

6.16 OKREŚLENIE ŚREDNIOWAŻONEGO STOPNIA ŻUŻYCIA TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

Określenie średnioważonego stopnia zużycia technicznego budynków

Budynki	Stopień zużycia technicznego [%]	Kubatura budynku [m3]	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 szuszarńi	70	46,62	0,36	0,25
RAZEM		12824,12	100,00	26,98

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*.

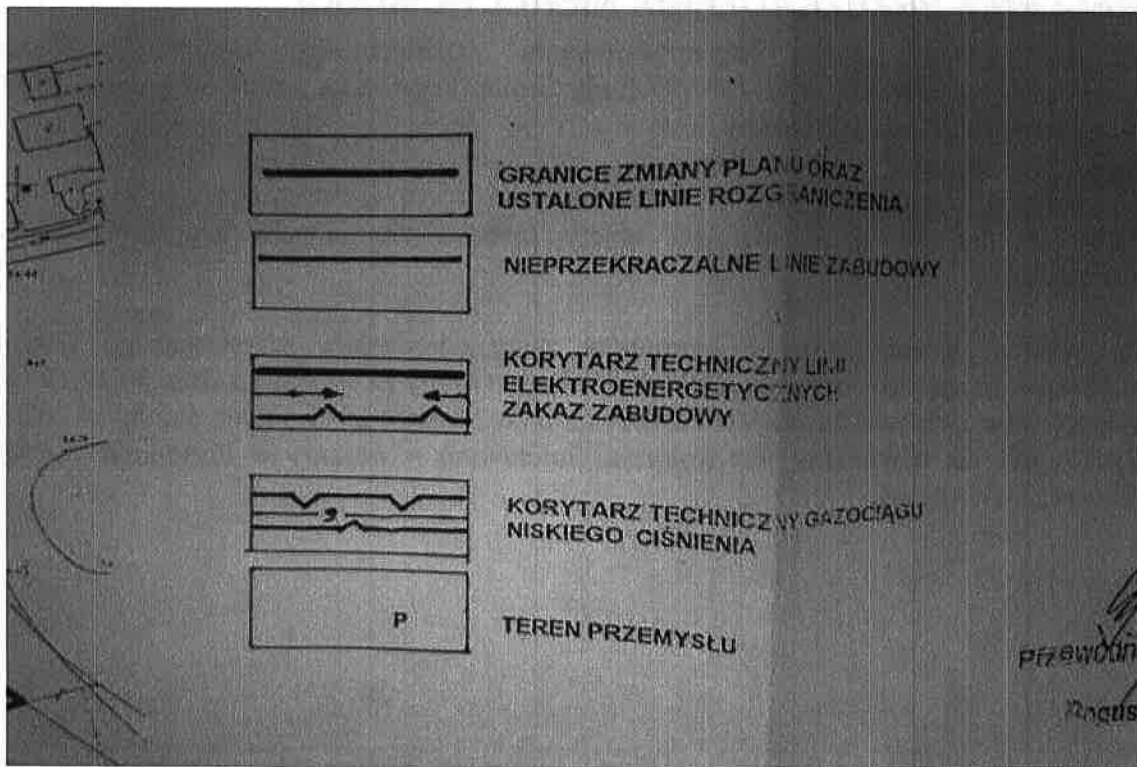
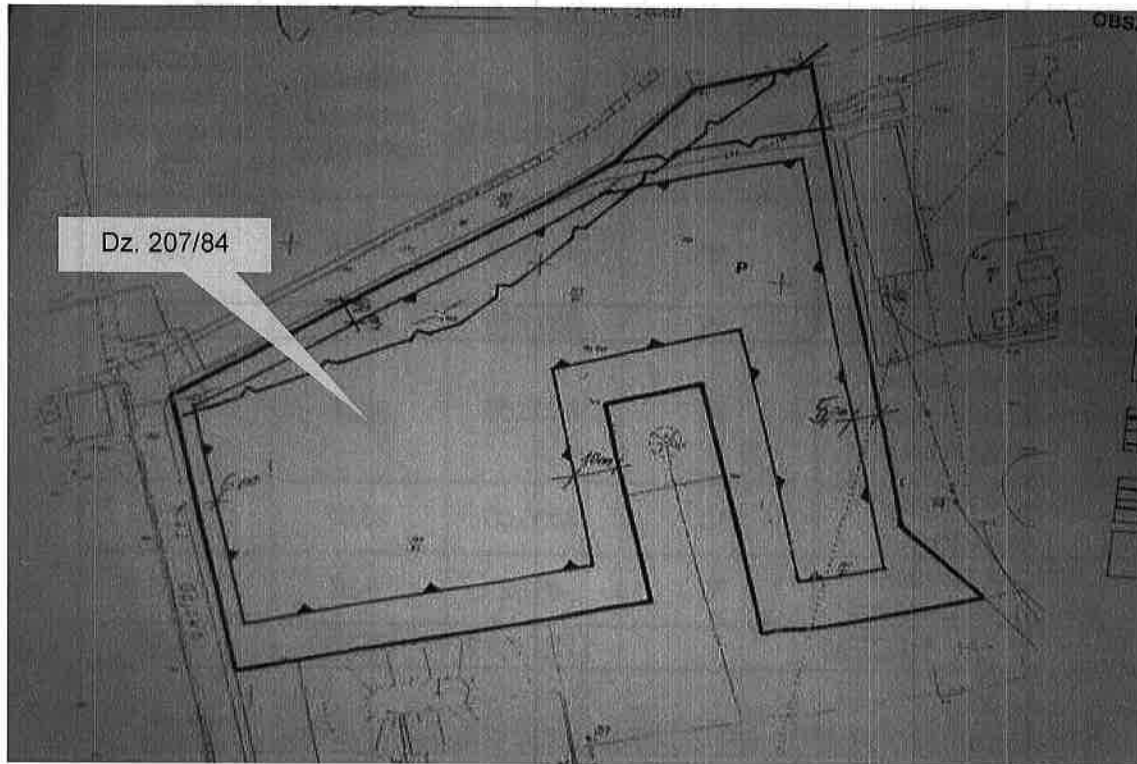
REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

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



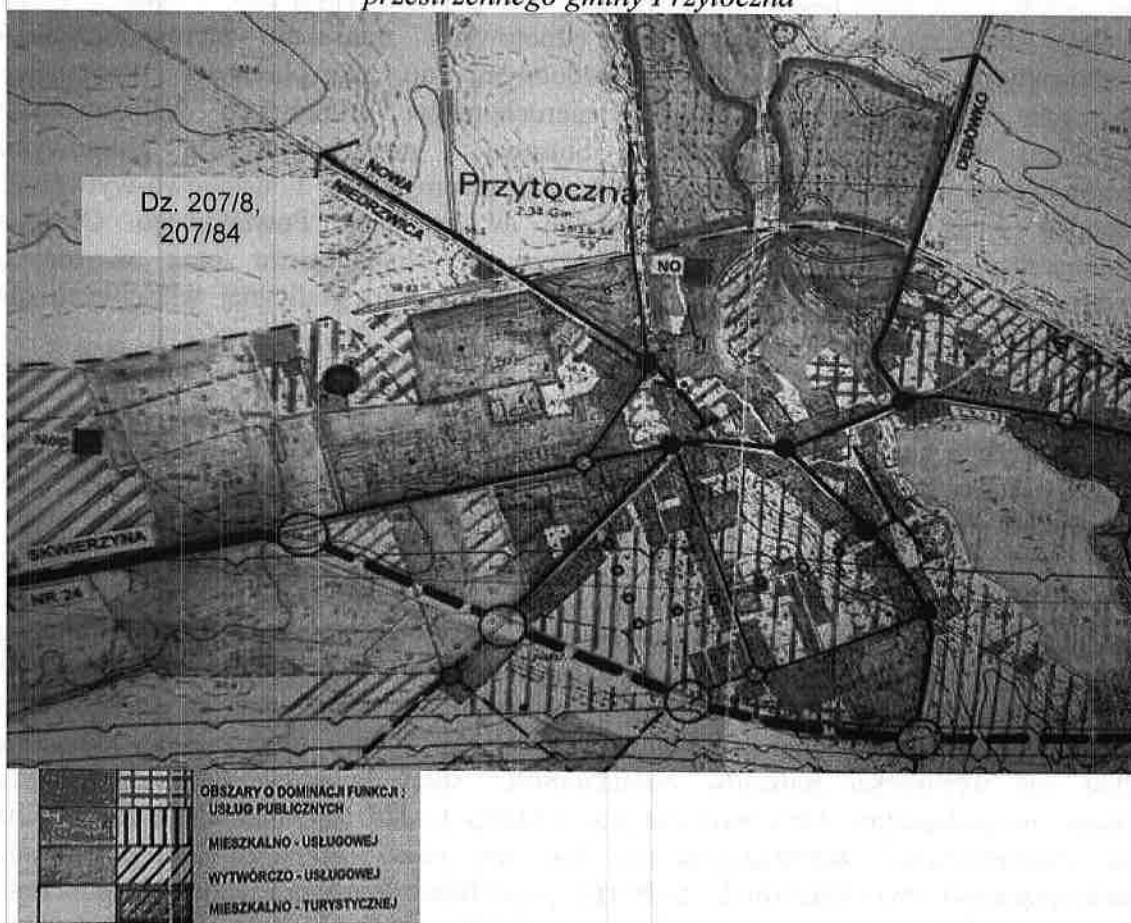
REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzecznik 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 nieruchomościami 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: Rzecznik Majątkowy
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

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 ²]	Cena sprzedaży [zł]	p.u. budynku [m ²]	Cena [zł/m ³]
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. Rey montą, ul. Przemysłowa	Międzyrzecz	międzyrzecki	.79/4	14410	2400004,56	1716,15	1398,48
6	2015-07-01	1986/2015	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
Cena min										750,00
Cena max										1811,86
Cena średnia										1325,12

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 ²]	Cena sprzedaży [zł]	Cena [zł/m ²]		
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		
Średnia cena 1m²								48,82 zł		
Wd =								0,4578	Cena min	22,35 zł
Wg =								1,4029	Cena max	68,49 zł

REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



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 BUDOWLANYCH

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 m² 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 1m² 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

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 BUDYNKAMI BIUROWO-MAGAZYNOWYMI POŁOŻONYEJ W GRANICACH DZIAŁKI NR 207/8 AM 24 OBRĘB 0012 PRZYTOCZNA, GMINA PRZYTOCZNA 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
---	----------------------------	----

			Srednie	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 ²)
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 827,9m².

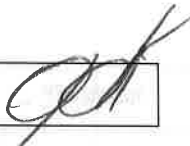
- Powierzchnia użytkowa budynków – skala oceny: **korzystna (827,90 m²)**
- Średnioważone zużycie techniczne – skala oceny: **małe**
- Położenie nieruchomości – skala oceny: **średnie**
- Uzbrojenie terenu i wyposażenie budynków w instalacje – skala oceny: **podstawowe**
- Dojazd do nieruchomości – skala oceny: **b.dobry**
- Wielkość działki – skala oceny: **dobra** (wskaźnik 7,34)

Cena 1m² powierzchni użytkowej budynku z aktu notar. z dnia 18.07.2014 wynosi **1188,55 zł/m²**

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 1716,15m².

- Powierzchnia użytkowa budynków – skala oceny: **dobra (1716,15m²)**
- 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: 
----------	--------------------	--	---

Cena 1m² powierzchni użytkowej budynku z aktu notar. z dnia 28.05.2014 wynosi **1398,48 zł/m²**

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 2358,75m².

- Powierzchnia użytkowa budynków – skala oceny: **dobra (2358,75m²)**
- 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 1m² pow. użytkowej budynku z aktu notar. z dnia 01.07.2015r wynosi **1262,38 zł/m²**

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-biurowymi 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. Ustalone 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	Skwierzyna 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	50	50
						0,00 zł	53,09 zł	53,09 zł
8	Średnioważone zużycie techniczne	20	212,37	małe	małe	0	0	50
						0,00 zł	0,00 zł	106,19 zł
9	Położenie nieruchomości	25	265,47	dobrze	średnie	50	0	0
						132,73 zł	0,00 zł	0,00 zł
10	Uzbrojenie	15	159,28	ponadpodstaw	podstawowe	50	0	0
						79,64 zł	0,00 zł	0,00 zł
10	Dojazd do nieruchomości	20	212,37	b.dobry	b.dobry	0	0	0
						0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
11	Wielkość działki	10	106,19	dobra	dobra	0	0	50
						0,00 zł	0,00 zł	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

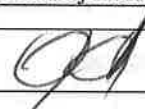
Lp	Cecha rynkowa	Waga atrybutu	Ocena	Opis
1	Lokalizacja szczegółowa	15%	B. dobra	Nieruchomość położona w granicach zwartej zabudowy lub na jego bezpośrednim obrzeżu z bardzo dobrą wystawą przy drodze głównej miejscowości.
			Dobra	Nieruchomość położona w niedalekim oddaleniu od granic zwartej zabudowy 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: 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	42
--	----------------------------	----

2	Lokalizacja ogólna	25%	Bardzo dobra	z bardzo dobrą wystawą przy drodze głównej miejscowości lub niedalekiej odległości od siedliska lecz ze średnią wystawą.
			Dobra	Nieruchomość położona w bezpośrednim otoczeniu miasta na terenach wiejskich
			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	Nadmiernie 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 żwirem, 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%	Atrakcyjna	Powierzchnia działki do 0,5000 ha
			Korzystna	Powierzchnia działki od 0,5000 do 0,8000 ha
			Dobra	Powierzchnia działki powyżej 0,8000 ha
7	Sąsiedztwo 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 ²)
7	Sąsiedztwo 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-mieszaniową 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; **dobre**
- Dostępność komunikacyjna – skala oceny; **średni**
- Zakres i dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej – skala oceny; **podstaw**
- Powierzchnia – skala oceny; **dobra (9083m²)**

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

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

Cena 1m² powierzchni działki wynosi **22,35 zł/m²** (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 (5896m²)**
- Sąsiedztwo AG – skala oceny: **b. dobre**

Cena 1m² powierzchni działki wynosi **40,00 zł/m²** (akt notar. 1970/2015 z dnia 01.07.2015r) *Działka posiada prawo własności*

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

Działka 211/18 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; **atrakecyjna (339m²)**
- Sąsiedztwo AG – skala oceny: **b. dobre**

Cena 1m² powierzchni działki wynosi **40,00 zł/m²** (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. Ustalono 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	13560	
5	Cena 1 m2				22,35	40,00	40,00	
6	Cena poprawiona ze względu 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	dobrze	dobrze 0 0,00 zł	b.dobrze -50 -2,31 zł	dobrze 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	
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	
12	Powierzchnia	10	4,61	dobra	dobra 0,00 zł	korzystna -50 -2,31 zł	atrakcyjna -100 -4,61 zł	
12	sąsiedztwo	15	6,92	dobrze	dobrze 0 0,00 zł	b.dobrze -50 -3,46 zł	b.dobrze -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 PRZYTOCZNA, GMINA PRZYTOCZNA 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: Rzeczoznawca 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	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	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	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	0 0,00 zł
12	Powierzchnia	10	4,61	dobra	dobra 0,00 0,00 zł	korzystna -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	
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

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: