

OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej
w miejscowości Gaj, ul. Łąkowa, objętej księgą wieczystą nr
KR3I/00031818/5, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 287/36

[Sygn. akt KR1S/GUp-s/575/2025](#)



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

Kraków, 06 sierpnia 2025 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Gaj, ul. Łąkowa, gmina Mogilany, działka 287/36.
Księga Wieczysta	Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR31/00031818/5, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.
Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości:	Przemysław Majorczyk
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa na dzień wyceny niezabudowana, położona w miejscowości Gaj, ul. Łąkowa, gmina Mogilany, woj. małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 287/36 o powierzchni 229 m ² .
Lokalizacja	Nieruchomość położona jest w miejscowości Gaj przy ulicy Łąkowej, gmina Mogilany, powiat krakowski, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do miejscowości Mogilany (stanowiącej siedzibę gminy) wynosi około 3,0 km, do ścisłego centrum miasta Kraków wynosi około 13 km. Nieruchomość położona jest w odległości około 1,6 km od drogi krajowej nr 7 zwanej „Zakopianką” oraz w odległości około 6 km od węzła autostrady A4. Najbliższe sąsiedztwo omawianej lokalizacji stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny niezagospodarowane.
Dostęp do nieruchomości	Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 275/1 poprzez działkę sąsiednią nr 287/32 we współwłasności p. Przemysława Majorczyk).
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczysta nr KR31/00031818/5, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłości i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z Postanowieniem o ogłoszeniu upadłości wydanym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych dnia 25-06-2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/866/2025.
Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:	WR = 73 000,00 zł słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące złotych
Wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi:	WRW = 55 000,00 zł słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 06 sierpnia 2025 roku, • według stanu na dzień 06 sierpnia 2025 roku, • na poziomie cen na dzień 06 sierpnia 2025 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 23 lipca 2025 roku.

Określenie wartości działki:

Lp.	Cecha rynkowa	Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana)	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika ui
				U _{min}	U _{max}	
1	Położenie, lokalizacja	bardzo korzystne	40%	0,2389	0,7343	0,7343
2	Powierzchnia	korzystna	30%	0,1792	0,5507	0,3000
3	Ograniczenia	brak	30%	0,1792	0,5507	0,5507
	RAZEM		100%			1,5850

Ostateczną wartość rynkową 1 m² prawa własności niezabudowanej działki, obliczono jako korektę ceny średniej C_{sr}, zgodnie z poniższą formułą:

$$w_x = C_{sr} \times \sum u_i$$

$$w_x = 200,93 \text{ zł/m}^2 \times 1,5850 = 318,47 \text{ zł/m}^2$$

Wartość prawa własności niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 287/36 wynosi:

$$WR = W_x \times P$$

$$WR = 318,47 \text{ zł/m}^2 \times 229 \text{ m}^2$$

$$WR = 72\,929,63 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$WR = 73\,000,00 \text{ zł}$$

słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW). Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określone są przez Sędziego - Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0,75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r \cdot W_{ac}$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości.

$$WRW = 73\,000,00 \text{ zł} \times 0,75 = 54\,750,00 \text{ zł}$$

Dokumentacja fotograficzna

