

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM BIUROWYM O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 379,64 M² DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KW SR1W/00103169/1 ORAZ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KWS1W/00106093/8, ZLOKALIZOWANYCH PRZY UL. LUDWIKA WARYŃSKIEGO NR 11 W WIERUSZOWIE, W GMINIE WIERUSZÓW, W POWIECIE WIERUSZOWSKIM



Autor operatu: Elżbieta Wójcik
Rzecznawca majątkowy – numer uprawnień 6415
Os. Kopernika 3/10
98-300 Wieluń



Wieluń, 27 kwietnia 2022 roku

1. Przedmiot wyceny

Budynek biurowy, wolnostojący, trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o powierzchni użytkowej 379,64 m² posadowiony przy ul. Ludwika Waryńskiego nr 11 w Wieruszowie, w Gminie Wieruszów, w powiecie wieruszowskim, w województwie łódzkim.

Budynek posadowiony jest na działce o numerze ewidencyjnym 144/2 o powierzchni 0,0764 ha (obręb 0001 Wieruszów-miasto).

Przedmiotem wyceny jest również:

- nieruchomość gruntowa niezabudowana o numerze ewidencyjnym 144/1 o powierzchni 0,1057 ha (obręb 0001 Wieruszów-miasto).

Dla obu nieruchomości gruntowych Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze SR1W/00103169/1.

- nieruchomość gruntowa niezabudowana o numerze ewidencyjnym 145/1 o powierzchni 0,1229 ha (obręb 0001 Wieruszów-miasto).

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb sprzedaży.

3. Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi:

1.444.000,00 zł

słownie: jeden milion czterysta czterdzieści cztery tysiące złotych

4. Data sporządzenia operatu

27.04.2022 roku

5. Autor operatu

Elżbieta Wójcik



Spis treści:

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy sporządzenia wyceny	4
3.1. Podstawy formalne wyceny	4
3.2. Podstawy prawne wyceny	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny -normy zawodowe	4
3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny	5
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	5
5.1. Położenie i stan techniczno-użytkowy	5
5.2. Stan formalno-prawny	13
6. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	16
7. Analiza lokalnego rynku podobnych nieruchomości	16
7.1. Przedmiot wyceny na tle uwarunkowań rynku lokalnego	17
8. Sposób wyceny	17
8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	17
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	17
8.3. Analiza cen z tytułu upływu czasu	18
9. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny	19
10. Wynik wyceny z uzasadnieniem	24
11. Klauzule i zastrzeżenia	25
12. Spis załączników	25

1. Przedmiot i zakres wycen

1.1. Przedmiot wyceny

Budynek biurowy, wolnostojący, trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o powierzchni użytkowej 379,64 m² posadowiony przy ul. Ludwika Waryńskiego nr 11 w Wieruszowie, w Gminie Wieruszów, w powiecie wieruszowskim, w województwie łódzkim.

Budynek posadowiony jest na działce o numerze ewidencyjnym 144/2 o powierzchni 0,0764 ha (obręb 0001 Wieruszów-miasto).

Przedmiotem wyceny jest również:

- nieruchomość gruntowa niezabudowana o numerze ewidencyjnym 144/1 o powierzchni 0,1057 ha (obręb 0001 Wieruszów-miasto).

Dla obu nieruchomości gruntowych Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze SR1W/00103169/1.

- nieruchomość gruntowa niezabudowana o numerze ewidencyjnym 145/1 o powierzchni 0,1229 ha (obręb 0001 Wieruszów-miasto).

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa własności.

3. Podstawy sporządzenia wyceny

3.1. Podstawy formalne wyceny

Podstawą formalną wykonania wyceny stanowi zlecenie z dnia 21 kwietnia 2022 r. pomiędzy Zleceniodawcą:

Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego
Oddział Regionalny w Łodzi
ul. Żeligowskiego 32/34
90-643 Łódź

a Zleceniobiorczynią :

Wyceną Nieruchomości Elżbieta Wójcik , Osiedle Kopernika 3/10 , 98-300 Wieluń

3.2. Podstawy prawne wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 11, poz. 234 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207 poz.2109 z późn.zm.).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny – normy zawodowe

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny:
 - a) KSWP Ogólne reguły postępowania
 - b) NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
2. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wyd. VIII (poszerzone), PFSRM, Warszawa 2004 r.

3.4. Źródła danych o przedmiocie wyceny

1. Księga Wieczysta nr SR1W/00103169/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, stan na 27.04.2022 r.
2. Księga Wieczysta nr SR1W/00106093/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, stan na 27.04.2022 r.
3. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzony 25.04.2022 r.
4. Przegląd transakcji na rynku lokalnym.
5. Uchwała Nr XIV/101/2019 Rady Miejskiej w Wieruszowie z 24.10.2019 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieruszów.
6. Wypis z rejestru gruntów, stan na 16.03.2022 r.
7. Wypis z mapy ewidencyjnej, skala 1:1000.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości:

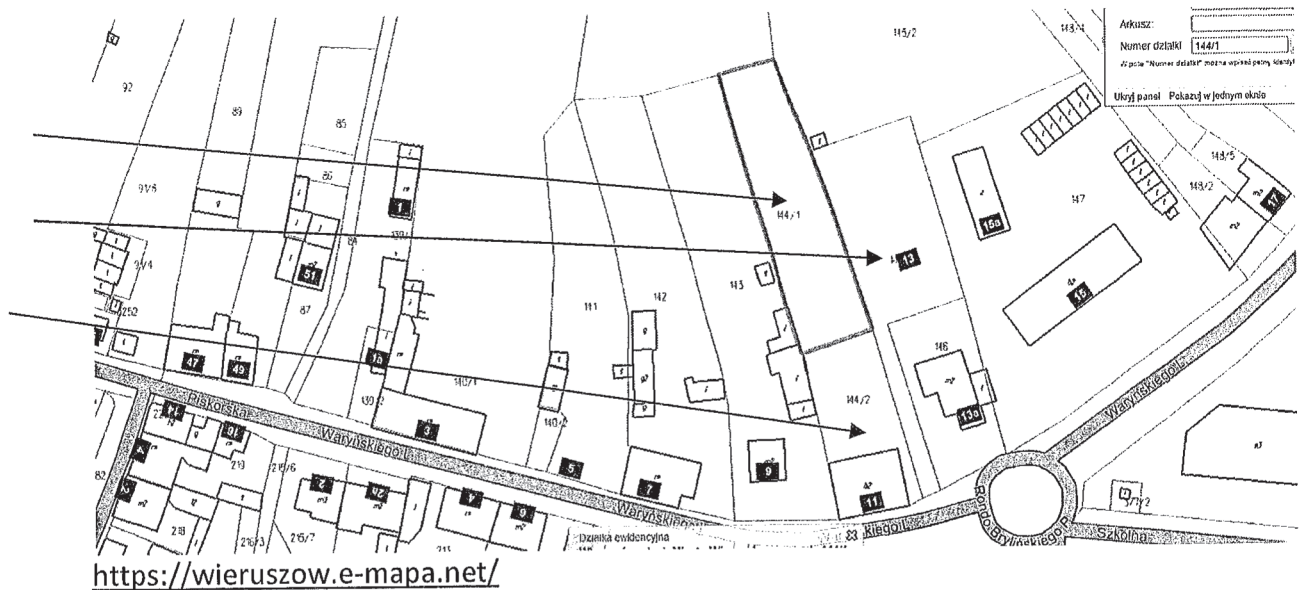
- operat sporządzono w dniu	27.04.2022 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości	25.04.2022 r.
- stan przedmiotu wyceny	27.04.2022 r.
- wartość nieruchomości określono na dzień	27.04.2022 r.
- badanie stanu prawnego	27.04.2022 r.

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Położenie i stan techniczno-użytkowy

Położenie: Wieruszów, miasto będące siedzibą gminy i powiatu, oddalone od Wielunia o około 36 km (około 35 min jazdy samochodem). Miasto na Wysoczyźnie Wieruszowskiej, nad Prosną, Niesobem i Brzeźnicą

Miasto Wieruszów położone jest w strefie przejściowej, od pasa starych gór i wyżyn do krainy wielkich dolin, na tzw. Progu Wieruszowskim. Można przyjąć, że Próg Wieruszowski łączy Wyżynę Śląską ze Wzgórzami Ostrzeszowskimi, oddzielając jednocześnie Kotlinę Śląską od Wysoczyzny Kaliskiej.



Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, położona jest w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej. Przylega bezpośrednio do publicznej, asfaltowej, dwukierunkowej drogi, o numerze ewidencyjnym 3239, która stanowi obsługę komunikacyjną. Ulica, po obu stronach, ma chodnik. Teren jest płaski, ziemny. Nie znajduje się w terenie górniczym. Nieruchomość nie jest ogrodzona.

W sąsiedztwie brak jest zakładów mających ujemny wpływ na otaczające środowisko. Argumenty przemawiające za zakupem nieruchomości:

- lokalizacja centralna,
- duży parking,
- bardzo dogodny dojazd,
- powierzchnia użytkowa budynku (z poddaszem nieużytkowym, które w przyszłości może być wykorzystane na zakładowe archiwum oraz piwnica, która ma niski strop, ale jest sucha, nie stwierdzono wilgoci, grzyba na ścianach) oraz jego stan techniczny, oceniony jako dobry.

Budynek biurowy, dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, posadowiony jest na jednej działce o numerze ewidencyjnym 144/2.

Posadowiony jest w peryferyjnej części miasta.

Brak urządzonych ciągów komunikacyjnych.

Budynek, będący przedmiotem wyceny, wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej. Jest ocieplony styropianem o grubości około 10 cm. Ma elewację.

Dach jest płaski o konstrukcji drewnianej.

Ściany, wewnątrz budynku, są czyste. Ostatnie malowanie było około 2017 r. Na podłogach są panele podłogowe, wykładzina oraz kafle (w łazience i kuchni). W kuchni i łazienkach na ścianach również są kafle.

Ogrzewanie jest olejowe. Piec o mocy 27 kilowatów. Pod licznik znajduje się w kotłowni (wejście od strony parkingu; tylna ściana budynku).

Okolo 2004-2005 r.:

- wymieniono okna na plastikowe,
- ocieplono budynek,
- założono panele oraz drzwi wewnętrzne.

W pokojach sufity są podwieszane. Brakuje kilku kasetonów.

Gospodarka remontowa prowadzona jest na bieżąco.

Nieruchomość stanowiąca działki 10.144/1 oraz 10.144/2 zlokalizowana jest w centralnej części miasta Wieruszów. Składa się z dwóch działek o łącznej powierzchni 0,1821 ha i kształcie wydłużonego prostokąta. Położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Przylega do drogi o nawierzchni asfaltowej. Działka nr 10.144/2 zabudowana jest budynkiem, w którym mieściła się Biblioteka Miejska i Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego. Budynek jest dwukondygnacyjny kryty stropodachem. Wszystkie pomieszczenia są wyremontowane. Podłogi wykonane są z paneli a w ciągach komunikacyjnych i pomieszczeniach sanitarnych z płytek ceramicznych. Wymieniona jest stolarka drzwiowa i okienna. Biura mają standardowe dla tego typu lokali wykończenie. Przy budynku zostały wydzielone miejsca parkingowe. Działka nr 10.144/1 jest niezabudowana i nieużytkowana. Porośnięta jest trawą, krzewami o drzewami. Ma kształt prostokąta.

Nieruchomość stanowiąca działkę nr 10.145/1 zlokalizowana jest w centralnej części Wieruszowa. Ma powierzchnię 0,1229 ha i kształt prostokąta z dróżką dojazdową. Położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Przylega do drogi o nawierzchni asfaltowej. Pobliski teren uzbrojony jest w sieć energii elektrycznej, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i ciepłowniczą.

<https://bip.powiat-wieruszowski.pl> › birkod

Stopień zużycia określono według metody Rossa:

$$S_n = t \times (t + T) / 2 \times T^2 \times 100$$

gdzie:

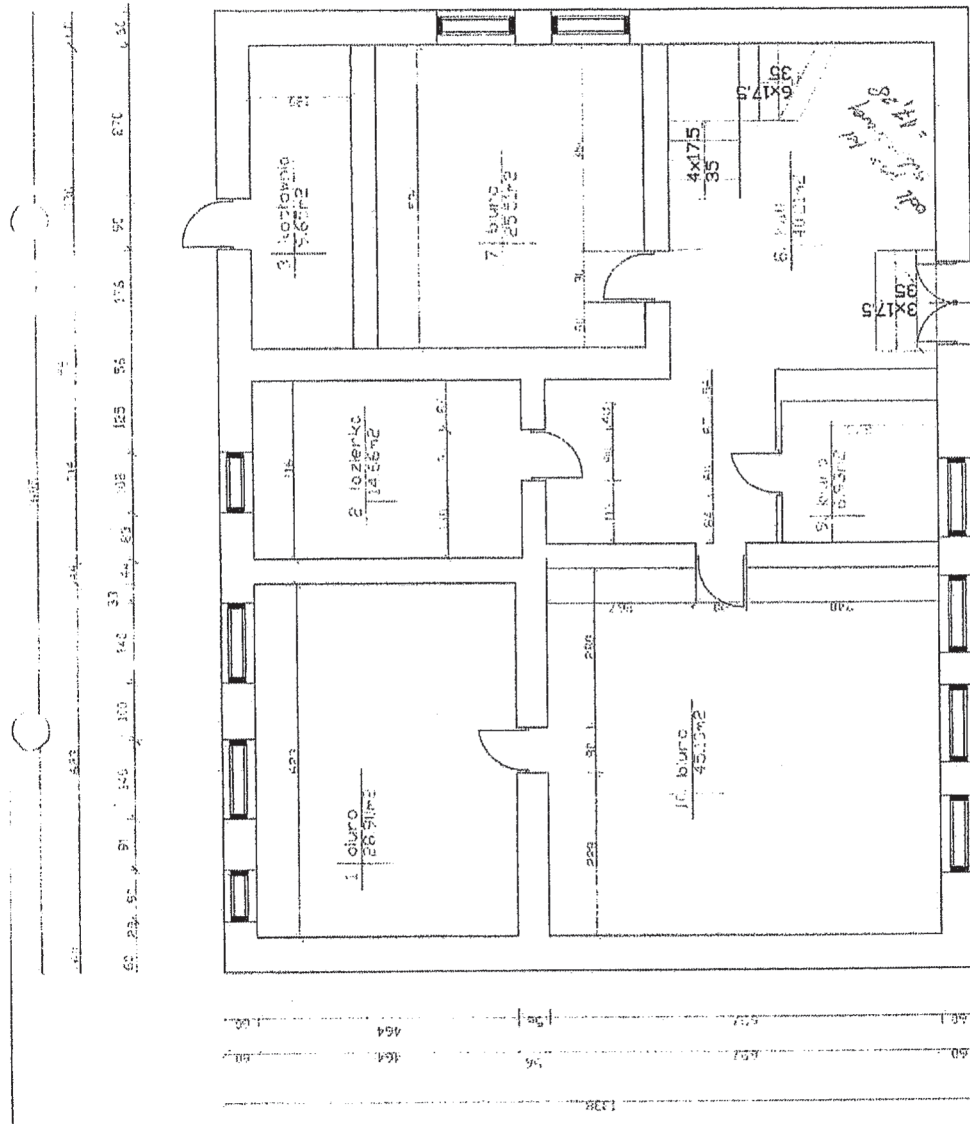
t - okres eksploatacji budynku (wiek) – 50 lat (w przybliżeniu)

T- przewidywany całkowity okres trwałości budynku- 150 lat

$$S_n = 50 \times (50+150) / 2 \times 22500 \times 100 = 22,22 \%$$

Stopień zużycia przyjęto na poziomie 22,00 %

Holl - 40,21 m²
 Klatka schodowa - 22,93 m²
 Parter - 153,68 m²

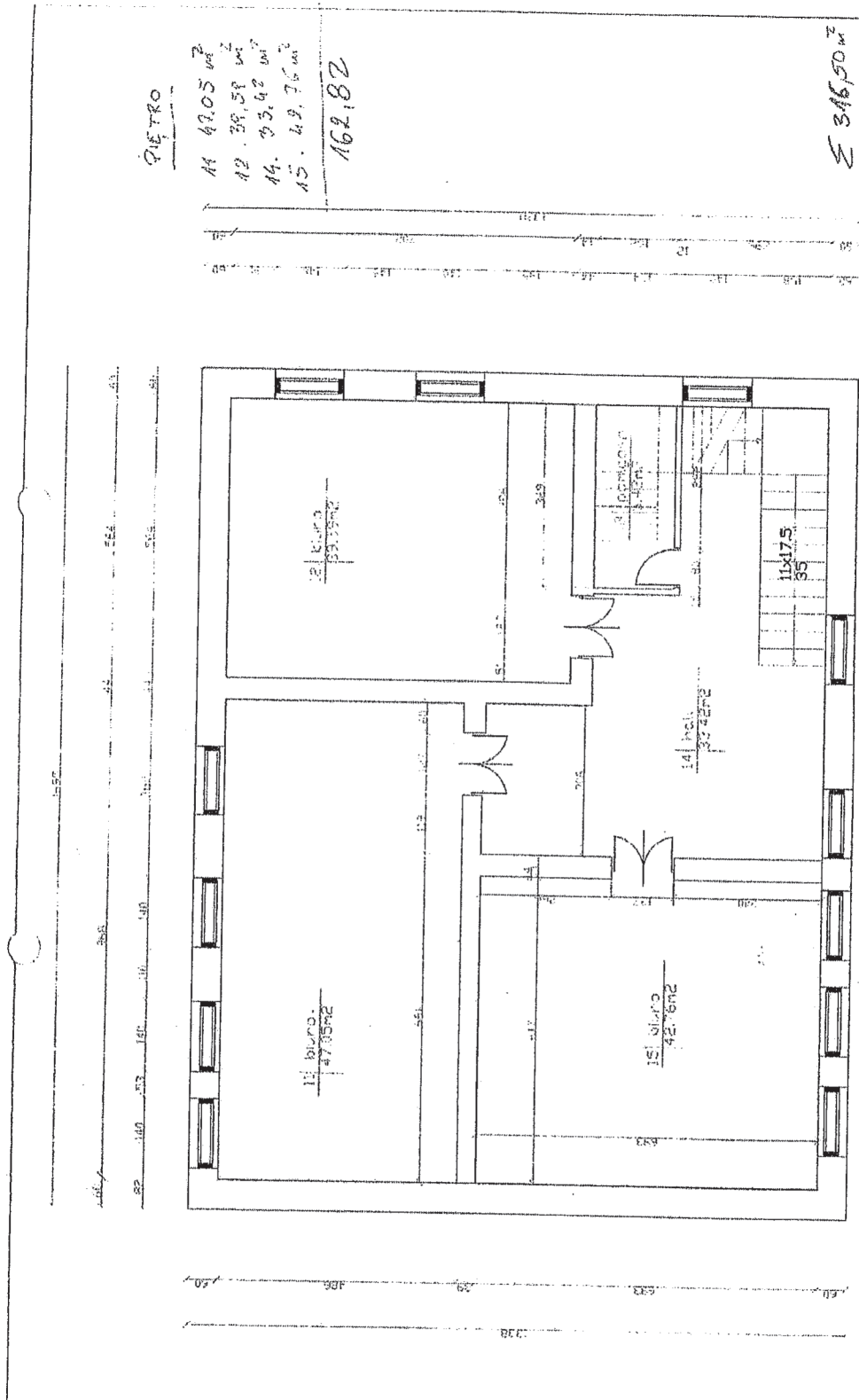


PARTER
 Do pom. wyżej
 1. 28,90 m²
 2. 14,56 m²
 3. 28,93 m²
 4. 14,56 m²
 5. 15,51 m²
 6. 22,93 m²
 7. 5,93 m²
 8. 45,10 m²
 9. 40,21 m²
 10. 153,68 m²

Holl - 40,21 m²
 - pom. pod schodami
 (80,46 m²) = 17,28
 = 92,13

Siedziba Podinspekcji w Warszawie	
UL. POLSKA 100, 00-907 Warszawa	
ADRES: Warszawa, ul. Polnacka 11	
DATA	1998
INWENTARYZACJA PARTER	
STYKIEC SĄDU	
OPROSIŁ	SEN. DR. ANTONI JACZEWSKI
SKUŁ	

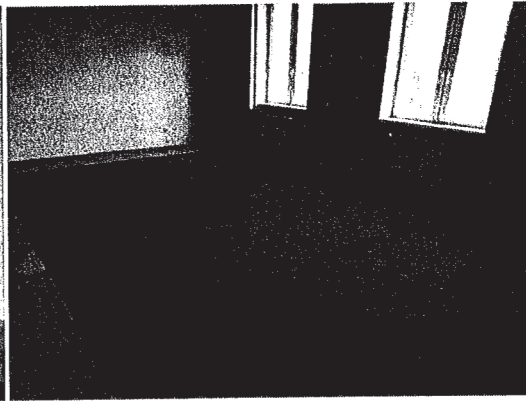
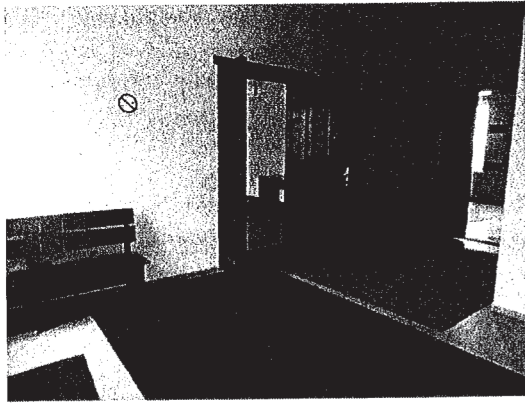
- Piętro - 162,82 m²
- Holl - 40,21 m²
- Klatka schodowa-22,93 m²
- Parter - 153,68 m²
- Razem - 379,64 m²



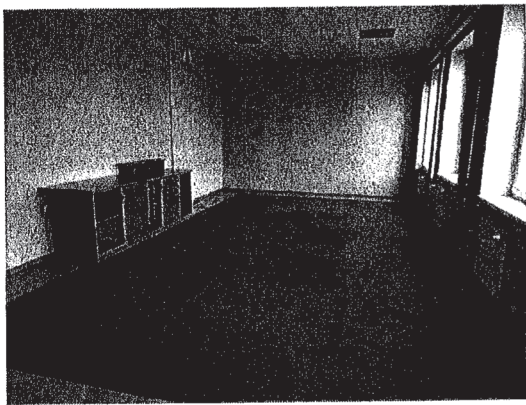
Piętro
 11 47,05 m²
 12 33,39 m²
 14 42,81 m²
 15 42,81 m²
 162,82

Σ 346,50 m²

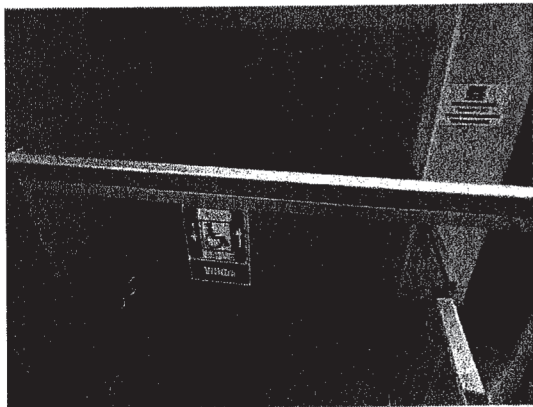
Szkolno Powiatowe w Wieruszowie	
Inwestor: Szkoła Wieruszowski Al. Wolności 11	
Adres: Wieruszów, Al. Wolności 11	
INWENTARYZACJA PIĘTRO	
PROJEKTOWAŁ	DATA:
PROJEKTOWAŁ	
Inst. Inż. Inżynieria Budowlana	
SMA 1:50	



piętro

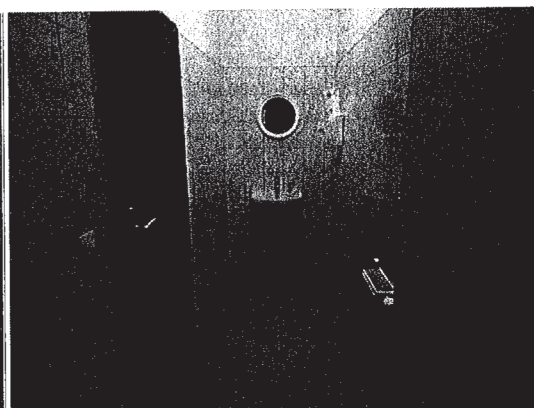
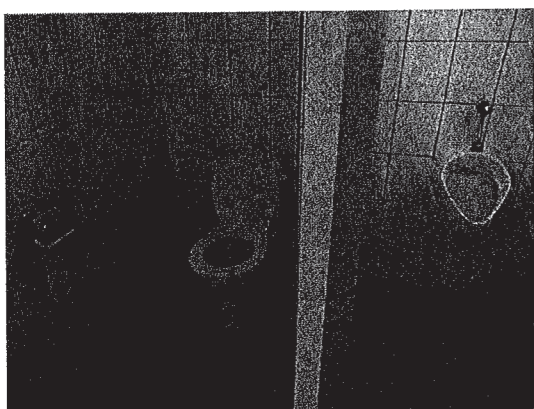


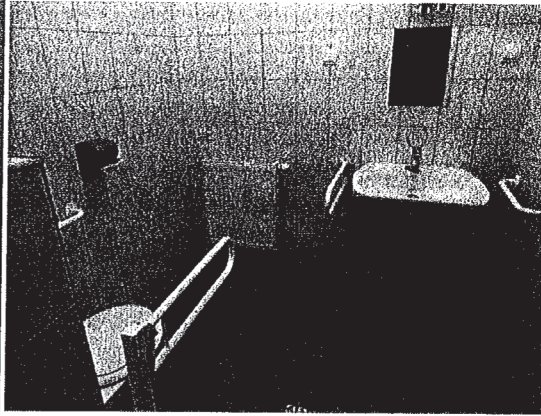
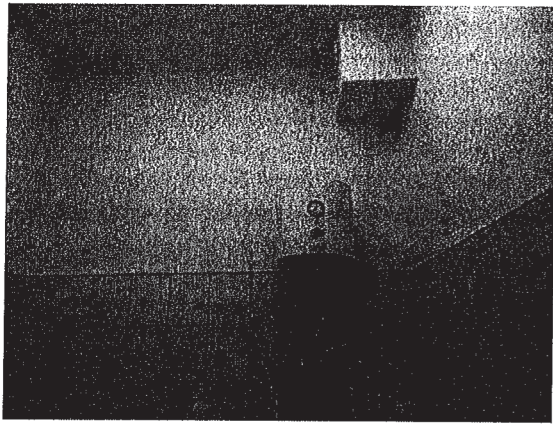
piętro



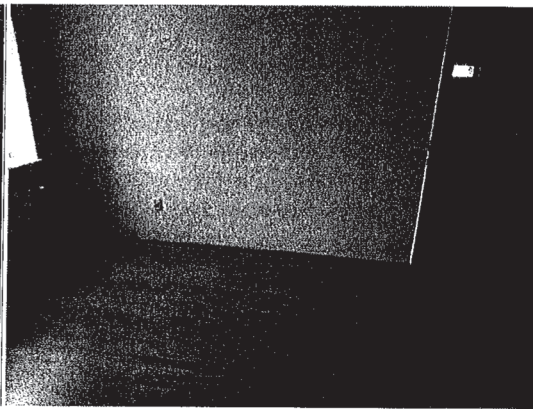
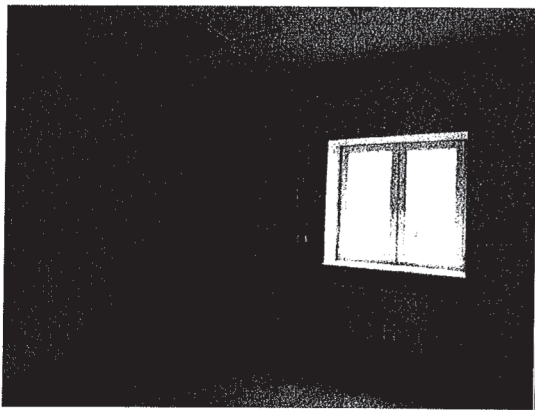
winda dla niepełnosprawnych

schody

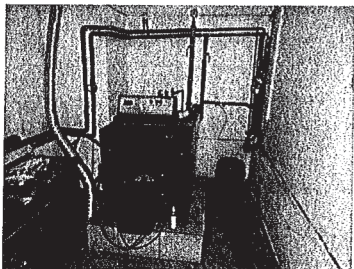




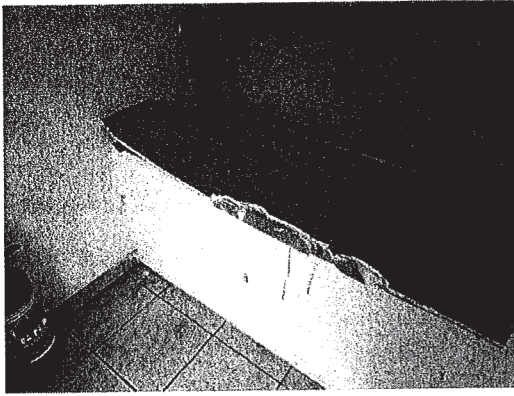
kuchnia



parter



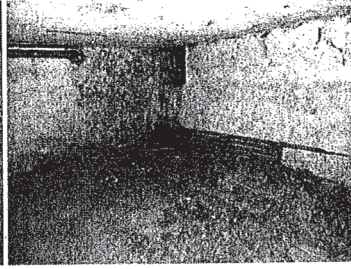
kotłownia



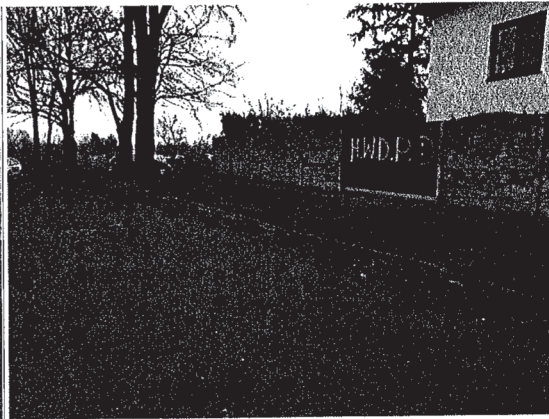
kotłownia



schody do piwnicy



piwnica





poddasze nieużytkowe



[Geoportal Województwa Łódzkiego \(lodzkie.pl\)](http://lodzkie.pl)

Uzbrojenie: energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja, telekomunikacja , w granicy-sieć gazowa.

5.2. Stan formalno – prawny

L.p.	Cecha	Charakterystyka obiektu
1.	Rodzaj prawa	Własność
2.	Własność prawa	Powiat wieruszowski
3.	Księga Wieczysta	SR1W/00103169/1 SR1W/ 00106093/8
4.	Powierzchnia użytkowa budynku biurowego	379,64 m ²

STAROSTWO POWIATOWE
W WIERUSZÓWIE

98-400 WIERUSZÓW

ul. Rynek 1-7
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : Łódzkie

Powiat : Wieruszowski

Jednostka ewidencyjna : 101807_4 WIERUSZÓW - miasto

Obręb : 0001 MIASTO WIERUSZÓW

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.477.2022

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 16.03.2022

Jednostka rejestrowa : G.258

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	POWIAT WIERUSZOWSKI RYNEK 1-7; - MIASTO WIERUSZÓW;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub Inny dokument własności
10.145/1	WIERUSZÓW; WARYŃSKIEGO 13	grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.1229	0.1229	SR1W/00106093/8 ZGŁOSZENIE ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH

Id działki: 101807_4.0001.AR_10.145/1

Razem powierzchnia działek :

0.1229 ha

Słownie : jeden tysiąc dwieście dwadzieścia dziewięć m. kwadr.

STAROSTWO POWIATOWE

W WIERUSZOWIE

08-400 WIERUSZÓW

ul. Rynek 1-7
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : Łódzkie

Powiat : Wieruszowski

Jednostka ewidencyjna : 101807_4 WIERUSZÓW - miasto

Obręb : 0001 MIASTO WIERUSZÓW

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.477.2022

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 16.03.2022

Jednostka rejestrowa : G.2304

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	POWIAT WIERUSZOWSKI RYNEK 1-7; - MIASTO WIERUSZÓW;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
10.144/1		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.1057	0.1057	GN 7002/9-3/2000 SR1W/00103169/1 ZGŁOSZENIE ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH

Id działki: 101807_4.0001.AR_10.144/1

10.144/2		grunty rolne zabudowane	Br-FV	0.0764	0.0764	GN 7002/9-3/2000 SR1W/00103169/1 ZGŁOSZENIE ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH
Id działki: 101807_4.0001.AR_10.144/2						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101807_4.0001.AR_10.144.1_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki biurowe Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2.0/ 0.0

Pow zabud. [m²]: 228.00

Adres budynku: WIERUSZÓW - miasto; WARYŃSKIEGO 11

Ident. działek: 101807_4.0001.AR_10.144/2

6. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wieruszów działka, będąca przedmiotem wyceny, posadowiona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem.

7. Analiza lokalnego rynku podobnych nieruchomości

Na potrzeby wyceny określono rynek budynków biurowych, wolnostojących. Obszar rynku stanowią nieruchomości z terenu powiatu wieluńskiego – Wieluń oraz z terenu powiatu sieradzkiego-Sieradz.

Przeprowadzono również analizę rynku terenu powiatu wieruszowskiego. Jednakże z uwagi na fakt, iż na rynku tym nie zanotowano transakcji nieruchomościami podobnymi analizę rozszerzono o rynki powiatów sąsiednich.

Okres badania cen od kwietnia 2021 r. do stycznia 2022 r.

Dla celów wyceny zgromadzono informacje o pięciu transakcjach nieruchomościami podobnymi.

Ceny analizowanych budynków biurowych wahały się od 3.850,43 zł/m² do 4.500,00 zł/m².

Na terenie powiatu wieluńskiego i powiatu sieradzkiego zanotowano w 2021 i 2022 r. około 8 transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami biurowymi.

Analizę przeprowadzono zarówno pod względem popytu i podaży na ten rodzaj nieruchomości jak i pod względem przeprowadzonych transakcji kupna-sprzedaży. Na lokalnym rynku nieruchomości nie zanotowano zahamowanie wzrostu cen nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi. Na lokalnym rynku jest oferowana dostateczna ilość nieruchomości podobnych – popyt w równowadze z podażą.

Popyt na podobne nieruchomości, w monitorowanym okresie, utrzymuje się na podobnym poziomie, więc nie dokonano aktualizacji cen.

Na wzrost cen mają wpływ przede wszystkim czynniki budujące popyt: historycznie niskie stopy procentowe. Nieruchomości jawią się jako bezpieczne miejsce przechowywania wartości.

Z drugiej strony, ma miejsce niezwykle wysoki wzrost cen materiałów budowlanych. Wzrastają znacznie koszty pracy na budowach, coraz bardziej dotkliwy jest brak wykwalifikowanych pracowników branży budowlanej. Następuje wzrost cen działek budowlanych i coraz bardziej kurczący się zasób tych działek. W obrocie coraz mniej jest działek z dostępną infrastrukturą, co także podnosi koszty inwestycji, bo trzeba te działki uzbroić w dostęp do wody, kanalizacji itd.

W ostatnim czasie sytuacja w kraju i za granicą dynamicznie się zmienia. Wynika to między innymi ze:

- wzrostu stóp procentowych,
- tarcz rządowych na paliwo i produkty żywnościowe,
- podwyżek paliw i energii,
- konfliktu zbrojnego za granicą,
- sytuacji uchodźców.

7.1. Przedmiot wyceny na tle uwarunkowań rynku lokalnego

Przedmiotem niniejszej wyceny jest rynek budynków biurowych. Podstawą analizy jest baza cen transakcyjnych prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Wieluniu oraz przez Starostwo Powiatowe w Sieradzu. Do wyceny przyjęto informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego, dokonano oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi uzależnione są przede wszystkim od powierzchni gruntu, stanu technicznego, lokalizacji oraz powierzchni użytkowej.

8.Sposób wyceny

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W związku z celem wyceny, określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej. Zgodnie z art. 150 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wartość rynkowa (WR) w niniejszym operacie szacunkowym została określona w **podejściu porównawczym, metodą porównywania parami**. Podejście porównawcze do wyceny nieruchomości scharakteryzowane zostało w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami /podejście materialno-prawne poz. 3/ w następujący sposób:

art. 153 ust. 1 stanowi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Za nieruchomości podobne uważa się porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość.

Cechy te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Zgodnie z punktem 4.1. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) - Nota Interpretacyjna NI 1 przy stosowaniu metody 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.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości porównywane do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na właściwym rynku nieruchomości podobnych okresie ostatnich dwóch lat, przy czym do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były w okresie sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, a także ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach przez porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość te określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Zastosowana procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami polega na:

- utworzeniu zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach (to cechy na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi) są to m.in. właściwości lokalizacyjne, fizyczne, prawne, wpływające na zróżnicowanie cen, stanowiących podstawę wyceny,
- aktualizacji cen transakcyjnych na datę wycen,
- ustaleniu cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,

- ustaleniu zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech transakcyjnych, czyli wybór wagi cechy. Wagą cechy może być udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny,
- wyboru do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości co najmniej trzech nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- charakterystyce wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech nieruchomości,
- przeprowadzeniu porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczeniu skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczeniu wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej jeżeli wiarygodność wyników jest zróżnicowana,
- określeniu wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Właściwy rynek nieruchomości podobnych rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- rodzaj rynku. Zgodnie bowiem ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz nota interpretacyjną nr 1 procedura wyceny powinna być poprzedzona analiza rynku mającą na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów),
- obszar rynku, np. osiedle mieszkaniowe,
- okres badania, np. rok, dwa lata.

Wybór podejścia i metody szacowania jest zgodny z rodzajem szacowania wartości, zaleceniami zawartymi w § 4 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wskazaniemi zawartymi w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).

8.3. Analiza cen z tytułu upływu czasu

Popyt na podobne nieruchomości, w monitorowanym okresie, utrzymuje się na stałym poziomie.

Tendencja do zmian cen nie wynika wyłącznie z inflacji. Wśród czynników które powodują zmienność cen nieruchomości w czasie można wymienić oprócz inflacji m.in. zmiany koniunktury gospodarczej i uwarunkowania lokalne. Zmiana cen spowodowana upływem czasu jest więc wypadkową oddziaływania wielu procesów, tj. czynniki ekonomiczne, instytucjonalne, prawne itd.

Aby określić trend zmiany cen nieruchomości trzeba dokonać analizy rynku pod kątem:

- zbadania aktualnej koniunktury rynku nieruchomości i jej prognoz,

- relacji między zjawiskami gospodarczymi, ekonomicznymi, zmianami przepisów prawa, a atrakcyjnością lokat nieruchomościami,
- określenia popytu i podaży na danym segmencie rynku,
- wpływu tzw. mody na daną lokalizację i jej wpływu na zmiany cen nieruchomości.

Wśród metod ilościowych obliczania trendu zmian cen spowodowanego upływem czasu zastosowanie ma analiza par sprzedaży, opierająca się na założeniu, że jeżeli w pewnym odstępie czasu sprzedane zostały nieruchomości podobne to powstała różnica cen spowodowana jest upływem czasu.

Obliczenie rozpiętości cenowej 1 m² ze zbioru pięciu nieruchomości porównywalnych:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 4.500,00 \text{ zł/m}^2 - 3.850,43 \text{ zł/m}^2 = 649,57 \text{ zł/m}^2$$

Cechy mające wpływ na ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami biurowymi określono zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1 wg której nie wyklucza się także innych sposobów niż tylko analitycznych, wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

W wieluńskim biurze pośrednictwa obrotu nieruchomościami przeprowadzono ankietę w której wzięło udział 30 respondentów. Mieli oni za zadanie zaznaczyć te cechy nieruchomości, które są najistotniejsze dla nabywcy. Każdy z respondentów miał zaznaczyć 3 cechy, które są najważniejsze przy podejmowaniu decyzji przy zakupie nieruchomości.

$$W_i = I_t / \Sigma I_i \times 100 \%$$

W_i – waga i-tej ceny

I_t – liczba respondentów, która uznała i-tą cechę za istotną

ΣI_i – suma wszystkich odpowiedzi

Poniżej zostały przedstawione wyniki przeprowadzonej ankiety oraz wynikające z niej wagi cech:

Lp.	Cecha	Liczba punktów, które uzyskała cecha od respondentów	Obliczenie	Waga cechy %
1	Stan techniczny	25	W=25/90x100% =27,77 %	25
2	Lokalizacja	15	W=15/90x100% =16,66 %	15
3	Powierzchnia użytkowa	30	W=25/90 x100%=27,77 %	30
4	Powierzchnia gruntu	30	W=25/90x100% =27,77 %	30
RAZEM		100	-----	100 %

Na podstawie obserwacji rynku lokalnego przyjęto następujący wpływ cech na wartość nieruchomości:

- stan techniczny - 25%,

- lokalizacja - 15%,
- powierzchnia użytkowa - 30%,
- powierzchnia gruntu - 30%.

Rynek został podzielony w każdej z cech następujących:

L.p.	Cecha	Ocena	Opis
1.	Stan techniczny	Korzystny 25 % Pośrednie 12,5 % Średnie 0 %	Nie wymaga remontu. Drobny remont, np. malowanie. Do remontu
2.	Lokalizacja	Korzystna 15 % Pośrednia 7,5 % Średnia 0%	Centrum Pośrednia Peryferia
3.	Powierzchnia użytkowa	Korzystna 30 % Pośrednia 15 % Średnia 0%	Poniżej 350,00 m ² 350,99 m ² - 500,00 m ² Powyżej 500,99 m ²
4.	Powierzchnia gruntu	Korzystna 30 % Pośrednia 15 % Średnia 0%	Poniżej 3000,00 m ² 3000,99- 7000,00 m ² Powyżej 7000,99 m ²

Ustalenie zakresu kwotowego:

Zakresy kwotowe:

ΔC x waga cechy

Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag, ocena i jej wartość kwotowa

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Ocena	Kwota
------	---------------	---	-------------------------------------	-------	-------

1.	Stan techniczny	25%	162,39	Korzystny	162,39
				Pośredni	81,19
				Średni	0
2.	Lokalizacja	15%	97,43	Korzystna	97,43
				Pośrednia	48,71
				Średnia	0
3.	Powierzchnia użytkowa	30%	194,87	Korzystna	194,87
				Pośrednia	97,43
				Średnia	0
4.	Powierzchnia gruntu	30 %	194,87	Korzystna	194,87
				Pośrednia	97,43
				Średnia	0

Charakterystyka szacowanej nieruchomości wycenianej i innych podobnych przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość nr 1

Sieradz. Nieruchomość z bardzo dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej. W otoczeniu dominacja terenów zabudowanych i zurbanizowanych. Bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej.

Okna wymienione na plastikowe. Drzwi wymieniono na nowe. Na ścianach gładź. Budynek ocieplony styropianem o grubości 10 cm. Czysta elewacja. Budynek nie wymaga remontu. Parking.

Data transakcji: 5.01.2022

Cena: 2.226.600,00 zł

zł/m²-4.500,00

Nieruchomość nr 4

Sieradz. Nieruchomość z bardzo dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej. W otoczeniu dominacja terenów zabudowanych i zurbanizowanych. Działka bez ograniczeń dla kształtowania zabudowy. Nieruchomość w dobrym stanie technicznym. Stolarka okienna i drzwiowa wymieniona. Budynek ocieplony. Czysta elewacja. Brak pęknięć. Pokrycie dachu-papa. Dach o konstrukcji drewnianej.

Data transakcji: 29.10.2021

Cena: 1.107.000,00 zł

zł/m²-3.009,78

Nieruchomość nr 5

Wieluń. Nieruchomość z bardzo dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej. W otoczeniu dominacja terenów zabudowanych i zurbanizowanych. Wymaga drobnego

remontu- malowanie ścian. Stolarka okienna i drzwiowa nowa, wymieniona. Budynek ocieplony styropianem o grubości 12 cm. Dach płaski, o konstrukcji drewnianej, kryty papą

Data transakcji: 9.04.2021

Cena: 885.600,00 zł

zł/m²-3.850,43

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5
1.	Stan techniczny	Pośredni	Korzystny	Pośrednie	Pośrednie
2.	Lokalizacja	Korzystna	Korzystna	Pośredni	Pośredni
3.	Powierzchnia użytkowa	Pośrednia	Średnia	Pośrednia	Korzystna
4.	Powierzchnia gruntu	Pośrednia	Średnia	Pośrednia	Korzystna

Zestawienie nieruchomości wycenianej w parach porównawczych

Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 1

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy	Poprawki (zł/m ²)
1.	Stan techniczny	25%	162,39	- 81,19
2.	Lokalizacja	15%	97,43	0
3.	Powierzchnia użytkowa	30%	194,87	+ 97,43
4.	Powierzchnia gruntu	30%	194,87	+ 97,43

Cena 1 m² powierzchni użytkowej „nieruchomości nr 1” 4.500,00 zł + 113,68 zł = 4.613,68 zł
X1 = 4.613,68 zł

Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 4

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy	Poprawki (zł/m ²)
1.	Stan techniczny	25%	162,39	0
2.	Lokalizacja	15%	97,43	+48,71
3.	Powierzchnia użytkowa	30%	194,87	0
4.	Powierzchnia gruntu	30%	194,87	0

Cena 1 m² powierzchni użytkowej „nieruchomości nr 4” 3.009,78 zł + 48,71 zł = 3.058,49 zł
X2 = 3.058,49 zł

Nieruchomość wyceniana i nieruchomości nr 5

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)[%]	Zakres kwotowy	Poprawki (zł/m ²)
1.	Stan techniczny	25%	162,39	0
2.	Lokalizacja	15%	97,43	+81,19
3.	Powierzchnia użytkowa	30%	194,87	- 97,43
4.	Powierzchnia gruntu	30%	194,87	- 97,43

Cena 1 m² powierzchni użytkowej „nieruchomości nr 3” 3.850,43 zł – 113,68 zł = 3.736,75 zł
X3= 3.736,75 zł

ΔC przed poprawkami 4.500,00 zł – 4.200,00 zł = 300,00 zł

ΔC po poprawkach 4.613,68 zł – 4.053,85 zł = 559,83 zł

9. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny

Zakładając, że wszystkie analizy cząstkowe są jednakowo wiarygodne wartość rynkowa 1 m² nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny, wynosi:

$$W = (X1 + X2 + X3)/3 = 4.613,68 \text{ zł} + 3.058,49 \text{ zł} + 3.736,75 \text{ zł} / 3 = 3.802,97 \text{ zł}$$

$$W = 379,64 \text{ m}^2 \times 3.802,97 \text{ zł} = 1.443.759,53 \text{ zł}$$

10. Wynik wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 379,64 m²

wynosi:

1.444.000,00 zł

słownie: jeden milion czterysta czterdzieści cztery tysiące złotych



Wycenę przeprowadzono w oparciu o przepisy prawa przyjmując, że uzyskana wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

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

Uzyskany wynik jest poprawny, co wynika z przeprowadzonej analizy rynku. Wartość 1 m² powierzchni użytkowej wynosi 3.802,97 zł i odpowiada poziomowi cen na rynku lokalnym. Mieści się on bowiem w średnim przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne na rynku lokalnym i jest możliwa do uzyskania na tym rynku, gdyż jej cechy są mocne (lokalizacja, stan techniczny, powierzchnia gruntu, powierzchnia użytkowa) i sytuują ją wysoko wśród nieruchomości konkurencyjnych.

Podsumowując, po uwzględnieniu uwarunkowań rynku lokalnego w zakresie preferencji typowych nabywców, stwierdzam, że oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania.

11. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wykorzystując standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych jako normy zawodowe.
2. Operat zawiera 25 stron i załączniki.
3. Operat szacunkowy może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu.
4. Operat jest opracowaniem autorskim. Nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskane w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszym operacie.
6. Oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których wystąpienia nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w operacie źródeł danych merytorycznych.
7. Dane zawarte w operacie są aktualne na datę opracowania przy poziomie cen z kwietnia 2022 roku, a okres jego ważności wynosi 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, m.in. przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości oraz dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.
8. Oszacowanie wartości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości lokalowej, w tym podatku VAT.
9. Pandemia wirusa COVID-19 ogłoszona przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) w dniu 11.03.2020 r. wpłynęła na globalne rynki finansowe. Zostały wprowadzone ograniczenia w podróżach, i działalności niektórych branż gospodarki. Nie jest jeszcze znany wpływ pandemii na rynek nieruchomości. Pandemia wpływa na dużą dozę niepewności co do przyszłego kształtowania się cen na rynku nieruchomości.

12. Spis załączników

1. Protokół z badania Księgi Wieczystej nr SR1W/00103169/1 , stan na 27.04.2022 r.
2. Protokół z badania Księgi Wieczystej nr SR1W/00106093/8 , stan na 27.04.2022 r.
3. Przegląd transakcji na rynku pozyskany ze Starostwa Powiatowego w Wieluniu oraz Starostwa Powiatowego w Sieradzu.
4. Wypisy z map ewidencyjnych.
5. Ubezpieczenie oc rzeczoznawcy majątkowego.

Załącznik 1

Protokół z badania Księgi Wieczystej nr SR1W/00103169/1, stan na 27.04.2022 r.

Dział I-O

Dział I-O	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. DZ. KW. / SR1W / 7243 / 21 / 1 - 2021-08-11, 12:30:29 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
2				1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	Działki ewidencyjne			Nr podstawy wpisu
Numer działki	10.144/1			1, 4
Identyfikator działki	101807 4.0001.AR 10.144/1			
Obszar ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, MIASTO WIERUSZÓW			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	l.p. 1. 1 ŁÓDZKIE, WIERUSZOWSKI, WIERUSZÓW, WIERUSZÓW			
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
Przyłączenie (obszar)	0,1057 HA			
Lp. 2.	Działki ewidencyjne			Nr podstawy wpisu
Numer działki	10.144/2			1, 4
Identyfikator działki	101807 4.0001.AR 10.144/2			
Obszar ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, MIASTO WIERUSZÓW			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	l.p. 1. 1 ŁÓDZKIE, WIERUSZOWSKI, WIERUSZÓW, WIERUSZÓW			
Sposób korzystania	BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE			
Przyłączenie (obszar)	0,0764 HA			
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0,1821 HA				1
Komentarz do migracji				

Dział I-SP

Spis spraw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II

Własność

Właściciele

1/1

Powiat wieruszowski, Wieruszów

Dział III

Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV

Hipoteka

Brak wpisów



Załącznik 2

Protokół z badania Księgi Wieczystej nr SR1W/00106093/8, stan na 27.04.2022 r.

Numer działki: 145/1

Położenie: 1, Wieruszów, Wieruszów

Sposób korzystania: zabudowana rola

Obszar całej nieruchomości: 0,1229 ha

Komentarz do migracji

Dział II

Własność

Właściciele

1/1

Powiat wieruszowski, Wieruszów

Dział III

Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV

Hipoteka

Brak wpisów



Załącznik nr 3

Przegląd transakcji na rynku pozyskany ze Starostwa Powiatowego w Wieluniu oraz Starostwa Powiatowego w Sieradzu

Lp.	Data	Adres	Cena	zł/m ²	Powierzchnia użytkowa w m ²	Powierzchnia gruntu
1	5.01.2022	Sieradz	2.226.000,00	4.500,00 C max	505,90	11.433,00
2	8.01.2022	Sieradz	800.000,00	4.200,00	190,47	2.940,00
3	28.12.2021	Sieradz	1.300.000,00	4.500,00	295,45	5.644,00
4	29.10.2021	Sieradz	1.107.000,00	3.009,78	367,80	4.338,00
5	9.04.2021	Wieluń	885.600,00	3.850,43	230,00	2.301,00



STAROSTWO POWIATOWE
STAROSTA WIERUSZOWSKI
(nazwa organu wydającego dokument)
ul. Rynek 1-7

Województwo:

Powiat:

Jednostka ewidencyjna:

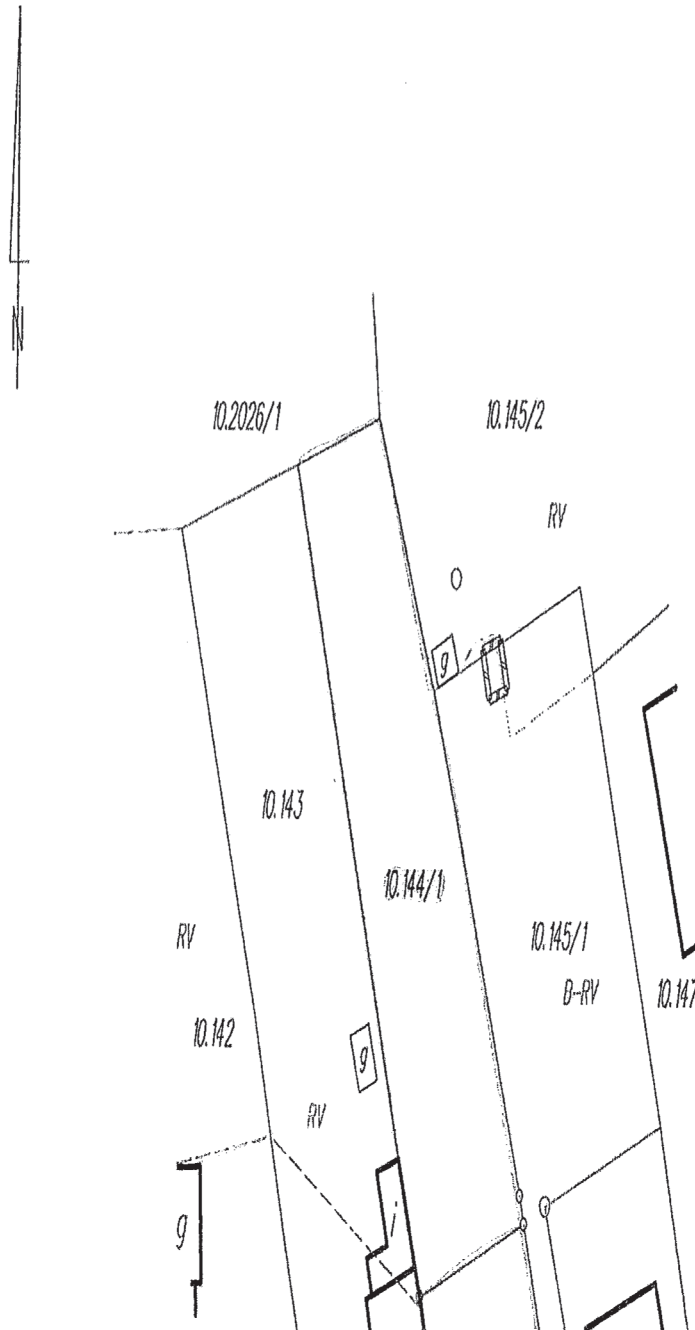
Obręb ewidencyjny:

Nr kancelaryjny: GN.6621.1.477.2022

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Jednostka rejestrowa:

Skala 1:1000



STAROSTWO POWIATOWE
W WIERUSZOWIE
STAROSTA WIERUSZOWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: Łódzkie

Powiat: Wieruszowski

Jednostka ewidencyjna: 101807_4 WIERUSZÓW - miasto

Obręb ewidencyjny: 1 MIASTO WIERUSZÓW

Nr kancelaryjny: GN.6621.1.477.2022

WRYYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Jednostka rejestrowa: G.258

Skala 1:1000

