

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak

tel.: 601 737939

e-mail: mariusz.bartkowiak@interia.eu

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny oraz zabudowaniami gospodarczo-warsztatowymi, położonej w miejscowości Dąbrowa, ul. Szkolna 32, gm. Dopiewo, pow. poznański, woj. wielkopolskie



CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

17.05.2022r.

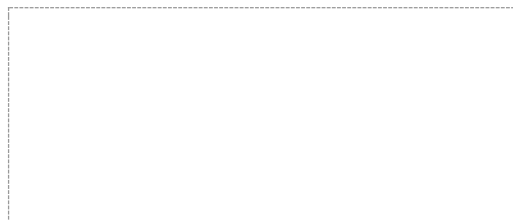
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

28.06.2022r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak
uprawnienia zawodowe nr 5365

Podpis rzeczoznawcy:



Mościenica, dn. 28.06.2022r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny oraz zabudowaniami gospodarczo-warsztatowymi, którą stanowi działka ew. nr 116/1 o powierzchni 0,0992 ha. Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Dąbrowa, ul. Szkolna 32, gm. Dopiewo, pow. poznański, woj. wielkopolskie.</p> <p>Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1P/00017164/3.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według jej stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.</p>
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, zabudowana.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.
Metoda wyceny	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania nieruchomości parami, oraz metoda korygowania ceny średniej.
Właściciel nieruchomości	p. Magdalena Joanna Błajet – w udziale 1/1
Data, na którą określono wartość rynkową	17.05.2022r.
Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1P/00017164/3, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, jako wolnej od obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym (prawem służebności osobistej), wynosi:</p> <p style="text-align: center;">410 400,- zł</p> <p style="text-align: center;">słownie: czterysta dziesięć tysięcy czterysta złotych</p>
Wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa ograniczonego prawa rzeczowego (prawa służebności osobistej), obciążającego nieruchomość zapisaną w księdze wieczystej KW Nr PO1P/00017164/3, wynosi:</p> <p style="text-align: center;">120 750,- zł</p> <p style="text-align: center;">słownie: sto dwadzieścia tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	28.06.2022r.
Opracował	Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak uprawnienia zawodowe nr 5365

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU LOKALNYM	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	8
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	20
8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	20
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	21
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	23
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	36
11. KLAUZULE	36
12. ZAŁĄCZNIKI	37

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny oraz zabudowaniami gospodarczo-warsztatowymi, którą stanowi działka ew. nr 116/1 o powierzchni 0,0992 ha. Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Dąbrowa, ul. Szkolna 32, gm. Dopiewo, pow. poznański, woj. wielkopolskie.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1P/00017164/3.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według jej stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Przedmiotowy operat szacunkowy wykonano na podstawie zlecenia Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu – postanowienie z dnia 13.04.2022r..

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2020r., poz. 65, z późniejszymi zmianami),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (jednolity tekst Dz. U. z 2017r., poz. 459, z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r., poz. 2096, z późniejszymi zmianami),
- 5) Ustawa z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2020r., poz. 1427, z późniejszymi zmianami),
- 6) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – w części określonej

w Uchwałach Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych (jako zasady postępowania – dobrej praktyki zawodowej),

7) Nota Interpretacyjna – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku lokalnym

- 1) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 17.05.2022r.,
- 2) Dokumentacja geodezyjna nieruchomości:
 - uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ew. nr 116/1 z dnia 26.04.2022r.,
 - kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z dn. 26.04.2022r.,
- 3) Badanie stanu księgi wieczystej KW Nr PO1P/00017164/3 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 4) Konsultacja ws. przeznaczenia nieruchomości przeprowadzona w Urzędzie Gminy w Dopiewie,
- 5) Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym uzyskane w zasobach rejestru cen i wartości Starostwa Powiatowego w Poznaniu.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 28.06.2022r.,
- Data określenia wartości: 17.05.2022r.,
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 17.05.2022r.,
- Data badania stanu prawnego: 17.05.2022r. i 24.06.2022r.,
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 17.05.2022r..

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla nieruchomości gruntowej, zabudowanej, stanowiącej przedmiot oszacowania, jest prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO2P/00017164/3.

W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy (według jej stanu z dnia 24.06.2022r.):

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):
 - Działki ewidencyjne:
 - Numer działki: 116/1;
 - Położenie:

Gmina: Dopiewo;
Miejscowość: Dąbrowa;
Sposób korzystania: Teren zabudowany mieszkalny;
Obszar całej nieruchomości: 0,0992 ha.

- Dział I-Sp (spis praw związanych z własnością)
Brak wpisów.
- Dział II (własność):
Właściciele:
Numer udziału w prawie: 6;
Wielkość udziału: 1/1;
Właściciel: Magdalena Joanna Błajet, Pesel: 71050812686.
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. REP.C. / USKA / 4303 / 22 - 2022-04-26, 08:43:13
1.1 DZ. KW. / PO1P / 25773 / 22 / 1 - 2022-04-26, 10:17:20 -
WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
Numer wpisu: 3;
Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe;
Treść wpisu: Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność osobista, polegająca na prawie korzystania z całego budynku mieszkalnego;
Uprawniona: Wanda Maria Hoffmann, Pesel: 40012803165;
Numer wpisu: 6;
Rodzaj wpisu: Inny wpis;
Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego wszczął egzekucję z nieruchomości w trybie administracyjnym w sprawie nr 3023-SEE-2.711.46250071.2022.1.EGZE73 z dnia 13.01.2022r. z wniosku wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3;
Wierzyciel: Gmina Dopiewo z/s w Dopiewie;
Numer wpisu: 7;
Rodzaj wpisu: Inny wpis;
Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego wszczął egzekucję z nieruchomości w trybie administracyjnym w sprawie nr 3023-SEE-2.711.46251574.2022.1.EGZE73 z dnia 13.01.2022r. z wniosku wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.4;
Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer wpisu: 8;
Rodzaj wpisu: Inny wpis;
Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego wszczął egzekucję z nieruchomości w trybie administracyjnym w sprawie nr 3023-SEE-2.711.46280751.2022.1.EGZE73 z dnia 14.01.2022r. z wniosku wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.2;
Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu;
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.

- Dział IV (hipoteka):
 Numer hipoteki (roszczenia): 2;
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
 Suma (słownie), waluta: 12276,45 zł (słownie: dwanaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt sześć złotych 45/100);
 Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu;
 Wierzyciel hipoteczny: Gmina Dopiewo z/s w Dopiewie, Regon: 631258738;
 Numer hipoteki (roszczenia): 3;
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
 Suma (słownie), waluta: 6491,48 zł (słownie: sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych 00/100);
 Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta decyzją stanowiącą podstawę wpisu;
 Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
 Numer hipoteki (roszczenia): 4;
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
 Suma (słownie), waluta: 69173,09 zł (słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote 09/100);
 Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne za okres od 06/2007 do 04/2010 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 15-03-2016r.;
 Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
 Numer hipoteki (roszczenia): 5;
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
 Suma (słownie), waluta: 6581,63 zł (słownie: sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden złotych 63/100);
 Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta decyzją stanowiącą podstawę wpisu;
 Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
 Numer hipoteki (roszczenia): 6;
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
 Suma (słownie), waluta: 2653,31 zł (słownie: dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt trzy złote 31/100);
 Wierzytelność i stosunek prawny: Opłata adiacencka, decyzja nr RF.3134.72.2016 z dnia 22 marca 2016 roku;
 Wierzyciel hipoteczny: Gmina Dopiewo z/s w Dopiewie, Regon: 631258738;
 Numer hipoteki (roszczenia): 7;
 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 12999,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od nieruchomości za lata 2016-2019;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Dopiewo z/s w Dopiewie, Regon: 631258738;

Numer hipoteki (roszczenia): 8;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 11617,81 zł (słownie: jedenaście tysięcy sześćset siedemnaście złotych 81/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Składki na fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 08/2017, 01/2018-06/2018, fundusz ubezpieczeń zdrowotnych za okres 08/2017, 01/2018-06/2018, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 01/2018-06/2018, odsetki za zwłokę;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277.

Stan księgi wieczystej ustalono na podstawie badania jej zapisów w dniu 17.05.2022r. oraz w dniu 24.06.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych. Zapisy w księdze wieczystej dot. oznaczenia nieruchomości (nr działki ewidencyjnej) oraz jej powierzchni są zgodnie w swej treści z danymi zawartymi w ewidencji gruntów.

Przedmiotowa, szacowana nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Szkolnej (droga gminna, dz. ew. nr 113/1), o nawierzchni utwardzonej asfaltem, z urządzonym chodnikiem po jednej stronie jezdni. Nieruchomość ma także dostęp do sieci uzbrojenia technicznego, biegnących w ciągu drogi dojazdowej, tj.: sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz sieci kanalizacji sanitarnej.

UWAGA: Wpływ zapisanego w dziale III księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej, zabudowanej określony został w dalszej części niniejszego opracowania.

5.2. Opis głównych cech nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość gruntowa, zabudowana, będąca przedmiotem oszacowania, zlokalizowana jest w miejscowości Dąbrowa, przy ulicy Szkolnej 32, w gminie Dopiewo, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.

Dąbrowa to dość duża, licząca około 1,5 tys. mieszkańców wieś, zlokalizowana w północno-wschodniej części Gminy Dopiewo, nieopodal granicy administracyjnej z Gminą Tarnowo Podgórne (miejscowości Wysogotowo i Batorowo) oraz zachodniej granicy głównego ośrodka miejskiego regionu

liczne już spękania. Niezabudowana powierzchnia parceli była w dniu oględzin porośnięta trawą oraz licznymi drzewami i krzewami liściastymi oraz iglastymi (głównie o charakterze ozdobnym), wymagającymi jednak pielęgnacji. Nieruchomość ogrodzono od frontu (od ulicy Szkolnej) płotem wykonanym z elementów drewnianych, z kamienną podmurówką. Z pozostałych stron ogrodzenie wykonano częściowo z prefabrykowanych słupów i płyt żelbetowych, częściowo z siatki stalowej w ramach, na stalowych słupkach. Bramę wjazdową na posesję, rozwieraną, wykonano z blachy stalowej, płaskiej, w ramie z kształowników stalowych, na stalowych (rurowych) słupach. Bramę wjazdową z zewnątrz (od strony ulicy Szkolnej) obito drewnem.

Opis zabudowy wzniesionej na nieruchomości (opis na podstawie oględzin wykonanych w dn. 17.05.2022r. oraz informacji uzyskanych w dniu oględzin):

Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny, jednorodzinny, parterowy z mieszkalnym poddaszem, częściowo podpiwniczony, wzniesiony w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii murowanej, przykryty dachem dwuspadowym.

Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe:

Fundamenty – kamienno-betonowo-ceglane. Ściany fundamentowe – ceglane. Ściany konstrukcyjne i działowe – ceglane. Ściany zewnętrzne – wykończone tynkiem mineralnym, częściowo docieplone styropianem (trzy ściany). Cokoły budynku – wyłożone płytkami klinkierowymi. Strop – stalowo-ceramiczny (Kleina). Dach – dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, z pokryciem wykonanym z blachy dachówkowej. Obróbki blacharskie – z blachy stalowej, ocynkowanej, lakierowanej. Komin – ceglany, ponad połacią dachu z cegły klinkierowej. Rynny i rury spustowe – z PCV. Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne, wykończone w części pomieszczeń gładziami gipsowymi. Stolarka drzwiowa, zewnętrzna – drewniana, pełna. Stolarka drzwiowa, wewnętrzna – drewniana, przeszklona oraz drzwi harmonijkowe. Stolarka okienna – z profili PCV, z szybą zespoloną. Parapety wewnętrzne – drewniane, parapety zewnętrzne – z kształtek klinkierowych. Schody wewnętrzne – konstrukcji stalowo-drewnianej, spiralne. Podłogi – wyłożone w zależności od funkcji pomieszczeń: panelami podłogowymi, płytkami ceramicznymi. Ściany pomieszczeń – malowane farbami emulsyjnymi, częściowo na poddaszu wyłożone boazerią. W łazience, toalecie oraz częściowo w aneksie kuchennym (fartuch) – na ścianach okładziny z płytek ceramicznych. Sufity – malowane farbami emulsyjnymi, w łazience – sufit wyłożony panelami z PCV, w wiatrołapie – sufit wyłożony boazerią. Instalacje wewnętrzne: wodna (zasilana z wodociągu gminnego), kanalizacyjna (do zbiornika bezodpływowego), elektryczna, teletechniczna. W budynku rozprowadzono instalację c.o. i c.w.u. – w stanie na dzień określenia wartości rynkowej bez zasilania z lokalnej kotłowni. Ogrzewanie (w stanie na dzień oględzin) – z wkładu kominkowego, zainstalowanego w jednym z pokoi na parterze.

Do budynku doprowadzona została sieć gazowa – brak instalacji wewnętrznej. Grzejniki – żeberkowe, aluminiowe oraz grzejnik drabinkowy (łazienka). Schody zewnętrzne – wyłożone płytkami ceramicznymi.

Dane techniczne:

- Powierzchnia użytkowa budynku: 104,2 m² (pow. mieszkalna) oraz ≈4,4 m² (pom. gospodarcze w podpiwniczeniu, H<2,2m, wg powierzchni posadzki).

Powierzchnię budynku przyjęto na podstawie obmiaru wykonanego przy pomocy dalmierza laserowego w dniu oględzin nieruchomości.

Układ funkcjonalny budynku obejmuje:

- podpiwniczenie: pomieszczenie gospodarcze - ≈4,4 m² (H<2,2m, wg powierzchni posadzki),
- parter: wiatrołap, korytarz z kl. schodową, pokój z aneksem kuchennym, pokój, łazienka – łącznie 69,4 m²,
- poddasze mieszkalne: przedpokój, toaleta, 2 pokoje – łącznie 34,8 m² (powierzchnia uwzględniająca wysokość pomieszczeń na poddaszu).

Stan techniczny i stopień zużycia:

Budynek mieszkalny, jednorodzinny, wzniesiony w technologii murowanej, kilkudziesięcioletni. Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono żadnej dokumentacji technicznej czy projektowej, z której wynikałby dokładny okres wzniesienia budynku. W dniu oględzin przedmiotowej nieruchomości, oględzin budynku mieszkalnego, nie zaobserwowano spękań elementów konstrukcyjnych, ugięć stropu i konstrukcji dachu, które mogłyby stanowić zagrożenie dla trwałości konstrukcyjnej budynku i możliwości jego użytkowania. Obiekt wykazuje zużycie techniczne, będące następstwem okresu użytkowania budynku oraz prowadzonej gospodarki remontowej. Zastosowane rozwiązania techniczne, wykorzystywane materiały, stosowane rozwiązania funkcjonalne nie odbiegają istotnie od rozwiązań stosowanych we współczesnym budownictwie mieszkaniowym. Stan techniczny budynku mieszkalnego, na dzień określenia wartości rynkowej nieruchomości, przyjęto jako przeciętny, do częściowego remontu bieżącego (m.in. dokończenia prac termoizolacyjnych, odnowienia elewacji, przywrócenia sprawności wszystkich instalacji wewnętrznych). Standard wykończenia wnętrza budynku, biorąc m.in. pod uwagę rodzaj zastosowanych materiałów wykończeniowych, stan wnętrza w dniu oględzin przyjęto jako dobry oraz niski (dla części powierzchni mieszkalnej na parterze, wymagającej prac remontowych). Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość, nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia funkcjonalnego, technicznego i środowiskowego budynku mieszkalnego przyjęto na ok. 35-40% i wynika on głównie z zakładanego okresu użytkowania budynku, prowadzonej w tym okresie gospodarki remontowej.

Zabudowania gospodarczo-warsztatowe

Zespół trzech budynków o funkcji gospodarczo-warsztatowej, wzniesionych w zabudowie zwartej, wzdłuż północnej granicy nieruchomości, w „ostrej” granicy z nieruchomością sąsiednią. Na zespół budynków o funkcji gospodarczo-warsztatowej składają się: dwa budynki gospodarcze oraz jeden budynek warsztatowy. W jednym z budynków gospodarczych wyodrębnione zostało pomieszczenie dawnej kotłowni.

Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe:

Ławy fundamentowe – betonowo-kamienne. Ściany fundamentowe – ceglane. Ściany konstrukcyjne i działowe – ceglane. Ściany zewnętrzne – wykończone tynkiem cementowo-wapiennym. Stropodach – konstrukcji stalowo-drewnianej, jednospadowy, dekowany, pokryty papą asfaltową. Obróbki blacharskie – z blachy stalowej, ocynkowanej. Orynnowanie – z PCV (częściowe). Wrota zewnętrzne – z blachy stalowej, płaskiej, w ramie z kształtowników stalowych oraz z płyt warstwowych. Stolarka okienna – stalowa, pojedynczo szklona. Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne, bielone. Posadzki – betonowe. Instalacje: elektryczna (w tym siłowa).

Dane techniczne:

- Powierzchnia użytkowa (łącznie): $\approx 132,0 \text{ m}^2$.

Powierzchnię użytkową budynków o funkcji gospodarczo-warsztatowej przyjęto na podstawie pomiarów ich powierzchni zabudowy, dokonanych z mapy ewidencyjnej nieruchomości oraz pomiarów w portalu dopiewo.e-mapa.net, z uwzględnieniem współczynnika korekcyjnego w wysokości 0,8, uwzględniającego elementy konstrukcyjne zabudowy.

Stan techniczny i stopień zużycia:

Zabudowania o funkcji gospodarczo-warsztatowej, wzniesione w technologii murowanej, kilkudziesięcioletnie. Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono żadnej dokumentacji technicznej czy projektowej, z której wynikałby dokładny okres wzniesienia poszczególnych budynków. Podczas oględzin, w dniu wizji terenowej nieruchomości, nie zaobserwowano spękań ścian nośnych, ugięć stropodachu, które mogłyby skutkować zagrożeniem dla trwałości konstrukcyjnej zabudowań i możliwości ich dalszego, gospodarczego użytkowania. Zabudowania wykazują zużycie techniczne, wynikające z zakładanego okresu ich wzniesienia, czasu eksploatacji i prowadzonej w tym okresie gospodarki remontowej. Wskazany byłby remont bieżący, polegający m.in. na uzupełnieniu/naprawie zewnętrznych wypraw tynkarskich.

Zastosowane rozwiązania techniczne, wykorzystane materiały nie odbiegają istotnie od rozwiązań stosowanych we współczesnym budownictwie podobnych funkcjonalnie powierzchni. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość, nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych

i jakość gruntu. Stopień zużycia funkcjonalnego, technicznego i środowiskowego zabudowań określono na ok. 45-50%.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM

Obszar, w którym położona jest szacowana nieruchomość gruntowa, zabudowana nie jest objęty zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami obowiązującego dla obszaru Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dopiewo (Uchwała Nr XVI/226/16 Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lutego 2016r., z późn. zm., ostatnia zmiana Uchwałą Nr XX/256/20 Rady Gminy Dopiewo z dnia 15 czerwca 2020r.) przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze opisanym symbolem M1 – tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RYNEK BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Rynek nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie powiatu poznańskiego należy do rynków rozwiniętych i aktywnych. Budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne rozwija się dynamicznie we wszystkich gminach otaczających Poznań, wchodzących w skład Powiatu Poznańskiego i tworzących wraz ze stolicą województwa Aglomerację Poznańską. Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenach gmin otaczających Poznań jest wynikiem naturalnego procesu „rozlewania się” miasta i spowodowane jest m.in. ograniczoną powierzchnią przygotowanych terenów przeznaczonych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego w jego granicach oraz często niższymi cenami tego rodzaju gruntów w gminach ościennych.

Gmina Dopiewo, ze względu na swe położenie i dogodną komunikację z Poznaniem (droga S11, stanowiąca zachodnią obwodnicę Poznania oraz droga S5) stanowi atrakcyjny obszar rozwoju budownictwa mieszkaniowego, które rozwija się głównie w miejscowościach położonych u granic administracyjnych Poznania (jak np. Skórzewo czy Dąbrowa) czy w pobliżu dróg szybkiego ruchu (jak m.in. Dąbrówka, Pałędzie czy Zakrzewo). Rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarze Gminy Dopiewo ma charakter indywidualny – dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez Inwestorów, ale na lokalnym rynku aktywni są także deweloperzy, realizujący tu swe inwestycje - jak m.in. przedsiębiorstwo Nickel Development czy przedsiębiorstwo Linea Sp. z o.o..

Rynek nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej jest również dobrze rozwinięty, co jest bezpośrednim wynikiem wspomnianego rozwoju budownictwa mieszkaniowego, panującej mody na osiedlanie się na terenach

wiejskich, blisko przyrody oraz rozbudową infrastruktury technicznej na tych terenach. Znaczenie ma także często niższy poziom cen na terenach podmiejskich niż w granicach administracyjnych miasta Poznania.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi z obszaru powiatu poznańskiego, w tym z obszaru Gminy Dopiewo. Okres badania rynku ograniczono do około 2 lat poprzedzających datę sporządzenia operatu szacunkowego. Na podstawie zanotowanych transakcji nie było możliwe określenie trendu zmian cen w czasie – stąd w wycenie zrezygnowano z korygowania cen nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Zanotowane transakcje nieruchomościami gruntowymi, zabudowanymi na wskazanym powyżej rynku lokalnym, przyjęte do analizy i stanowiące podstawę do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Dąbrowa, przy ulicy Szkolnej, zaprezentowano w poniższej tabeli.

Zestawienie transakcji [nieruchomości zabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość	Gmina	PU budynku [m ²]	Pow. gruntu [m ²]	Cena [zł/m ² PU]	Rodzaj zabudowy
23.06.2020	Konarzewo	Dopiewo	111,1	1029	4473,45	wolnostojąca
06.07.2020	Dąbrówka	Dopiewo	103,4	335	4535,78	bliźniacza
14.07.2020	Dopiewo	Dopiewo	168,2	702	2823,68	wolnostojąca
20.07.2020	Dopiewo	Dopiewo	109,6	1288	3193,43	wolnostojąca
24.07.2020	Skórzewo	Dopiewo	63,8	112	4962,37	szeregowa
01.08.2020	Pałędzie	Dopiewo	174,8	2116	3432,49	wolnostojąca
07.08.2020	Dąbrowa	Dopiewo	162,2	768	4746,06	wolnostojąca
13.08.2020	Skórzewo	Dopiewo	81,0	252	5925,93	szeregowa
14.08.2020	Skórzewo	Dopiewo	147,0	211	4115,65	szeregowa
28.08.2020	Skórzewo	Dopiewo	151,0	416	4860,93	szeregowa
10.09.2020	Zakrzewo	Dopiewo	94,4	921	4131,36	wolnostojąca
30.11.2020	Skórzewo	Dopiewo	156,4	552	4604,46	wolnostojąca
21.12.2020	Zakrzewo	Dopiewo	240,0	770	5833,33	wolnostojąca
08.01.2021	Konarzewo	Dopiewo	118,1	203	3303,13	bliźniacza
18.01.2021	Skórzewo	Dopiewo	198,0	936	5808,08	wolnostojąca
12.02.2021	Więckowice	Dopiewo	78,4	547	5867,35	wolnostojąca
12.02.2021	Konarzewo	Dopiewo	100,8	368	4086,90	bliźniacza
19.04.2021	Pałędzie	Dopiewo	167,1	1000	3980,84	wolnostojąca
29.04.2021	Zakrzewo	Dopiewo	193,3	915	4760,18	wolnostojąca
20.05.2021	Zakrzewo	Dopiewo	213,0	780	3990,61	wolnostojąca
02.07.2021	Pałędzie	Dopiewo	264,0	964	2242,42	bliźniacza
26.07.2021	Dopiewo	Dopiewo	109,4	718	4247,97	wolnostojąca
13.08.2021	Dopiewo	Dopiewo	207,6	700	2468,69	wolnostojąca
27.08.2021	Konarzewo	Dopiewo	166,4	1506	3786,06	wolnostojąca
21.09.2021	Dopiewiec	Dopiewo	113,4	715	4850,09	wolnostojąca
06.10.2021	Zakrzewo	Dopiewo	176,0	828	6136,36	wolnostojąca
03.11.2021	Dopiewiec	Dopiewo	97,1	622	4121,16	wolnostojąca

10.12.2021	Dąbrowa	Dopiewo	209,6	1660	4174,62	wolnostojąca
31.01.2022	Skórzewo	Dopiewo	126,4	882	4153,48	bliźniacza
09.03.2022	Skórzewo	Dopiewo	204,1	558	6050,96	wolnostojąca

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Analiza zanotowanych transakcji, wywiad przeprowadzony wśród kupujących, potencjalnych nabywców nieruchomości pozwoliły na wskazanie cech nieruchomości mających wpływ na ich wartość i określenie ich wag. Są to:

- Lokalizacja nieruchomości – waga 20%
- Powierzchnia użytkowa – waga 20%
- Stan techniczny – waga 20%
- Standard – waga 20%
- Rodzaj zabudowy – waga 10%
- Powierzchnia działki – waga 5%
- Inne – waga 5%

Lokalizacja nieruchomości – istotna jest odległość nieruchomości od ośrodka powiatowego i gminnego, dostęp do obiektów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej itp. Istotny jest także stopień rozwoju urbanizacyjnego miejscowości, panująca „moda” na osiedlanie się w danej miejscowości itd.

Powierzchnia użytkowa – budynki, o mniejszej powierzchni użytkowej szybciej znajdują nabywców, są łatwiej zbywalne, przez co osiągają często wyższe ceny jednostkowe. Duże zainteresowanie mniejszymi powierzchniami wynika często z dostępności finansowania zakupu tego rodzaju nieruchomości – co jest wynikiem zdolności do zaciągnięcia kredytu na zakup przez potencjalnych nabywców.

Stan techniczny – wynika z wieku budynku, technologii wykonania i prowadzonych w czasie eksploatacji zabiegów konserwacyjnych i remontowych. Budynki nowsze, wzniesione w nowoczesnych technologiach, poddawane właściwym i terminowym zabiegom konserwacyjnym i remontowym, postrzegane są jako atrakcyjniejsze.

Standard – im standard wykończenia wnętrza budynku jest wyższy lub budynek wymaga poniesienia niższych nakładów na wykończenie tym jest postrzegany jako atrakcyjniejszy na rynku. Istotna jest także, jakość użytych materiałów wykończeniowych.

Rodzaj zabudowy – im mniejsza intensywność zabudowy – tym nieruchomość postrzegana jest, jako atrakcyjniejsza, stąd najbardziej pożądanym rodzajem zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zabudowa wolnostojąca.

Powierzchnia działki – w przypadku nieruchomości zabudowanych, jako atrakcyjniejsze postrzegane są te, które położone są na większych powierzchniowo działkach gruntu.

Inne – dodatnie lub ujemne cechy indywidualne nieruchomości, wpływające na jej postrzeganie przez potencjalnych nabywców, jak m.in. dodatkowa powierzchnia gospodarcza, garażowa na nieruchomości.

Dla wskazanych powyżej cech nieruchomości wpływających na ich wartość przyjęto następujące stany różnicujące:

Lokalizacja nieruchomości	przeciętna – położenie w miejscowości o mniejszym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, gorszy dostęp do punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej lub położenie w większej odległości od miejscowości gminnej /powiatowej [np. Konarzewo]
	dobra – cechy pośrednie [np. Dąbrowa]
	korzystna – położenie w miejscowości o większym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, z lepiej rozwiniętym dostępem do punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej, położenie bliżej miejscowości gminnej/powiatowej [np. Skórzewo]
Powierzchnia użytkowa	przeciętna – powyżej 180 m ²
	dobra – w przedziale 121-180 m ²
	korzystna – do 120 m ² (włącznie)
Stan techniczny	przeciętny - budynek wykazujący zużycie techniczne, wymagający prac remontowych, wymiany części elementów budowlanych lub budynek wymagający dokończenia części prac budowlanych
	dobry – cechy pośrednie
	b. dobry – budynek wzniesiony wspólnie (nowy lub kilkuletni), poddawany właściwym zabiegom konserwacyjnym, nie wykazujący istotnego zużycia technicznego
Standard	dobry/niski – typowe materiały wykończeniowe stosowane w budownictwie mieszkaniowym, część powierzchni mieszkalnej wymagająca prac remontowych lub częściowych prac wykończeniowych
	dobry – budynek wykończony, typowe materiały wykończeniowe stosowane w budownictwie mieszkaniowym, powierzchnie utrzymane w dobrym stanie
	b. dobry – budynek wykończony, b. dobry standard wykończenia powierzchni (mat. wykończeniowe wysokiej jakości), wyposażenia w instalacje, powierzchnie utrzymane w b. dobrym stanie
Rodzaj zabudowy	przeciętna – zabudowa szeregowa

	dobra – zabudowa bliźniacza
	korzystna – zabudowa wolnostojąca
Powierzchnia działki	przeciętna – do 600 m ² (włącznie)
	dobra - w przedziale 601 - 1000 m ²
	korzystna - powyżej 1000 m ²
Inne	dotatkowa zabudowa/powierzchnia gospodarcza/garażowa znajdująca się na nieruchomości
	brak dodatkowej zabudowy/powierzchni na nieruchomości

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRINTOWYCH, NIEZABUDOWANYCH

W celu określenia wartości rynkowej działki gruntu nr ew. 116/1, jako niezabudowanej, jako części składowej nieruchomości, przeprowadzono analizę rynku gruntów niezabudowanych, stanowiących zgodnie z zapisami MPZP lub Studium tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z obszaru powiatu poznańskiego, w szczególności z obszaru Gminy Dopiewo. Na tak określonym rodzajowo rynku, w okresie kilkunastu miesięcy poprzedzających sporządzenie operatu szacunkowego, zaobserwowano odpowiednią liczbę transakcji, na podstawie których możliwe było określenie wartości rynkowej nieruchomości (działki gruntu) przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Na podstawie zanotowanych transakcji nie było możliwe określenie trendu zmian cen w czasie – stąd w wycenie zrezygnowano z korygowania cen nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego. Zgodnie z przedstawionymi wyżej założeniami dokonano analizy rynku, w wyniku której odnotowano transakcje zbycia gruntów niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu, które przedstawiono w poniższej tabeli.

Zestawienie transakcji [nieruchomości niezabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]
11.06.2021	Dopiewo	Dopiewo	736	300,27
04.08.2021	Trzcielín	Dopiewo	1053	166,19
31.08.2021	Skórzewo	Dopiewo	1114	426,39
20.09.2021	Skórzewo	Dopiewo	1196	359,53
22.09.2021	Dopiewo	Dopiewo	755	250,00

22.09.2021	Skórzewo	Dopiewo	1311	343,25
22.09.2021	Zakrzewo	Dopiewo	910	378,46
19.10.2021	Dopiewo	Dopiewo	826	266,34
05.11.2021	Dąbrowa	Dopiewo	1232	256,49
07.12.2021	Dąbrowa	Dopiewo	660	328,79
10.01.2022	Gołuski	Dopiewo	705	330,00
18.03.2022	Więckowice	Dopiewo	784	235,97

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Analiza zanotowanych transakcji, wywiad przeprowadzony wśród kupujących, potencjalnych nabywców nieruchomości pozwoliły na wskazanie cech nieruchomości mających wpływ na ich wartość i określenie ich wag. Są to:

- Lokalizacja szczegółowa nieruchomości – waga 30%
- Uzbrojenie – waga 20%
- Warunki inwestycyjne – waga 15%
- Dojazd – waga 10%
- Powierzchnia nieruchomości – waga 25%

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości – istotna jest odległość nieruchomości od ośrodka gminnego/powiatowego, dostęp do obiektów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej itp. Istotny jest także stopień rozwoju urbanizacyjnego miejscowości, panująca „moda” na osiedlanie się w danej miejscowości, walory sąsiedztwa itd..

Uzbrojenie – najwyższe ceny jednostkowe są notowane za nieruchomości posiadające pełny dostęp do sieci uzbrojenia technicznego – sieci energetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej. Im dostęp do sieci uzbrojenia technicznego jest gorszy, tym notowane ceny jednostkowe są niższe.

Warunki inwestycyjne – jako korzystniejsze postrzegane są te nieruchomości, które położone są w obszarach, dla których opracowano MPZP. Obowiązujący MPZP określa podstawowe parametry zabudowy, jaka może powstać na danej parceli i często skraca proces inwestycyjny (w porównaniu do nieruchomości, dla których obowiązują jedynie zapisy Studium). Dla nieruchomości bez obowiązującego MPZP (gdzie obowiązują jedynie zapisy Studium) przed rozpoczęciem inwestycji konieczne jest uzyskanie decyzji administracyjnej – decyzji o warunkach zabudowy.

Dojazd – istotna jest odległość nieruchomości od sieci głównych dróg regionu, zapewniających sprawną komunikację oraz walory techniczne drogi prowadzącej bezpośrednio do nieruchomości.

Powierzchnia nieruchomości – w przypadku nieruchomości niezabudowanych, obserwowaną na rynku prawidłowością jest to, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu spada jego cena jednostkowa (za m² gruntu); w przypadku mniejszych powierzchniowo działek gruntu istotne są także możliwości posadowienia budynku na działce (wynikające także z jej powierzchni).

Dla wskazanych powyżej cech nieruchomości wpływających na ich wartość przyjęto następujące stany różnicujące:

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	przeciętna – położenie w miejscowości o mniejszym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, gorszy dostęp do punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej, położenie w większej odległości od miejscowości powiatowej
	dobra – cechy pośrednie
	korzystna – położenie w miejscowości o większym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, z lepiej rozwiniętym dostępem do punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej, położenie bliżej miejscowości powiatowej
Uzbrojenie	dobre – dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej/kanalizacyjnej/telekomunikacyjnej, brak dostępu do którejś z podstawowych sieci infrastruktury technicznej
	korzystne – pełen dostęp do sieci infrastruktury technicznej, tj. dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, /kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej
Warunki inwestycyjne	dobre – obowiązują zapisy Studium, konieczność uzyskania decyzji administracyjnej (warunków zabudowy) przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego
	korzystne – obowiązują zapisy MPZP, określające parametry zabudowy, jaka może zostać zrealizowana na danej parceli
Dojazd	dobry – większa odległość od głównych dróg komunikacji w regionie, dojazd asfaltowy/utwardzony, ew. w końcowym odcinku gruntowy
	korzystny – blisko głównych dróg komunikacji w regionie, dojazd asfaltowy/utwardzony
Powierzchnia nieruchomości	przeciętna – do 600 m ² , powyżej 1200 m ²
	dobra – w przedziale 600-799, 1001-1200 m ²
	korzystna – w przedziale 800-1000 m ²

8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

8.1. Rodzaj określonej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Optymalnym wykorzystaniem nieruchomości jest funkcja mieszkalna, wynikająca m.in. z zapisów obowiązującego dla nieruchomości Studium oraz aktualnego sposobu zagospodarowania nieruchomości i funkcji zabudowy dominującej w sąsiedztwie, stąd oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano dla tej funkcji.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a dodatkowo, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego lub porównawczego stosuje się podejście mieszane.

Stosownie do rozporządzenia określenie wartości rynkowej nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny, która jest faktem rynkowym zaistniałym, a opinią o wartości.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonano uwzględniając (zgodnie z zapisami art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym/studium,
- stan nieruchomości,
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Mając na uwadze stan rynku lokalnego, podstawy prawne i metodologiczne zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także ilość dostępnych danych i funkcję szacowanej powierzchni wartość rynkową przedmiotu wyceny określono w podejściu porównawczym, stosując metodę porównywania nieruchomości parami.

W niniejszym opracowaniu określona została także wartość niezabudowanego gruntu, jako części składowej nieruchomości, stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej oraz wartość obciążającego nieruchomość ograniczonego prawa rzeczowego.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie poprzedzającym wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak m.in.: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne itp.,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą, o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość nieruchomości określa się jako średnią arytmetyczną lub ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników w poszczególnych parach porównawczych.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny

nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. Jako nieruchomości podobne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej określa się w oparciu o formułę:

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- W – wartość nieruchomości
- $C_{\text{śr}}$ – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej - W_N

Zestawienie transakcji zawiera poniższa tabela. Wybrane nieruchomości porównawcze zaznaczono w tabeli kolorem żółtym, jako najbardziej podobne zdaniem autora do nieruchomości szacowanej. Parametrem porównawczym, którego określona została rynkowa wartość jednostkowa, jest m^2 powierzchni mieszkalnej, wzniesionej na nieruchomości zabudowy.

Zestawienie transakcji [nieruchomości zabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość	Gmina	PU budynku [m^2]	Pow. gruntu [m^2]	Cena [$zł/m^2$ PU]	Rodzaj zabudowy
23.06.2020	Konarzewo	Dopiewo	111,1	1029	4473,45	wolnostojąca
06.07.2020	Dąbrówka	Dopiewo	103,4	335	4535,78	bliźniacza
14.07.2020	Dopiewo	Dopiewo	168,2	702	2823,68	wolnostojąca
20.07.2020	Dopiewo	Dopiewo	109,6	1288	3193,43	wolnostojąca
24.07.2020	Skórzewo	Dopiewo	63,8	112	4962,37	szeregowa
01.08.2020	Pałędzie	Dopiewo	174,8	2116	3432,49	wolnostojąca
07.08.2020	Dąbrowa	Dopiewo	162,2	768	4746,06	wolnostojąca
13.08.2020	Skórzewo	Dopiewo	81,0	252	5925,93	szeregowa
14.08.2020	Skórzewo	Dopiewo	147,0	211	4115,65	szeregowa
28.08.2020	Skórzewo	Dopiewo	151,0	416	4860,93	szeregowa
10.09.2020	Zakrzewo	Dopiewo	94,4	921	4131,36	wolnostojąca
30.11.2020	Skórzewo	Dopiewo	156,4	552	4604,46	wolnostojąca

21.12.2020	Zakrzewo	Dopiewo	240,0	770	5833,33	wolnostojąca
08.01.2021	Konarzewo	Dopiewo	118,1	203	3303,13	bliźniacza
18.01.2021	Skórzewo	Dopiewo	198,0	936	5808,08	wolnostojąca
12.02.2021	Więckowice	Dopiewo	78,4	547	5867,35	wolnostojąca
12.02.2021	Konarzewo	Dopiewo	100,8	368	4086,90	bliźniacza
19.04.2021	Pałędzie	Dopiewo	167,1	1000	3980,84	wolnostojąca
29.04.2021	Zakrzewo	Dopiewo	193,3	915	4760,18	wolnostojąca
20.05.2021	Zakrzewo	Dopiewo	213,0	780	3990,61	wolnostojąca
02.07.2021	Pałędzie	Dopiewo	264,0	964	2242,42	bliźniacza
26.07.2021	Dopiewo	Dopiewo	109,4	718	4247,97	wolnostojąca
13.08.2021	Dopiewo	Dopiewo	207,6	700	2468,69	wolnostojąca
27.08.2021	Konarzewo	Dopiewo	166,4	1506	3786,06	wolnostojąca
21.09.2021	Dopiewiec	Dopiewo	113,4	715	4850,09	wolnostojąca
06.10.2021	Zakrzewo	Dopiewo	176,0	828	6136,36	wolnostojąca
03.11.2021	Dopiewiec	Dopiewo	97,1	622	4121,16	wolnostojąca
10.12.2021	Dąbrowa	Dopiewo	209,6	1660	4174,62	wolnostojąca
31.01.2022	Skórzewo	Dopiewo	126,4	882	4153,48	bliźniacza
09.03.2022	Skórzewo	Dopiewo	204,1	558	6050,96	wolnostojąca

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Na podstawie danych zawartych w powyższej tabeli określono zakres kwotowy poprawek – wyznaczono deltę cen:

C_{max}	6136,36 zł/m ²
C_{min}	2242,42 zł/m ²
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	3893,94 zł/m ²

Opis nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości porównawczych zawarto w poniższej tabeli:

OPIS	
Nieruchomość szacowana (Dąbrowa, gm. Dopiewo)	Budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o PU=104,2 m ² Stan techniczny – przeciętny Standard – dobry/niski Powierzchnia gruntu – dobra (992 m ²) Inne – dod. pow. gospodarcza
Nieruchomość porównawcza nr 1 (Dopiewo, gm. Dopiewo)	Budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o PU=109,4 m ² Stan techniczny – b. dobry Standard – dobry/niski Powierzchnia gruntu – dobra (718 m ²) Inne – brak dod. pow. gospodarczej/garażowej
Nieruchomość porównawcza nr 2 (Dopiewiec, gm. Dopiewo)	Budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o PU=113,4 m ² Stan techniczny – b. dobry Standard – dobry/niski Powierzchnia gruntu – dobra (715 m ²) Inne – brak dod. pow. gospodarczej/garażowej
Nieruchomość porównawcza nr 3 (Dopiewiec, gm. Dopiewo)	Budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o PU=97,1 m ² Stan techniczny – dobry Standard – dobry/niski Powierzchnia gruntu – dobra (622 m ²) Inne –dod. pow. garażowa

Tabela przedstawiająca nieruchomość szacowaną z nieruchomościami porównawczymi:

Cechy rynkowe	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość porównawcza nr 1	Poprawka	Nieruchomość porównawcza nr 2	poprawka	Nieruchomość porównawcza nr 3	Poprawka
Lokalizacja	Dąbrowa, gm. Dopiewo	Dopiewo, gm. Dopiewo	0	Dopiewiec, gm. Dopiewo	0	Dopiewiec, gm. Dopiewo	0
Powierzchnia użytkowa	104,2 m ²	109,4 m ²	0	113,4 m ²	0	97,1 m ²	0
Stan techniczny	przeciętny	dobry	-1	b. dobry	-2	dobry	-1
Standard	dobry/niski	dobry/niski	0	dobry/niski	0	dobry/niski	0
Rodzaj zabudowy	korzystna	korzystna	0	korzystna	0	korzystna	0
Pow. działki	dobra	dobra	0	dobra	0	dobra	0
Inne	dod. pow. gosp.	brak dod. pow. gosp.- garaż.	+1	brak dod. pow. gosp.- garaż.	+1	dod. pow. garaż.	0

Zakresy poprawek [zł/m²]			
Cechy rynkowe	0 st.	1 st.	2 st.
Lokalizacja	0,00	389,39	778,79
Powierzchnia użytkowa	0,00	389,39	778,79
Stan techniczny	0,00	389,39	778,79
Standard	0,00	389,39	778,79
Rodzaj zabudowy	0,00	194,70	389,39
Powierzchnia działki	0,00	97,35	194,70
Inne	0,00	194,70	X

Tabela porównawcza nr 1 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 1)

Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m²]	Poprawki [zł/m²]
Lokalizacja	20%	778,79	0,00
Powierzchnia użytkowa	20%	778,79	0,00
Stan techniczny	20%	778,79	-389,39
Standard	20%	778,79	0,00
Rodzaj zabudowy	10%	389,39	0,00
Powierzchnia działki	5%	194,70	0,00
Inne	5%	194,70	194,70
SUMA	100%	3 893,94	-194,70

Tabela porównawcza nr 2 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 2)

Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m²]	Poprawki [zł/m²]
Lokalizacja	20%	778,79	0,00
Powierzchnia użytkowa	20%	778,79	0,00
Stan techniczny	20%	778,79	-778,79
Standard	20%	778,79	0,00
Rodzaj zabudowy	10%	389,39	0,00
Powierzchnia działki	5%	194,70	0,00
Inne	5%	194,70	194,70
SUMA	100%	3 893,94	-584,09

Tabela porównawcza nr 3 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 3)

Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m²]	Poprawki [zł/m²]
Lokalizacja	20%	778,79	0,00
Powierzchnia użytkowa	20%	778,79	0,00
Stan techniczny	20%	778,79	-389,39
Standard	20%	778,79	0,00
Rodzaj zabudowy	10%	389,39	0,00
Powierzchnia działki	5%	194,70	0,00
Inne	5%	194,70	0,00
SUMA	100%	3 893,94	-389,39

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Wartość [zł/m ²]	4 247,97	4 850,09	4 121,16
Suma poprawek ze względu na różnicę cech [zł/m ²]	-194,70	-584,09	-389,39
Wartość poprawiona /skorygowana/ [zł/m ²]	4 053,27	4 266,00	3 731,77
Wartość uśredniona [zł/m ²]	4 017,01		
Suma wag [∧C]	584,09	973,49	389,39
Waga [100/∧C]	0,1712	0,1027	0,2568
Wartość średnioważona [zł/m ²]	3 938,87		

$$W_N = 3\,938,87 \text{ zł/m}^2 \times 104,2 \text{ m}^2 = 410\,430,25 \text{ zł}$$

$$W_N \approx 410\,400,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w miejscowości Dąbrowa, ul. Szkolna 32, gm. Dopiewo, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, jako wolnej od obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym, wynosi:

410 400,- zł

słownie: czterysta dziesięć tysięcy czterysta złotych

Określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr ew. 116/1 - jako niezabudowanej (jako części składowej nieruchomości) - W_G

Zestawienie transakcji [nieruchomości niezabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]
11.06.2021	Dopiewo	Dopiewo	736	300,27
04.08.2021	Trzcielina	Dopiewo	1053	166,19
31.08.2021	Skórzewo	Dopiewo	1114	426,39
20.09.2021	Skórzewo	Dopiewo	1196	359,53
22.09.2021	Dopiewo	Dopiewo	755	250,00
22.09.2021	Skórzewo	Dopiewo	1311	343,25
22.09.2021	Zakrzewo	Dopiewo	910	378,46
19.10.2021	Dopiewo	Dopiewo	826	266,34
05.11.2021	Dąbrowa	Dopiewo	1232	256,49
07.12.2021	Dąbrowa	Dopiewo	660	328,79
10.01.2022	Gołuski	Dopiewo	705	330,00
18.03.2022	Więckowice	Dopiewo	784	235,97

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Opis cech nieruchomości o najwyższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Skórzewo, gm. Dopiewo
Data transakcji	sierpień 2021r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości: korzystna Uzbrojenie: korzystne Warunki inwestycyjne: korzystne Dojazd: korzystny Powierzchnia nieruchomości: dobra
Cena 1m ² [zł]	426,39

Opis cech nieruchomości o najniższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Trzcielín, gm. Dopiewo
Data transakcji	sierpień 2021r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości: przeciętna Uzbrojenie: dobre Warunki inwestycyjne: dobre Dojazd: dobry Powierzchnia nieruchomości: dobra
Cena 1m ² [zł]	166,19

Na podstawie danych zawartych w tabeli stanowiącej bazę nieruchomości porównawczych, obliczono średnią cenę (C_{sr}) oraz zakres sumy współczynników korygujących:

cena średnia	303,47
cena minimalna	166,19
cena maksymalna	426,39

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{166,19}{303,47}$	=	0,5476
Vmax	=	$\frac{426,39}{303,47}$	=	1,4050

Przedstawienie szacowanej działki gruntu, w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

Lokalizacja	Dąbrowa, gm. Dopiewo
Data wyceny	maj 2022r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Opis cech	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości: dobra Uzbrojenie: korzystne Warunki inwestycyjne: dobre Dojazd: korzystny Powierzchnia nieruchomości: korzystna

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanej działki gruntu:

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja nieruchomości	30%	0,1643	-	0,4215	0,2929
Uzbrojenie	20%	0,1095	-	0,2810	0,2810
Warunki inwestycyjne	15%	0,0821	-	0,2108	0,0821
Dojazd	10%	0,0548	-	0,1405	0,1405
Powierzchnia nieruchomości	25%	0,1369	-	0,3513	0,3513
SUMA	100%	0,5476	-	1,4050	1,1478

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja nieruchomości	0,1643	0,2929	0,4215
Uzbrojenie	0,1095	X	0,2810
Warunki inwestycyjne	0,0821	X	0,2108
Dojazd	0,0548	X	0,1405
Powierzchnia nieruchomości	0,1369	0,2441	0,3513

Wartość szacowanej działki gruntu obliczono ze wzoru:

$$WG = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

WG – wartość rynkowa nieruchomości (działki gruntu)

C_{sr} – określona cena średnia 1m² powierzchni działki gruntu (zł/m²)

u_i – współczynniki korygujące odzwierciedlające wpływ danej cechy na wartość działki gruntu (*i* = 1 ... *n*)

P – powierzchnia działki gruntu (m²)

$$W_G = 303,47 \text{ zł/m}^2 \times 1,1478 \times 992 \text{ m}^2 = 345\,536,28 \text{ zł}$$

$$W_G \approx 345\,500,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr ew. 116/1, jako niezabudowanej, jako części składowej nieruchomości, wynosi:

$$345\,500,- \text{ zł}$$

słownie: trzysta czterdzieści pięć tysięcy pięćset złotych

Określenie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego - prawa służebności osobistej, obciążającego nieruchomością gruntową, zapisaną w księdze wieczystej KW Nr PO1P/00017164/3 (Ws)

Nieruchomość gruntowa, zapisana w księdze wieczystej KW Nr PO1P/00017164/3, będąca przedmiotem oszacowania, w stanie na dzień określenia wartości rynkowej, obciążona była prawem służebności osobistej, polegającym na prawie korzystania z całego budynku mieszkalnego. Prawo służebności osobistej ustanowione zostało na rzecz p. Wandy Marii Hoffmann w dniu 23.03.2013r. (akt notarialny Rep A Nr 1574/2013). Prawo służebności (jako prawo osobiste – prawo służebności osobistej) stanowi część składową nieruchomości i zgodnie z art. 50 Kodeksu Cywilnego, jako prawo związane z nieruchomością, obciąża każdego właściciela nieruchomości obciążonej. Mając powyższe na uwadze zastosowanie mają przepisy wynikające z §38 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

„§ 38.1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.”

Zgodnie z zapisami standardu KSWS „Określenie wartości ograniczonych praw rzeczowych” do określenia wartości rynkowej prawa służebności osobistej stosuje się najczęściej podejście dochodowe.

Art. 300 Kodeksu Cywilnego stanowi, iż prawo służebności osobistej jest prawem niezbywalnym, zatem określeniu podlega wyłącznie wpływ tego prawa na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

Wartość rynkowa ustanowionego na przedmiotowej nieruchomości prawa służebności osobistej stanowi funkcję następujących elementów:

- czynszu, jaki można by uzyskać z tyt. wynajmu powierzchni mieszkalnej nieruchomości, służącej realizacji prawa służebności osobistej – przyjęto 104,2 m² (tj. przyjęto całą powierzchnię mieszkalną budynku) [Wczm],
- czasu, w którym nabywca przedmiotowej nieruchomości zostanie pozbawiony dochodu, jaki mógłby uzyskać z tyt. wynajmu powierzchni mieszkalnej wzniesionej na nieruchomości.

Na datę określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości prawo służebności osobistej (prawo korzystania z całego budynku mieszkalnego) przysługiwało p. Wandzie Marii Hoffmann (ur. 28.01.1940r.). Zgodnie z informacjami zawartymi w tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn, publikowanej przez GUS (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu

Statystycznego z dnia 28 marca 2022r.), dalsze przeciętne trwanie życia dla p. Wandy określone zostało na $\approx 6,65$ lat.

Szacując wpływ ustanowionego prawa służebności osobistej na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej, zabudowanej, przyjęto okres trwania prawa służebności na $\approx 6,7$ lat

W niniejszej opinii określono wpływ prawa służebności osobistej na wartość rynkową nieruchomości. W tym celu posłużono się podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Wartość prawa służebności osobistej, obciążającego nieruchomość, została określona według poniższej formuły:

$$W_s = W_{czm} \times W_k$$

gdzie:

W_s – wartość prawa służebności osobistej

W_{czm} – wartość rocznego czynszu, jaki można uzyskać z tyt. najmu pow. mieszkalnej

W_k – współczynnik kapitalizacji

W powyższym wzorze zastosowano czasowy współczynnik kapitalizacji określony wg formuły:

$$W_k = [1 - 1 / (1 + R)^n] / R$$

gdzie:

n – ilość lat pozbawienia właściciela nieruchomości dochodów – przyjęto 6,7 lat;

R – stopa kapitalizacji – określona została w dalszej części opracowania.

Określenie wysokości potencjalnego czynszu rocznego dla przedmiotowej nieruchomości (W_{cz})

Przy ustalaniu stawki czynszu, możliwej do uzyskania za zlokalizowaną na nieruchomości powierzchnię (pow. mieszkalną), dokonano analizy rynku, uwzględniono walory lokalizacyjne nieruchomości, jej powierzchnię, stan techniczny i standard oferowanej powierzchni najmu (pow. mieszkalnej).

W oszacowaniu przyjęto stawkę na poziomie 20 zł/m²/m-c. Poniżej w tabeli przedstawiono przykładowe stawki czynszu, wynikające z analizy lokalnego i regionalnego rynku ofertowego dot. powierzchni mieszkalnych:

Czynsze za powierzchnie mieszkalne [rynek ofertowy]:

Powiat	Lokalizacja	PU (m ²)	Czynsz jednostkowy (zł/m ²)	Rodzaj powierzchni
poznański	Kostrzyn	100,20	28,00	mieszkalna
poznański	Swarzędz	64,50	27,13	mieszkalna
poznański	Kruszewnia	57,00	43,86	mieszkalna
poznański	Tulce	61,20	27,77	mieszkalna
poznański	Kórnik	115,00	30,43	mieszkalna
wrzesiński	Września	32,00	34,36	mieszkalna
wrzesiński	Podstolice	60,00	50,00	mieszkalna
wrzesiński	Skierszewo	41,65	31,21	mieszkalna
śremski	Śrem	28,00	28,57	mieszkalna

śremski	Śrem	49,00	18,36	mieszkalna
śremski	Śrem	55,00	21,81	mieszkalna
śremski	Śrem	106,00	23,58	mieszkalna
śremski	Śrem	45,60	28,50	mieszkalna
śremski	Śrem	57,56	25,00	mieszkalna
poznański	Mosina	50,00	31,00	mieszkalna
poznański	Mosina	37,80	31,75	mieszkalna
poznański	Mosina	47,00	19,15	mieszkalna
poznański	Mosina	50,00	32,00	mieszkalna
poznański	Mosina	65,00	27,69	mieszkalna
poznański	Krosinko	77,00	19,74	mieszkalna
poznański	Mosina	40,00	25,00	mieszkalna
poznański	Mosina	38,00	31,58	mieszkalna
poznański	Mosina	86,00	34,88	mieszkalna
poznański	Mosina	110,00	36,36	mieszkalna
poznański	Wiry	123,00	36,59	mieszkalna
poznański	Czapury	120,00	31,66	mieszkalna
poznański	Stęszew	300,00	32,66	mieszkalna
poznański	Plewiska	160,00	42,50	mieszkalna
poznański	Kórnik	230,00	19,56	mieszkalna
poznański	Kórnik	250,00	28,00	mieszkalna
poznański	Robakowo	230,00	28,26	mieszkalna

Źródło: Opracowanie własne

Stąd:

$$Wcz = 20,- \text{ zł/m}^2/\text{m-c} \times 104,2 \text{ m}^2 \times 12 \text{ m-cy} = 25\ 008,- \text{ zł}$$

Wcz \approx 25 000,- zł/rok

Stopa kapitalizacji

Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomości oraz zwrot wyłożonego kapitału. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążających nieruchomości, wielkość budynków i ich funkcje.

Rozporządzenie Rady Ministrów a dnia 21 września w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

- z rynku nieruchomości (sposób preferowany),
- z rynku kapitałowego.

W odniesieniu do rynku nieruchomości stopa zwrotu jest wyznaczana jako relacja rocznego dochodu operacyjnego netto do ceny transakcyjnej podobnych nieruchomości, w przybliżonych lokalizacjach, bezpośrednio z obrotu rynkowego. Jest to utrudnione bądź ze względu na brak takich transakcji, bądź nieznane są okoliczności ich zawarcia. Dla zweryfikowania dochodowości nieruchomości już sprzedanych potrzebna jest wizja lokalna – niezbędne jest określenie stanu obiektów, ich powierzchni użytkowych i wielkości możliwych do uzyskania stawek czynszu – jest to często niemożliwe ze względu na brak zgody prywatnego właściciela.

Wyznaczenie stopy kapitalizacji na podstawie rynku staje się niemożliwe z uwagi na znikomy charakter transakcji tego typu obiektami na rynku lokalnym i regionalnym. Z uwagi na ograniczony dostęp do informacji na temat rynkowych czynszów najmu oraz cen transakcyjnych obiektów podobnych, dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym stopę kapitalizacji określono na bazie rynku kapitałowego.

Zgodnie z §13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w przypadku braku danych z rynku nieruchomości, stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej określonej z nieruchomości podobnych. Z kolei zgodnie z §12 w przypadku braku danych rynkowych do określenia stopy dyskontowej proponuje się jej określenie na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym.

Stopa dyskontowa odzwierciedla relację pomiędzy rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce a nakładami, jakie należy ponieść na zakup, przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów w inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Zgodnie z notą interpretacyjną- zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości:

pkt 4.3.8 „W przypadku, gdy na analizowanym rynku nieruchomości brak jest wystarczających danych rynkowych, stopę dyskontową ustala się na podstawie stóp dyskontowych z długoterminowych inwestycji charakteryzujących się porównywalnym ryzykiem. Należy przy tym zaznaczyć, iż określenie stopy dyskontowej w oparciu o wyniki analizy poziomu stóp zwrotu z wolnych od ryzyka inwestycji na rynku kapitałowym nie oznacza, iż pomiędzy stopami zwrotu na rynku kapitałowym oraz na rynku nieruchomości występuje korelacja. Przyjęcie, jako podstawy wyznaczenia stopy dyskontowej stopy zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka oznacza jedynie, że poziom wymaganych stóp zwrotu na rynku nieruchomości powinien w długim okresie czasu być wyższy od poziomu stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka o poziom wymaganej premii za wyższe ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości i w wycenianą nieruchomość.”

pkt 4.3.9 „Przyjęty do określania wartości rynkowej poziom stopy dyskontowej odzwierciedla, podobnie jak dochody, jej poziom w ujęciu realnym a nie nominalnym.”

Obliczenie stopy kapitalizacji

Stopę kapitalizacji można obliczyć z następującej zależności:

$$R = r_b + r_r + r_k$$

gdzie:

r_b - realna stopa wolna od ryzyka, oparta na poziomie aktualnego oprocentowania długoterminowych lokat bankowych lub obligacji Skarbu Państwa

r_r - ryzyko systematyczne - płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość, wynosi:

- 0,5 ÷ 1% - z tytułu braku płynności,
- do 1% - za zarządzanie,
- 1 ÷ 2% - za atrakcyjność lokaty kapitału,

łącznie: nie więcej niż 4% korekty,

rk - ryzyko specyficzne - inwestowania na rynku w konkretną nieruchomość, przyjmuje się około:

- dla nieruchomości dobrych – 1 – 2 %,
- dla nieruchomości średnich – 3 – 5 %,
- dla nieruchomości słabych – 6% i więcej.

Ryzyko bazowe

Poziom ryzyka bazowego ustala się w oparciu o poziom rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa).

Wyznaczenie ryzyka bazowego należy oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka (r_n) oraz stopie inflacji (r_i).

Obliczenie ryzyka bazowego, tj. realnej stopy wolnej od ryzyka, na podstawie znanej stopy nominalnej oraz poziomu inflacji przebiega w oparciu o poniższą formułę (tzw. wzór Fishera):

$$r_b = \left[\frac{(1 + r_n)}{(1 + r_i)} \right] - 1$$

Według informacji uzyskanych ze strony internetowej www.obligacjeskarbowe.pl, aktualne oprocentowanie obligacji wynosi:

- dwuletnich o stałym oprocentowaniu – 1,00%,
- trzyletnich o zmiennym oprocentowaniu – 1,10%,
- czteroletnich indeksowanych – 1,30 %,
- dziesięcioletnich indeksowanych – 1,70%,
- dwunastoletnich indeksowanych – 2,00%,

Dla potrzeb niniejszej analizy do dalszych obliczeń przyjęto rentowność obligacji dwunastoletnich w wysokości 2,0% w pierwszym roku odsetkowym, w kolejnych latach 1,5% + inflacja, tj. stopę nominalną przyjęto na poziomie – $r_n = 1,50\% + \text{inflacja}$.

Według informacji NBP aktualny wskaźnik inflacji CPI liczonej w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wznosi 13,9 % (maj 2022r. / maj 2021r.).

Poziom realnej stopy wolnej od ryzyka wynosi zatem, zgodnie z wzorem Fishera:

$$r_b = ((1+0,015+0,139)/(1+0,139)) - 1 = 1,3169 \% \approx 1,32\%$$

Stopa kapitalizacji dla nieruchomości	
realna stopa wolna od ryzyka	1,32%
premia za ryzyko systematyczne	4,00%
premia za ryzyko specyficzne	4,00%
razem R	9,32%

Biorąc pod uwagę powyższe kalkulacje, przyjęto stopę kapitalizacji w zaokrągleniu w wysokości 9,3%. Tak określona wysokość stopy kapitalizacji odzwierciedla obecną sytuację na rynku oraz specyfikę, stan i standard oferowanej powierzchni, jaką wzniesiono na szacowanej nieruchomości.

Obliczenie czasowego współczynnika kapitalizacji (Wk) – dla oszacowania wartości prawa służebności osobistej

$$Wk = [1 - 1 / (1 + R)^n] / R$$

dla:

$$R = 9,3\%$$

$$n = 6,7 \text{ lat}$$

$$Wk = [1 - 1 / (1 + 0,093)^{6,7}] / 0,093$$

$$\mathbf{Wk = 4,8267 \approx 4,83}$$

Obliczenie wartości prawa służebności osobistej (Ws)

$$W_s = W_{cz} \times Wk$$

$$W_s = 25\,000,- \text{ zł} \times 4,83$$

$$W_s = 120\,750,- \text{ zł}$$

$$\mathbf{W_s = 120\,750,- \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa prawa służebności osobistej, obciążającego nieruchomość gruntową, zapisaną w księdze wieczystej KW Nr PO1P/00017164/3, wynosi:

120 750,- zł

słownie: sto dwadzieścia tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

UWAGA: *Ustanowione na nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe (prawo służebności osobistej) stanowi obciążenie dla przedmiotowej nieruchomości – tj. ma ujemny wpływ na jej postrzeganie przez potencjalnych nabywców, na jej wartość rynkową.*

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w miejscowości Dąbrowa, ul. Szkolna 32, gm. Dopiewo, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1P/00017164/3, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, jako wolnej od obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym, wynosi:

410 400,- zł

słownie: czterysta dziesięć tysięcy czterysta złotych

w tym:

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr ew. 116/1, jako niezabudowanej, jako części składowej nieruchomości, wynosi:

345 500,- zł

słownie: trzysta czterdzieści pięć tysięcy pięćset złotych

Wartość rynkowa ograniczonego prawa rzeczowego (prawa służebności osobistej), obciążającego nieruchomość gruntową, zapisaną w księdze wieczystej KW Nr PO1P/00017164/3, wynosi:

120 750,- zł

słownie: sto dwadzieścia tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

UWAGA: *Ustanowione na nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe (prawo służebności osobistej) stanowi obciążenie dla przedmiotowej nieruchomości – tj. ma ujemny wpływ na jej postrzeganie przez potencjalnych nabywców, na jej wartość rynkową.*

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej jest wynikiem cech, walorów przedmiotowej nieruchomości oraz sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości, w segmencie nieruchomości o podobnej funkcji użytkowej. Ewentualna sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, m.in. ze względu na stan i standard wzniesionej zabudowy oraz obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, może wiązać się z nieco wydłużonym okresem ekspozycji na rynku nieruchomości. Czas ekspozycji na rynku w celu sprzedaży będzie zależny także od sytuacji gospodarczej, od sytuacji na rynku inwestycyjnym, finansowym w momencie wystawienia nieruchomości na sprzedaż.

11. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły uzyskane dokumenty geodezyjne oraz wgląd do księgi wieczystej za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 17.05.2022r. oraz w dniu 24.06.2022r..

- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w dokumentacji prawnej i geodezyjnej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody, przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Autor opracowania wyraża zgodę na publikację operatu szacunkowego (lub jego fragmentów) dla realizacji prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji, na potrzeby którego sporządzono niniejszy operat szacunkowy.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (jak m.in. PCC, taksa notarialna, koszty pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, doradztwa kredytowego etc.).
- Dokumentację fotograficzną wykonano w dniu oględzin nieruchomości, tj. dnia 17.05.2022r..
- Operat szacunkowy zawiera 37 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Protokół z badania zapisów w księdze wieczystej
- kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000
- kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WIDOK ZEWNĘTRZNY NIERUCHOMOŚCI

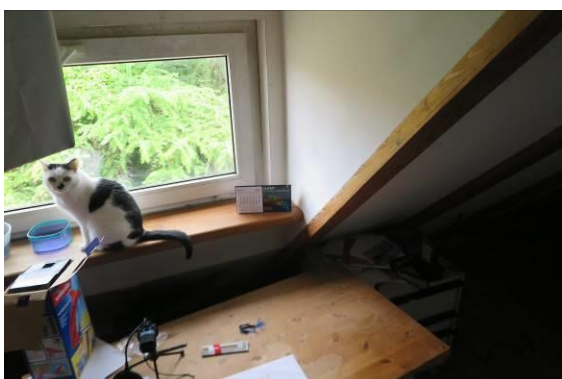
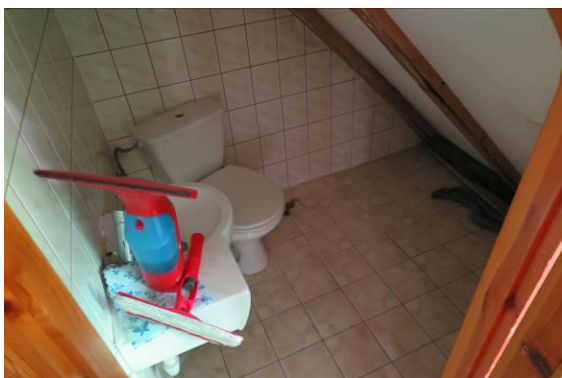
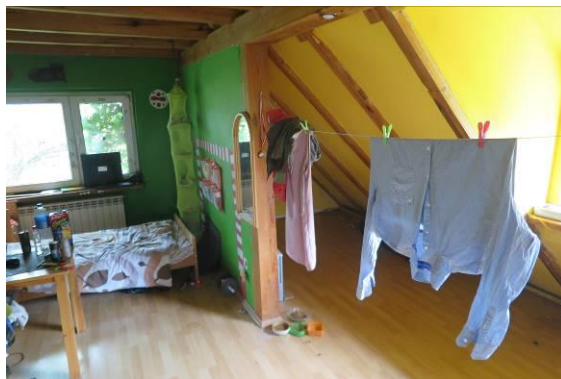


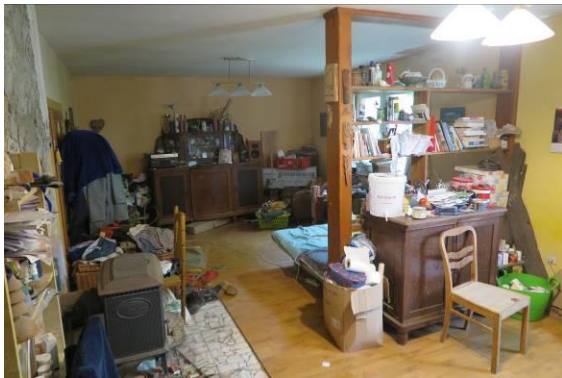


DROGA DOJAZDOWA, SĄSIEDZTWO



BUDYNEK MIESZKALNY [WNĘTRZA-PODDASZE I PARTER]

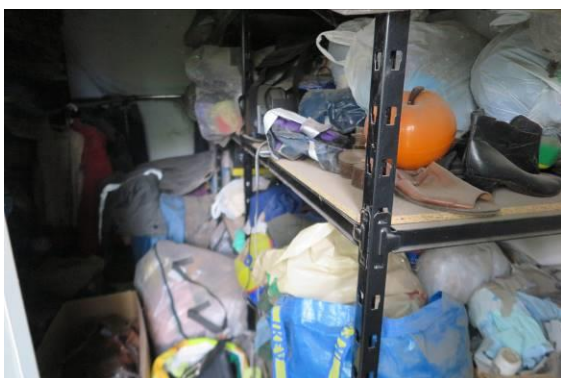








ZABUDOWANIA GOSPODARCZO-WARSZTATOWE [WNĘTRZA]





PROTOKÓŁ
z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1P/00017164/3
Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu
V Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 116/1;

Położenie:

Gmina: Dopiewo;

Miejscowość: Dąbrowa;

Sposób korzystania: Teren zabudowany mieszkalny;

Obszar całej nieruchomości: 0,0992 ha.

DZIAŁ I –Sp (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

DZIAŁ II (własność)

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 6;

Wielkość udziału: 1/1;

Właściciel: Magdalena Joanna Błajet, Pesel: 71050812686.

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / USKA / 4303 / 22 - 2022-04-26, 08:43:13

1.1 DZ. KW. / PO1P / 25773 / 22 / 1 - 2022-04-26, 10:17:20 - WYKREŚLENIE
WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Numer wpisu: 3;

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe;

Treść wpisu: Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność osobista, polegająca na prawie korzystania z całego budynku mieszkalnego;

Uprawniona: Wanda Maria Hoffmann, Pesel: 40012803165;

Numer wpisu: 6;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego wszczął egzekucję z nieruchomości w trybie administracyjnym w sprawie nr 3023-SEE-2.711.46250071.2022.1.EGZE73 z dnia 13.01.2022r. z wniosku wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.3;

Wierzyciel: Gmina Dopiewo z/s w Dopiewie;

Numer wpisu: 7;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego wszczął egzekucję z nieruchomości w trybie administracyjnym w sprawie nr 3023-SEE-

2.711.46251574.2022.1.EGZE73 z dnia 13.01.2022r. z wniosku wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.4;

Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer wpisu: 8;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego wszczął egzekucję z nieruchomości w trybie administracyjnym w sprawie nr 3023-SEE-2.711.46280751.2022.1.EGZE73 z dnia 14.01.2022r. z wniosku wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.2;

Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu;

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.

DZIAŁ IV (hipoteka)

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 12276,45 zł (słownie: dwanaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt sześć złotych 45/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Dopiewo z/s w Dopiewie, Regon: 631258738;

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 6491,48 zł (słownie: sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta decyzją stanowiącą podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 69173,09 zł (słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote 09/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne za okres od 06/2007 do 04/2010 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień 15-03-2016r.;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 6581,63 zł (słownie: sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden złotych 63/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność objęta decyzją stanowiącą podstawę wpisu;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277;
Numer hipoteki (roszczenia): 6;
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 2653,31 zł (słownie: dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt trzy złote 31/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Opłata adiacencka, decyzja nr RF.3134.72.2016 z dnia 22 marca 2016 roku;
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Dopiewo z/s w Dopiewie, Regon: 631258738;
Numer hipoteki (roszczenia): 7;
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 12999,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Podatek od nieruchomości za lata 2016-2019;
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Dopiewo z/s w Dopiewie, Regon: 631258738;
Numer hipoteki (roszczenia): 8;
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 11617,81 zł (słownie: jedenaście tysięcy sześćset siedemnaście złotych 81/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Składki na fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 08/2017, 01/2018-06/2018, fundusz ubezpieczeń zdrowotnych za okres 08/2017, 01/2018-06/2018, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 01/2018-06/2018, odsetki za zwłokę;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277.

Stan księgi wieczystej ustalono na podstawie badania zapisów w dniu 17.05.2022r. i w dniu 24.06.2022r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.