną osiągnął lokal mieszkalny sprzedany w dniu..... Cena transakcyjna Cena zaktualizowana</p>	<p>The maximum price was achieved by the residential premises sold on ... Transaction price Updated price</p>
<p>6.5. Określenie cech rynkowych oraz ich wagi ocen</p>	<p>6.5 Market features and their weights</p>
<p>Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Notą Interpretacyjną nr 1 (NI1) pkt. 3.10:</p>	<p>According to Common National Valuation Principles (PKZW), Interpretative Note No. 1 of the para. 3.10:</p>
<p>„Wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali cen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:</p>	<p>"The magnitude of the market feature impact on the variation of transaction prices and the given feature price range may be determined in terms of the market conditions, taking into account:</p>
<p>a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,</p>	<p>(a) the results of the data analysis regarding the prices and market features of similar properties traded on the real property market selected for valuation purposes,</p>
<p>b) analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,</p>	<p>b) analogy to similar local markets in terms of type and area</p>
<p>c) badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,</p>	<p>(c) study and/or observation of the preferences of potential property buyers,</p>
<p>d) inny wiarygodny sposób”.</p>	<p>(d) any other reliable way".</p>
<p>Określenie cech rynkowych</p>	<p>Market feature determination</p>
<p>Na podstawie analizy wyodrębnionego rynku lokalnego, uwzględniając obserwowane preferencje potencjalnych nabywców nieruchomości ustalono następujące cechy mające wpływ na rynkową wartość nieruchomości lokalowych: lokalizacja oraz otoczenie i sąsiedztwo, stan techniczny i standard lokalu, stan techniczny i standard budynku w którym lokal jest położony, pomieszczenie przynależne, miejsce postojowe w hali garażowej.</p>	<p>Based on the analysis of the selected local property market and taking into consideration the preferences of the potential property buyers, the following features affecting the property market value were selected: location, surroundings and neighbourhood, the maintenance level and standard of the building where the premises is located, the accessory room, a parking place in the car park.</p>
<p>Określenie wag rynkowych</p>	<p>Market weight determination</p>

<p>Na podstawie analizy rynku, a w szczególności obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz głównie z analizy danych informacji uzyskanych od pośredników w obrocie nieruchomościami o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego na wyodrębnionym rynku nieruchomości, ustalono wagi cech rynkowych wpływające na zróżnicowanie cen transakcyjnych.</p> <p>Tabela Cechy rynkowe i ich charakterystyka</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lokalizacja oraz otoczenie i sąsiedztwo 2. Stan techniczny i standard budynku 3. Stan techniczny i standard lokalu 4. Pomieszczenie przynależne w piwnicy 5. Miejsce postojowe w hali garażowej 	<p>Based on the analysis of the property market and especially the preferences of the potential property buyers and mainly using the data from property brokers concerning the prices and market features of similar properties traded on the selected market, the market weights affecting the transaction price differentiation were established.</p> <p>Table Market features and their characteristics</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Location, surroundings and neighbourhood 2. Building maintenance level 3. Premises maintenance level 4. Accesory rooms in the basement 5. Indoor parking space
---	--

<p>7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY</p> <p>7.1. Warunki i założenia</p> <p>1) Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z zasadami szczególnej staranności.</p> <p>2) 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. 2021 r., Nr 0, poz. 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.</p> <p>3) Określona wartość rynkowa obiektu wyceny nie uwzględnia hipotek, kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.</p>	<p>7. PROPERTY VALUATION TYPE, APPROACH, METHOD AND VALUATION TECHNIQUE</p> <p>7.1 Conditions and assumptions</p> <p>1) This report has been prepared in accordance with due diligence principles.</p> <p>2) The selection of the appropriate approach and valuation method was based on the requirements set out in the Act of 21 August 1997 on Real Estate Management (consolidated text: Journal of Laws of 2021, No. 1899, as amended), the Regulation of the Council of Ministers of 21 September 2004 on property valuation and preparation of the valuation report (Journal of Laws of 2004, No. 207, item 2109, as amended), as well as the Common National Valuation Principles/Standards (PKZW).</p> <p>3) The assessed market value of the valuation object is understood as the value of a property estimated without regard to mortgages, costs of the sale or purchase and</p>
--	---

7.2. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Biorąc pod uwagę cel wyceny, podstawą dla przyjętej metodyki są przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W operacji określono wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„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”.

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,

without offset for any associated taxes and charges related to this transaction.

7.2 The type of value to be determined

Given the purpose of the valuation, the basis for the adopted methodology is the provisions of the Act of 21 August 1997 on Real Estate Management. The report determines The property market value is determined in the valuation report. According to Article 151 of the Real Estate Management Act:

"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."

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 are 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

jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżniamy trzy metody:

- porównywania parami,
- korygowania ceny średniej,
- 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 rynkowej obiektu wyceny zastosowano:

podejście: porównawcze,
metodę: korygowania ceny średniej.

Powyższe podejście i metodę wybrano ze względu na: cel wyceny (określenie wartości rynkowej obiektu wyceny dla potrzeb

is applied when the prices and features of the properties similar to the property being valued are known.

Three methods are distinguished in the comparative approach:

- pairwise comparison,
- average price correction,
- 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 they will obtain from the property. 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 he or she could purchase another investment with the same yield and degree of risk. The income approach uses either the investment or profits method.

The mixed approach combines the 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 estimation of the real property is made by the property valuer, taking into account, in particular, the purpose of the 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 the prices, income and real property prices (Article 154 of the above-mentioned Act).

In order to determine the market value of the facility, the following approach was applied:

approach: comparative,
method: average price correction

The above approach and method were selected due to: the purpose of the valuation (determination of the market value of the

<p>.....); specyfikę nieruchomości (lokal niemieszkalny, którego stan został opisany w pkt. operatu), aktualny sposób użytkowania, znajomość kilkunastu nieruchomości podobnych z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia tych transakcji oraz ceny tych nieruchomości (spełnione zostały warunki z art. 154 ww. ustawy oraz §4 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia).</p> <p>Ponadto zaobserwowano, że przy zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, strony transakcji określają wartość nieruchomości w sposób analogiczny – tzn. porównując nieruchomość będącą przedmiotem wyceny do innych nieruchomości sprzedawanych na danym rynku i ich cen.</p> <p>W podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. (§ 4 ust. 4 ww. rozporządzenia).</p> <p>Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną nr 1 przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej, stosuje się następująca procedurę postępowania:</p> <p>1.zdefiniowanie (określenie) rynku lokalnego oraz dobór i utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;</p>	<p>object of the valuation for the purpose of); the specific nature of the property (non-residential premises whose condition was described in para. ... of the report), the current manner of use, the knowledge of several similar properties from the market relevant for the location of the property under valuation, which were subject to market transactions and for which transaction prices are known, the conditions for concluding these transactions and the prices of those properties (the conditions of Article 154 of the aforementioned Act and §4 (1) and (2) of the aforementioned Regulation were fulfilled).</p> <p>In addition, it was observed that when entering into sales agreements of properties similar to the property being valued, the parties to the transaction determined the value of the property in an analogous manner - i.e. by comparing the property being valued to other properties traded on the market in question and their prices.</p> <p>In the comparison method, the average price correction method, at least a dozen similar properties that have been traded on the market and for which the transaction prices, terms of the transactions and features are known are used for comparison. The value of the estimated subject is assessed by correcting the average price of similar properties with the coefficients that account for the differences in the property specific features (paragraph 4 article 4 of the above-mentioned ordinance).</p> <p>In line with the PKZW <i>Common National Valuation Principles/</i> Interpretative Note no 1, while using the average price correction method, the following procedures are applied:</p> <p>1. delineating (determining) the local market and selecting and creating of a set of similar properties with available transaction prices and features constituting the valuation basis;</p>
--	--

2. aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
3. określenie zestawu cech rynkowych, wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości oraz określenie jednostki porównawczej;
4. określenie wielkości wpływu (wag) cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
5. ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
6. charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
7. wyznaczenie ze zbioru cen transakcyjnych ceny najniższej (minimalnej - C_{min}) oraz ceny najwyższej (maksymalnej - C_{max}), a także opisanie tych cen w aspekcie cech rynkowych;
8. określenie liczebności próby reprezentatywnej oraz obliczenie średniej arytmetycznej ceny transakcyjnej (C_{śr});
9. obliczenie dolnej granicy (C_{min}/ C_{śr}) i górnej granicy (C_{max}/ C_{śr}) sumy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych i określenie ich zbioru:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} < \sum_{i=1}^n U_i < \frac{C_{max}}{C_{śr}}$$

Gdzie:

C_{min}- cena minimalna,

C_{max}- cena maksymalna,

C_{śr}- cena średnia,

n - liczba współczynników korygujących,

U_i- zbiór wartości współczynników korygujących.

10. określenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale (C_{min}/ C_{max});

11. określenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości. Wartość tą określa się według wzoru:

$$W_{jn} = C_{śr} \sum_{i=1}^n U_i$$

2. updating the transaction prices as of the valuation date;
3. defining a set of market features that significantly influence the price differentiation on the property market and defining the comparison unit;
4. determining the influence of (weights) market features on the differentiation of transaction prices;
5. determining the feature ranking system for all the accepted market features;
6. the valued property characteristics along with the presentation of its features in terms of the accepted market feature grading system;
7. selecting the lowest price (minimum - C_{min}) and the highest price (maximum - C_{max}) from the transaction price set, and describing these prices using market features;
8. determining the representative sample size and calculating the arithmetic mean of the transaction price (C_{śr});
9. calculating the lower limit (C_{min}/ C_{śr}) and the upper limit (C_{max}/ C_{śr}) of the total of correction coefficients for given market features and determining their set:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} < \sum_{i=1}^n U_i < \frac{C_{max}}{C_{śr}}$$

Where:

C_{min}- minimum price,

C_{max}- maximum price,

C_{śr}- average price,

n – the number of correction coefficients,

U_i- a set of correction coefficient values.

10. defining the range of individual correction coefficients resulting from the assessment of the valuation subject property including the determined limits and average price position in the range (C_{min}/ C_{max});

11. determining the unit value of the assessed property. This value is assessed according to the formulae:

$$W_{jn} = C_{śr} \sum_{i=1}^n U_i$$

Gdzie:

Wjn- wartość jednostkowa nieruchomości,
Cśr- cena średnia,
n - liczba współczynników korygujących,
Ui- zbiór wartości współczynników korygujących.

12.określenie ostatecznej wartości nieruchomości poprzez iloczyn wartości jednostkowej i ilości właściwych jednostek.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Na podstawie relacji pomiędzy ceną maksymalną i minimalną, a ceną średnią ustalono zakresy współczynników korygujących. Kierując się określoną wagą, dla każdej cechy rynkowej oszacowano maksymalny i minimalny współczynnik korygujący. Następnie, uwzględniając nadane wycenianemu obiektowi oceny, określono wartości współczynników. Suma wszystkich współczynników posłużyła do skorygowania ceny średniej.

Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cmin- cena minimalna
Cmax- cena maksymalna
Cśr- cena średnia
 $C_{min}/C_{śr}$
 $C_{max}/C_{śr}$

A zatem zbiór wartości wskaźników korygujących U_i dla wycenianego lokalu powinien znajdować się w przedziale:

Where:

Wjn- property unit value,
Cśr- average price,
n - the number of correction coefficients,
Ui- a set of correction coefficient values.

12. determining the final value of the property by dividing the unit value by the number of proper units.

When using the comparative approach, an additional expert coefficient "K", which remains in the range [0.90, 1.10], may be used. This coefficient may only be taken into account in specific, justified cases, for example, when the property has defects or advantages beyond the market features or there is a clear shift between demand and supply. The use of the K coefficient should be justified in each case by formulating an appropriate clause by the valuer.

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

Based on the relationship between the maximum and minimum price and the average price, ranges of correction coefficients were established. Taking into consideration the specified weight, the maximum and minimum correction coefficients were defined for each market feature. Then the values of the coefficients were determined, taking into account the ranking system of the valued facility. The sum of all coefficients was used to correct the average price.

On the basis of the data in Table ..., the following data was adopted:

Cmin- minimum price,
Cmax- maximum price,
Cśr- average price,

Thus, the set of U_i correction coefficient values for the valued premises should be in the range:

Tabela Obliczenie współczynnika korygującego oraz wartości lokalu niemieszkalnego

Przyjęto wartość: zł

Słownie: złotych.

Powyższa wartość obejmuje wartość lokalu niemieszkalnego oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz własności wspólnych części budynku

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 tysiący złotych, jeśli nie zniekształca to wyniku wyceny (§56 ust. 2).

9. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa lokalu niemieszkalnego nr zlokalizowanego w budynku nr przy ul. w w wysokości w stanie na dzień wyceny uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja oraz otoczenie i sąsiedztwo

Określona wartość przedmiotowego lokalu niemieszkalnego zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym.

W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży lokali niemieszkalnych wartość rynkową w odniesieniu do 1 m² p. u. przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny określono na poziomie/m².

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.

Table Calculation of the correction ratio and the value of the non-residential premises

The value is as follows: PLN

In words: Złoty(s).

The above value includes the value of the non-residential premises and the share in the right of perpetual usufruct of the land and ownership of the common parts of the building

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 WITH CONCLUSIONS AND RATIONALE

The market value of the non-residential premises No. located in building No. at in, estimated in the comparative approach in the amount of PLN as of the valuation date takes into account the property features such as: location, surroundings and neighbourhood,

The estimated value of the non-residential premises in question is between the minimum price and the maximum price observed on the analysed local market. As a result of the analysis of sales and purchase transactions of non-residential premises, the market value for 1 m² of net floor area of the subject property for the valuation date was determined at PLN/m².

10. LIMITATIONS, CAVEATS AND DISCLAIMERS

1. The report was prepared in accordance with legal regulations and the Common National Valuation Standards (PKZW)
2. The report has been prepared solely for the purpose stated in section 2.

<p>3. Na dzień sporządzenia opinii istnieje niepewność/ryzyko związane z trudnym do określenia wpływem jaki będzie miała pandemia COVID-19 oraz wojna na Ukrainie na sytuację gospodarczą oraz rynek nieruchomości w Polsce i na świecie (wpływ na wartość określoną przy okazji kolejnych aktualizacji w przyszłości).</p> <p>4. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.</p> <p>5. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.</p> <p>6. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.</p> <p>7. Opis stanu technicznego w operacie nie stanowi ekspertyzy technicznej</p>	<p>3. On the date of preparation of the valuation report, there is 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).</p> <p>4 The author is not responsible for the use of the report for other purposes or by third parties.</p> <p>5 The report may not be published in whole or in part without the permission of the author.</p> <p>6. It is assumed that the valuer was provided with all the necessary documents relevant to the determination of the property value.</p> <p>7. The description of the property maintenance aspects in the report does not constitute technical opinion.</p>
<p>11. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA</p>	<p>11. SIGNATURE OF THE VALUER</p>
<p>12. ZAŁĄCZNIKI</p> <p>1. Protokół badania ksiąg wieczystych</p> <p>2. Wypis z rejestru lokali</p> <p>3. Ubezpieczenie OC</p>	<p>12. ANNEXES AND APPENDICES</p> <p>1. The land and mortgage register examination report</p> <p>2. The land and building register (premises records) excerpt</p> <p>3. Third party insurance policy</p>