

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 5/2024

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, objętej KR1Y/00030752/6 Sądu Rejonowego w Myślenicach, położonej w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, składającej się z działki ewidencyjnej nr 91/4, zabudowanej budynkami magazynowo – produkcyjnymi z zapleczem socjalno - biurowym

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, sygn. akt KM 1224/14, 725/18, Kms 71/19, Km 833/19, Km 1025/17, Km 1540/21, Km 1091/16, Km 983/14, Km 1928/12, Km 1717/13, Km 1521/13, Km 1703/13, Km 1572/12, Km 157/14, Km 344/15, Km 1573/22, Km 1574/22, Km 1575/22

autor opracowania:

Myślenice, styczeń 2024 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
I.1. Przedmiot i zakres wyceny	3
I.2. Stan prawny	3
I.3. Zleceniodawca	5
I.4. Cel wyceny	5
I.5. Daty wyceny	5
I.6. Podstawy prawne i metodologiczne	6
I.7. Źródła informacji	6
I.8. Metodyka wyceny	6
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
II.1. Lokalizacja	9
II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym	9
II.3. Działka gruntu	11
II.4. Opis części składowych nieruchomości	12
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	14
III.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	14
III.2. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno - magazynowymi	16
III.3. Arkusz wyceny przedmiotowej nieruchomości	20
IV. WYNIK KOŃCOWY	21
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
VI. ZAŁĄCZNIKI	22

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą nr KR1Y/00030752/6 Sądu Rejonowego w Myślenicach, Wydziału Ksiąg Wieczystych, składająca się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 91/4 o powierzchni 0,5850 ha. Częścią składową działki nr 91/4 są zabudowania magazynowo – produkcyjne z zapleczem socjalno – biurowym, oznaczone numerem porządkowym *ulica Ptasznica 5*.

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości w granicach działki ewidencyjnej nr 91/4 ze wszystkimi częściami składowymi.

I.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą KR1Y/00030752/6.

Dział II: Własność nieruchomości położonej w Sułkowicach, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, którą stanowi wyłącznie działka nr 91/4 o powierzchni 0,5850 ha, wpisana jest w księdze wieczystej KR1Y/00030752/6 na rzecz EDEX-POL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sułkowicach, przy ulicy Ptasznica 5.

Dział I Sp.: wolny od wpisów.

Dział III: widnieją wpisy:

Wzmianki: 1. REP.C./USKA/8591/23 - 2023-07-14, 13:06:39

DZ. KW./KR1Y/5940/23/1 - 2023-07-17, 07:26:54 - wpis wszczęcia egzekucji

2. REP.C./USKA/8590/23 - 2023-07-14, 13:04:37

DZ. KW./KR1Y/5939/23/1 - 2023-07-17, 07:24:36 - wpis wszczęcia egzekucji

3. REP.C./USKA/8588/23 - 2023-07-14, 13:02:43

DZ. KW. /KR1Y/5938/23/1 - 2023-07-17, 07:12:23 - wpis wszczęcia egzekucji

- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości nowego wierzyciela - Jan Ziemianin, Robert Ziemianin
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości nowego wierzyciela - Marian Kozak,

- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości nowego wierzyciela - Alior Bank Spółka Akcyjna, Warszawa,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości - Sąd Rejonowy Dla Krakowa-Śródmieścia II Wydział Karny Sekcja Wykonania Orzeczeń, Kraków,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości - Krzysztof Jan Dęgoszewski,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości. - Janina Bednarczyk,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości - Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego W Myślenicach, 32-400 Myślenice, Ul.Hipolita Cegielskiego Nr Domu 2,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości - dłużnika w sprawie Km 1091/16 z wniosku wierzyciela - Janusz Trąbka,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika w udziale 1/1 w sprawie km 983/14 z wniosku wierzyciela - Jarosik Piotr Jarosik Tomasz Wiking Sc
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości - Stelmet Spółka Jawna S Stec I B Stec Sp J
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości - Stelmet Spółka Jawna S. Stec I B. Stec Sp. J. Pstrągowa 176, 38-121 Pstrągowa,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości - dłużnika w sprawie Km 1521/13 - Auto Special Sobiesław Zasada Spółka Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna Spółka Komandytowo-Akcyjna, Ul.Prof. Adama Różańskiego 28-30, 32-085 Modlniczka,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika w sprawie KM 1703/13 - Gminny Ośrodek Sportu I Rekreacji W Twardogórze, Ul.1-Go Maja 2, 56-416 Twardogóra,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika w sprawie KM 1572/12 - Iwona Pacura,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika w sprawie KM 157/14 - Tauron Sprzedaż Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Kraków,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika w sprawie KM 344/15 - Raben Logistics Polska Sp.Z O.O. W Robakowie

Dział IV: widnieje jeden wpis dotyczący hipoteki umownej łącznej, jeden dotyczący hipoteki przymusowej łącznej oraz czternaście wpisów dotyczących hipotek przymusowych.

Pełna treść księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

Województwo: małopolskie
Powiat: myślenicki
Jednostka ewidencyjna: Sułkowice - M [120907_4]
Obręb: Sułkowice [0001]
Nr jednostki rejestrowej: G308
„EDEX-POL” Z O.O. siedziba: ul. Ptasznica 5, Sułkowice

Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Nr działki	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
91/4	-	0,5850	RIVa RIVb ŁIV	0,3123 0,1769 0,0958	KW 30752 (SR Myślenice)

Oznaczenie nieruchomości i stan własności ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi ewidencji gruntów w obrębie ewidencyjnym Sułkowice [Nr 0001], w jednostce ewidencyjnej Sułkowice - M [120907_4], numer jednostki rejestrowej G308.

I.3. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, 32-400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 14, postanowienie z 22 sierpnia 2023 r.

I.4. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg poziomu cen na datę wyceny i stanu na datę oględzin.

I.5. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	16 stycznia 2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	9 stycznia 2024 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	25 września 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	25 września 2023 r.

I.6. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz.1550 z późn. zm.);
4. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633).
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.7. Źródła informacji

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sułkowice
2. Księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości.
3. Dane ewidencji gruntów, gmina Sułkowice, obręb Sułkowice
4. Mapa zasadnicza.
5. Oględziny nieruchomości.
6. Inwentaryzacja hali magazynowej
7. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. Metodyka wyceny

Zgodnie z art. 151 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.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Uwzględniając przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{sr}}, \frac{C_{\max}}{C_{sr}} \right]$$

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_x = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

U_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością średnią a skrajnymi interpolowane są liniowo.

Ze względu na cel wyceny, z wartości nieruchomości wyodrębniono wartość gruntu oraz wartość części składowych gruntu.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

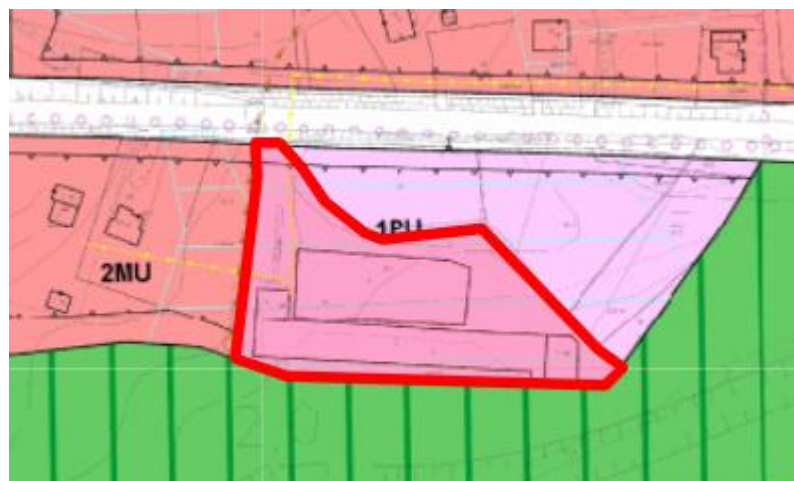
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Sułkowice, gmina Sułkowice powiat myślenicki, województwo małopolskie. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości jest dobra – w odległości około 2 km od centrum miasta, ok. 12 km od Myślenic (w północno - zachodniej części powiatu) i ok. 30 km od centrum Krakowa. Dojazd do nieruchomości dobry – bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Sąsiedztwo bezpośrednie – zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, zieleń wzdłuż cieku wodnego. W niewielkiej odległości od nieruchomości – szkoła, ośrodek zdrowia, obiekty komercyjne.

II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, w obowiązującym *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru miasta Sułkowice – w jego granicach administracyjnych*, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Sułkowicach nr XXIV/134/12 z dnia 30 sierpnia 2012 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 19 września 2012 r., poz. 4573), z późniejszymi zmianami, położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

1 PU – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej – przeważająca część działki,

KDZ - tereny dróg publicznych - drogi (ulice) zbiorcze – niewielka część działki, wzdłuż drogi publicznej.



Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno – usługowej , oznaczone na rysunku planu symbolami od **1PU do 11PU** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia związane z produkcją, składowaniem i magazynowaniem, przerobem surowców i materiałów oraz usługami związanymi z ich sprzedażą, naprawą lub przechowywaniem i innymi usługami komercyjnymi z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa wraz z zapleczem oraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników związanych z rodzajem prowadzonej działalności. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy produkcyjno – usługowej, ustala się możliwość lokalizacji: 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej; 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych; 3) obiektów gospodarczych, socjalnych i garaży; 4) obiektów małej architektury. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego. 4. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego jest utrzymanie zasady braku uciążliwości prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej dla mieszkańców sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej i usług oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wyznacza się tereny komunikacji z podstawowym przeznaczeniem pod drogi (ulice) oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu m. in. symbolem: tereny dróg publicznych – KDZ - drogi (ulice) zbiorcze. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg (ulic): dla dróg (ulic) KDZ - 20 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań z drogami (ulicami), oraz z miejscowymi przewężeniami wynikającymi z istniejącego zainwestowania terenu, wg rysunku planu. Ustala się, iż w terenach budowlanych minimalna szerokość dojazdu nie wydzielonego wynosi 5m. Ustala się zakaz obsadzania zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm terenów komunikacji w odległości mniejszej niż 10,0 m od skrzyżowań. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 1) w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) klas L i D; 2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni dróg (ulic) klasy L i D. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach komunikacji, ustala się możliwość realizacji: 1) obiektów małej architektury; 2) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych; 3) małych obiektów budowlanych (przystanki autobusowe, budki telefoniczne, itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; 4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

II.3. Działka gruntu

Powierzchnia działki wynosi 0,5850 ha. Według rejestru gruntów stanowi w przeważającej części grunt orny klasy IVa (0,3123 ha), w pozostałej części grunt orny klasy IVb (0,1769 ha) oraz łąka klasy IV (0,0958 ha). Kształt działki jest nieregularny. Teren nieruchomości jest płaski. Częściami składowymi działki są szczegółowo opisane w dalszej części operatu szacunkowego: budynek hali magazynowo - produkcyjnej oraz budynek administracyjno - socjalny. Na działce posadowione są także wiaty magazynowe i przybudówki, w części murowane, w części w lekkiej konstrukcji stalowej. Nieruchomość jest częściowo utwardzona nawierzchnią żwirową. Ogrodzenie z siatki metalowej. Brama stalowa. Działka wyposażona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz gazową. Nieruchomość oznaczona jest numerem porządkowym *ulica Ptasznica 5*.



źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl/>

II.4. Opis części składowych nieruchomości

Budynek hali magazynowo - produkcyjnej

Charakterystyka funkcjonalna budynku

Budynek hali magazynowo - produkcyjnej wybudowany w roku 2007. Architektura i funkcjonalność budynku - przeciętne.

Zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń przedstawiono poniżej.

Zestawienie pomieszczeń	Powierzchnia /mkw./
Hala magazynowo - produkcyjna	
wiata magazynowa	355
hala magazynowa	720,3
pom. pomocnicze	61,5
RAZEM:	1136,8

Dane techniczne budynku

Powierzchnia zabudowy: 1189,5 m²

Powierzchnia użytkowa: 1075,3 (hala) + 61,5 (zaplecze) m², razem 1136,8 m²

Kubatura: 10076,1 (hala) + 236,8 (zaplecze), razem 10312,9 m³

Opis konstrukcji i wykończenia budynku

Fundamenty – betonowe wylewane z betonu żwirowego kl. B-20, zbrojone

Ściany zewnętrzne – pustak żuźlowy gr. 25 cm oraz słupy żelbetowe 40 x 60 cm

Nadproża – beton B-20 i stal żebrowana A II

Konstrukcja – ramy główne – układ ramowy ze słupami stalowymi i słupami żelbetowymi oraz rygiel stalowy IPE 360

Dach – płatwie dachowe z profili Z 240, pokrycie dachu – blacha trapezowa, rynny i rury spustowe – pcv

Izolacja termiczna – część I hali o wymiarach 16 x 22,2 m – płyty warstwowe z rdzeniem styropianowym, gr. 100 mm, część II hali – brak ocieplenia, nadproża – ocieplenie styropian 3 cm

Stolarka okienna i drzwiowa – bramy metalowe, ocieplane; drzwi i okna - metalowe

Posadzka – betonowa

Instalacje – elektryczna, gazowa, odgromowa.

Stan techniczny budynku

Budynek zrealizowany w roku 2007. Jakość wykonawstwa dobra; standard oraz stan techniczny użytych materiałów - przeciętny. Elementy konstrukcyjne budynku nie wykazują istotnego zużycia, w elementach wykończeniowych występują uszkodzenia i ubytki wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Niektóre elementy wymagają napraw i konserwacji.

Budynek administracyjno - socjalny

Charakterystyka funkcjonalna budynku

Budynek administracyjno – socjalny o powierzchni użytkowej 324,5 m². Na parterze budynku mieszczą się trzy pomieszczenia biurowe, toaleta, kotłownia oraz pomieszczenie gospodarcze. Na piętrze – trzy pomieszczenia biurowe, korytarz oraz szatnie z sanitariatami.

Opis konstrukcji i wykończenia budynku

Fundamenty – betonowe wylewane z betonu żwirowego, zbrojone

Ściany – pustak, ściany zewnętrzne docieplone styropianem

Dach – kryty eternitem falistym, rynny i rury spustowe – stalowe

Stolarka okienna i drzwiowa – drzwi wewnętrzne – płycinowe, okna drewniane, zespolone, częściowo okratowane

Posadzki i podłogi – w trzech pomieszczeniach biurowych na piętrze – panele podłogowe, w korytarzu, szatniach oraz na parterze – terakota

Tynki – tradycyjne cementowo – wapienne

Okładziny i malowanie – w częściach komunikacyjnych – lamperie do wysokości około 1,3 m; barierka stalowa na klatce schodowej, ściany w sanitariatach obłożone płytkami ceramicznymi do wysokości około 2 m

Instalacje – elektryczna, gazowa, ogrzewanie centralne – kocioł gazowy, wodno – kanalizacyjna, odgromowa.

Stan techniczny budynku

Stan techniczny budynku jest dobry. Standard użytych materiałów - przeciętny. Elementy konstrukcyjne budynku nie wykazują istotnego zużycia, w elementach wykończeniowych występują uszkodzenia i ubytki wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Niektóre elementy wymagają napraw i konserwacji.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

III.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Walory krajobrazowo - przyrodnicze i połączenie komunikacyjne z Krakowem powodują, że Powiat Myślenicki cieszy się coraz większym zainteresowaniem ze strony potencjalnych nabywców nieruchomości. Powiat Myślenicki położony jest w południowej części Województwa Małopolskiego. Większość powiatu myślenickiego leży w malowniczej dolinie Raby okolonej górami Beskidu Średniego i Wyspowego, a północną jego część stanowią wzniesienia Pogórza Wielickiego oraz Dolina Skawinki. Powiat myślenicki tworzy 9 gmin – w tym 3 miejskie: Myślenice, Dobczyce, Sułkowice i 6 gmin wiejskich: Lubień, Pcim, Raciechowice, Siepraw, Tokarnia i Wiśniowa. Całkowita powierzchnia powiatu myślenickiego to: 673 km². Główne atuty powiatu to: przedsiębiorczość i pracowitość mieszkańców, wspaniałe warunki naturalne: piękne krajobrazy, wspaniałe panoramy widokowe na szlakach turystycznych, czyste powietrze i woda, duża ilość terenów leśnych, ekologiczna żywność, dogodne połączenia komunikacyjne. Krajobraz kulturowy to zabudowa mało zwarta i spontanicznie rozrzucona nieraz aż po szczyty wzgórz. W dolinach wzdłuż ciągów "ulicówka" przechodząca w centrach w zwartą zabudowę.

Rysunek. Mapa powiatu myślenickiego z podziałem na gminy



źródło: <http://www.zasoby-ludzkie.wup-krakow.pl>

Wyceniana nieruchomość położona jest w Sułkowicach. Gmina Sułkowice położona jest w środkowej części województwa małopolskiego, w powiecie myślenickim, w odległości kilkunastu km południowy - zachód od granic administracyjnych Krakowa. Przez jej teren przebiegają dwie drogi wojewódzkie oraz droga krajowa nr 96 Kraków Bielsko-Biała. Gmina Sułkowice zajmuje powierzchnię 60,4 km², zamieszkaną przez ok. 15 tys. mieszkańców.

W jej skład wchodzi miasto Sułkowice oraz 4 sołectwa: Biertowice, Harbutowice, Krzywaczka i Rudnik.

Gospodarka gminy zdeterminowana została przez jej historyczne tradycje, przede wszystkim kowalskie. Największe zakłady na terenie gminy zajmują się produkcją metalową. Produkcją narzędzi oraz innych elementów z metalu zajmuje się wiele mniejszych, rodzinnych zakładów. Dużego znaczenia nabiera produkcja wyrobów z drewna, głównie meblowych. Na terenie miasta znajduje się dość dobrze rozwinięta jest sieć punktów handlowo – usługowych, jednostek oświatowych, ochrony zdrowia, urząd miejski.

Zgodnie z art. 4 pkt 16 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (funkcja i architektura, uzbrojenie, inne cechy). Pojęcie nieruchomości „porównywalne” nie oznacza, że nieruchomości te mają identyczne cechy jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny (np. taką samą powierzchnię lub identyczne przeznaczenie), lecz że różnice pomiędzy tymi nieruchomościami są możliwe do skorygowania w procesie szacowania, poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących i poprawek.

III.2. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno - magazynowymi

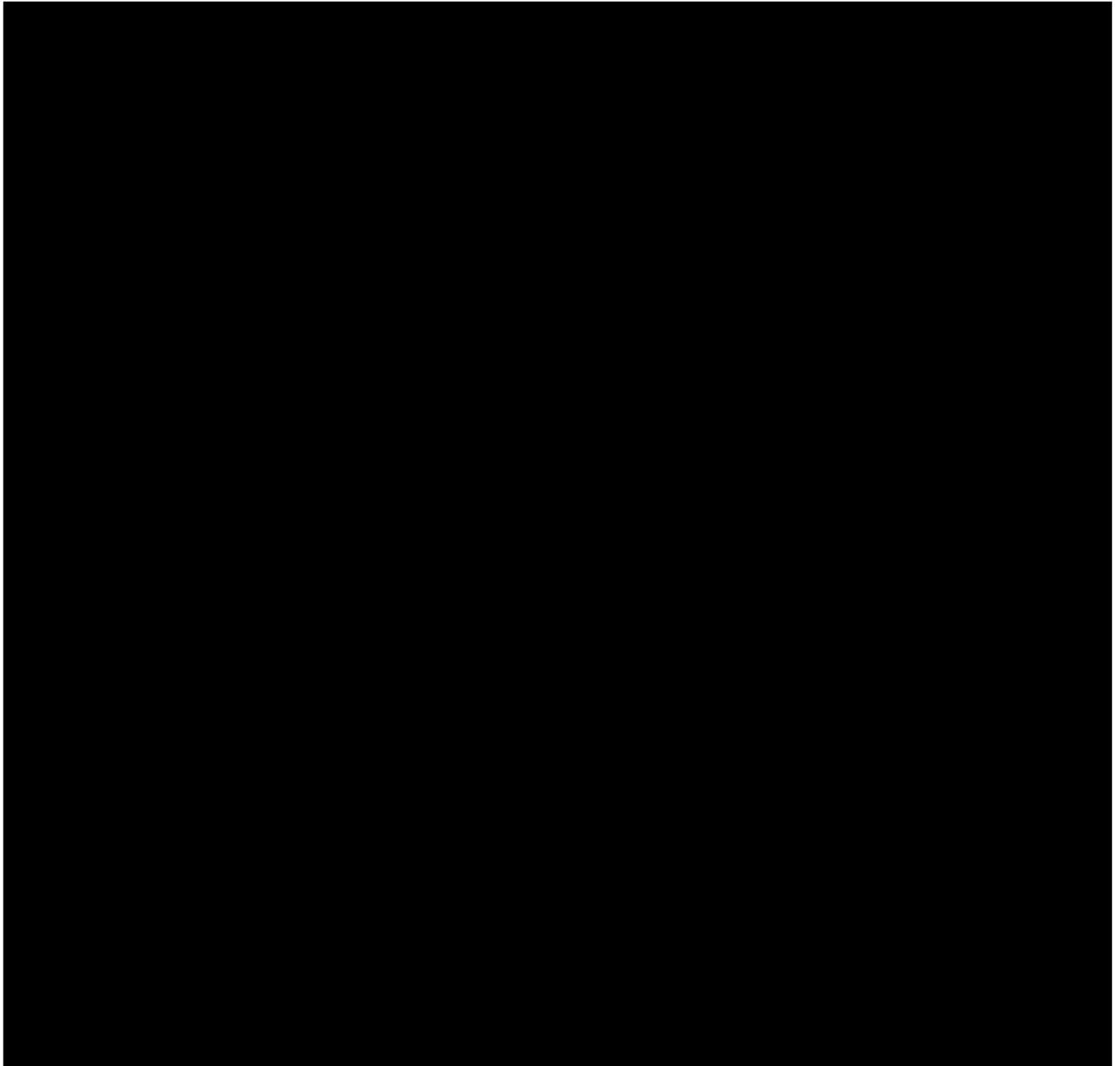
Dla potrzeb niniejszej wyceny, przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 91/4 zabudowanej budynkami produkcyjno – magazynowymi zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami produkcyjno – magazynowymi oraz administracyjno i handlowo – magazynowymi,
- **Obszar badania:** północno – zachodnia część województwa małopolskiego, z wyłączeniem miasta Krakowa - obszar, który odzwierciedla podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości,
- **Okres badania cen:** od stycznia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

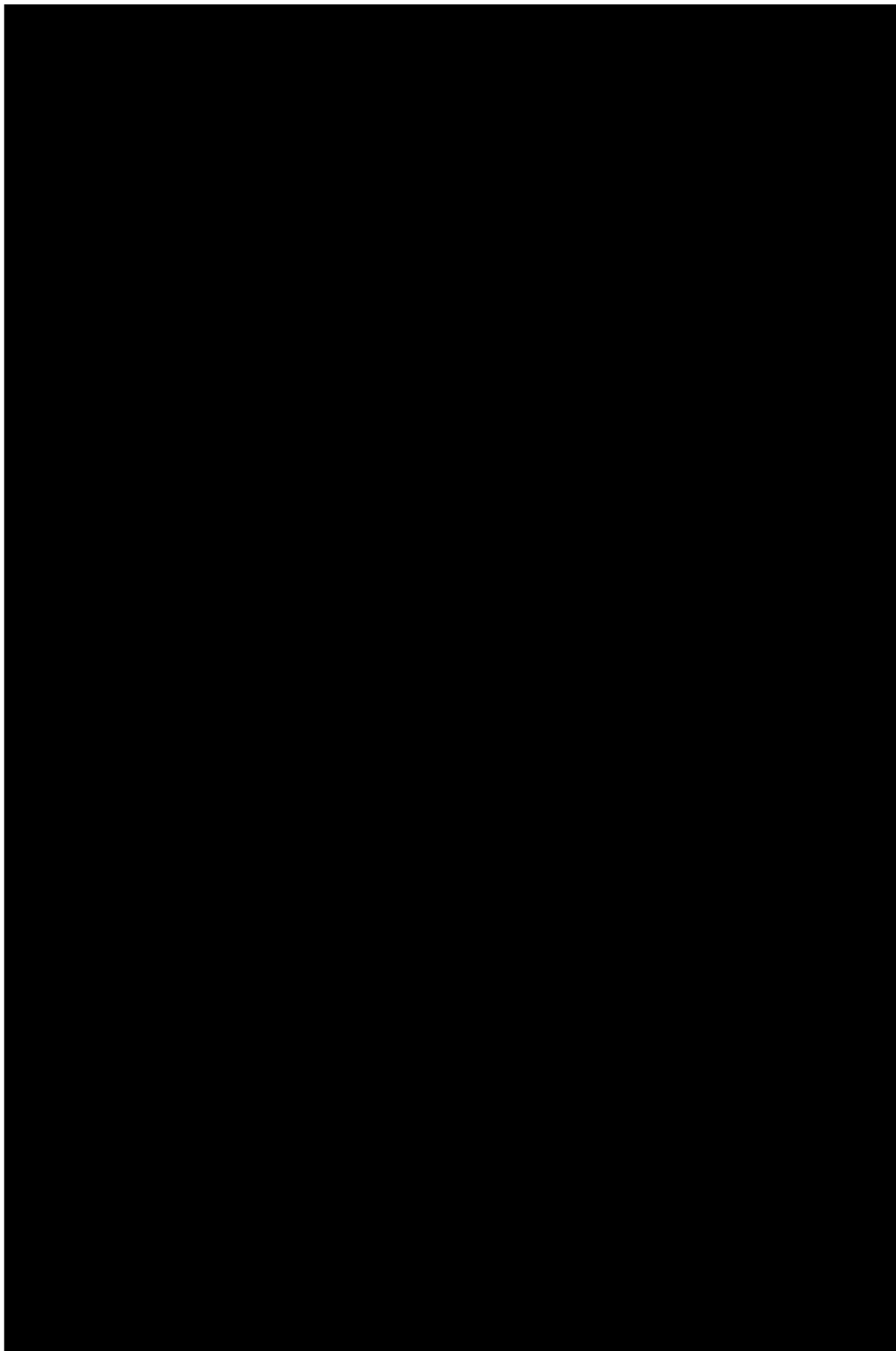
W celu wyselekcjonowania transakcji nieruchomościami podobnymi, zastosowano określone kryteria wyboru zakładając, że nieruchomości podobne, które znajdują się w zebranej próbie, muszą spełniać te kryteria, tj.: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami produkcyjno – magazynowymi oraz administracyjno i handlowo – magazynowymi. Tak określone kryteria wyboru spełniło kilkadziesiąt transakcji. Po wstępnej analizie statystycznej (badanie podstawowych miar skupienia i rozproszenia), odrzucono transakcje odstające, a następnie dokonano szczegółowej oceny pozostałych odrzucając te, które nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa. W wyniku tych czynności wyselekcjonowano dwanaście transakcji podobnych będących podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej Tabeli.

Tabela



Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



Wybór cech rynkowych oraz ich wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone na podstawie analizy rynku oraz obserwacji zachowań inwestorów, podaje poniższa Tabela nr 2.

Tabela nr 2

Cechy rynkowe	Analiza wagi cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja</u> – położenie, otoczenie, dojazd	<p>bardzo dobra: bliskość dużych aglomeracji miejskich lub położenie przy głównych drogach o dużym natężeniu ruchu, dojazd drogą publiczną asfaltową</p> <p>bardzo słaba: słaba dostępność komunikacyjna lub z dala od dużych aglomeracji miejskich, głównych szlaków komunikacyjnych, mało atrakcyjna miejscowość wiejska</p>	25%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Stan techniczny, standard</u>	<p>bardzo dobry: budynek nowy, wykonany z wysokiej jakości materiałów, wysoka jakość wykonania i wykończenia, brak zużycia funkcjonalnego, brak lub niewielkie zużycie techniczne</p> <p>bardzo słaby: zabudowania z lat 70-80tych, niski standard wykonania i wykończenia, duże zużycie techniczne i funkcjonalne</p>	20%	5 - bardzo dobry 4 - dobry 3 - średni 2 - słaby 1 - bardzo słaby
<u>Architektura, funkcja</u>	<p>bardzo dobra: nowoczesna atrakcyjna architektura, wysoka funkcjonalność, obiekt produkcyjno – usługowy, bardzo dobre rozwiązania funkcji biurowej i socjalnej</p> <p>bardzo słaba: słaba architektura, słaby rozkład funkcjonalny pomieszczeń, znaczny udział powierzchni o obniżonej funkcjonalności – obiekty w których znajdują się niskie pomieszczenia oraz stare rozwiązania funkcji socjalno-biurowej lub ich brak</p>	15%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i stan działki</u>	<p>bardzo dobra: działka o dużej powierzchni, kształtna, na terenie płaskim, ogrodzona, zagospodarowana, place i dojazdy oraz parkingi urządzone o znacznej powierzchni, możliwość realizacji dodatkowej zabudowy lub działka mniejsza, ale z dodatkowymi obiektami nieuwzględnionymi w pu</p> <p>bardzo słaba: działka mała, nieogrodzona, słaba jakość, niewielka powierzchnia parkingów</p>	15%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia budynku</u>	<p>bardzo duża: powyżej 3000 m²</p> <p>bardzo mała: poniżej 800 m²</p>	15%	5 - bardzo mała 4 - mała 3 - średnia 2 - duża 1 - bardzo duża
<u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości	<p>bardzo dobre: brak ograniczeń prawnych, techniczno – budowlanych i planistycznych, brak zagrożeń środowiskowych, wysoka ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej,</p> <p>bardzo słabe: istotne ograniczenia prawne, techniczno – budowlane i planistyczne np. przechodzące przez działkę sieci techniczne, niekorzystne zapisy planistyczne, wysokie zagrożenia środowiskowe, niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej,</p>	10%	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

III.3. Arkusz wyceny przedmiotowej nieruchomości

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o zebrane transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 91/4 z zabudowaniami magazynowo – produkcyjnymi z zapleczem socjalno – biurowym, metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni łącznej hali magazynowo - produkcyjnej oraz budynku administracyjno – socjalnego (1461,3 m²). Pozostałe obiekty, posadowione na przedmiotowej nieruchomości, tj. wiaty oraz dobudówki, uwzględniono w wartości przedmiotowej nieruchomości w wysokiej ocenie atrybutu „Powierzchnia i stan działki”. Obliczenia zamieszczono w poniższej Tabeli.

Tabela

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		1 376		u min		0,6049	
cena maksymalna		3 301		u max		1,4511	
cena średnia		2 275					
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja	0,25	0,1512	0,3628	1	5	2	0,2006
Stan techniczny - standard	0,20	0,1210	0,2902	1	5	1	0,1210
Architektura, funkcja	0,15	0,0907	0,2177	1	5	2	0,1204
Powierzchnia i stan działki	0,15	0,0907	0,2177	1	5	3	0,1500
Powierzchnia budynku	0,15	0,0907	0,2177	1	5	2	0,1204
Inne	0,10	0,0605	0,1451	1	5	2	0,0802
1,00		0,6049	1,4511				0,7926
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej: $W_j = 2\,275 * 0,7926 = 1\,803$ $W_N = 1\,461,3 * 1\,803 = 2\,634\,724 \approx \mathbf{2\,635\,000}$							

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00030752/6 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 91/4, położonej w Sułkowicach, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

2 635 000 zł

słownie złotych: dwa miliony sześćset trzydzieści pięć tysięcy

Oszacowana wartość nieruchomości odpowiada cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na analizowanym rynku, nie odbiega od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieści się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku.

Określona wartość nie uwzględnia obciążenia z tytułu hipotek ustanowionych na przedmiotowej nieruchomości.

Myślenice, 16 stycznia 2024 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię opracowano dla celu określonego w punkcie I.4. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszej opinii jest nieuprawnione.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem opracowania oraz za utajone fakty prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
3. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim, nie posiadającym interesu prawnego, bez uzgodnienia z autorem operatu.
4. Powierzchnię budynków określono wyłącznie na potrzeby niniejszego operatu w oparciu o udostępnioną inwentaryzację. Elementy niewidoczne konstrukcji przyjęto wg oświadczenia zleceniodawcy – nie dokonywano odkrywek. Operat niniejszy nie jest opinią techniczną o budynku.
5. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Określona wartość nie uwzględnia obciążenia z tytułu hipotek ustanowionych na przedmiotowej nieruchomości.
7. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
5. Kopia mapy zasadniczej
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej zawodowej