

**Biuro Obrotu Nieruchomościami „REZYDENT”**  
57-100 Strzelin, ul. Wrocławska nr 37A/2, tel./fax. 71-3923526



## **OPERAT SZACUNKOWY**

**nieruchomości zabudowanej budynkami i budowlami elewatorów zbożowych oraz nieruchomości niezabudowanej położonych w Przytocznej, przy ul. Dworcowej 1**

Przedmiot wyceny:	Nieruchomość zabudowana budynkami i budowlami elewatorów zbożowych w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna, jako przedmiotu prawa własności oraz nieruchomość niezabudowana w granicach działki nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego
Położenie nieruchomości:	66-340 Przytoczna, ul. Dworcowa 1, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki woj. lubuskie
Właściciel nieruchomości:	Właściciel nieruchomości zabudowanej w granicach działki 207/8 wraz z budynkami i budowlami oraz użytkownik wieczysty działki gruntu nr 207/84 do dnia 05-12-2089r – „Osadkowski” S.A. z siedzibą w Bierutowie Właściciel działki gruntu 207/84 – Skarb Państwa

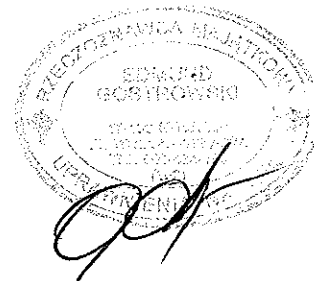
**Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkami i budowlami elewatorów zbożowych oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:**  
**4.960.050,- zł**

**Wycenił:**

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**  
mgr inż. Edmund Gostrowski  
RECOGNISED EUROPEAN VALUER

uprawniony w zakresie  
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI  
przez

Ministra Gospodarki  
Przestrzennej i Budownictwa  
nr uprawnień 1398



Strzelin, dnia 08-03-2016r

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis:
----------	--------------------	--	---------

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	2
--	----------------------------	---

**Biuro Obrotu Nieruchomościami “REZYDENT”**  
ul. Wrocławska nr 37A/2, 57-100 Strzelin tel./fax. 71-3923526

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>Przedmiot wyceny</b>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkami i budowlami elewatorów zbożowych, położona w Przytocznej w granicach działki nr 207/8 AM 24 jako przedmiotu prawa własności oraz nieruchomość niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.
<b>Zakres wyceny</b>	Zakresem opracowania objęto prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu w granicach działki nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna. Zakresem opracowania zostały również objęte maszyny i urządzenia trwale związane z gruntem znajdujące się na terenie działki 207/84 AM 24 obręb 0012 Przytoczna
<b>Położenie nieruchomości</b>	Przytoczna, ul. Dworcowa 1, gmina Przytoczna
<b>Oznaczenie wg katastru nieruchomości</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• województwo – lubuskie</li> <li>• powiat – międzyrzecki</li> <li>• jedn. ewidencyjna – Przytoczna - gmina</li> <li>• obręb - 0012 Przytoczna</li> <li>• nr działki –207/8 AM 24, 207/84 AM 42</li> <li>• działka nr 207/84 w uw. do dnia 05.12.2089r</li> <li>• Powierzchnia łączna gruntu – 2,3873 ha</li> </ul>
<b>Nr księgi wieczystej</b>	<b>GW1M/00032047/4, GW1M/00039010/5 Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu - V Wydział Ksiąg Wieczystych</b>

**Opis nieruchomości**  
Działka nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna o powierzchni 1,1800 ha zabudowana jest budynkami i budowlami przeznaczonymi do przyjmowania, składowania, suszenia i dystrybucji zboża, działka nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna o powierzchni 1,2073ha jest niezabudowana, użytkowana jako łąka. Działki położone są w jednym kompleksie na skraju wsi Przytoczna, w pobliżu drogi wylotowej w kierunku Gorzowa Wielkopolskiego, przy nieczynnej stacji PKP. ul. Dworcowa 1. Sąsiedztwo przedmiotowych działek gruntu stanowią tereny przemysłowe od zachodu, zabudowa wielorodzinna od południa, tory kolejowe oraz nieczynna stacja PKP od północy oraz grunty orne i leśne od wschodu. Dojazd do działek drogą utwardzoną z płyt JOMB. Działka nr 207/8 ogrodzona jest ogrodzeniem wykonanym z siatki w ramach stalowych mocowanych do słupków stalowych osadzonych w gruncie, działka 207/84 nieogrodzona. Teren działek uzbrojony jest w sieć gazową, wodociągową, sieć kanalizacyjną wiejską, energetyczną i telefoniczną. Na terenie działki nr 207/8 znajdują się utwardzone betonem drogi i place wewnętrzne (w tym parking). Przez działkę nr 207/84 przechodzą napowietrzne linie energetyczne niskiego i średniego napięcia oraz podziemna sieć wodociągowa o średnicy 200mm. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren działki nr 207/84 przeznaczony jest pod tereny przemysłowe, natomiast teren działki nr 207/8 nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obie działki oznaczone są jako obszary o dominacji funkcji wytwórczo-usługowej. Budynki i budowle trwale związane z gruntem znajdujące się na działce nr 207/8 to: zespół 8 silosów stalowych z 3 zbiornikami wbudowanymi ze sterownią, budynek silosów manipulacyjnych, zbiorników ekspedycyjnych i odpadów ze sterownią i suszarnią zbóż, budynek administracyjno-socjalny z wagą samochodową, budynek przyjęcia zboża, budynek magazynowy, budynek rozdzielni elektrycznej suszarni, oraz stacji transformatorowej. Budynki posiadają łączną powierzchnię użytkową 1942,64m<sup>2</sup> i kubaturę 1282412m<sup>3</sup>, natomiast budynek biurowy z wagą i budynek magazynowy posiada łączną powierzchnię użytkową 828,60m<sup>2</sup> Średnioważone zużycie techniczne wszystkich budynków wynosi 26%, natomiast budynek biurowy z wagą i budynku magazynowego 12%. Właścicielem budynków i budowli oraz gruntu w granicach działki 207/8 oraz użytkownikiem wieczystym gruntu w granicach działki 207/84 do dnia 05.12.2089r jest firma „Osadkowski” S.A. z siedzibą w Bierutowie. Właścicielem działki 207/84 jest Skarb Państwa.

**Cel dokonanej wyceny**  
Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prawnego zabezpieczenia hipoteką kredytu bankowego na działalność gospodarczą.

<b>Zastosowane podejście w wycenie nieruchomości</b>	Wartość rynkową określono metodą porównywania parami w podejściu porównawczym
--	---

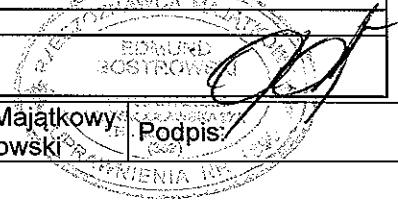
<b>Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym</b>	wartość rynkowa nieruchomości: <b>4.960.050,- zł</b> słownie: cztery miliony dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy pięćdziesiąt złotych
---	---

<b>Data sporządzenia operatu</b>	08 marzec 2016 roku
----------------------------------	---------------------

<b>Data, na którą określono wartość nieruchomości</b>	08 marzec 2016 roku
---	---------------------

**Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:**

<b>REZYDENT</b>	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis:
-----------------	--------------------	---	---------



## Spis treści

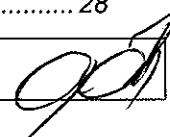
<b>1</b>	<b>OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY .....</b>	<b>6</b>
1.1	PRZEDMIOT WYCENY .....	6
1.2	ZAKRES WYCENY .....	6
<b>2</b>	<b>CEL WYCENY .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY .....</b>	<b>6</b>
3.1	PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA .....	6
3.2	PODSTAWY PRAWNE WYCENY .....	6
3.3	UWARUNKOWANIA PRAWNE .....	6
3.4	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	9
3.5	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	9
3.6	PODSTAWY MERYTORYCZNE .....	9
3.7	MATERIAŁY POMOCNICZE .....	9
<b>4</b>	<b>DANE O NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>9</b>
4.1	STAN PRAWNY .....	9
4.2	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W/G EWIDENCJI GRUNTÓW .....	10
4.3	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W/G KSIĘGI WIECZYSTEJ .....	10
<b>5</b>	<b>LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>11</b>
6.1	WIDOK DZIAŁKI GRUNTU NR 207/84 .....	11
6.2	OPIS DZIAŁKI GRUNTU NR 207/84 .....	12
6.3	WIDOK DZIAŁKI GRUNTU NR 207/8 .....	12
6.4	OPIS DZIAŁKI GRUNTU NR 207/8 .....	12
6.5	BUDYNEK BIUROWO - SOCJALNY Z WAGĄ SAMOCHODOWĄ .....	13
6.5.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny budynku .....</i>	<i>17</i>
6.5.2	<i>Dane techniczne budynku .....</i>	<i>17</i>
6.5.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego .....</i>	<i>17</i>
6.6	BUDYNEK PRZYJĘCIA ZBOŻA .....	18
6.6.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny .....</i>	<i>18</i>
6.6.2	<i>Dane techniczne budynku .....</i>	<i>19</i>
6.6.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego .....</i>	<i>19</i>
6.7	BUDYNEK SILOSÓW MANIPULACYJNYCH, ZBIORNIKÓW EKSPEDYCYJNYCH I ODPADÓW ZE STEROWNIA .....	19
6.7.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny .....</i>	<i>22</i>
6.7.2	<i>Parametry techniczne .....</i>	<i>22</i>
6.7.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego .....</i>	<i>22</i>
6.8	ZESPÓŁ 8 SILOSÓW STAŁOWYCH Z 3 ZBIORNIKAMI WBUDOWANYMI .....	23
6.8.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny .....</i>	<i>23</i>
6.8.2	<i>Parametry techniczne .....</i>	<i>23</i>
6.8.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego .....</i>	<i>23</i>
6.9	MAGAZYN NAWOZOWY .....	24
6.9.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny .....</i>	<i>25</i>
6.9.2	<i>Dane techniczne budynku .....</i>	<i>25</i>
6.9.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego .....</i>	<i>25</i>
6.10	BUDYNEK ROZDZIELNI ELEKTRYCZNEJ SZUSZARNI .....	25
6.10.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny .....</i>	<i>25</i>
6.10.2	<i>Dane techniczne budynku .....</i>	<i>25</i>
6.10.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego .....</i>	<i>26</i>
6.11	BUDYNEK ROZDZIELNI ELEKTRYCZNEJ .....	26
6.11.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny .....</i>	<i>26</i>
6.11.2	<i>Dane techniczne budynku .....</i>	<i>26</i>
6.11.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego .....</i>	<i>26</i>
6.12	OGRODZENIE TERENU .....	27
6.12.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny .....</i>	<i>27</i>
6.12.2	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego .....</i>	<i>27</i>
6.13	OŚWIETLENIE TERENU I MONITORING .....	28
6.13.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny .....</i>	<i>28</i>
6.13.2	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego .....</i>	<i>28</i>

REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

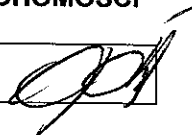
Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	4
--	----------------------------	---

6.14	DROGI I PLACE .....	29
6.14.1	Dane ogólne i opis techniczny .....	30
6.14.2	Stan techniczny i określenie zużycia technicznego .....	30
6.15	PORTIERNIA.....	30
6.15.1	Dane ogólne i opis techniczny.....	30
6.15.2	Stan techniczny i określenie zużycia technicznego .....	30
6.16	OKREŚLENIE ŚREDNIOWAŻONEGO STOPNIA ZUŻYCIA TECHNICZNEGO BUDYNKÓW .....	31
<b>7</b>	<b>OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>33</b>
8.1	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY .....	33
8.1.1	Rodzaj rynku.....	33
8.1.2	Obszar rynku .....	33
8.1.3	Okres badania rynku .....	34
8.1.4	Charakterystyka rynku.....	34
8.1.5	Tab. nr 1. Zestawienie sprzedanych nieruchomości zabudowanych budynkami biurowo-magazynowymi .....	35
8.1.6	Tab. nr 2. Zestawienie sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę wytwórczo-usługową i przemysłową .....	35
8.2	OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH I GRUNTÓW BUDOWLANÝCH .....	36
8.3	METODYKA WYCENY .....	36
8.3.1	Określenie rodzaju wartości .....	36
8.3.2	Wybór podejścia, metody i techniki szacowania .....	36
8.4	WYCENA MASZYN I URZĄDZEŃ TRWAŁE ZWIĄZANYCH Z GRUNTEM .....	38
8.5	ROZWIĄZANIA MERYTORYCZNE I TOK OBLICZENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKAMI BIUROWO-MAGAZYNOWYMI POŁOŻONEJ W GRANICACH DZIAŁKI NR 207/8 AM 24 OBRĘB 0012 PRZYTOCZNA, GMINA PRZYTOCZNA JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI .....	38
	Tab. nr 4 Charakterystyka szacowanej nieruchomości .....	39
8.5.1	Wybór i charakterystyka nieruchomości porównawczych .....	39
8.5.2	Określenie wartości nieruchomości zabudowanej .....	40
8.5.3	Tab. 5 Wycena wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkami biurowo-magazynowymi położonej w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna .....	41
8.5.4	Wynik końcowy wyceny.....	41
8.6	ROZWIĄZANIA MERYTORYCZNE I TOK OBLICZENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU NR 207/8 AM 24 I 207/84 AM 42 OBRĘB 0012 PRZYTOCZNA, GMINA PRZYTOCZNA JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI .....	41
8.6.1	Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.....	41
8.6.2	Tab. 7. Charakterystyka szacowanej nieruchomości - działka 207/8 .....	42
8.6.3	Wybór i charakterystyka nieruchomości porównawczych.....	42
8.6.4	Określenie wartości nieruchomości gruntowej w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna .....	43
8.6.5	Wynik końcowy wyceny.....	44
8.6.6	Wartość zainwestowania w budynki biurowo-magazynowe położone w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna .....	44
8.7	OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ W GRANICACH DZIAŁKI GRUNTU NR 207/84 AM 24 OBRĘB 0012 PRZYTOCZNA, GMINA PRZYTOCZNA JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI .....	44
8.7.1	Tab. 9 Charakterystyka szacowanej nieruchomości – działka 207/84.....	44
8.7.2	Określenie wartości nieruchomości gruntowej w granicach działki nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna .....	45
8.7.3	Wynik końcowy wyceny.....	45
8.8	OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU 207/84 AM 42 OBRĘB 0012 PRZYTOCZNA, GMINA PRZYTOCZNA JAKO PRZEDMIOTU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO .....	46
8.9	OKREŚLENIE WARTOŚCI MASZYN I URZĄDZEŃ TRWAŁE ZWIĄZANYCH Z GRUNTEM ZLOKALIZOWANYCH NA GRUNCIE DZIAŁKI NR 207/8 AM 24 OBRĘB 0012 PRZYTOCZNA.....	46
8.9.1	Określenie wartości silosów zbożowych wraz z maszynami i urządzeniami towarzyszącymi .....	47
8.10	OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDYNKÓW MAGAZYNOWYCH I BUDYNKU BIUROWEGO ZLOKALIZOWANYCH NA GRUNCIE DZIAŁKI NR 207/8 AM 24 OBRĘB 0012 PRZYTOCZNA.....	47
8.10.1	Tab. Nr 11 Określenie wartości odtworzeniowej budynków.....	47
8.11	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI.....	47
<b>9</b>	<b>ZESTAWIENIE ZBIORCZE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>48</b>

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	---	---

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	5
--	----------------------------	---

10	ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE .....	48
11	ANALIZA RYZYKA ZWIĄZANEGO Z NIERUCHOMOŚCIĄ.....	48
12	KLAUZULE.....	49
13	ZAŁĄCZNIKI.....	49

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	6
--	----------------------------	---

# 1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

## 1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkami i budowlami elewatorów zbożowych, położona w Przytocznej w granicach działki nr 207/8 AM 24 jako przedmiotu prawa własności, objęta Księgą Wieczystą nr GW1M/00032047/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu oraz nieruchomość niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, objęta Księgą Wieczystą nr GW1M/00039010/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu - V Wydział Ksiąg Wieczystych.

## 1.2 ZAKRES WYCENY

Zakresem opracowania objęto prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkami i budowlami w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna objętej Księgą Wieczystą nr GW1M/00032047/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu - V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu w granicach działki nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, objętej Księgą Wieczystą nr GW1M/00039010/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu – V Wydział Ksiąg Wieczystych. Zakresem opracowania zostały również objęte maszyny i urządzenia trwale związane z gruntem znajdujące się na terenie działki 207/84 AM 24 obręb 0012 Przytoczna.

# 2 CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkami i budowlami elewatorów zbożowych położonej w granicach działki nr 207/8, w Przytocznej jako przedmiotu prawa własności oraz nieruchomości niezabudowanej w granicach działki nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, w celu prawnego zabezpieczenia hipoteką wierzytelności kredytodawcy.

# 3 PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

## 3.1 PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA

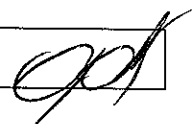
Podstawą opracowania operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej budynkami i budowlami elewatorów zbożowych w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna jako przedmiotu prawa własności oraz niezabudowanej nieruchomości gruntowej w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego jest zlecenie Spółki Akcyjnej „Osadkowski” z siedzibą w Bierutowie przy ul. Kolejowej nr 6.

## 3.2 PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity opublikowany w Dz. U. poz.1774 z dnia 3 listopada 2015r z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207/8, 207/8407 z dnia 22 września 2004 r. poz. 2109- z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny – (Dz. U. z dnia 23 stycznia 2014r poz.121 z późniejszymi zmianami)
- Standard KSW3 3 – Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności.

## 3.3 UWARUNKOWANIA PRAWNE

Uwarunkowania prawne wyceny zawarte są w następujących aktach prawnych:

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

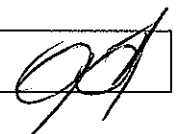
- **Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity opublikowany w Dz. U. poz.1774 z dnia 3 listopada 2015r z późniejszymi zmianami).**
  - *Art. 150 ust. 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są, lub mogą być przedmiotem obrotu.*
  - *Art. 152 ust. 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego zawierającego elementy podejść poprzednich.*
  - *Art. 153 ust. 1. 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 są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*
  - *Art. 153 ust. 3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.*
  - *Art. 154. Ust. 1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*
  - *Art. 154. ust.2 W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
  - *Art. 156. Ust. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.*
  - *Art. 156. Ust.2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.*
  - *Art. 156. Ust. 3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154.*
  - *Art. 156. Ust.4 Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3 po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.*
- **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z dnia 22 września 2004r – z późniejszymi zmianami ).**
  - *§ 3 ust. 1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu prawa własności lub innych praw do nieruchomości.*

REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	8
--	----------------------------	---

- § 3 ust. 2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.
- § 4 ust. 1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
- § 4 ust. 2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
- § 4 ust. 3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
- § 5 ust. 1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.
- § 5 ust. 2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne
- § 5 ust. 3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.
- § 29 ust. 2 Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.
- § 29 ust. 3 Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny o których mowa w ust.1 i 2 wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego policzonego wg. wzoru:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) * \frac{t}{T} + 0,25 * \frac{T-t}{T}$$


Gdzie:

$W_k$  – współczynnik korygujący

$S_r$  – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%

$R$  – przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12

$t$  – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---



*T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste*

### 3.4 DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 08.03.2016r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotowej nieruchomości - 08.03.2016r
- Data, na którą określono stan prawny przedmiotowej nieruchomości – 08.03.2016r
- Data, na którą określono i uwzględniono stan techniczno-użytkowy, stan otoczenia i stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości – 25.02.2016r
- Data dokonania czynności szacunkowych na nieruchomości – 25.02.2016r.

### 3.5 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- oględziny przeprowadzone w dniu 25.02.2016r.
- Księgi Wieczyste nr GW1M/00032047/4, GW1M/00039010/5 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu – V Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Wypis z rejestru gruntów dla działki nr 207/8 AM 24, 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna
- Fragment mapy ewidencyjnej dla działki nr 207/8 AM 24, 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna zatwierdzony Uchwałą nr XL/107/97 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 grudnia 1997r. oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą XVI/100/99 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30.12.1999r.
- Zaświadczenie Urzędu Gminy Przytoczna o przeznaczeniu działki nr 207/84 obręb Przytoczna w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna zatwierdzonym Uchwałą nr XL/107/97 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 grudnia 1997r. oraz oznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą XVI/100/99 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30.12.1999r. działki gruntu nr 207/8 obręb Przytoczna – pismo nr B.6724.XI.1.2012 z dnia 07-11-2012r – uaktualnione na dzień wyceny.
- wywiad środowiskowy

### 3.6 PODSTAWY MERYTORYCZNE

- o „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”

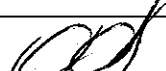
### 3.7 MATERIAŁY POMOCNICZE

- Wgląd do zasobu katastralnego Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Międzyrzeczu
- Własna baza danych o transakcjach rynkowych nieruchomości stworzona na podstawie analizy lokalnego rynku obrotu nieruchomościami.

## 4 DANE O NIERUCHOMOŚCI

### 4.1 STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania Ksiąg Wieczystych nr GW1M/00032047/4 oraz nr GW1M/00039010/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu - V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz na podstawie ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Międzyrzeczu. Działka gruntu nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna stanowi własność „Osadkowski” Spółka Akcyjna, natomiast działka nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna stanowi własność Skarbu Państwa i została oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089r. Użytkownikiem wieczystym gruntu działki nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna do dnia 05-12-2089r jest firma „Osadkowski” S.A. z siedzibą w Bierutowie. W Dziale II KW nr GW1M/00032047/4 wpisana jest wzmianka nr

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	10
--	----------------------------	----

GW1M/4973/15/1 z dnia 26-11-2015r dotycząca zmiany właściciela z „Osadkowski Raiffeisen” Sp. z o.o. Września na „Osadkowski” S.A. Bierutów. W działach III przedmiotowych KW brak wpisów.

W dziale IV KW GW1M/00032047/4 wpisana jest:

1) Hipoteka umowna łączna w kwocie 22500000,00 zł (dwadzieścia dwa miliony pięćset) na rzecz Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie – hipoteka łączna z KW nr GW1M/0039010/5. Kredyt, odsetki, prowizje i inne koszty uboczne kredytu wynikające z umowy kredytowej, umowa z dnia 30-04-2013R NR 2013/90/DDF. Ponadto wpisano wzmianki: wzmianki: GW1M/5462/15/1 z dnia 23-12-2015r, GW1M/5143/15/1 z dnia 04-12-2015r, GW1M/4973/15/1 z dnia 26-11-2015r

W Dziale II KW nr GW1M/00039010/5 wpisana jest wzmianka nr GW1M/4974/15/1 z dnia 26-11-2015r dotycząca zmiany użytkownika wieczystego z „Osadkowski Raiffeisen” Sp. z o.o. Września na „Osadkowski” S.A. Bierutów.

W dziale IV KW GW1M/00039010/5 wpisana jest:

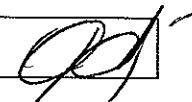
1) Hipoteka umowna łączna w kwocie 22500000,00 zł (dwadzieścia dwa miliony pięćset) na rzecz Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie – hipoteka łączna z KW nr GW1M/00032047/4. Kredyt, odsetki, prowizje i inne koszty uboczne kredytu wynikające z umowy kredytowej, umowa z dnia 30-04-2013R NR 2013/90/DDF. Ponadto wpisano wzmianki: wzmianki: GW1M/5462/15/1 z dnia 23-12-2015r, GW1M/5143/15/1 z dnia 04-12-2015r, GW1M/4973/15/1 z dnia 26-11-2015r

#### 4.2 OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W/G EWIDENCJI GRUNTÓW

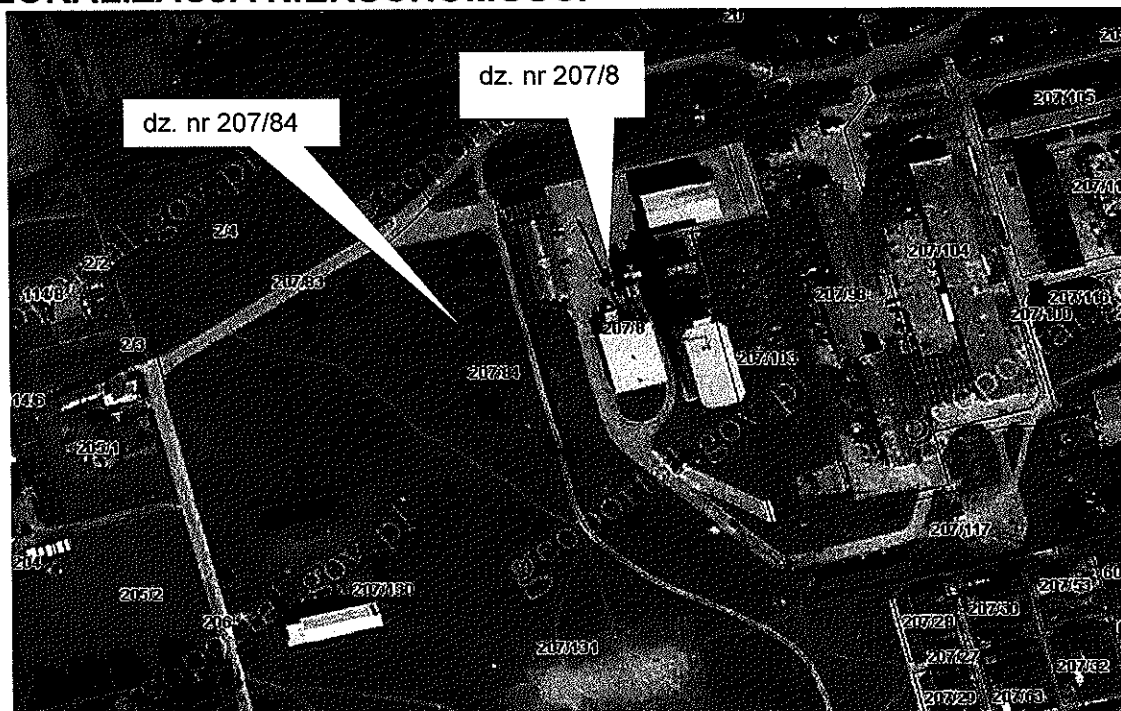
L. p.	Obręb	Dz. nr	AM	KW	Oznaczenie i powierzchnia użytków w/ha	Powierzchnia działki w/ha
1.	0012 Przytoczna	207/8	24	GW1M/00032047/4	Ba – 1,1800	1,1800
2.	0012 Przytoczna	207/84	42	GW1M/00039010/5	Br-RV – 0,0659 Br-RVI - 1,1414	1,2073
RAZEM						2,3873

#### 4.3 OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W/G KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla nieruchomości w granicach działki nr 207/8 prowadzona jest Księga Wieczysta nr GW1M/00032047/4, natomiast dla działki nr 207/84 prowadzona jest Księga Wieczysta nr GW1M/00039010/5 przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu – V Wydział Ksiąg Wieczystych.

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

## 5 LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



## 6 OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 6.1 WIDOK DZIAŁKI GRUNTU NR 207/84



REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

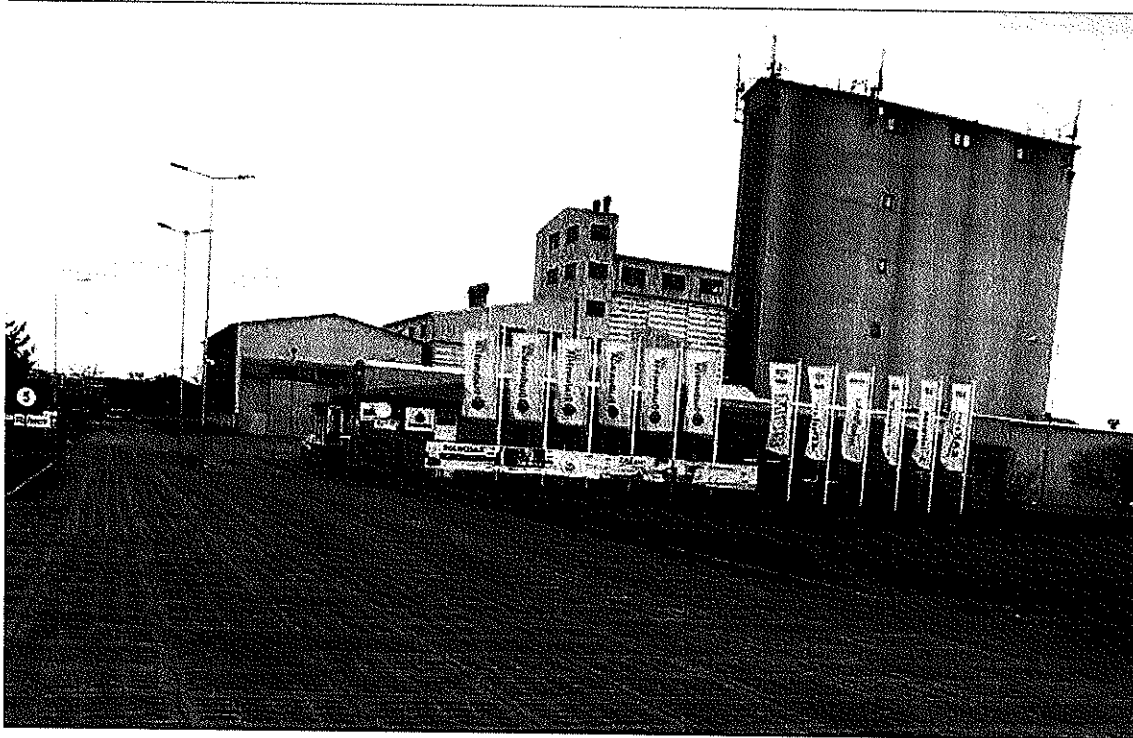
Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

## 6.2 OPIS DZIAŁKI GRUNTU NR 207/84

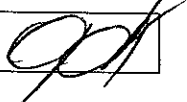
Działka nr 207/84 AM 24 obręb 0012 Przytoczna o powierzchni 1,2073 ha w ewidencji gruntów została sklasyfikowana jako użytki rolne zabudowane na gruncie rolnym w klasie od V do VI bonitacji gleb. W czasie czynności szacunkowych na nieruchomości grunty przedmiotowej działki były niezabudowane i nieużytkowane rolniczo, stanowiły pole inwestycyjne. Na działce znajdują się stare fundamenty po zbiorniku na wapno. Działka położona jest na skraju wsi Przytoczna, w pobliżu drogi wylotowej w kierunku Gorzowa Wielkopolskiego, przy nieczynnej stacji PKP. Dojazd do działki drogą utwardzoną z płyt betonowych prefabrykowanych typu „JOMB”. Sąsiedztwo przedmiotowej działki gruntu stanowią tereny przemysłowe i zabudowa wielorodzinna od zachodu i południa, tory kolejowe od północy oraz grunty orne i leśne od wschodu. Działka nieogrodzona. Teren działki posiada bezpośredni dostęp do uzbrojenia w sieć gazową, wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej wiejskiej, energetycznej i telefonicznej. Przez działkę przechodzą napowietrzne linie energetyczne niskiego i średniego napięcia oraz podziemna sieć wodociągowa o średnicy 200mm. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren działki nr 207/84 oznaczony jest symbolem „P” jako teren przemysłowy, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przedmiotowa działka oznaczona jest jako obszary o dominacji funkcji wytwórczo-usługowej.

## 6.3 WIDOK DZIAŁKI GRUNTU NR 207/8



## 6.4 OPIS DZIAŁKI GRUNTU NR 207/8

Działka nr 207/8 AM 42 obręb 0012 Przytoczna o powierzchni 1,1800 ha zabudowana jest budynkami i budowlami przeznaczonymi do przyjmowania, składowania, suszenia i dystrybucji zboża. Działka położona jest na skraju miasta Przytoczna, w pobliżu drogi wylotowej w kierunku Gorzowa Wielkopolskiego, przy nieczynnej stacji PKP. Dojazd do działki drogą utwardzoną z płyt betonowych prefabrykowanych typu „JOMB”. Sąsiedztwo

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

przedmiotowej działki gruntu stanowią tereny przemysłowe, zabudowa usługowa i wielorodzinna od zachodu i południa, tory kolejowe i nieczynna stacja PKP od północy oraz grunty orne i leśne od wschodu. Teren działki posiada bezpośredni dostęp do uzbrojenia w sieć gazową, wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej wiejskiej, energetycznej i telefonicznej. Działka nr 207/8 ogrodzona jest ogrodzeniem wykonanym z siatki w ramach stalowych mocowanych do słupków stalowych osadzonych w gruncie. Brama wjazdowa stalowa. Na terenie działki nr 207/8 znajdują się drogi i place (w tym parking) utwardzone betonem. Dla obszaru w granicach działki nr 207/8 Urząd Gminy nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna działka oznaczona jest jako obszary o dominacji funkcji wytwórczo-usługowej.

## 6.5 BUDYNEK BIUROWO - SOCJALNY Z WAGĄ SAMOCHODOWĄ



REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki

Zlecenie: „Osadkowski” S.A

14



REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzecznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

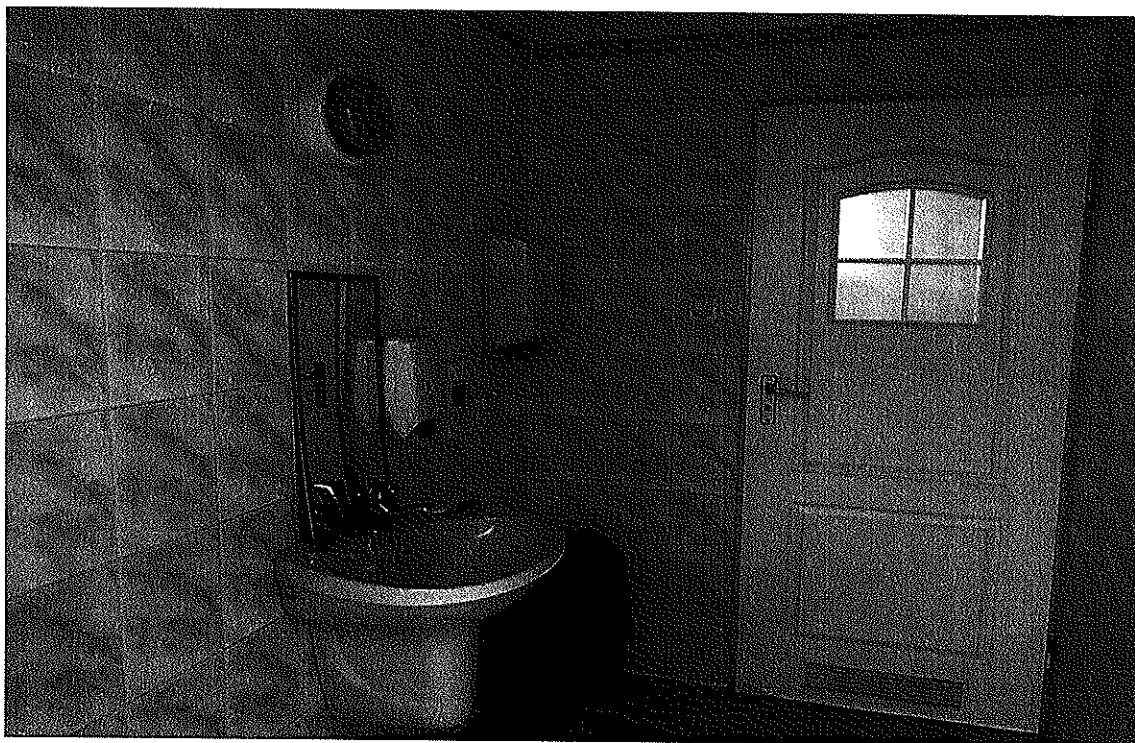
Sporządził: Rzecznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki

Zlecenie: „Osadkowski” S.A

16



REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:





### 6.5.1 Dane ogólne i opis techniczny budynku

Budynek biurowo – socjalny to budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, zlokalizowany przy wjeździe na nieruchomość. Funkcja użytkowa budynku obejmuje część biurową, socjalną, oraz kotłownię i pomieszczenia laboratoryjne a także część wagową. Fundamenty żelbetowe, stropodach wentylowany pokryty blachą trapezową. Ściany z cegły. Budynek ocieplony styropianem wewnątrz oraz między ścianami. Rynny i rury spustowe z PCV. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne. Stolarka okienna z PCV, drzwi drewniane, płytowe tłoczone. Posadzki betonowe, wyłożone płytkami ceramicznymi, w gabinecie dyrektora panelami. Ściany malowane farbą emulsyjną, w łazienkach wyłożone płytkami ceramicznymi. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną, gazową oraz centralnego ogrzewania. W toaletach ogrzewanie elektryczne. Naświetlenie korytarza poprzez świetliki z witolitu. Waga samochodowa zlokalizowana przy budynku biurowo-socjalnym. Nośność wagi 50 ton.

### 6.5.2 Dane techniczne budynku


- |                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| - powierzchnia użytkowa | - 322,60 m <sup>2</sup>  |
| - powierzchnia zabudowy | - 388,00 m <sup>2</sup>  |
| - kubatura budynku      | - 1430,00 m <sup>3</sup> |

### 6.5.3 Stan techniczny i określenie zużycia technicznego

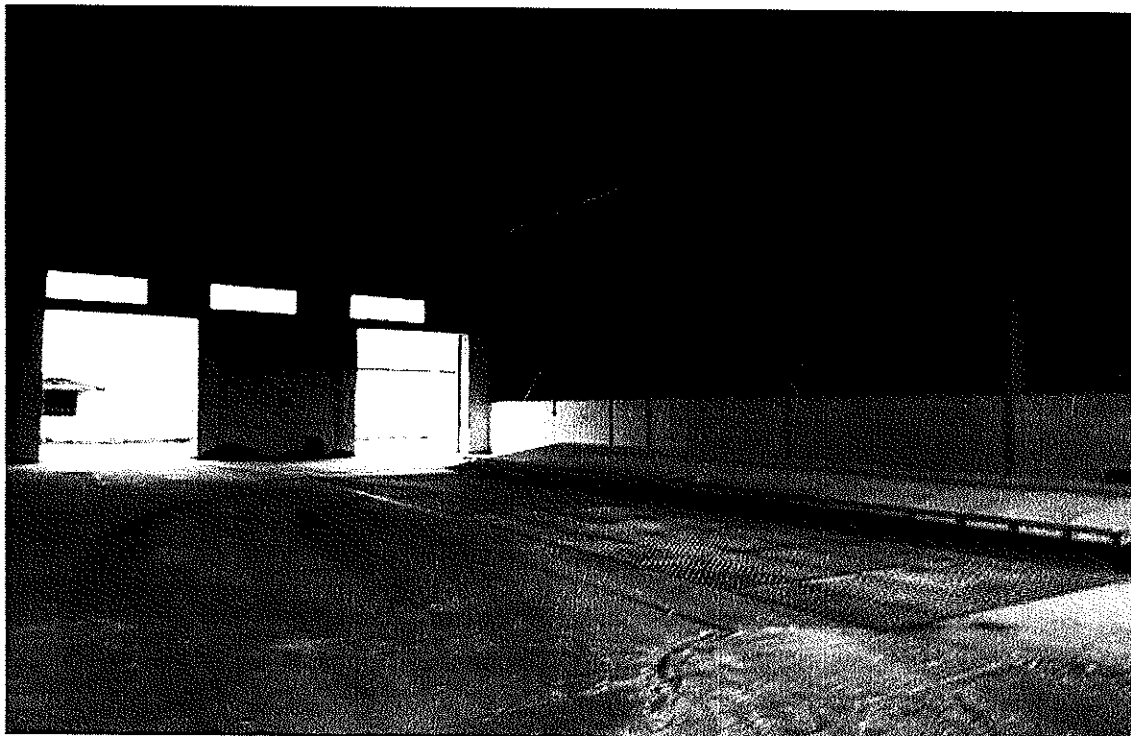
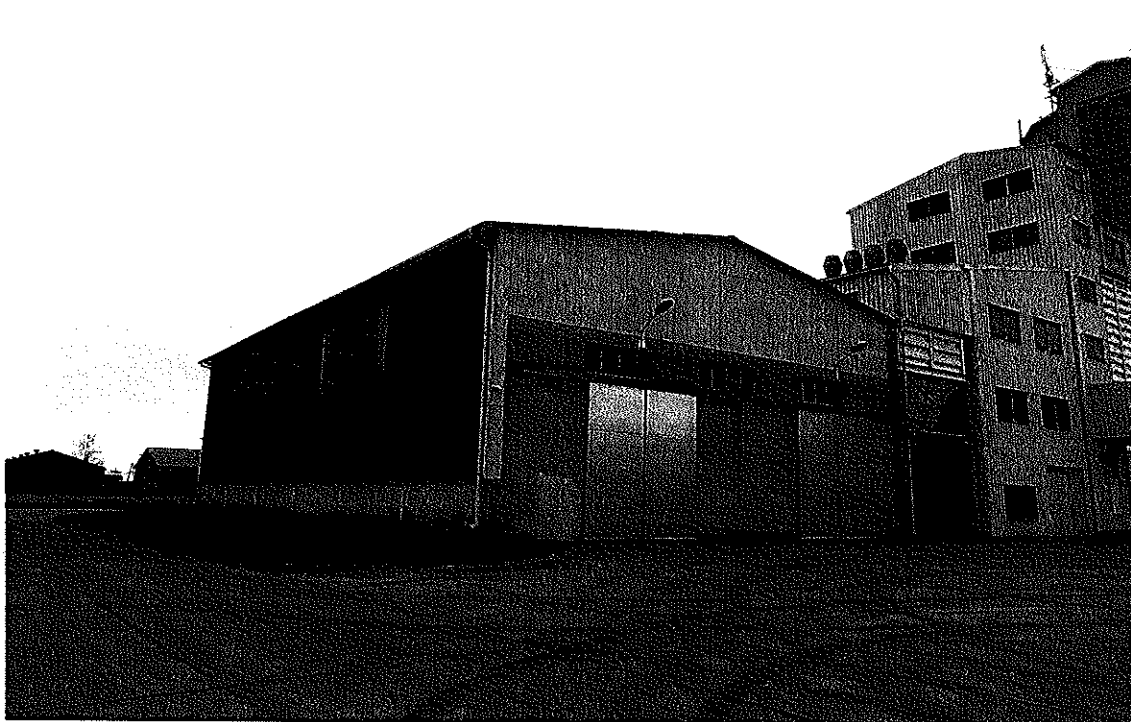
Ocenę zużycia technicznego dokonano metodą wizualną poddając oględzinom i ocenie poszczególne elementy budynku.

*W wyniku oględzin stwierdzono:*

***Średnie zużycie techniczne wynosi : 15 %***

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

## 6.6 BUDYNEK PRZYJĘCIA ZBOŻA



### 6.6.1 Dane ogólne i opis techniczny

Budynek położony w kompleksie z silosami, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony z koszem zasypowym i wywrotnicą hydrauliczną. Konstrukcja nośna budynku stalowa. Dach

REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

dwuspadowy kryty blachą falistą ocynkowaną. Rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej. Ściany osłonowe z blachy falistej ocynkowanej. Ślusarka okienna stalowa, pojedyncza. Wrota stalowe przesuwne. Posadzki betonowe zatarte na gładko. Brak instalacji.

#### 6.6.2 Dane techniczne budynku

- powierzchnia użytkowa - 423,50 m<sup>2</sup>
- kubatura budynku - 3.811,50 m<sup>3</sup>

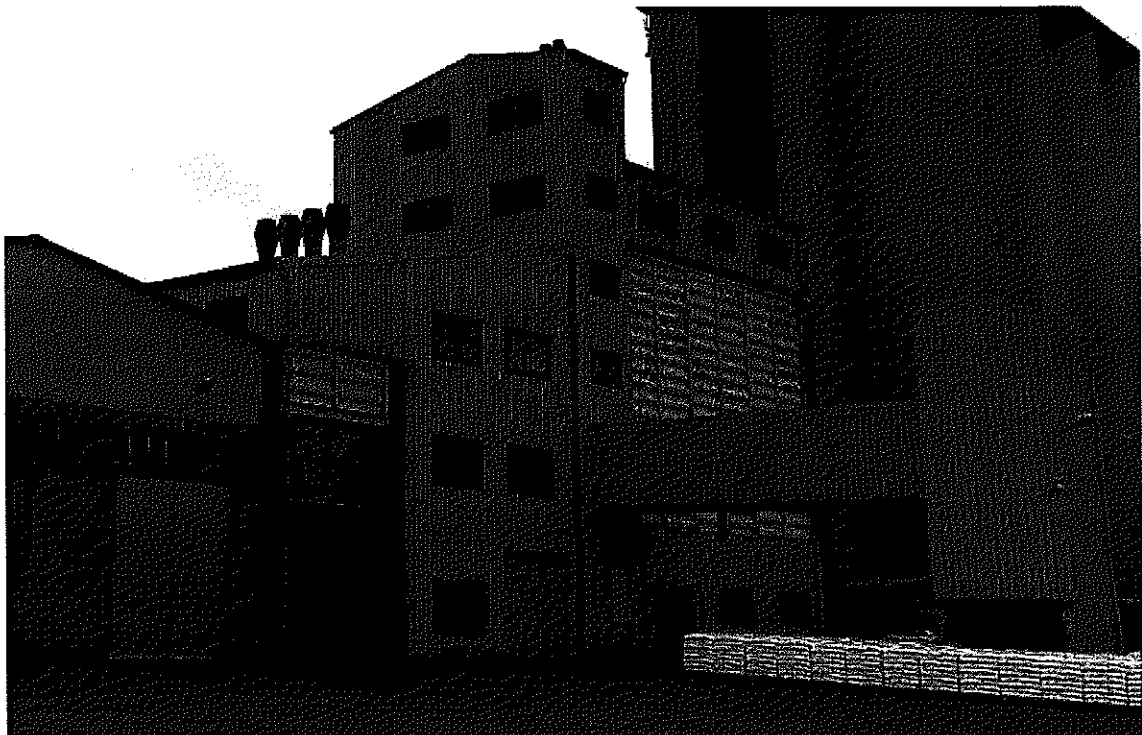
#### 6.6.3 Stan techniczny i określenie zużycia technicznego

Ocenę zużycia technicznego dokonano metodą wizualną poddając oględzinom i ocenie poszczególne elementy budynku.

*W wyniku oględzin stwierdzono:*

***Średnie zużycie techniczne wynosi : 35 %***

#### 6.7 BUDYNEK SILOSÓW MANIPULACYJNYCH, ZBIORNIKÓW EKSPEDYCYJNYCH I ODPADÓW ZE STEROWNIĄ



REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

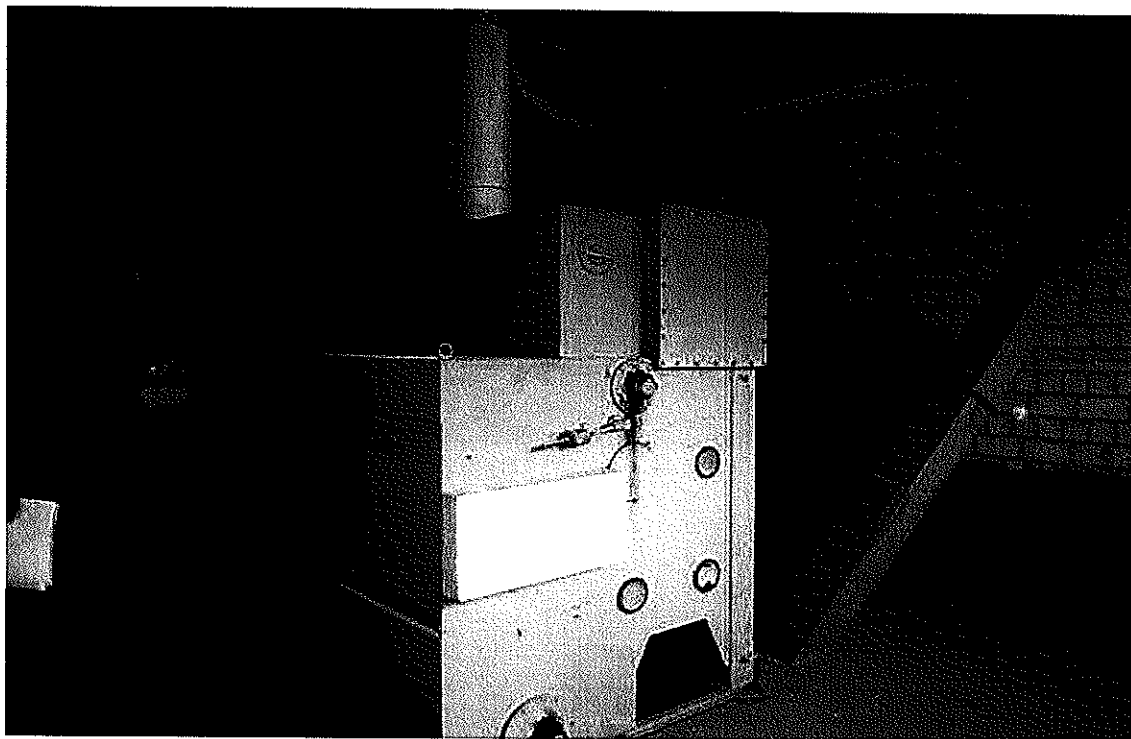
Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki

Zlecenie: „Osadkowski” S.A

20



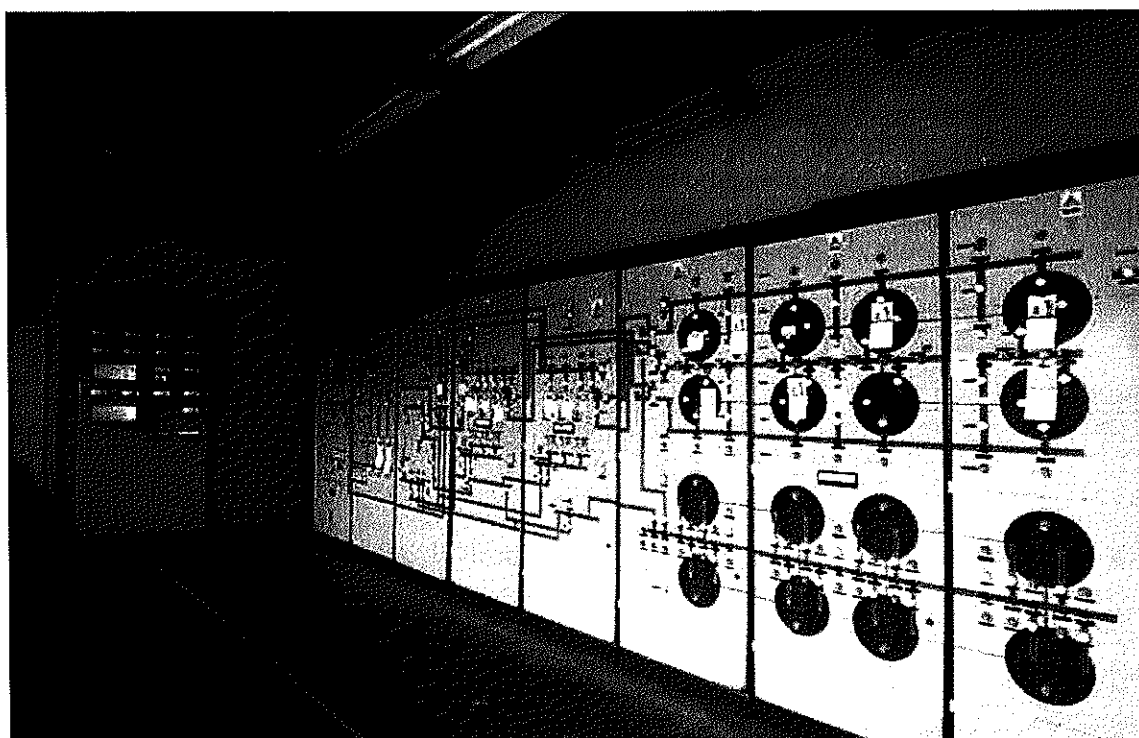
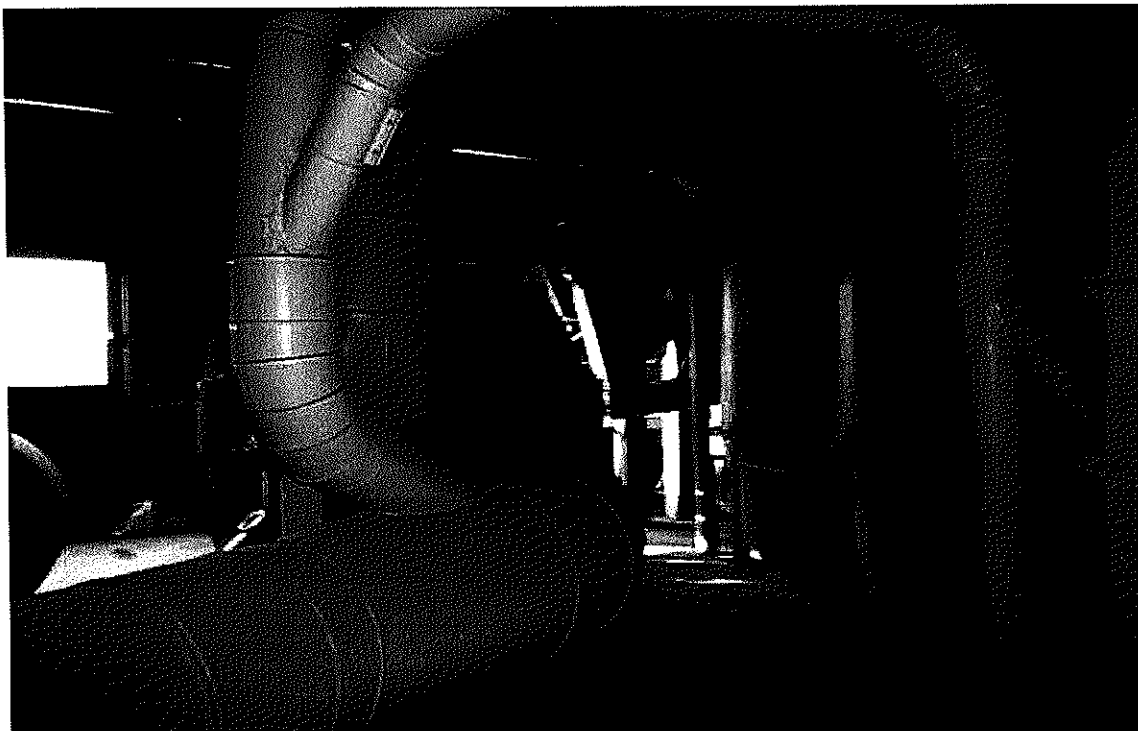
REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzecznik Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the assessor, Edmund Gostrowski.

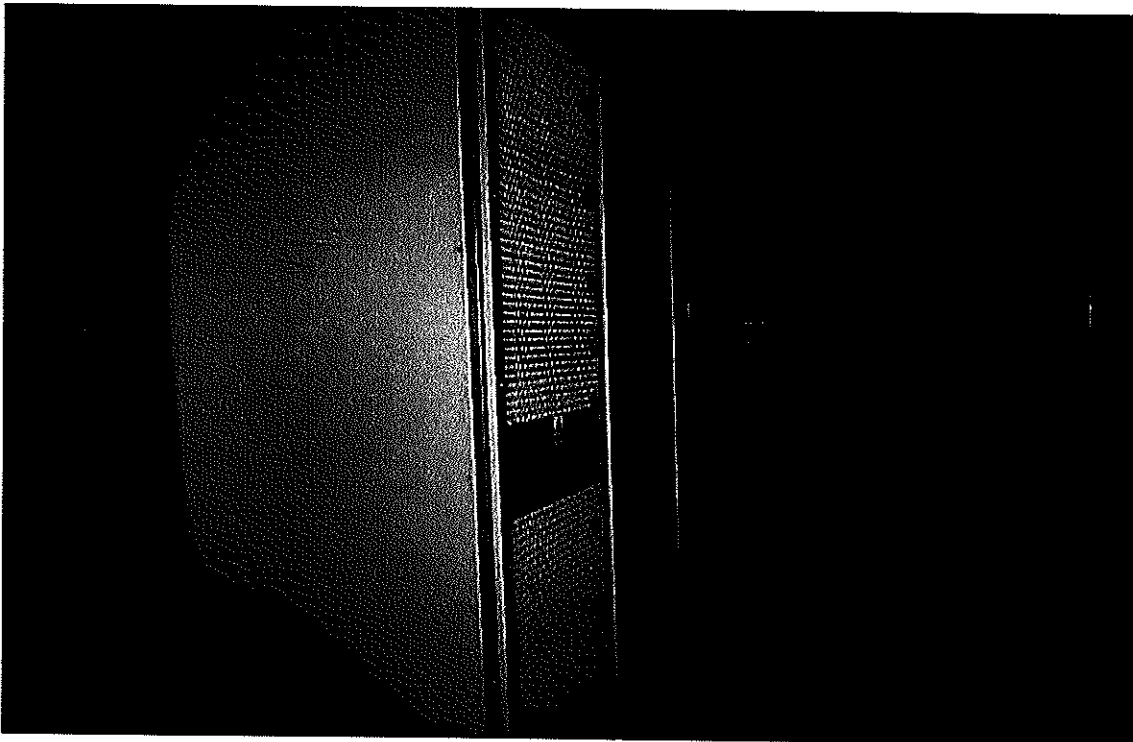


REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



### 6.7.1 Dane ogólne i opis techniczny

W tym budynku następuje czyszczenie zboża, segregacja odpadów oraz suszenie. Mieści w sobie urządzenia czyszczące zboże, sterownicze regulujące procesy technologiczne i załadunkowo-rozładunkowe przechowywanego zboża.

Budynek trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony o konstrukcji stalowej. Ściany osłonowe oraz pokrycie dachowe z blachy trapezowej ocynkowanej bez izolacji. Jedna ściana z cegły silikatowej.

### 6.7.2 Parametry techniczne

- Budynek
- powierzchnia użytkowa - 675 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy - 225 m<sup>2</sup>
- kubatura - 4.500 m<sup>3</sup>

### 6.7.3 Stan techniczny i określenie zużycia technicznego

Ocenę zużycia technicznego dokonano metodą wizualną poddając oględzinom i ocenie poszczególne elementy budowli.

*W wyniku oględzin stwierdzono:*

***Średnie zużycie techniczne wynosi : 35 %***

## 6.8 ZESPÓŁ 8 SILOSÓW STALOWYCH Z 3 ZBIORNIKAMI WBUDOWANYMI



### 6.8.1 Dane ogólne i opis techniczny

Silosy stanowią powtarzalny element zespołu w liczbie 8 sztuk o pojemności 1000 t każdy wraz z wbudowanymi zbiornikami w liczbie 3 sztuk po 500ton każdy. Ściana oraz pokrycie dachowe podwójne: zewnątrz z blachy stalowej trapezowej powlekaniej, wewnętrzna z blachy aluminiowa, między warstwami blach wełna mineralna. Elementy ciągów technologicznych – transport zbóż do suszarni i jego powrót do zbiorników magazynowych odbywa się przenośnikami kubełkowymi i redlerami. Na dachu zbiorników zamontowane są urządzenia nadajnika telefonii komórkowej T-mobile.

### 6.8.2 Parametry techniczne

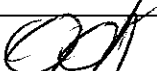
- Silosy stalowe
- pojemność użytkowa   -           1000 ton każdy/łącznie 8000 ton
- Silosy stalowe wbudowane
- pojemność użytkowa   -           500 ton każdy/łącznie 1500 ton

### 6.8.3 Stan techniczny i określenie zużycia technicznego

Ocenę zużycia technicznego dokonano metodą wizualną poddając oględzinom i ocenie poszczególne elementy budowli.

*W wyniku oględzin stwierdzono:*

***Średnie zużycie techniczne wynosi : 35 %***

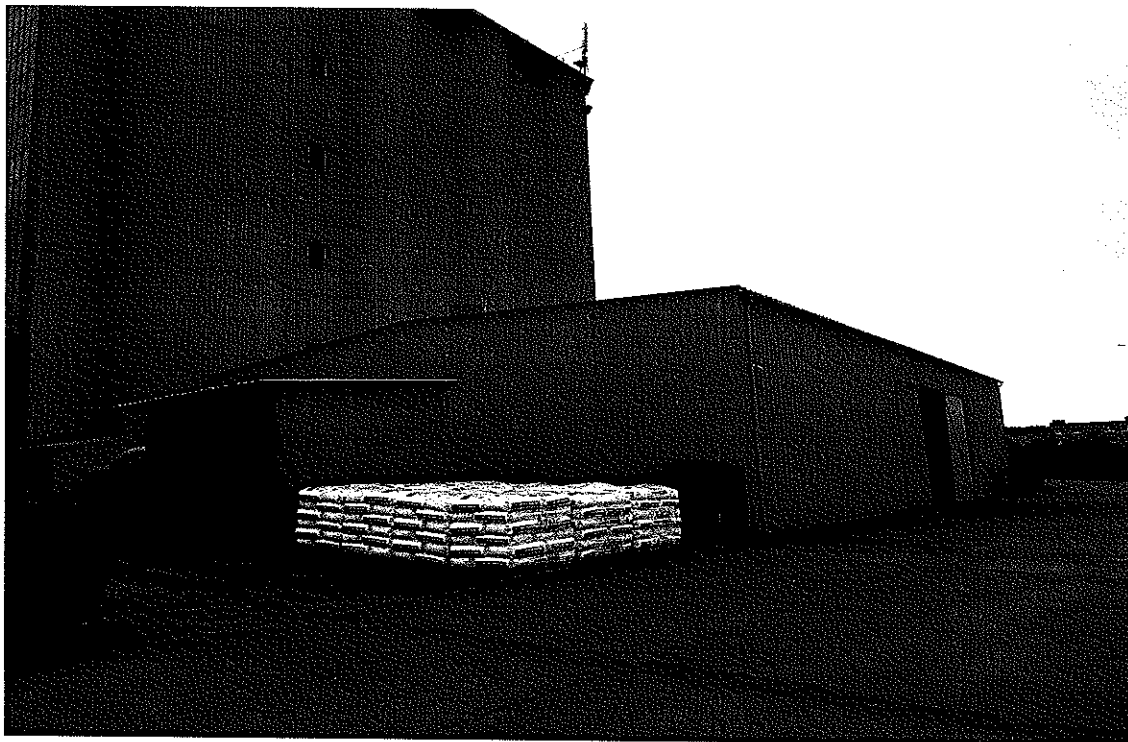
REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki

Zlecenie: „Osadkowski” S.A

24

## 6.9 MAGAZYN NAWOZOWY



REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



### 6.9.1 Dane ogólne i opis techniczny

Budynek wolnostojący jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o konstrukcji stalowej. Ściany osłonowej oraz dach z blachy trapezowej powlekanej. Wrota stalowe rozwierane. Rynny i rury spustowe z PCV. Posadzki z płyt betonowych. Brak instalacji.

### 6.9.2 Dane techniczne budynku

- powierzchnia użytkowa - 506,00 m<sup>2</sup>
- kubatura budynku - 3.036,00 m<sup>3</sup>

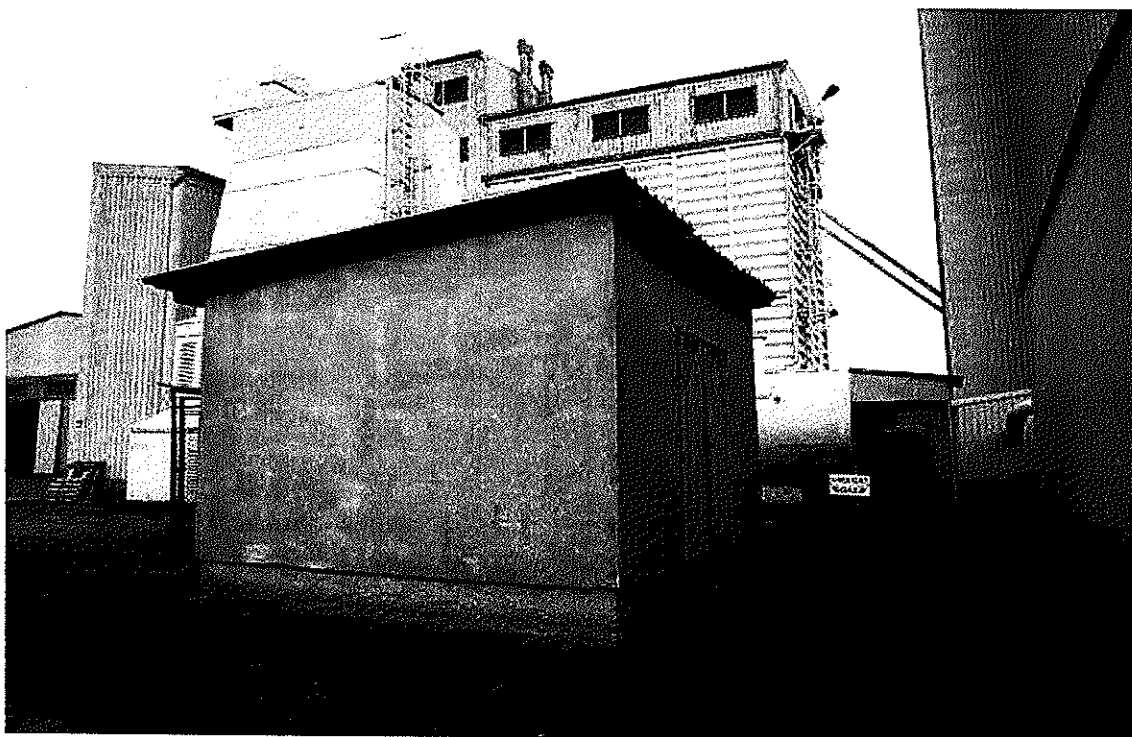
### 6.9.3 Stan techniczny i określenie zużycia technicznego

Ocenę zużycia technicznego dokonano metodą wizualną poddając oględzinom i ocenie poszczególne elementy budynku.

*W wyniku oględzin stwierdzono:*

***Średnie zużycie techniczne wynosi : 10 %***

## 6.10 BUDYNEK ROZDZIELNI ELEKTRYCZNEJ SZUSZARNI



### 6.10.1 Dane ogólne i opis techniczny

Budynek wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, zlokalizowany przy suszarni. Budynek murowany z cegły. Stropodach jednospadowy pokryty blachą trapezową ocynkowaną. Stolarka drzwiowa stalowa.

### 6.10.2 Dane techniczne budynku

- powierzchnia zabudowy - 15,54 m<sup>2</sup>
- kubatura budynku - 46,62 m<sup>3</sup>

REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

### 6.10.3 Stan techniczny i określenie zużycia technicznego

Ocenę zużycia technicznego dokonano metodą wizualną poddając oględzinom i ocenie poszczególne elementy budynku.

*W wyniku oględzin stwierdzono:*

***Średnie zużycie techniczne wynosi : 70 %***

### 6.11 BUDYNEK ROZDZIELNI ELEKTRYCZNEJ



#### 6.11.1 Dane ogólne i opis techniczny

Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, zlokalizowany przy granicy z działką nr 207/84. Budynek kontenerowy o konstrukcji stalowej. Ściany i stropodach z blachy trapezowej powlekanej. Wrota stalowe dwuskrzydłowe i jednostrzydłowe. Stacja transformatorowa stanowi własność przedsiębiorstwa przesyłowego.

#### 6.11.2 Dane techniczne budynku

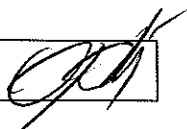
- powierzchnia zabudowy - 10,50 m<sup>2</sup>
- kubatura budynku - 32,62 m<sup>3</sup>

#### 6.11.3 Stan techniczny i określenie zużycia technicznego

Ocenę zużycia technicznego dokonano metodą wizualną poddając oględzinom i ocenie poszczególne elementy budynku.

*W wyniku oględzin stwierdzono:*

***Średnie zużycie techniczne wynosi : 10 %***

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

## 6.12 OGRODZENIE TERENU



### 6.12.1 Dane ogólne i opis techniczny

Teren działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna gmina ogrodzony jest ogrodzeniem wykonanym z siatki plecionej mocowanej do słupków z rur stalowych osadzonych w gruncie.

### 6.12.2 Stan techniczny i określenie zużycia technicznego

Ocenę zużycia technicznego dokonano metodą wizualną poddając oględzinom i ocenie poszczególne elementy budowli.

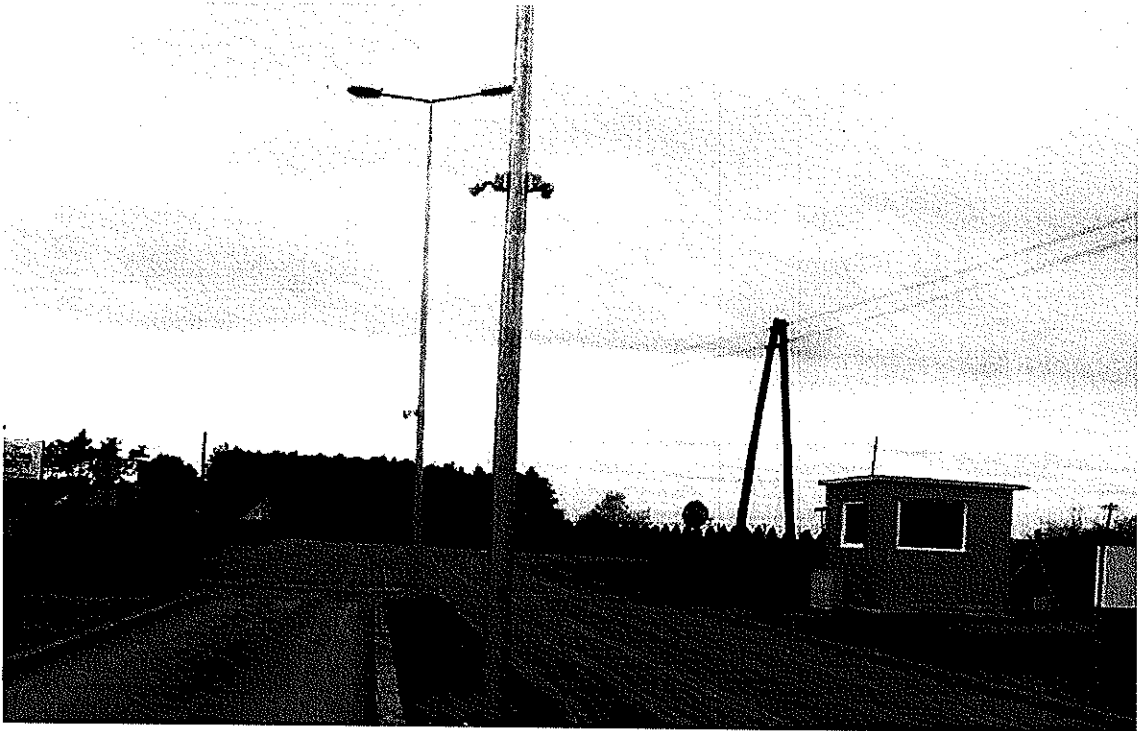
*W wyniku oględzin stwierdzono:*

***Średnie zużycie techniczne wynosi : 30 %***

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	28
--	----------------------------	----

**6.13 OŚWIETLENIE TERENU I MONITORING**



**6.13.1 Dane ogólne i opis techniczny**


Oświetlenie terenu lampami na słupach stalowych. Teren jest monitorowany.

**6.13.2 Stan techniczny i określenie zużycia technicznego**

Ocenę zużycia technicznego dokonano metodą wizualną poddając oględzinom i ocenie poszczególne elementy budowli.

*W wyniku oględzin stwierdzono:*

*Średnie zużycie techniczne wynosi : 2 %*

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

## 6.14 DROGI I PLACE



REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzecznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

#### 6.14.1 Dane ogólne i opis techniczny

Na terenie działki nr 207/8, 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna gmina występują drogi wewnętrzne i place utwardzone płytami betonowymi żerańskimi i betonem wylewanym.

#### 6.14.2 Stan techniczny i określenie zużycia technicznego

Ocenę zużycia technicznego dokonano metodą wizualną poddając oględzinom i ocenie poszczególne elementy budowl.

*W wyniku oględzin stwierdzono:*

***Średnie zużycie techniczne wynosi : 30 %***

### 6.15 PORTIERNIA



#### 6.15.1 Dane ogólne i opis techniczny

Portiernia nietrwale związana z gruntem znajduje się na działce nr 207/8.

#### 6.15.2 Stan techniczny i określenie zużycia technicznego

Ocenę zużycia technicznego dokonano metodą wizualną poddając oględzinom i ocenie poszczególne elementy obiektu.

*W wyniku oględzin stwierdzono:*

***Średnie zużycie techniczne wynosi : 1 %***

## 6.16 OKREŚLENIE ŚREDNIOWAŻONEGO STOPNIA ZUŻYCIA TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

### Określenie średnioważonego stopnia zużycia technicznego budynków

Budynki	Stopień zużycia technicznego [%]	Kubatura budynku [m <sup>3</sup> ]	Udział w kubaturze ogółem [%]	Średnioważony stopień zużycia technicznego [%]
Budynek administracyjno-socjalny z waga samochodową	15	1430,00	11,15	1,67
Budynek przyjęcia zboża	35	3811,50	29,72	10,40
Budynek silosów, zbiorników ekspedycyjnych i odpadów	35	4500,00	35,09	12,28
Budynek magazyn nawozowy	10	3036,00	23,67	2,37
Budynek rozdzielni elektrycznej szuszarni	70	46,62	0,36	0,25
<b>RAZEM</b>		<b>12824,12</b>	<b>100,00</b>	<b>26,98</b>

Średnioważony stopień zużycia budynków wynosi: 27 %

## 7 OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI


A. Wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna zatwierdzonym Uchwałą nr XL/107/97 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 grudnia 1997r teren działki nr 207/84 oznaczony jest:

**Symbol na planszy: P**

**Przeznaczenie: teren przemysłu**

Obszar działki nr 207/8 nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

B. Wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przytoczna przyjętego Uchwałą XVI/100/99 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30.12.1999r. (ujednolicone Uchwałą Nr XXVII/169/2013 z dnia 28marca 2013r) teren działki nr 207/8, 207/84 AM 42 oznaczony jest kolorem fioletowym – *obszary o dominacji funkcji wytwórczo-usługowej.*

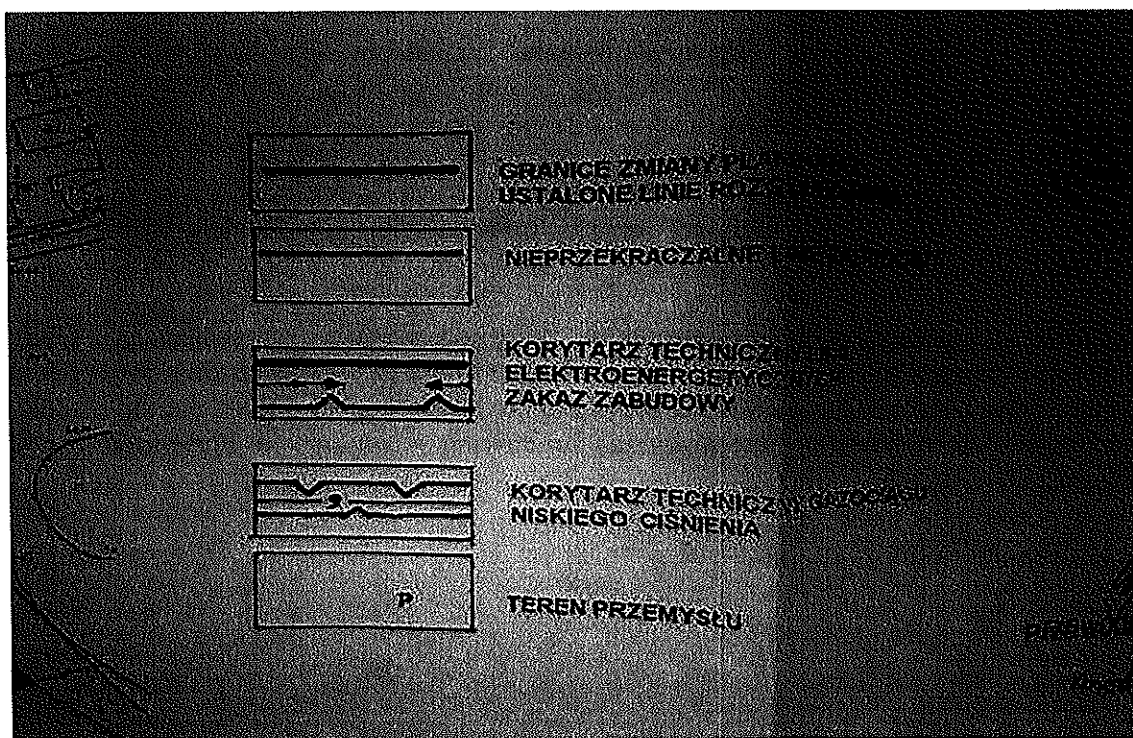
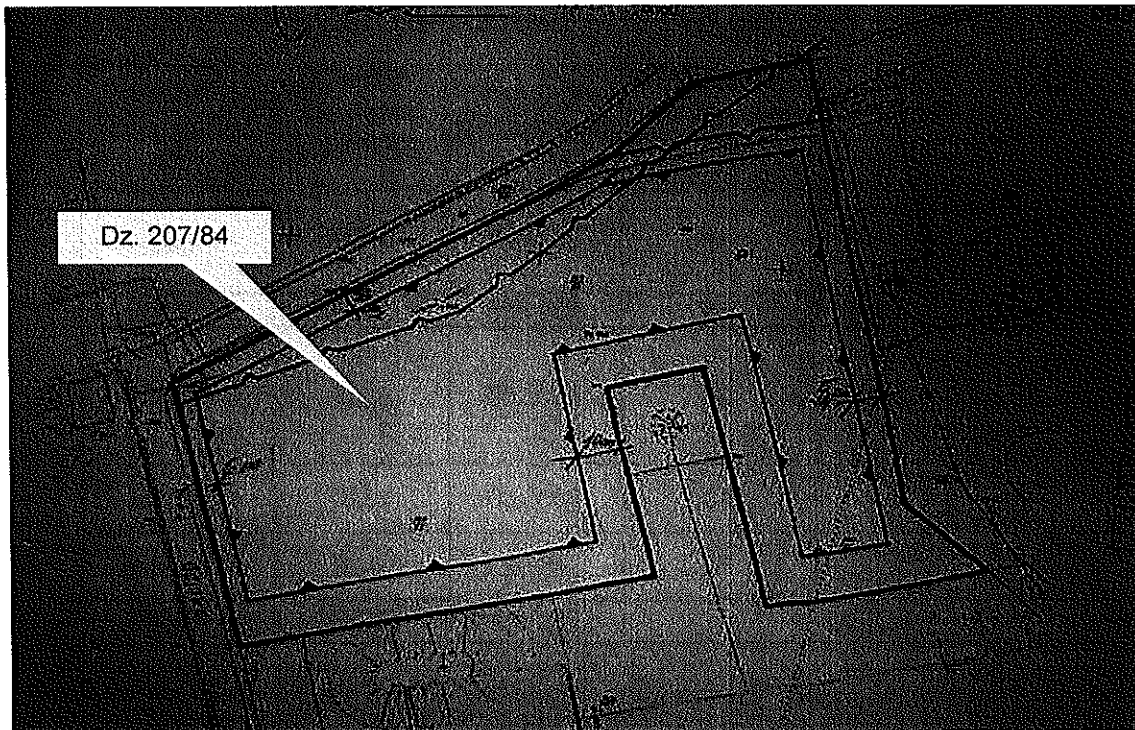
REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki

Zlecenie: „Osadkowski” S.A

32

*Fragment graficzny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 207/84 obręb Przytoczna*



REZYDENT

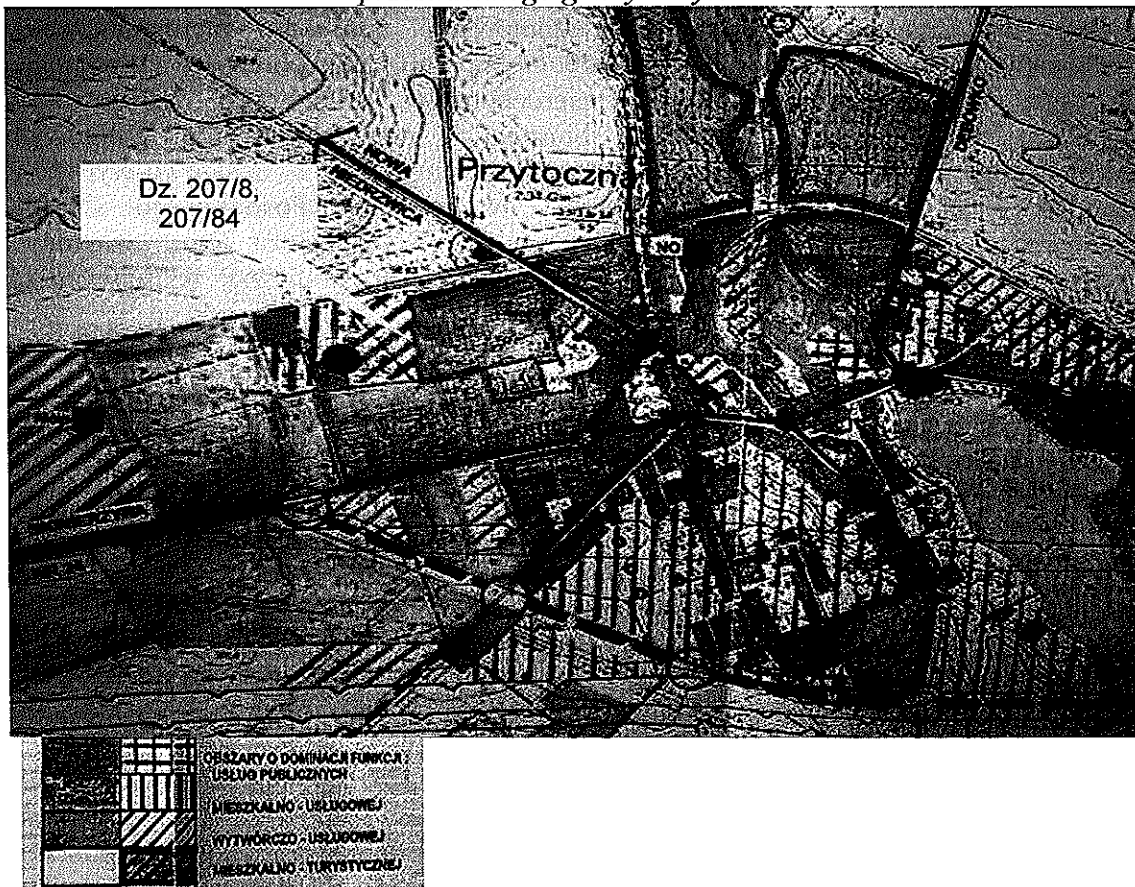
Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



*Fragment graficzny studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna*



## 8 WYCENA NIERUCHOMOŚCI

### 8.1 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

#### 8.1.1 Rodzaj rynku

Zgodnie z celem wyceny, zakresem analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości objęto transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami magazynowymi z częścią biurową na gruntach jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i prawa własności, nieruchomości zabudowanych związanych z magazynowaniem zbóż wraz z gruntem jako przedmiotu prawa własności i prawa użytkowania wieczystego oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny usługowo-wytwórcze i przemysłowe jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i prawa własności.

#### 8.1.2 Obszar rynku

Analizą objęto przede wszystkim rynek lokalny powiatu międzyrzeckiego. Na rynku lokalnym odnotowano kilka transakcji nieruchomości zabudowanymi budynkami magazynowymi z częścią biurową z gruntem jako przedmiotu prawa własności i nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności przeznaczonych pod tereny usługowo-wytwórcze i przemysłowe. Ze względu na rzadkość

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis:
----------	--------------------	--	---------

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	34
--	----------------------------	----

występowania w obrocie nieruchomości zabudowanych budynkami związanymi z magazynowaniem zbóż analizę rynku poszerzono o rynek regionalny a także o rynek krajowy. Na rynku krajowym nie odnotowano transakcji nieruchomościami zabudowanymi silosami zbożowymi podobnymi do nieruchomości wycenianej. Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami magazynowymi z częścią biurową i nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod tereny przemysłowe i usługowo-wytwórcze pochodzą z aktów notarialnych będących w zasobach Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Międzyrzeczu oraz w innych Powiatowych Ośrodków Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej właściwych dla miejsca położenia nieruchomości.

### 8.1.3 Okres badania rynku


Badaniem rynku objęto okres od lutego 2014 do marca 2016r. Ze względu na rzadkość występowania transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny przemysłowe okres wydłużono o miesiąc a zatem od stycznia 2014 do marca 2016.

### 8.1.4 Charakterystyka rynku

Sytuacja na rynku nieruchomości zurbanizowanych podobnie jak na rynkach o szerszym zasięgu przestrzennym nie uległa na przełomie lat 2015 i 2016 zasadniczym zmianom w stosunku do roku 2010-2014, w którym nastąpiła stabilizacja cen po gwałtownym załamaniu się rynku nieruchomości podobnych w roku 2008 z towarzyszącą radykalną korektą cen większości rodzajów nieruchomości spowodowanym ogólnoswiatowym kryzysem gospodarczym. Obserwowane jest ostatnio trwałe ustabilizowanie się cen na rynku nieruchomości zurbanizowanych, jak też nieco mniejsze zainteresowanie nieruchomościami wystawianymi do sprzedaży przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego. Rynek sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jest bardzo ograniczony i specyficzny. Ewentualni nabywcy poza ogólnymi zasadami rachunku ekonomicznego i wynikającymi z nich możliwościami alternatywnego zaangażowania kapitału, kierują się często własnymi trudnymi do sprecyzowania motywami. Generalnie można określić, iż nabycie to związane jest z kontynuacją działalności gospodarczej tj utrzymaniem i rozwojem dotychczasowej produkcji i usług; zagospodarowaniem majątku w alternatywny sposób; zbyciem majątku umożliwiającym osiągnięcie zysku z różnicy między ceną nabycia majątku a ceną jego zbycia w częściach.

Na rynku krajowym nie odnotowano transakcji nieruchomościami zabudowanymi silosami zbożowymi podobnymi do nieruchomości wycenianej, odnotowano natomiast na rynku lokalnym powiatu międzyrzeckiego kilka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami biurowo-magazynowymi na gruntach jako przedmiotu prawa własności. W procesie eliminacji wyodrębniono 7 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanymi budynkami biurowo-magazynowymi. Transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami biurowo-magazynowymi przedstawiono w tabeli 1. Na cenę nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi wpływały takie cechy jak: położenie, zużycie techniczne budynków, wielkość działki, dostęp do uzbrojenia, dojazd i kubatura budynków.

Na rynku lokalnym jakim jest powiat międzyrzecki oraz na rynku regionalnym nie stwierdzono wystarczającej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego przeznaczonych pod zabudowę wytwórczo-usługową. Stwierdzono jednak występowanie na rynku lokalnym kilka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa własności.

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	---	---

W procesie eliminacji wyodrębniono 6 transakcji nieruchomościami przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wytwórczo-usługową i przemysłową. Transakcje nieruchomościami gruntowymi jako przedmiotu prawa własności przedstawiono w sposób tabelaryczny poniżej (tabel nr 2). Najwyższe ceny uzyskiwały działki, położone przy drogach utwardzonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy i z łatwym dostępem do urządzeń infrastruktury technicznej, przy gruntach wcześniej podobnie zainwestowanych.

### 8.1.5 Tab. nr 1. Zestawienie sprzedanych nieruchomości zabudowanych budynkami biurowo-magazynowymi

Lp	Data sprzedaży	Akt notarialny	Adres, obręb	Gmina/Miasto	Powiat	Nr działki	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena sprzedaży [zł]	p.u. budynku [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2015-03-26	842/2015	ul. Leśna	Skwierzy na	międzyrzecki	433/6	1441	240000	320,00	750,00
2	2014-07-18	1860/2014	ul. Poznańska 20A	Skwierzy na	międzyrzecki	298/7	6074	984000	827,90	1188,55
3	2014-06-11	1576/2014	ul. Roosevelta 24	Skwierzy na	międzyrzecki	.245	1170	492000	420,00	1171,43
4	2015-10-12	1661/2015	ul. Chłodna 13	Międzyrzecz	międzyrzecki	404/12	160	320000	189	1693,12
5	2014-05-28	2453/2014	ul. Reymonta, ul. Przemysłowa	Międzyrzecz	międzyrzecki	.79/4	14410	2400004,56	1716,15	1398,48
6	2015-07-01	1988/2015	ul. Dworcowa	Przytoczna	międzyrzecki	211/15, 211/3	5328	2977648	2358,75	1262,38
7	2015-07-01	1917/2015	ul. Dworcowa	Przytoczna	międzyrzecki	211/15	3057	2709000	1495,15	1811,86
<b>Cena min</b>										<b>750,00</b>
<b>Cena max</b>										<b>1811,86</b>
<b>Cena średnia</b>										<b>1325,12</b>

Zakres zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną ( $C_{\min}$ ), a ceną maksymalną ( $C_{\max}$ )

$$\Delta_c = C_{\max} - C_{\min} = 1811,86 - 750,00 = 1061,86 \text{ zł/m}^2$$

### 8.1.6 Tab. nr 2. Zestawienie sprzedanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę wytwórczo-usługową i przemysłową

Lp	Data sprzedaży	Akt notarialny	Obręb	miasto/gmina	Nr działki	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena sprzedaży [zł]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2014-01-30	328/2014	ul. Głowackiego	Skwierzy na	107/16, 107/19, 107/21, 111	9083	203010	22,35
2	2015-07-01	1970/2015	ul. Dworcowa	Przytoczna	211/16	5896	235840	40,00
3	2015-01-02	8/2015	ul. Dworcowa	Przytoczna	213/56	146	10000	68,49
4	2015-07-01	1903/2015	ul. Dworcowa	Przytoczna	211/18	339	13560	40,00
5	2014-10-23	2751/2014	obręb 1	Międzyrzecz	425/4	1351	90000	66,62
6	2014-04-25	6825.2/14	pl. Powstańców Wlkp	Międzyrzecz	53/19	1471	81610	55,48
							<b>Średnia cena 1m<sup>2</sup></b>	<b>48,82 zł</b>
				<b>Wd =</b>	<b>0,4578</b>	<b>Cena min</b>		<b>22,35 zł</b>
				<b>Wg =</b>	<b>1,4029</b>	<b>Cena max</b>		<b>68,49 zł</b>

REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzecznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	36
--	----------------------------	----

Zakres zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną ( $C_{\min}$ ), a ceną maksymalną ( $C_{\max}$ )

$$\Delta_c = C_{\max} - C_{\min} = 68,49 - 22,35 = 46,14 \text{ zł/m}^2$$

## 8.2 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH I GRUNTÓW BUDOWLANÝCH

Z analizy rynku lokalnego w oparciu o dostępne informacje z badania rynku nieruchomości podobnych i wobec faktu ustabilizowania się cen transakcyjnych nieruchomości zurbanizowanych ustalono w badanej przestrzeni czasowej trend wzrostu lub spadku cen zarówno nieruchomościami zabudowanymi budynkami magazynowo – biurowymi jak i działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę wytwórczo-usługową i przemysłową na poziomie 0%.

## 8.3 METODYKA WYCENY

### 8.3.1 Określenie rodzaju wartości

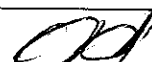
Zgodnie z art. 150 ust. 1 pkt 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny określono **wartość rynkową** nieruchomości zabudowanej budynkami i budowlami elewatorów zbożowych, położonej w Przytocznej w granicach działki nr 207/8 AM 24 jako przedmiotu prawa własności, objętej Księgą Wieczystą nr GW1M/00032047/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu – V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, objętej Księgą Wieczystą nr GW1M/00039010/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu - V Wydział Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami **wartość rynkowa nieruchomości** stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, przy przyjęciu następujących założeń:

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

### 8.3.2 Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W związku ze specyfiką nieruchomości będących przedmiotem wyceny, faktem iż jedna z nich jest zabudowana urządzeniami trwale związanymi z gruntem takimi jak silosy zbożowe oraz budynkami i maszynami z nimi związanymi a budynki stanowią funkcję uzupełniającą oraz ze względu na brak na rynku transakcji podobnymi nieruchomościami do wyceny maszyn i urządzeń zastosowano **podejście kosztowe, technikę wskaźnikową**. Wartość budynków i budowli z nimi związanymi oraz działki wyceniono w **podejściu porównawczym, metodą porównywania parami**. Na potrzeby analityczne banku dokonano wyceny odtworzeniowej w **podejściu kosztowym techniką wskaźnikową**.

Istotę w podejściu porównawczym do szacowania stanowi modelowanie zachowania się rynku poprzez porównanie nieruchomości, które są szacowane z podobnymi nieruchomościami, które były ostatnio sprzedane. Porównawcze nieruchomości są wybierane ze względu na podobieństwo do obiektu będącego przedmiotem szacowania. Ich ceny sprzedaży są następnie dostosowywane ze względu na różnice w stanie poszczególnych przyjętych cech porównawczych wpływających na wartość nieruchomości. Metoda ta bada bowiem różnice w prawach fizycznych, ekonomicznych i lokalnych cechach obiektów z uwzględnieniem dnia sprzedaży, motywacji stron i warunków

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

finansowania. W rezultacie wartość rynkowa szacowanej nieruchomości jest określona na podstawie cen sprzedaży nieruchomości porównawczych. Porównywalność jest miarą podobieństwa pomiędzy obiektem sprzedanym a szacowanym. Porównywane nieruchomości powinny być podobne z punktu widzenia typu nieruchomości, dnia sprzedaży, lokalizacji, czynników fizycznych, a następnie warunków ekonomicznych i konkurencyjności na tym samym rynku. Szacowanie przy użyciu porównywania cech nieruchomości i cen sprzedaży określić można ogólną formułą rachunkową:

$$W_r = (C_t + \sum V_i)$$

gdzie:

$W_r$  – wartość rynkowa

$C_t$  - cena transakcyjna nieruchomości porównawczej

$V_i$  – poprawki ze względu na różnice pomiędzy cechami nieruchomości porównawczej i szacowanej

W analizie cen sprzedaży rzeczoznawca ustala cenę na charakterystyczną dla danej nieruchomości jednostkę. Przeliczając cenę sprzedaży na cenę przyjętej jednostki odniesienia uzyskuje się łatwiejszą możliwość wzajemnego porównywania i poprawiania cech obiektów na tym samym rynku. Najczęściej stosowaną jednostką porównawczą jest m<sup>2</sup> działki lub powierzchni użytkowej budynku. Przyjęcie określonej jednostki porównawczej wynikać musi z zachowania się rynku. Cena sprzedaży jest funkcją stopnia w jakim kupujący i sprzedający uważają za ważne pewne cechy nieruchomości. Wybrane cechy (atrybuty) muszą odzwierciedlać istotny wpływ na podaż i popyt na rynku w czasie wykonania szacowania. Cechy te podzielić można na jakościowe i ilościowe. Atrybuty jakościowe są istotne z punktu widzenia popytu, ponieważ odzwierciedlają użyteczność nieruchomości. Cechy ilościowe (wielkość, możliwości usług, zasięg) reprezentują zwykle podaż jakkolwiek są one istotne do kształtowania popytu. Cechy jakościowe zazwyczaj określone są w procentach, zaś ilościowe kwotowo. Określenie rzeczywistego wpływu różnic analizowanych cech porównawczych obiektu na wysokość ceny rynkowej jest zagadnieniem niezmiernie trudnym przede wszystkim ze względu na to, że inwestorzy w większości nie korzystają z usług rzeczoznawcy majątkowego i zachowują się na rynku irracjonalnie. Z informacji powstałych podczas procesu porównywania rzeczoznawca może określić stopień zaufania do otrzymanego wyniku. Miarą dla pojedynczej sprzedaży może być liczba indywidualnych dopasowań i suma bezwzględnych wielkości nadanych poprawek. Ogólnie im mniejsza jest liczba niezgodności względem przyjętych cech porównawczych tym mniejsze prawdopodobieństwo popełnienia błędu szacowania.


Za Wartość odtworzeniową nieruchomości przyjmuje się sumę wartości gruntu i wartości budowlanej obiektów. Wartość rynkową gruntu określono metodą korygowania ceny średniej wg powyższych zasad przy uwzględnieniu średnich cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych o tej samej funkcji i o zbliżonej powierzchni, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Jako parametr porównawczy przyjęto 1m<sup>2</sup> powierzchni działki. Wartość budowlaną obiektu obliczono wg następującego wzoru:

$$W_b = K_n \cdot \left(1 - \frac{S_z\%}{100}\right) \cdot K_d$$

gdzie:

$W_b$  – wartość budowlana

$K_n$  – koszt odtworzenia nowego budynku wraz z towarzyszącą infrastrukturą określany na podstawie średnich cen w budownictwie na lokalnym rynku

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	38
--	----------------------------	----

Sz – stopień zużycia technicznego lub funkcjonalnego obiektów wyrażony w % wynikający z eksploatacji i wieku budynku. W przypadku różnicy pomiędzy stopniem zużycia technicznego a stopniem zużycia funkcjonalnego przyjmuje się wartość wyższą.

Kd – koszt opracowania dokumentacji i nadzoru technicznego

#### 8.4 WYCENA MASZYN I URZĄDZEŃ TRWALE ZWIĄZANYCH Z GRUNTEM

Do wyceny zastosowano współczynniki korygujące wartość początkową maszyn i urządzeń przyjęte na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców maszyn i urządzeń podobnych do wycenianych.

Przy wycenie uwzględniono zużycie z:

- przyczyn technicznych / zużycie techniczne /
- przyczyn wewnętrznych / współczynnik nowoczesności /
- przyczyn zewnętrznych / relacje popyt-podaż, preferencje publiczne /.

Koszt odtworzenia środków technicznych nowych określono na podstawie ofert i cenników producentów lub informacji uzyskanych bezpośrednio z ich działów sprzedaży lub marketingu. W niektórych przypadkach koszt odtworzenia przyjęto na podstawie kalkulacji jednostkowej wykonania danego obiektu technicznego.

Wartość odtworzeniową określono wg wzoru :

$$W=K \times (1-Sf/100) \times (1-Sw/100) \times (1-Sz/100)$$

gdzie :

Sf – zużycie z przyczyn fizycznych /zużycie techniczne/

Sw – zużycie z przyczyn wewnętrznych

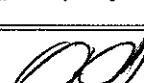
Sz – zużycie z przyczyn zewnętrznych

K – koszt odtworzenia środka nowego

#### 8.5 ROZWIĄZANIA MERYTORYCZNE I TOK OBLICZENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYMKAMI BIUROWO-MAGAZYNOWYMI POŁOŻONYEJ W GRANICACH DZIAŁKI NR 207/8 AM 24 OBREB 0012 PRYTOCZNA, GMINA PRYTOCZNA JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI

W celu wyceny przedmiotowej nieruchomości wykorzystano informację o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami biurowo-magazynowymi (tab. nr 1) na gruntach jako przedmiotu prawa własności, jak i o cechach wartościujących uzyskanych na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości zabudowanych przedstawionych w analizie i charakterystyce rynku lokalnego.

Tab nr 3 Dla potrzeb szacowania ustalono następujące cechy rynkowe, ich stany i wagi:

Lp	Cecha rynkowa	Waga atrybutu	Ocena	Opis
1	Powierzchnia użytkowa budynków	10%	Atrakcyjna	Do 500 m2
			Korzystna	Od 501 m2 do 1500m2
			Dobra	Powyżej 1501m2
2	Średnioważone zużycie techniczne budynków	20%	Małe	Od 10% do 25%
			Średnie	od 25 % do 40%
			Duże	powyżej 40 %
3	Położenie nieruchomości	25%	B. dobre	W centrum siedliska, przy drodze o nawierzchni asfaltowej, z bardzo dobrą wystawą, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji międzymiastowej, obiektów handlowo-usługowych.
			Dobre	Na obrzeżach siedliska, w sąsiedztwie zabudowań usługowej i mieszkalnych w niedalekiej odległości od centrum miejscowości, z bardzo dobrą wystawą.
			Średnie	Poza zwartym siedliskiem, w sąsiedztwie gruntów rolnych lub pojedynczych zabudowań albo na obrzeżach siedliska ale z dobrą lub średnią wystawą.
4	Uzbrojenie terenu i wyposażenie budynków w instalacje	15%	Ponad podstawowe	uzbrojenie terenu wraz z przyłączami do budynków: wodociągowej, kanalizacyjnej lub gazowej, elektrycznej, telefonicznej
			Podstawowe	uzbrojenie terenu z przyłączami do budynków: wodociągowej, elektrycznej i telefonicznej.
REZYDENT		Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	
			Podpis:	

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzeczki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	39
---	----------------------------	----

			Średnie	uzbrojenie terenu i doprowadzenie instalacji do budynków: wodociągowej, elektrycznej
5	Dojazd do nieruchomości	20%	Bardzo dobry	Dojazd z drogi utwardzonej asfaltem, oświetlonej, z ciągami dla pieszych, w sąsiedztwie przystanków komunikacji zbiorowej
			Dobry	Dojazd pośredni drogą utwardzoną asfaltem lub kostką kamienną, oświetloną, bez utwardzonych ciągów dla pieszych, z dala przystanków PKS
			Utrudniony	Dojazd utrudniony drogą nieutwardzoną z drogi wiejskiej utwardzonej asfaltem
6	Wielkość działki – wpływ powierzchni działki wg wskaźnika pow. Działki / pow. Użytkowej bud	10%	Atrakcyjna	Wskaźniki powyżej 10
			Dobra	Wskaźnik od 5 do 10
			Średnia	Wskaźniki do 5

**Tab. nr 4 Charakterystyka szacowanej nieruchomości**

	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Powierzchnia użytkowa budynków	Korzystna (828,60m <sup>2</sup> )
2	Średnioważone zużycie techniczne	Małe (12%)
3	Położenie nieruchomości	Dobre
4	Uzbrojenie terenu i wyposażenie budynków w instalacje	Ponad podstawowe
5	Dojazd do nieruchomości	B. dobry
6	Wielkość działki	Dobra (wskaźnik 6,07)

### 8.5.1 Wybór i charakterystyka nieruchomości porównawczych

Z przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości jako najbardziej porównywalne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu są następujące nieruchomości:

#### **Nieruchomość I (ul. Poznańska, miasto Skwierzyna dz. 298/7)**

*Nieruchomość położona w mieście Skwierzyna poza głównymi zabudowaniami, przy wjeździe do miasta od strony Poznania. Dojazd droga utwardzoną betonem wąską na krótkim odcinku z drogi o nawierzchni asfaltowej ul. Poznańskiej. Zabudowana budynkiem usługowo-magazynowymi o powierzchni 827,9m<sup>2</sup>.*

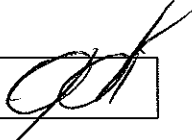
- Powierzchnia użytkowa budynków – skala oceny: **korzystna (827,90 m<sup>2</sup>)**
- Średnioważone zużycie techniczne – skala oceny: **małe**
- Położenie nieruchomości – skala oceny: **średnie**
- Uzbrojenie terenu i wyposażenie budynków w instalacje – skala oceny: **podstawowe**
- Dojazd do nieruchomości – skala oceny: **b.dobry**
- Wielkość działki – skala oceny: **dobra (wskaźnik 7,34)**

Cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku z aktu notar. z dnia 18.07.2014 wynosi **1188,55 zł/m<sup>2</sup>**

#### **Nieruchomość II (ul. Reymonta, miasto Międzyrzecz dz. 79/4)**

*Nieruchomość położona na skraju miasta Międzyrzecz w sąsiedztwie Rodzinnych Ogródków Działkowych oraz zabudowy przemysłowej. Położona na rogu skrzyżowania ulicy Reymonta i ul. Przemysłowej. Dojazd droga utwardzoną betonem wąską na krótkim odcinku z drogi o nawierzchni asfaltowej ul. Poznańskiej. Zabudowana budynkiem usługowo-magazynowymi o powierzchni 1716,15m<sup>2</sup>.*

- Powierzchnia użytkowa budynków – skala oceny: **dobra (1716,15m<sup>2</sup>)**
- Średnioważone zużycie techniczne – skala oceny: **małe**
- Położenie nieruchomości – skala oceny: **dobre**
- Uzbrojenie terenu i wyposażenie budynków w instalacje – skala oceny: **ponad podstawowe**
- Dojazd do nieruchomości – skala oceny: **b. dobry**
- Wielkość działki – skala oceny: **dobra (wskaźnik 8,39)**

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	---	---

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki

Zlecenie: „Osadkowski” S.A

40

Cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku z aktu notar. z dnia 28.05.2014 wynosi **1398,48 zł/m<sup>2</sup>**

**Nieruchomość III (u. Dworcowa, Przytoczna dz. 211/15, 211/3)**

*Nieruchomość położona na skraju wsi Przytoczna w sąsiedztwie torów kolejowych oraz zabudowy przemysłowej. Położona na rogu skrzyżowania ulicy Reymonta i ul. Przemysłowej. Dojazd drogą utwardzoną betonem wąską na krótkim odcinku z drogi o nawierzchni asfaltowej oświetlonej, bez utwardzonych ciągów dla pieszych- ul. Dworcowej. Zabudowana budynkiem usługowo-magazynowymi o powierzchni 2358,75m<sup>2</sup>.*

- Powierzchnia użytkowa budynków – skala oceny: **dobra (2358,75m<sup>2</sup>)**
- Średnioważone zużycie techniczne – skala oceny: **średnie**
- Położenie nieruchomości – skala oceny: **dobre**
- Uzbrojenie terenu i wyposażenie budynków w instalacje – skala oceny: **ponadpodstawowe**
- Dojazd do nieruchomości – skala oceny: **b. dobry**
- Wielkość działki – skala oceny: **średnia** (wskaźnik 2,26)

Cena 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku z aktu notar. z dnia 01.07.2015r wynosi **1262,38 zł/m<sup>2</sup>**

**8.5.2 Określenie wartości nieruchomości zabudowanej**

Ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych ze względu na upływ czasu od momentu zawarcia transakcji do czasu ustalenia wartości nie uległy zmianie gdyż średnio miesięczny wzrost lub spadek cen nieruchomości zabudowanych budynkami magazynowo-biuroowymi wynosi 0%. Zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych przyjęto następujące etapy procedury przypisane wybranemu podejściu i metodzie: Określenie zakresów kwotowych cen rynkowych wyliczono w oparciu o ustalone wagi, które przyjęto na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości zabudowanych. Ustalono wagi i zakresy kwotowe wyszczególniono w tabeli wyceny działki – tabela nr 5. Obliczeń dokonano w programie komputerowym Excel.

REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:





### 8.5.3 Tab. 5 Wycena wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkami biurowo-magazynowymi położonej w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna

Lp	Atrybuty wartościujące	Waga atrybutu (%)	Zakres kwotowy atrybutu (zł)	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównywalne					
1	Położenie			Przytoczna	Skwierzyzna dz.298/7	Międzyrzecz, dz. 79/4	Przytoczna, dz. 211/15, 211/3			
2	Data wyceny/transakcji			marzec 16	lipiec 14	maj 14	lipiec 15			
3	Powierzchnia użytkowa (m2)			828,60	827,9	1716,15	2359			
4	Cena transakcyjna (zł)				984000	2400005	2977648			
5	Cena 1m2 pu				1188,55	1398,48	1262,38			
7	Powierzchnia użytkowa budynków	10	106,19	korzystna	korzystna	0 0,00 zł	dobra 50 53,09 zł	dobra 50 53,09 zł		
8	Średnioważone zużycie techniczne	20	212,37	małe	małe	0 0,00 zł	małe 0 0,00 zł	średnie 106,19 zł		
9	Położenie nieruchomości	25	265,47	dobre	średnie	0 132,73 zł	dobre 0 0,00 zł	dobre 0 0,00 zł		
10	Uzbrojenie	15	159,28	ponadpodstaw	podstawowe	0 50 79,64 zł	ponadpodstawowe 0 0,00 zł	ponadpodstawowe 0 0,00 zł		
10	Dojazd do nieruchomości	20	212,37	b.dobry	b.dobry	0 0,00 zł	b.dobry 0 0,00 zł	b.dobry 0 0,00 zł		
11	Wielkość działki	10	106,19	dobra	dobra	0 0,00 zł	dobra 0 0,00 zł	średnia 50 53,09 zł		
12	Suma poprawek	100	1061,86			212,37 zł	53,09 zł	212,37 zł		
13	Skorygowana cena 1 m2 (zł/m2)					1 400,92 zł	1 451,57 zł	1 474,76 zł		
14	Wartość 1 m2 pu (zł/m2 pu)			1 442,42 zł						
15	Wartość nieruchomości		1 195 189 zł							
16	Wartość nieruchomości w zaokrągleniu		1 195 190 zł	obliczenie dokonano w programie EXCEL						

Słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych

### 8.5.4 Wynik końcowy wyceny

Obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zabudowanej w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna jako przedmiotu prawa własności:

$$W = 1.442,42 \text{ zł/m}^2 \times 828,60 \text{ m}^2 = 1.195.189,- \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu: 1.195.190,- zł

słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych

## 8.6 ROZWIĄZANIA MERYTORYCZNE I TOK OBLICZENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU NR 207/8 AM 24 I 207/84 AM 42 OBREB 0012 PRZYTOCZNA, GMINA PRZYTOCZNA JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI

### 8.6.1 Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela.6 Charakterystyka cech rynkowych

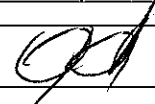
Lp	Cecha rynkowa	Waga atrybutu	Ocena	Opis
I	Lokalizacja szczegółowa	15%	B. dobra	Nieruchomość położona w granicach zwartej zabudowy lub na jego bezpośrednim obrzeżu z bardzo dobrą wystawą przy drodze głównej miejscowości.
			Dobra	Nieruchomość położona w niedalekim oddaleniu od granic zwartej zabudowy z bardzo dobrą wystawą przy drodze głównej miejscowości lub w granicach zwartej zabudowy czy też jego bezpośrednim otoczeniu lecz o średniej wystawie i drogach bocznych.
			Średnia	Nieruchomość położona w znacznym oddaleniu od granic zwartej zabudowy

REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzecznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	42
--	----------------------------	----

				z bardzo dobrą wystawą przy drodze głównej miejscowości lub niedalekiej odległości od siedliska lecz ze średnią wystawą.
2	Lokalizacja ogólna	25%	Bardzo dobra	Nieruchomość położona w bezpośrednim otoczeniu miasta na terenach wiejskich
			Dobra	Nieruchomość położona z dala od bezpośredniego otoczenia miasta lecz na terenach miejskich lub wsiach gminnych
			Średnia	Nieruchomość położona z dala od bezpośredniego otoczenia miasta i na terenach wiejskich
3	Kształt działki i możliwość zabudowy	10%	B. dobry	Kształt zbliżony do kwadratu lub prostokąta o proporcjonalnych bokach, brak utrudnień i ograniczeń w zabudowie
			Dobry	Wydłużony prostokąt albo trapez, występują niewielkie ograniczenia lub utrudnienia w zabudowie
			Średni	Nadmierne wydłużony prostokąt, równoległobok lub trapez, występują znaczne utrudnienia lub ograniczenia w zabudowie
4	Dostępność komunikacyjna	10%	Bardzo dobra	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej, bardzo dobry dostęp do dróg szybkiego ruchu i autostrad
			Dobra	Dojazd drogą gruntową z drogi asfaltowej na krótkim odcinku dobry dostęp do dróg szybkiego ruchu i autostrad
			Średnia	Dostęp do drogi gruntowej utwardzonej żużlem lub zwirem, średni dostęp do dróg szybkiego ruchu i autostrad
5	Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej	15%	Ponad Podstawowy	Bezpośrednie uzbrojenie w sieć wodociągową, elektryczną, telefoniczną i kanalizacji sanitarnej lub gazowej
			Podstawowy	Bezpośrednie uzbrojenie w sieć wodociągową, elektryczną, telefoniczną,
			Średni	Bezpośrednie uzbrojenie w sieć wodociągową lub elektryczną, jest możliwość uzbrojenia podstawowego w energię elektryczną i wodociągową, telefon
			Słaby	Brak uzbrojenia, słaba możliwość uzbrojenia
6	Powierzchnia działki	10%	Atrakeyjna	Powierzchnia działki do 0,5000 ha
			Korzystna	Powierzchnia działki od 0,5000 do 0,8000 ha
			Dobra	Powierzchnia działki powyżej 0,8000 ha
7	Śsiedztwo aktywności gospodarczej	15%	Bardzo dobre	W bezpośrednim sąsiedztwie zainwestowano w AG w okresie ostatnich 5-ciu lat, nowe inwestycje prowadzone
			Dobre	W bezpośrednim sąsiedztwie zainwestowano w AG w okresie przed 5-ciu laty
			Średnie	W bezpośrednim sąsiedztwie nie zainwestowano w AG

### 8.6.2 Tab. 7. Charakterystyka szacowanej nieruchomości - działka 207/8

Lp	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Lokalizacja szczegółowa	Dobra
2	Lokalizacja ogólna	Dobra
3	Kształt działki i możliwość zabudowy	Dobre
4	Dostępność komunikacyjna	Bardzo dobra
5	Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej	Ponadpodstawowy
6	Powierzchnia działki	Dobre (11800 m <sup>2</sup> )
7	Śsiedztwo gruntów zainwestowanych	Dobre


### 8.6.3 Wybór i charakterystyka nieruchomości porównawczych

Z przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości (tab. nr 1) jako najbardziej porównywalne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu są następujące nieruchomości:

#### Nieruchomość I (ul. Głowackiego, m. Skwierzyna dz.107/16, 107/19, 107/21, 111)

Działki nr 107/16, 107/19, 107/21, 111 położone na skraju miasta Skwierzyna w sąsiedztwie terenów usługowo-przemysłowych oraz gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową oraz zbiornika wodnego. Dojazd drogą gruntową. Teren posiada dostęp do podstawowego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej. Kształt kompleksu działek średnio korzystny.

- Lokalizacja szczegółowa– skala oceny; **średnia**
- Lokalizacja ogólna– skala oceny; **b. dobra**
- Kształt działki i możliwość zabudowy– skala oceny; **dobrze**
- Dostępność komunikacyjna – skala oceny: **średni**
- Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej – skala oceny: **podstaw**
- Powierzchnia – skala oceny; **dobra (9083m<sup>2</sup>)**

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	---	---

- Sąsiedztwo AG – skala oceny: **dobre**

Cena 1m<sup>2</sup> powierzchni działki wynosi **22,35 zł/m<sup>2</sup>** (akt notar. A 328/2014 z dnia 30.01.2014r) *Działka posiada prawo własności*

#### **Nieruchomość II (ul. Dworcowa, Przytoczna dz. 211/16)**

*Działka 211/16 obręb Przytoczna położona jest na skraju wsi gminnej w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej oraz torów kolejowych przy drodze wylotowej w kierunku Skwierzyny. Dojazd droga gruntowa na krótkim odcinku z drogi o nawierzchni asfaltowej. Teren posiada dostęp do ponadpodstawowego uzbrojenia. Kształt korzystny.*

- Lokalizacja – skala oceny; **dobra**
- Lokalizacja ogólna – skala oceny; **dobra**
- Kształt działki i możliwość zabudowy – skala oceny; **b. dobre**
- Dostępność komunikacyjna – skala oceny: **b. dobra**
- Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej – skala oceny: **ponad podst**
- Powierzchnia – skala oceny; **korzystna (5896m<sup>2</sup>)**
- Sąsiedztwo AG – skala oceny: **b. dobre**

Cena 1m<sup>2</sup> powierzchni działki wynosi **40,00 zł/m<sup>2</sup>** (akt notar. 1970/2015 z dnia 01.07.2015r) *Działka posiada prawo własności*

#### **Nieruchomość III (Dworcowa, Przytoczna dz. 211/18)**

*Działka 211/16 obręb Przytoczna położona jest na skraju wsi gminnej w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej oraz torów kolejowych przy drodze wylotowej w kierunku Skwierzyny. Dojazd droga gruntowa na krótkim odcinku z drogi o nawierzchni asfaltowej. Teren posiada dostęp do ponadpodstawowego uzbrojenia. Kształt korzystny.*

- Lokalizacja – skala oceny; **dobra**
- Lokalizacja ogólna – skala oceny; **dobra**
- Kształt działki i możliwość zabudowy – skala oceny; **dobre**
- Dostępność komunikacyjna – skala oceny: **b. dobra**
- Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej – skala oceny: **ponad podst**
- Powierzchnia – skala oceny; **atrakcyjna (339m<sup>2</sup>)**
- Sąsiedztwo AG – skala oceny: **b. dobre**

Cena 1m<sup>2</sup> powierzchni działki wynosi **40,00 zł/m<sup>2</sup>** (akt notar. 1903/2015 z dnia 01.07.2015r) *Działka posiada prawo własności*

#### **8.6.4 Określenie wartości nieruchomości gruntowej w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna**

Ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych ze względu na upływ czasu od momentu zawarcia transakcji do czasu ustalenia wartości nie uległy zmianie gdyż średnio miesięczny wzrost lub spadek cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę usługowo-wytwórczą wynosi 0%. Zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych przyjęto następujące etapy procedury przypisane wybranemu podejściu i metodzie: Określenie zakresów kwotowych cen rynkowych wyliczono w oparciu o ustalone wagi, które przyjęto na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele wytwórczo-usługowe. Ustalone wagi i zakresy kwotowe wyszczególniono w tabeli wyceny działki – tabelach nr 8. Obliczeń dokonano w programie komputerowym Excel.

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

Tabela nr 8. Określenie wartości działki 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna

Lp	Atrybuty wartościujące	Waga atrybutu (%)	Zakres kwotowy atrybutu (zł)	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównywalne			
					Przytoczna dz.207/8	Skwierzynadz.107/16...	Przytoczna dz.211/16	Przytoczna dz.211/18
1	Położenie			Przytoczna dz.207/8	Skwierzynadz.107/16...	Przytoczna dz.211/16	Przytoczna dz.211/18	
2	Data wyceny/transakcji			marzec 16	styczeń 14	lipiec 15	lipiec 15	
3	Powierzchnia działki (m2)			11800	9083	5896	339	
4	Cena transakcyjna (zł)				203010	235840	13580	
5	Cena 1 m2				22,35	40,00	40,00	
6	Cena poprawiona ze wzgl.na czas transakcji:				22,35	40,00	40,00	
7	Lokalizacja szczegółowa	15	6,92	dobra	średnia 50 3,46 zł	dobra 0 0,00 zł	dobra 0 0,00 zł	0 0,00 zł
8	Lokalizacja ogólna	25	11,54	dobra	b.dobra -50 -5,77 zł	dobra 0 0,00 zł	dobra 0 0,00 zł	0 0,00 zł
9	Kształt działki i możliwość zabudowy	10	4,61	dobry	dobry 0 0,00 zł	b.dobry -50 -2,31 zł	dobry 0 0,00 zł	0 0,00 zł
10	Dostępność komunikacyjna	10	4,61	b.dobra	średnia 100 4,61 zł	b.dobra 0 0,00 zł	b.dobra 0 0,00 zł	0 0,00 zł
11	zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej	15	6,92	ponad podstawowy	podsta 33,33 2,31 zł	ponadpodst 0 0,00 zł	ponadpodst 0 0,00 zł	0 0,00 zł
12	Powierzchnia	10	4,61	dobry	dobry 0,00 0,00 zł	korzystny -50 -2,31 zł	atrakcyjny -100 -4,61 zł	-100 -4,61 zł
12	sąsiedztwo	15	6,92	dobry	dobry 0 0,00 zł	b.dobry -50 -3,46 zł	b.dobry -50 -3,46 zł	-50 -3,46 zł
13	Suma poprawek	100	46,14		4,61 zł	-8,07 zł		-8,07 zł
14	Skorygowana cena 1 m2 (zł/m2)				26,96 zł	31,93 zł		31,93
15	Wartość 1 m2 gruntów (zł/m2)			30,27 zł				
16	Wartość nieruchomości	357 186 zł						
17	Wartość nieruchomości w zaokrągleniu	357 190 zł						

### 8.6.5 Wynik końcowy wyceny

Obliczenie wartości rynkowej wycenianej działki gruntu nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna jako przedmiotu prawa własności

$$W = 30,27 \text{ zł/m}^2 \times 11800 \text{ m}^2 = 357.186,- \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu: 357.190,-zł

### 8.6.6 Wartość zainwestowania w budynki biurowo-magazynowe położone w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna

$$W = 1.195.190,- \text{ zł} - 357.190 \text{ zł} = 838.000,- \text{ zł}$$

## 8.7 OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ W GRANICACH DZIAŁKI GRUNTU NR 207/84 AM 24 OBREB 0012 PRYTOCZNA, GMINA PRYTOCZNA JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI

### 8.7.1 Tab. 9 Charakterystyka szacowanej nieruchomości – działka 207/84

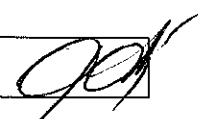
Lp	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Lokalizacja szczegółowa	Dobra
2	Lokalizacja ogólna	Dobra
3	Kształt działki i możliwość zabudowy	Średnie (linia energetyczna, rurociąg)
4	Dostępność komunikacyjna	Bardzo dobra
5	Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej	Ponadpodstawowy
6	Powierzchnia działki	Dobra (12073 m2)
7	Sąsiedztwo gruntów zainwestowanych	Dobre

REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzecznik Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



### 8.7.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej w granicach działki nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna

Ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych ze względu na upływ czasu od momentu zawarcia transakcji do czasu ustalenia wartości nie uległy zmianie gdyż średnio miesięczny wzrost lub spadek cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele usługowo-produkcyjne wynosi 0%. Zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych przyjęto następujące etapy procedury przypisane wybranemu podejściu i metodzie: Określenie zakresów kwotowych cen rynkowych wyliczono w oparciu o ustalone wagi, które przyjęto na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele wytwórczo-usługowe. Ustalone wagi i zakresy kwotowe wyszczególniono w tabeli wyceny działki – tabelach nr 10. Obliczeń dokonano w programie komputerowym Excel.

Tabela nr 10. Określenie wartości działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna

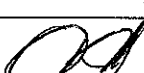
Lp	Atrybuty wartościujące	Waga atrybutu (%)	Zakres kwotowy atrybutu (zł)	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównywalne			
					Przytoczna dz.207/84	Skwierzynadz.107/16...	Przytoczna dz.211/16	Przytoczna dz.211/18
1	Położenie			Przytoczna dz.207/84	Skwierzynadz.107/16...	Przytoczna dz.211/16	Przytoczna dz.211/18	
2	Data wyceny/transakcji			marzec 16	styczeń 14	lipiec 15	lipiec 15	
3	Powierzchnia działki (m2)			12073	9083	5896	339	
4	Cena transakcyjna (zł)				203010	235840	13560	
5	Cena 1 m2				22,35	40,00	40,00	
6	Cena poprawiona ze wzgl.na czas transakcji:				22,35	40,00	40,00	
7	Lokalizacja szczegółowa	15	6,92	dobra	średnia 50 3,46 zł	dobra 0 0,00 zł	dobra 0 0,00 zł	
8	Lokalizacja ogólna	25	11,54	dobra	b.dobra -50 -5,77 zł	dobra 0 0,00 zł	dobra 0 0,00 zł	
9	Kształt działki i możliwość zabudowy	10	4,61	średnie	dobrze -50 -2,31 zł	b.dobre -100 -4,61 zł	dobrze -50 -2,31 zł	
10	Dostępność komunikacyjna	10	4,61	b.dobra	średnia 100 4,61 zł	b.dobra 0 0,00 zł	b.dobra 0 0,00 zł	
11	zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej	15	6,92	ponadpodstawowy	podsta 33,33 2,31 zł	ponadpodst 0 0,00 zł	ponadpodst 0 0,00 zł	
12	Powierzchnia	10	4,61	dobra	dobra 0,00 0,00 zł	korzysina -50 -2,31 zł	atrakcyjna -100 -4,61 zł	
12	sąsiedztwo	15	6,92	dobrze	dobrze 0 0,00 zł	b.dobre -50 -3,46 zł	b.dobre -50 -3,46 zł	
13	Suma poprawek	100	46,14		2,31 zł	-10,38 zł	-10,38 zł	
14	Skorygowana cena 1 m2 (zł/m2)				24,66 zł	29,62 zł	29,62 zł	
15	Wartość 1 m2 gruntów (zł/m2)			27,96 zł				
16	Wartość nieruchomości	337 561 zł						
17	Wartość nieruchomości w zaokrągleniu	337 560 zł						

### 8.7.3 Wynik końcowy wyceny

Obliczenie wartości rynkowej wycenianej działki gruntu nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna jako przedmiotu prawa własności

$$W = 27,96 \text{ zł/m}^2 \times 12073 \text{ m}^2 = 337.561,- \text{ zł}$$

**Przyjęto w zaokrągleniu: 337.560,-zł**

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	---	---

### 8.8 OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU 207/84 AM 42 OBREB 0012 PRZYTOCZNA, GMINA PRZYTOCZNA JAKO PRZEDMIOTU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO.

$$W_{uw} = W_{wt} * W_k$$

$W_{uw}$  – wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna

$W_{wt}$  – wartość rynkowa prawa własności działki nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna w pkt 8.7.3

$W_k$  – współczynnik korygujący wyliczony wg. wzoru:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) * \frac{t}{T} + 0,25 * \frac{T-t}{T}$$

Gdzie:

$W_k$  – współczynnik korygujący

$S_r$  – stawka procentowa opłaty rocznej - 3%

$R$  – przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12

$t$  – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

$T$  – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste

$$W_k = \left(1 - \frac{0,03}{0,10}\right) * \frac{73}{99} + 0,25 * \frac{99-73}{99}$$

$$W_k = 0,5818$$

$$W_{uw} = 337.560,- \text{ zł} * 0,5818 = 196.392,- \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu: 196.390,- zł

### 8.9 OKREŚLENIE WARTOŚCI MASZYN I URZĄDZEŃ TRWALE ZWIĄZANYCH Z GRUNTEM ZLOKALIZOWANYCH NA GRUNCIE DZIAŁKI NR 207/8 AM 24 OBREB 0012 PRZYTOCZNA

Na rynku lokalnym, jak również na rynku o szerszym zakresie jakim jest województwo lubuskie, nie stwierdzono w ostatnim okresie dostatecznej ilości transakcji kupna sprzedaży maszyn i urządzeń jakimi są silosy zbożowe wraz z maszynami i urządzeniami towarzyszącymi podobnych do wycenianych. Do wyceny zastosowano współczynniki korygujące wartość początkową maszyn i urządzeń przyjęte na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców maszyn i urządzeń podobnych do wycenianych.

Przy wycenie uwzględniono zużycie z:

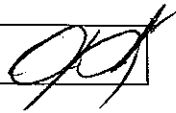
- przyczyn technicznych / zużycie techniczne /
- przyczyn wewnętrznych / współczynnik nowoczesności /
- przyczyn zewnętrznych / relacje popyt-podaż, preferencje publiczne /

Koszt odtworzenia środków technicznych nowych określono na podstawie ofert i cenników producentów lub informacji uzyskanych bezpośrednio z ich działów sprzedaży lub marketingu. W niektórych przypadkach koszt odtworzenia przyjęto na podstawie kalkulacji jednostkowej wykonania danego obiektu technicznego.

Wartość odtworzeniową określono wg wzoru :

$$W = K * (1 - S_f/100) * (1 - S_w/100) * (1 - S_z/100)$$

gdzie :

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

Sf – zużycie z przyczyn fizycznych /zużycie techniczne/

Sw – zużycie z przyczyn wewnętrznych

Sz – zużycie z przyczyn zewnętrznych

K – koszt odtworzenia środka nowego

Uwzględnienie wszystkich rodzajów zużycia powoduje, że określona wartość jest bardzo zbliżona do wartości rynkowej. Nieliczne transakcje w zakresie kupna – sprzedaży maszyn i urządzeń zbliżonych do wycenianych to potwierdzają.

### 8.9.1 Określenie wartości silosów zbożowych wraz z maszynami i urządzeniami towarzyszącymi

Lp.	obiekt nr / nr elementu	element	jednostka obmiaru	ilość jednostek	koszt jednostkowy [zł]	wartość [zł]	zużycie techniczne	Wartość pomniejszona o zużycie techniczne [zł]
1	Inwestycja porównywalna w Strzelinie	kpl	poj zb - ton	9500	577,89	5489955	35	3568471
						<b>Suma</b>		<b>3 568 471</b>

### 8.10 OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDYNKÓW MAGAZYNOWYCH I BUDYNKU BIUROWEGO ZLOKALIZOWANYCH NA GRUNCIE DZIAŁKI NR 207/8 AM 24 OBREB 0012 PRZYTOCZNA

W celu określenia wartości części składowych gruntu, określono ich wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką elementów scalonych.


Udział elementów scalonych oraz ceny jednostkowe przyjęto wg Biuletynu Cen Obiektów Budowlanych „SEKOCENBUD” – II kwartał 2012r.

#### 8.10.1 Tab. Nr 11 Określenie wartości odtworzeniowej budynków

Lp.	obiekt nr / nr elementu	nr obiektu, nr elementu	jednostka obmiaru	ilość jednostek	koszt jednostkowy [zł]	wartość [zł]	zużycie techniczne	Wartość pomniejszona o zużycie techniczne [zł]
1	Budynek administracyjno-socjalny z wagą	obiekt nr 1758 SEKOCENBUD	m3 kub	1430	678	969540	15	824109
2	Magazyn nawozowy	obiekt nr 2211 SEKOCENBUD	m3 kub	3036	163	494868	10	445381
						<b>Suma</b>		<b>1 269 490</b>

### 8.11 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI:

$$W_N = W_B + W_G + W_M = 838.000 + 357.190 + 3.568.470 = 4.763.660,- \text{ zł}$$

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzecznik Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	---	---

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	48
--	----------------------------	----

## 9 ZESTAWIENIE ZBIORCZE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI

- wartość zainwestowania w silosy zbożowe wraz z maszynami i urządzeniami towarzyszącymi	<b>3.568.470,- zł</b>
- wartość rynkowa zainwestowania w budynki magazynowe i budynek biurowy z wagą w granicach działki nr 207/8 AM 24	<b>838.000,- zł</b>
- wartość rynkowa gruntu w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna jako przedmiotu prawa własności	<b>357.190,- zł</b>
- wartość rynkowa gruntu w granicach działki nr 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego	<b>196.390,- zł</b>
<b>Razem</b>	<b>4.960.050,- zł</b>

słownie: cztery miliony dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy pięćdziesiąt złotych

## 10 ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkami i budowlami związanymi z przyjmowaniem i magazynowaniem oraz dystrybucją zboża położonej w Przytocznej przy ul. Dworcowej 1 w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb Przytoczna jako przedmiotu prawa własności oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna gmina jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, w celu prawnego zabezpieczenia hipoteką kredytu bankowego, określona na dzień 08.03.2016 roku, wynosi **4.960.050,- zł** (słownie: cztery miliony dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy pięćdziesiąt złotych).

**Uzasadnienie wyniku:** Określona w niniejszym operacie wartość odpowiada przeciętnym cenom transakcyjnym podobnych nieruchomości uzyskiwanych na rynku lokalnym.

## 11 ANALIZA RYZYKA ZWIĄZANEGO Z NIERUCHOMOŚCIĄ

Obszary ryzyka związanego z nieruchomością podlegającą wycenie, stwierdzone podczas oględzin i badania stanu prawnego.

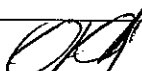
- **Ryzyko techniczne:** nie występuje, uzasadnienie: z uwagi na fakt, iż stan techniczny budynków jest dobry
- **Ryzyko nie dokończenia budowy:** nie występuje, uzasadnienie: z uwagi na fakt, iż jest to nieruchomość eksploatowana
- **Ryzyko nie osiągnięcia szacunkowej wartości rynkowej po zakończeniu inwestycji:** nie występuje, uzasadnienie: Ryzyko to nie występuje ponieważ jest to inwestycja zakończona i oddana do użytkowania.

**Ryzyko prawne:** występuje, uzasadnienie: W Dziale III brak wpisów. W Dziale IV wpisano hipotekę. Inne ryzyka – nie zidentyfikowano. Nie zidentyfikowano ryzyk związanych z kredytobiorcą – to zadanie należy do wyłącznych kompetencji Wierzyciela.

Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości:

**Ryzyko zmian preferencji rynkowych:** nie stwierdzono, uzasadnienie: Nieruchomość należy do tej kategorii nieruchomości, których bezkolizyjna lokalizacja na granicy miejscowości Przytoczna przy drodze krajowej należą do jednych z bardziej poszukiwanych na rynku. Działalność związana z magazynowaniem i suszeniem oraz dystrybucją zbóż w nowych technologiach mimo wpływu koniunkturalnego jest trwałym elementem rynku gospodarczego kraju.

**Ryzyko zmian trendu rynkowego:** nie występuje, uzasadnienie: Branża rolna nie podlega wahaniom koniunkturalnym, jednak ze względu na atrakcyjną lokalizację (droga krajowa nr 24 relacji Pniewy-Gorzów Wielkopolski, poza terenem zwartej zabudowy mieszkaniowej) oraz standard wykończenia budynków i zagospodarowania terenu a także łatwość zmiany przeznaczenia budynków oraz nieograniczona możliwość rozbudowy gwarantuje umiarkowaną stabilizację na rynku nieruchomości podobnych.

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	---	---



Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki	Zlecenie: „Osadkowski” S.A	49
--	----------------------------	----

**Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów:** *Największym atutem nieruchomości jest to, że znajduje się ona poza miastem w pobliżu drogi krajowej i w niewielkim oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej (łatwy dostęp do rynku pracy). Wartość nieruchomości będąca przedmiotem wyceny nie powinna ulec zmniejszeniu w okresie kilku najbliższych lat.*

**Ogólna opinia na temat wpływu powyższych informacji na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości:**

**Ogólna opinia na temat wpływu powyższych informacji na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości:**

*Na przełomie 2015 i 2016r. sytuacja na rynku nieruchomości podobnych nie uległa zmianie w stosunku do lat 2010-2014, w którym nastąpiła stabilizacja cen wszystkich rodzajów nieruchomości zurbanizowanych. W najbliższych latach po przezwyciężeniu kryzysu ogólnoswiatowego można spodziewać się nieznacznego trendu wzrostowego cen i nieco większe ożywienie na rynku nieruchomości komercyjnych. Aktualnie nie ma jednak przesłanek, aby można było już dzisiaj kategorycznie stwierdzić, że mamy do czynienia z początkiem okresu wzrostu cen. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. W sytuacji sprzedaży nieruchomości w przyszłości nie powinno jednak pojawić się ryzyko dłuższej niż dotychczas ekspozycji na rynku. Elementy opisane powyżej (lokalizacja, mobilność mieszkańców) wskazują, że wartość nieruchomości powinna nadążać za ewentualnie rosnącymi cenami na rynku. Nie powinny też wystąpić w najbliższym czasie trudności w sprzedaży nieruchomości z nią związanych, w przypadku podjęcia decyzji o jej zbyciu.*

## 12 KLAUZULE

- 1. Niniejszy operat szacunkowy nie może być udostępniany osobom trzecim ani publikowany w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.*
- 2. Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystywany jedynie w celu określonym w operacie.*
- 3. Wartość rynkowa określona w niniejszym operacie szacunkowym nie zawiera podatku VAT.*
- 4. Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, a jego wyciąg zostanie przekazany organowi prowadzącemu kataster nieruchomości, w terminie ustawowym.*
- 5. Autor wyceny przyjął w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości, w tym informacje zawarte w udostępnionych dokumentach oraz przekazane przez zainteresowane strony, niezbędne do wykonania niniejszego opracowania*

## 13 ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół z badania Księgi Wieczystej nr GW1M/00032047/4, GW1M/00039010/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przytocznej – Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Wypis z rejestru gruntów dla działki nr 207/8 AM 24, 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna
3. Fragment mapy ewidencyjnej dla działki nr 207/8 AM 24, 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna
4. Zaświadczenie Urzędu Gminy Przytoczna o przeznaczeniu działki nr 207/84 obręb Przytoczna w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna zatwierdzonym Uchwałą nr XL/107/97 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 grudnia 1997r. oraz oznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą XVI/100/99 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30.12.1999r działki gruntu nr 207/8 obręb Przytoczna – pismo nr B.6724.XI.1.2012 z dnia 07-11-2012r – uaktualnione na dzień wyceny.

AUTOR WYCENY:

REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis:
----------	--------------------	---	---------

Nieruchomość zabudowana w granicach działki nr 207/8 AM 24 obręb 0012 Przytoczna i niezabudowana w granicach działki 207/84 AM 42 obręb 0012 Przytoczna, gmina Przytoczna, powiat międzyrzecki

Zlecenie: „Osadkowski” S.A

50

**PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1M/00032047/4**  
*Prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu - V Wydział Ksiąg Wieczystych*  
*Badanie przeprowadzono w dniu 08.03.2016r. godz. 10.00*

**DZIAŁ PIERWSZY: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Położenie:* Przytoczna, gm. Przytoczna, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie  
*Opis i mapa:* działka nr 207/8  
*Sposób korzystania:* zabudowana nieruchomość  
*Obszar:* 1,1800 ha

**DZIAŁ PIERWSZY: SPIS PRAW**

Brak wpisów

**DZIAŁ DRUGI: WŁASNOŚĆ**

Wzmianka nr GW1M/4973/15/1 z dnia 26-11-2015r  
„OSADKOWSKI” Raiffeisen Sp. z o.o. z siedzibą Września

**DZIAŁ TRZECI: CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Brak wpisów.

**DZIAŁ CZWARTY – HIPOTEKI**

Hipoteka umowna łączna w kwocie 22500000,00 zł (dwadzieścia dwa miliony pięćset) na rzecz Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie – hipoteka łączna z KW nr GW1M/0039010/5.

kredyt, odsetki, prowizje i inne koszty uboczne kredytu wynikające z umowy kredytowej, umowa z dnia 30-04-2013R NR 2013/90/DDF.

wzmianki: GW1M/5462/15/1 z dnia 23-12-2015r

GW1M/5143/15/1 z dnia 04-12-2015r

GW1M/4973/15/1 z dnia 26-11-2015r



REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

**PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1M/00039010/5**  
*Prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu - V Wydział Ksiąg Wieczystych*  
*Badanie przeprowadzono w dniu 08.03.2016r. godz. 10.00*

**DZIAŁ PIERWSZY: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

*Położenie:* Przytoczna, gm. Przytoczna, powiat międzyrzecki, województwo lubuskie

*Opis i mapa:* działka nr 207/84

*Sposób korzystania:* działka gruntu przeznaczona pod budowę przemysłową dla działalności wytwórczo-usługowej

*Obszar:* 1,2073 ha

**DZIAŁ PIERWSZY: SPIS PRAW**

Działka gruntu w użytkowania wieczystym do dnia 05.12.2089r. oraz budynki stanowiące odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności

**DZIAŁ DRUGI: WŁASNOŚĆ**

Właściciel - Skarb Państwa

Wzmianka nr GW1M/4974/15/1 z dnia 26-11-2015r

Użytkownik wieczysty - „Osadkowski Raiffeisen” Sp. z o.o. Września jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiące odrębny przedmiot własności

**DZIAŁ TRZECI: CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Brak wpisów.

**DZIAŁ CZWARTY – HIPOTEKI**

Hipoteka umowna łączna w kwocie 22500000,00 zł (dwadzieścia dwa miliony pięćset) na rzecz Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie – hipoteka łączna z KW nr GW1M/00032047/4.

kredyt, odsetki, prowizje i inne koszty uboczne kredytu wynikające z umowy kredytowej, umowa z dnia 30-04-2013R NR 2013/90/DDF.

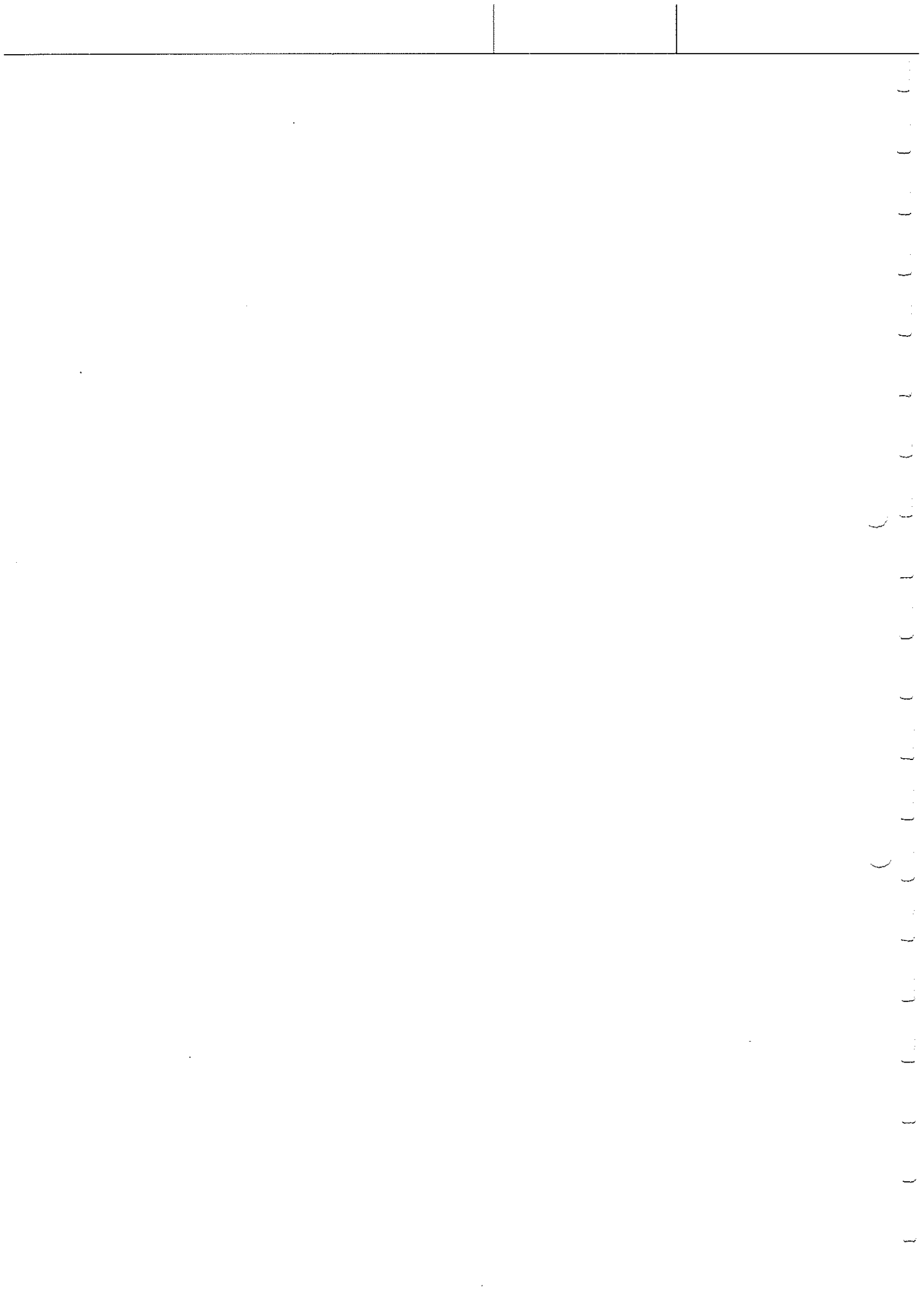
wzmianki: GW1M/5462/15/1 z dnia 23-12-2015r

GW1M/5143/15/1 z dnia 04-12-2015r

GW1M/4973/15/1 z dnia 26-11-2015r



REZYDENT	Data: 08.03.2016r.	Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis:
----------	--------------------	--	---------



STAROSTWO POWIATOWE  
w Międzyrzeczu  
ul. Przemysłowa 2  
66-300 MIĘDZYRZECZ  
tel. 95 742 84 10 fax 95 742 84 11

Województwo : lubuskie  
Powiat : międzyrzecki  
Jednostka ewidencyjna : 080303\_2 PRZYTOCZNA  
Obręb : 0012 PRZYTOCZNA

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2016-03-08

Jednostka rejestrowa : G.300

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	"OSADKOWSKI" S.A. KOLEJOWA 6; 56-420 BIERUTÓW; Korespondencja: Osadkowski S.A. Oddział Przytoczna ul. Dworcowa 1 66-340 Przytoczna	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
207/8	24	DWORCOWA 1	tereny przemysłowe	Ba	1.18	1.18	GW1M/00032047/4

Id działki: 080303\_2.0012.207/8

Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :

Razem powierzchnia działek :


Słownie : jeden ha. osiemnaście ar.


1.18 ha

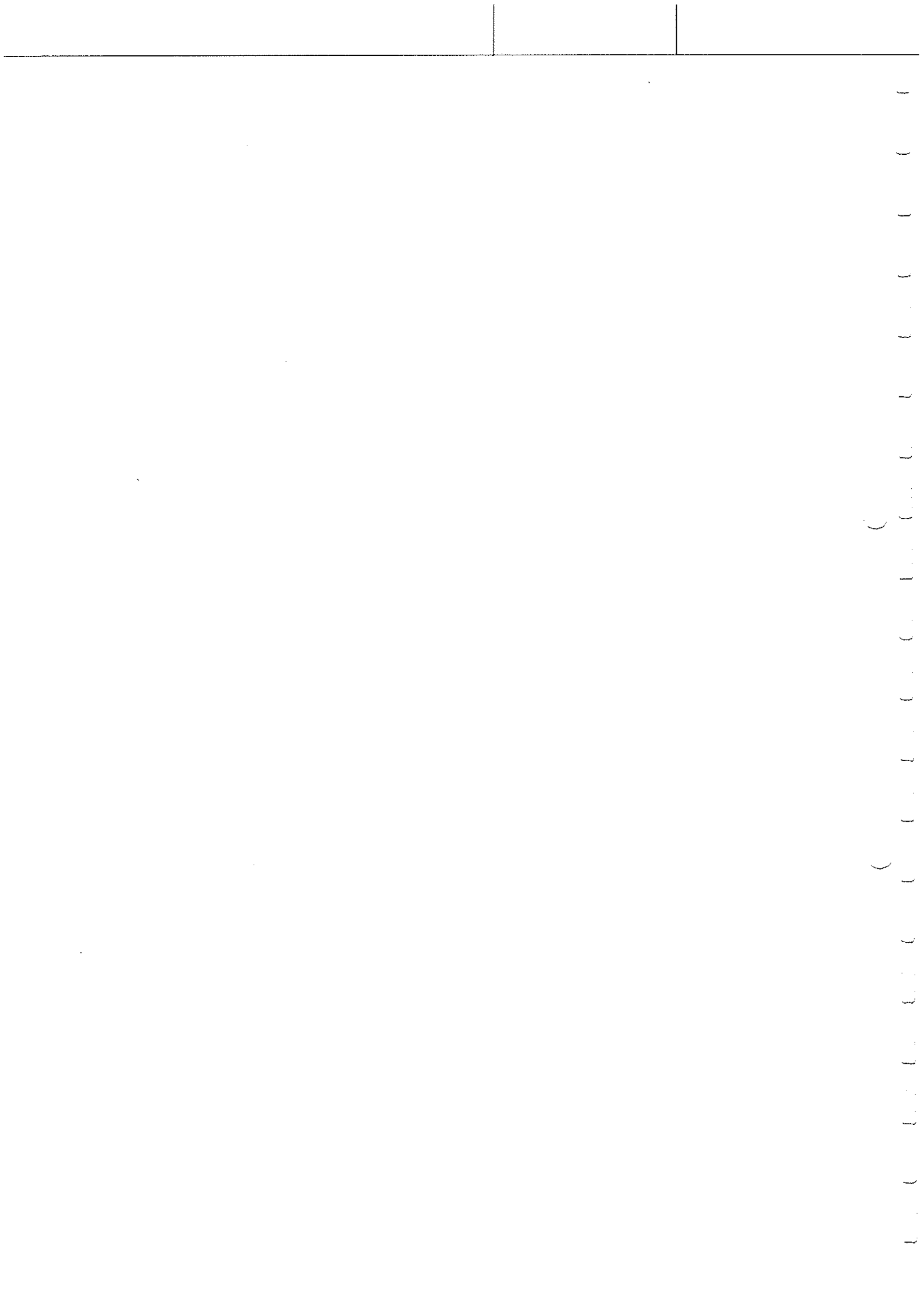
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2016-03-08

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i nie jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Starostwo Powiatowe nie odpowiada  
za zgodność numeru księgi wieczystej

Sporządził : Monika Woźniak  
PODINSPEKTOR  
  
mgr Monika Woźniak

Zup. STAROSTY  
  
inż. Zygfryd Kowalewski  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
GEODEZJI I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI



STAROSTWO POWIATOWE  
w Międzyrzeczu  
ul. Przemysłowa 2  
66-300 MIĘDZYRZECZ  
tel. 95 742 84 10 fax 95 742 84 11

Województwo : lubuskie  
Powiat : międzyrzecki  
Jednostka ewidencyjna : 080303\_2 PRZYTOCZNA  
Obręb : 0012 PRZYTOCZNA

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2016-03-08

Jednostka rejestrowa : G.391

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Skarb Państwa	Własność	1/1
2	"OSADKOWSKI" S.A. KOLEJOWA 6; 56-420 BIERUTÓW; Korespondencja: Osadkowski S.A. Oddział Przytoczna ul. Dworcowa 1 66-340 Przytoczna	Użytkowanie wieczyste	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
207/84	42	1.2073	grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.0659	1.2073	GW1M/00039010/5
			grunty rolne zabudowane	Br-RVI	1.1414		

Id działki: 080303\_2.0012.207/84

Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :

Razem powierzchnia działek :

1.2073 ha

Słownie : jeden ha. dwa tysiące siedemdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2016-03-08

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i nie jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

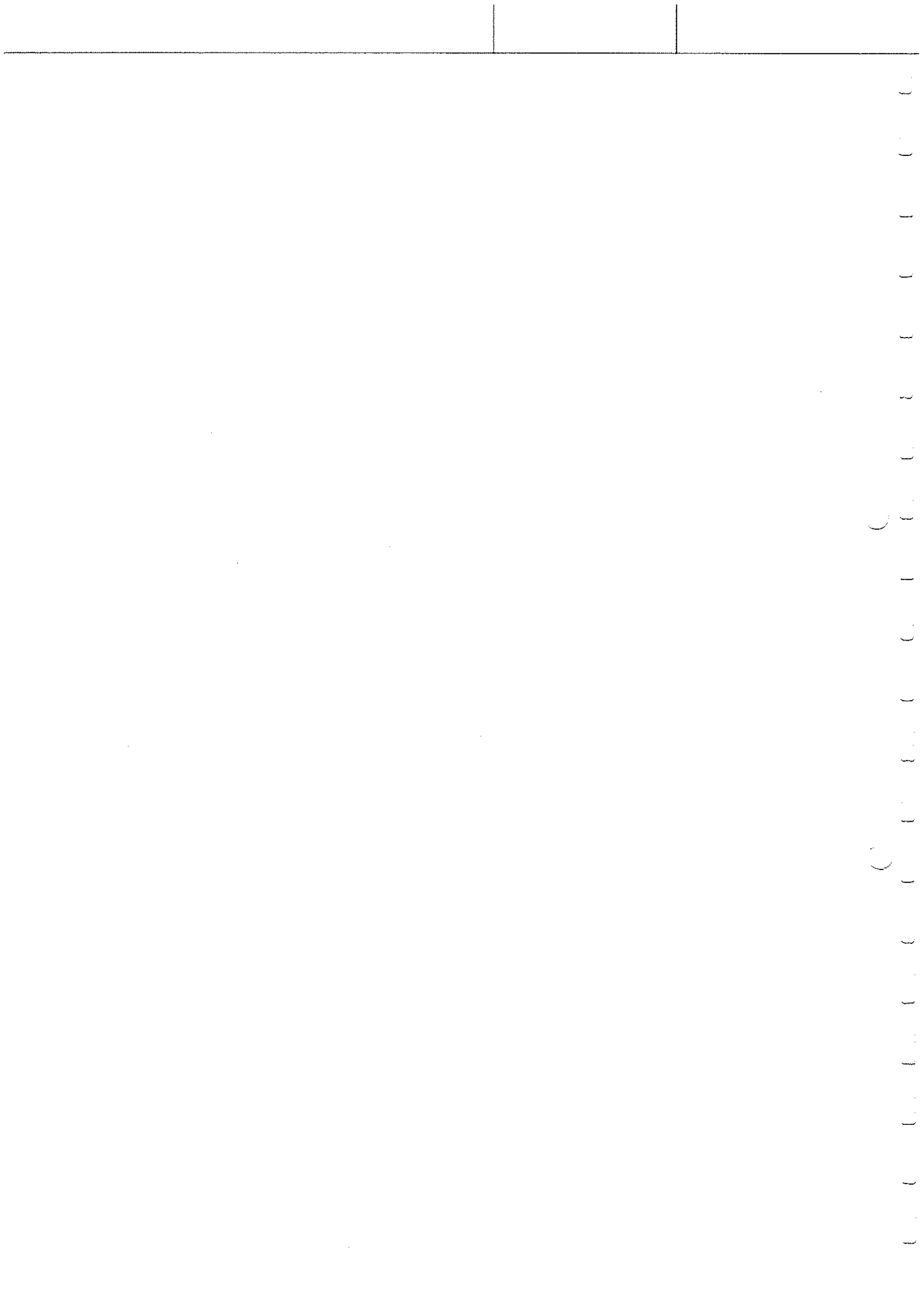
Sporządził : Monika Woźniak

PODIKSPJEKTOR

mgr Monika Woźniak

Starostwo Powiatowe nie odpowiada  
za zgodność numeru księgi wieczystej

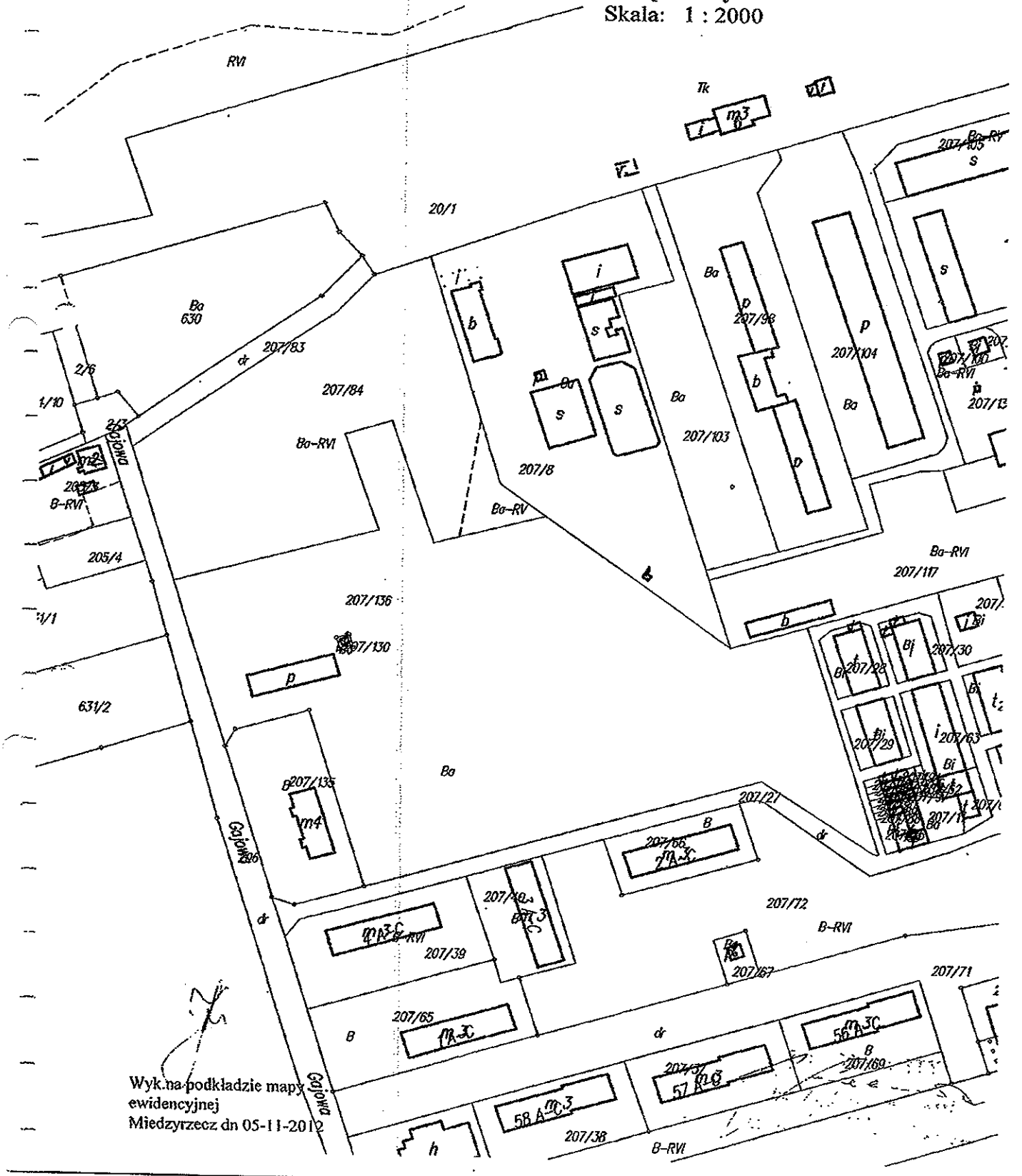
Z up. STAROSTY  
inż. Zygfryd Kowalewski  
KACZELNIK WYDZIAŁU  
GEODEZJI I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI



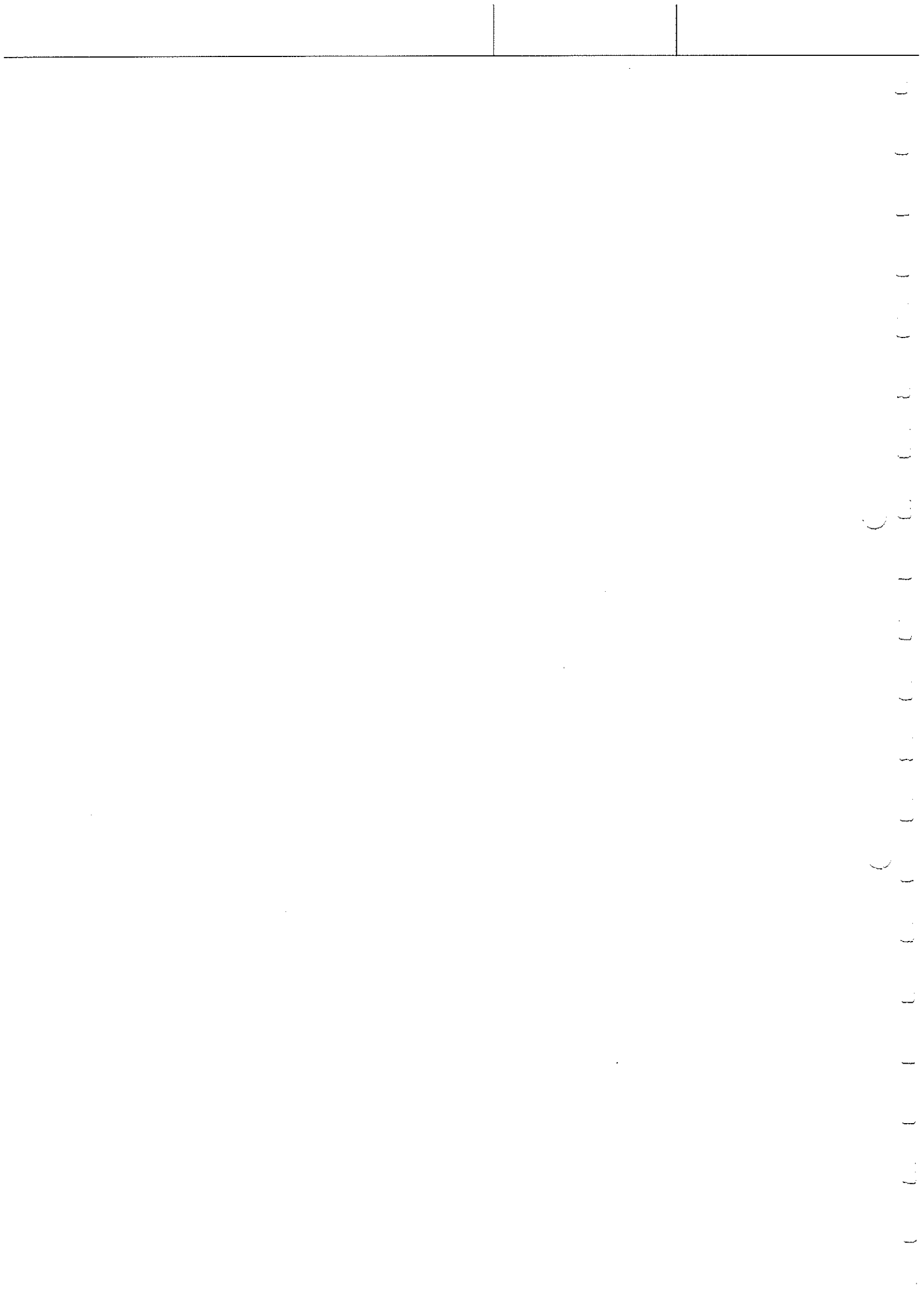


STAROSTWO POWIATOWE  
w Międzyrzeczu  
ul. Przemysłowa 2  
56-300 MIĘDZYRZECZ  
tel. 95 742 84 10, fax 95 742 84 11

**Kopia**  
**Mapy ewidencyjnej**  
**Gmina: Przytoczna**  
**Obręb: Przytoczna**  
**Skala: 1 : 2000**



Wyk. na podkładzie mapy  
ewidencyjnej  
Międzyrzecz dn 05-11-2012



Województwo : lubuskie  
STAROSTWO POWIATOWE  
Powiat międzyrzecki  
w Międzyrzeczu  
Jednostka ewidencyjna : PRZYTOCZNA  
66-300 MIĘDZYRZECZ  
tel. 95 742 84 10, fax 95 742 84 11

Str. 1

**Zawiadomienie o zmianie z dnia :2016-03-08**

Numer zmiany w Dz. : 68/2016

Podstawa : wniosek z 08.03.2016 r. z dnia: 2016-03-08


Opis zmiany : zmiana nazwy właściciela działki o nr 207/8(G.300) oraz użytkownika wieczystego działki o nr 207/84(G.391)

Przed zmianą:	Po zmianie:
Nazwa pełna: "OSADKOWSKI RAIFFEISEN" sp. z o.o. w Obłaczkowie	Nazwa pełna: "OSADKOWSKI" S.A.
Nazwa skrócona: "OSADKOWSKI RAIF..." sp. z o.o. NIP 5251556826 REGON: 012279518 Adres OBŁACZKOWO 144a 62-300 WRZEŚNIA	Nazwa skrócona: "OSADKOWSKI" S.A. NIP 9111898977 REGON 020134357 Adres KOLEJOWA 6 56-420 BIERUTÓW
Jednostki rejestrowe: 12-G.300 12-G.391	

Sporządził : Anna Korol

Otrzymują :

Z up. STAROSTY

  
Anna Korol  
INSPEKTOR



B.6724.XI.1.2012

Przytoczna, dnia 07.11.2012 r.

### ZASWIADCZENIE

Urząd Gminy w Przytocznej informuje, że działka nr 207/84 w obrębie Przytoczna znajduje się w aktualnie opracowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna i oznaczona jest symbolem:

**„P” – „Teren przemysłu”**

#### Podstawa prawna:

1. Uchwała Nr XL/170/97 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna.

Działka nr 207/8 w obrębie Przytoczna znajduje się poza opracowaniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Przytoczna.

W „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego” gminy Przytoczna w/w nieruchomości oznaczona jest jako obszary o dominacji funkcji wytwórczo-usługowej.

#### Podstawa prawna:

1. Uchwała Nr XVII/100/99 Rady Gminy Przytoczna z dnia 30.12.1999 r. z późn. zm. (Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Przytoczna).

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 17,00 zł  
na podstawie załącznika do ustawy o opłacie skarbowej  
z dnia 16.11.2006 r. (Dz. U. Nr 225, poz. 1635)  
część II pkt 21

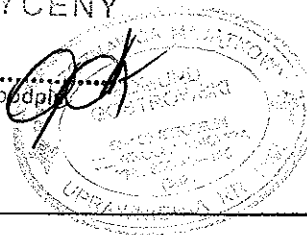
Z UP. WŁOJTA  
mgr Wioletta Pletrzak  
SEKRETARZ GMINY

NINIEJSZY DOKUMENT  
JEST AKTUALNY  
NA DZIEŃ WYCENY

08. MAR. 2015

data

Podpis



--	--	--

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100