

# OPERAT SZACUNKOWY

wartości rynkowej udziału  $\frac{1}{2}$  w prawie własności nieruchomości  
gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Gaj, ul. Łąkowa nr  
13, objętej księgą wieczystą nr KR31/00029549/1

Sygn. akt KR1S/GUp/55/2025



autor opracowania:

mgr inż. Magdalena Ślufarska

Kraków, 06 sierpnia 2025 roku

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:**

| <b>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>                             |   |
|---|---|
| Adres   | Gaj, ul. Łąkowa nr 13, gmina Mogilany.  |
| Księga Wieczysta  | Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KR31/00029549/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.   |
| Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości: | Magdalena Majorczyk – udział 1/2<br>Przemysław Majorczyk – udział 1/2   |
| <b>SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>                          |   |
| Forma władania  | Prawo własności nieruchomości gruntowej.  |
| Opis nieruchomości  | Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 223,20 m <sup>2</sup> , położona w miejscowości Gaj, ul. Łąkowa nr 13, gmina Mogilany, woj. małopolskie, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 287/32 o powierzchni 925 m <sup>2</sup> .   |
| Lokalizacja   | Nieruchomość położona jest w miejscowości Gaj przy ulicy Łąkowej nr 13, 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 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (działka ewidencyjna nr 275/1) o nawierzchni asfaltowej, stanowiącej ulicę Łąkową.  |
| <b>DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI</b>                  |   |
| Cel oszacowania   | Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczysta nr KR31/00029549/1, 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 28-05-2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/643/2025.  |
| Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/1 wynosi:         | <b>WR1/1 = 1 211 000,00 zł</b><br><b>słownie: jeden milion dwieście jedenaście tysięcy złotych</b>  |
| Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/2 wynosi:         | <b>WR1/2 = 605 500,00 zł</b><br><b>słownie: sześćset pięć tysięcy pięćset złotych</b>   |
| Wartość dla sprzedaży wymuszonej w udziale 1/2 wynosi:      | <b>WRW<sub>1/2</sub> = 454 125,00 zł</b><br><b>słownie: czterysta pięćdziesiąt cztery tysiące sto dwadzieścia pięć złotych</b>  |
| Podjęcie, metoda wyceny                                     | Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.   |
| Daty oszacowania  | Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> <li>• w dniu 06 sierpnia 2025 roku,</li> <li>• według stanu na dzień 06 sierpnia 2025 roku,</li> <li>• na poziomie cen na dzień 06 sierpnia 2025 roku,</li> <li>• na podstawie wizji lokalnej z dnia 23 lipca 2025 roku.</li> </ul>  |

|                         |                    |  |
|-------------------------|--------------------|--|
|                         |                    | częściowego odświeżenia, wyposażenia   |
| Powierzchnia działki    | bardzo korzystna:  | Powyżej 1400 m <sup>2</sup>  |
|                         | korzystna:         | 800 - 1400 m <sup>2</sup>  |
|                         | średnio korzystna: | Poniżej 800 m <sup>2</sup>   |
| Zagospodarowanie terenu | bardzo korzystne:  | Teren działki zagospodarowany, ogrodzony, porośnięty różnorodną roślinnością pielęgnowaną na bieżąco. Podjazdy i dojścia do budynku wybrukowane, pielęgnowane. Mała architektura, trawnik koszony. |
|                         | przeciętne:        | Teren działki ogrodzony, podjazd i dojścia utwardzone, wymaga przeprowadzenia prac porządkowo - pielęgnacyjnych, trawnik niezagospodarowany. Kostka przed budynkiem zachwaszczona.                 |
| Technologia budowy      | korzystna:         | Budynki zrealizowane w technologii murowanej   |
|                         | średnio korzystna: | Budynki zrealizowane w technologii mieszanej   |

- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych a następnie określono wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
- tabele porównawcze oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

| Lp. | Cecha rynkowa                      | Wartość cechy (Nieruchomość wyceniana) | Wagi cech różnicujących [%] | Zakres współczynników korygujących |                  | Wartość współczynnika u <sub>i</sub> |
|-----|------------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------------|------------------|--------------------------------------|
|     |                                    |  |                             | U <sub>min</sub>                   | U <sub>max</sub> |                                      |
| 1   | Położenie, lokalizacja szczegółowa | bardzo korzystne                       | 25%                         | 0,1915                             | 0,2953           | 0,2953                               |
| 2   | Powierzchnia użytkowa budynku      | korzystna                              | 15%                         | 0,1149                             | 0,1772           | 0,1149                               |
| 3   | Powierzchnia działki               | korzystna                              | 15%                         | 0,1149                             | 0,1772           | 0,1500                               |
| 4   | Stan techniczny budynku            | korzystny                              | 20%                         | 0,1532                             | 0,2362           | 0,1532                               |
| 5   | Standard budynku                   | przeciętny                             | 20%                         | 0,1532                             | 0,2362           | 0,1532                               |
| 6   | Technologia budowy                 | średnio korzystna                      | 3%                          | 0,0230                             | 0,0354           | 0,0230                               |
| 7   | Zagospodarowanie terenu            | przeciętne                             | 2%                          | 0,0153                             | 0,0236           | 0,0153                               |
|     | RAZEM                              |  | 100%                        |                                    |                  | <b>0,9049</b>                        |

Ostateczną wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> budynku obliczono, jako korektę ceny średniej C<sub>sr</sub>, zgodnie z poniższą formułą:

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

$$w_x = 5\,997,93 \text{ zł/m}^2 \times 0,9049 = 5\,427,53 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w udziale 1/1 wynosi:

$$5\,427,53 \text{ zł/m}^2 \times 223,20 \text{ m}^2 = 1\,211\,424,70 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{WR1/1 = 1\,211\,000,00 \text{ zł}}$$

słownie: jeden milion dwieście jedenaście tysięcy złotych

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym w udziale 1/2 wynosi:

$$WR1/2 = WR1/1 \times \text{udz.}$$

$$WR1/2 = 1\,211\,000,00 \text{ zł} \times 1/2$$

$$\mathbf{WR1/2 = 605\,500,00 \text{ zł}}$$

słownie: sześćset pięć tysięcy pięćset 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

Dokumentacja fotograficzna











