

**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 objętej 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 budynkiem biurowego 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>	<p>wartość rynkowa nieruchomości: <b>4.960.050,- zł</b> słownie: cztery miliony dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy pięćdziesiąt złotych</p>

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

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

<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:</b>	
---------------------------------------	--

<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> .....	17
6.5.2	<i>Dane techniczne budynku</i> .....	17
6.5.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego</i> .....	17
6.6	BUDYNEK PRZYJĘCIA ZBOŻA .....	18
6.6.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny</i> .....	18
6.6.2	<i>Dane techniczne budynku</i> .....	19
6.6.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego</i> .....	19
6.7	BUDYNEK SIŁOSÓW MANIPULACYJNYCH, ZBIORNIKÓW EKSPEDYCYJNYCH I ODPADÓW ZE STEROWNIA .....	19
6.7.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny</i> .....	22
6.7.2	<i>Parametry techniczne</i> .....	22
6.7.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego</i> .....	22
6.8	ZESPÓŁ 8 SIŁOSÓW STALOWYCH Z 3 ZBIORNIKAMI WBUDOWANYMI .....	23
6.8.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny</i> .....	23
6.8.2	<i>Parametry techniczne</i> .....	23
6.8.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego</i> .....	23
6.9	MAGAZYN NAWOZOWY .....	24
6.9.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny</i> .....	25
6.9.2	<i>Dane techniczne budynku</i> .....	25
6.9.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego</i> .....	25
6.10	BUDYNEK ROZDZIELNI ELEKTRYCZNEJ SZUSZARNI .....	25
6.10.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny</i> .....	25
6.10.2	<i>Dane techniczne budynku</i> .....	25
6.10.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego</i> .....	26
6.11	BUDYNEK ROZDZIELNI ELEKTRYCZNEJ .....	26
6.11.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny</i> .....	26
6.11.2	<i>Dane techniczne budynku</i> .....	26
6.11.3	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego</i> .....	26
6.12	OGRODZENIE TERENU .....	27
6.12.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny</i> .....	27
6.12.2	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego</i> .....	27
6.13	OŚWIETLENIE TERENU I MONITORING .....	28
6.13.1	<i>Dane ogólne i opis techniczny</i> .....	28
6.13.2	<i>Stan techniczny i określenie zużycia technicznego</i> .....	28

REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



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 BUDYŃKAMI BIUROWO-MAGAZYNOWYMI POŁOŻONYEJ W GRANICACH DZIAŁKI NR 207/8 AM 24 OBREB 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 OBREB 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 OBREB 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 OBREB 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 OBREB 0012 PRZYTOCZNA.....	46
8.9.1	Określenie wartości silosów zbożowych wraz z maszynami i urządzeniami towarzyszącymi .....	47
8.10	OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDYŃKÓW MAGAZYNOWYCH I BUDYŃKU BIUROWEGO ZLOKALIZOWANYCH NA GRUNCIE DZIAŁKI NR 207/8 AM 24 OBREB 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:



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: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



## 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 KSWS 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:



- § 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”

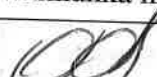
### 3.7 MATERIAŁY POMOCNICZE

- 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: Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Edmund Gostrowski	Podpis: 
----------	--------------------	--	---

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

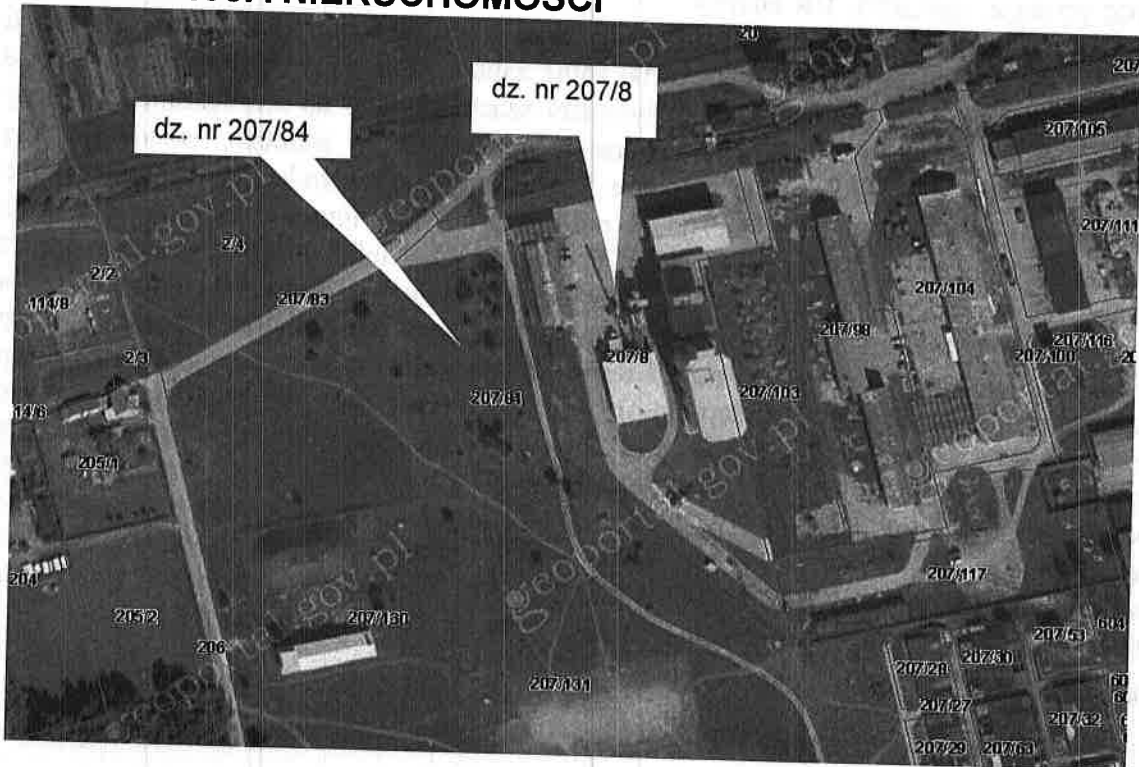
Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

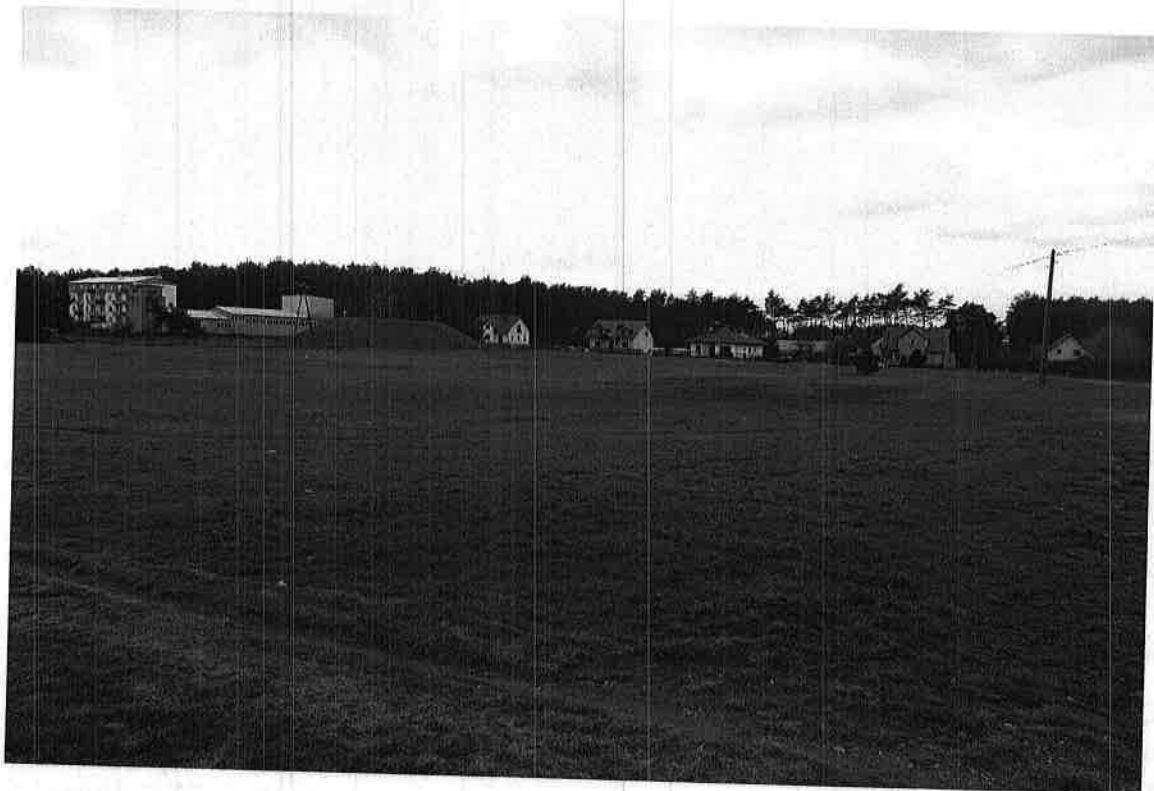


## 5 LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



## 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'EG', written over a horizontal line.

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

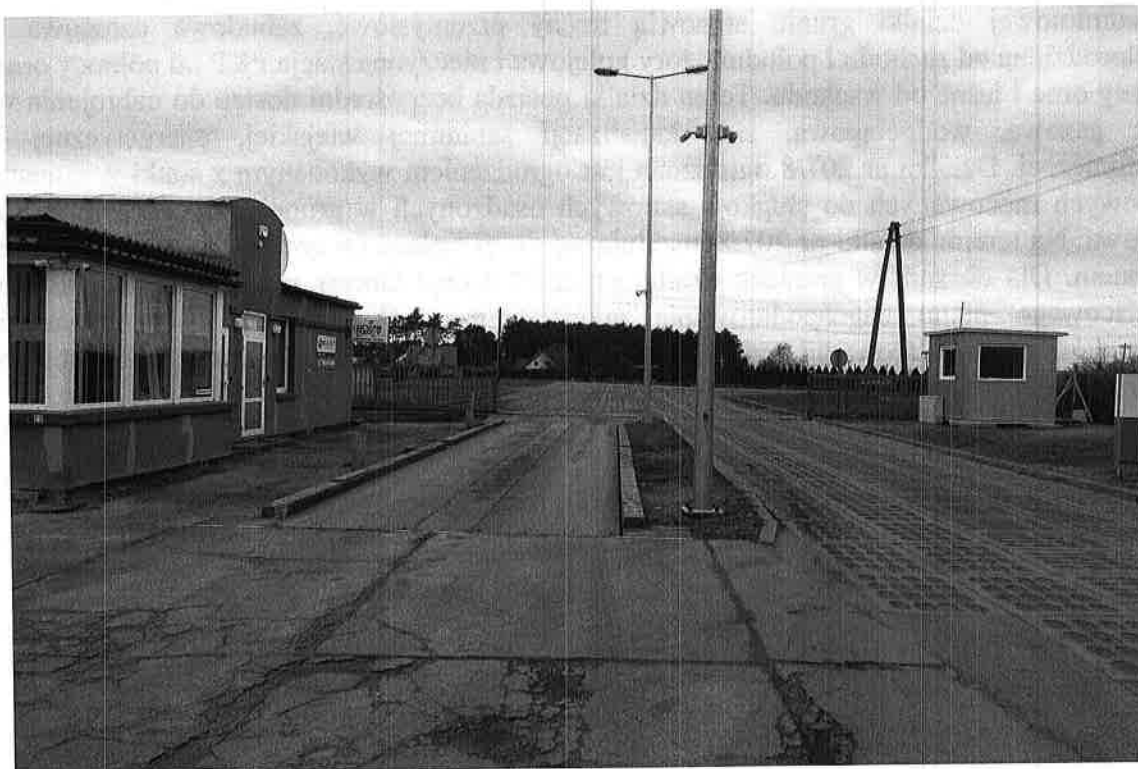


REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:

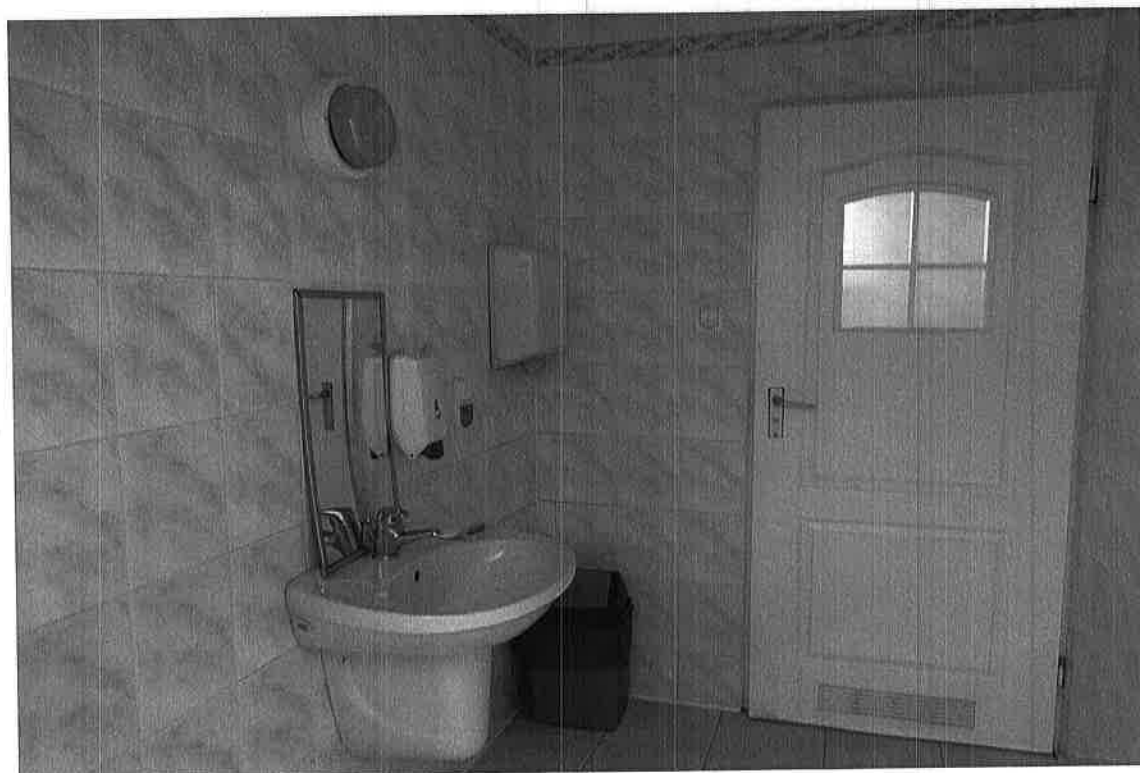


REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis:



REZYDENT

Data: 08.03.2016r.

Sporządził: Rzeczoznawca Majątkowy  
mgr inż. Edmund Gostrowski

Podpis: