



**OPERAT SZACUNKOWY**  
**REPERTORIUM NR 79/2025**

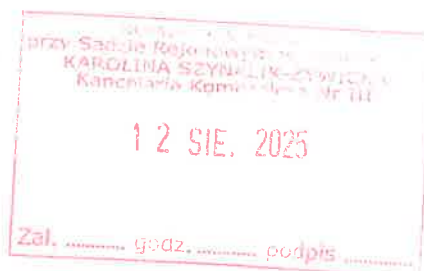
**wycena prawa własności nieruchomości gruntowej położonej we wsi Poręba,  
gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej  
księgą wieczystą nr KR1Y/00087781/2 Sądu Rejonowego w Myślenicach,  
składającej się z działki ewidencyjnej nr 209/2 o pow. 1,47 ha**

**cel opracowania:** określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu  
egzekucyjnym

**zleceniodawca:** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina  
Szyналик-Żywicka sygn. akt Km 664/18, Km 1046/17,

**autor opracowania:**

mgr inż. **TOMASZ LEHMAN**  
błęgly sądowy w zakresie  
wyceny nieruchomości  
przy Sądzie Rejonowym  
w Krakowie



**Myślenice, sierpień 2025 r.**

## SPIS TREŚCI

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA</b>                         | <b>3</b>  |
| I.1. Przedmiot wyceny                          | 3         |
| I.2. Zakres wyceny                             | 3         |
| I.3. Cel wyceny                                | 3         |
| I.4. Zleceniodawca                             | 3         |
| I.5. Daty wyceny                               | 3         |
| I.6. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO | 4         |
| I.7. Źródła informacji                         | 4         |
| I.8. Metodyka wyceny                           | 4         |
| <b>II. OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>                  | <b>7</b>  |
| II.1. Stan prawny                              | 7         |
| II.2. Lokalizacja                              | 9         |
| II.3. Przeznaczenie nieruchomości              | 10        |
| II.4. Działka gruntu                           | 12        |
| <b>III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>      | <b>13</b> |
| III.1. Ogólna charakterystyka rynku            | 13        |
| III.2. Nieruchomości leśne                     | 15        |
| III.2.1. Analiza rynku                         | 17        |
| III.2.2. Arkusze wyceny                        | 22        |
| <b>IV. WYNIK KOŃCOWY</b>                       | <b>23</b> |
| <b>V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b>              | <b>24</b> |
| <b>VI. ZAŁĄCZNIKI</b>                          | <b>24</b> |

## **I. CZĘŚĆ OGÓLNA**

### **I.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczystą numer KR1Y/00087781/2 IV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, położona we wsi Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składająca się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 209/2 o powierzchni 1,47 ha z drzewostanem leśnym.

### **I.2. Zakres wyceny**

Zakresem wyceny objęto prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej z drzewostanem leśnym wg stanu z dnia oględzin oraz poziomu cen na datę dokonywania oszacowania.

### **I.3. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej zgodnie z treścią postanowienia Komornika Sądowego z dnia 27 maja 2025 r. Ze względu na przedmiot i cel wyceny, podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg stanu z dnia oględzin oraz poziomu cen na datę dokonywania oszacowania.

### **I.4. Zleceniodawca**

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości gruntowej. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, 32 - 400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 27 maja 2025 r.

### **I.5. Daty wyceny**

|                                                     |                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------|
| Data sporządzenia operatu:                          | 11 sierpnia 2025 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 8 sierpnia 2025 r.  |
| Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:    | 24 lipca 2025 r.    |
| Data dokonania oględzin:                            | 24 lipca 2025 r.    |

## I.6. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### Podstawy materialno – prawne

- ❖ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 30 lipca 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami);
- ❖ Ustawa Prawo Wodne (Dz. U. 2025 r., poz. 216 z późniejszymi zmianami);
- ❖ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r., poz. 1832);
- ❖ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2025 r. poz. 769);
- ❖ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2025 poz.620);
- ❖ 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).

### Podstawy metodologiczne

- ❖ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

## I.7. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów, jednostka ewidencyjna Myślenice – G, obręb Poręba.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Poręba.
4. Oględziny nieruchomości.
5. Bank danych o lasach.
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

## I.8. Metodyka wyceny

W niniejszej wycenie określono **wartość rynkową** prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

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.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Według art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

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 ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

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.

Wartość drzewostanu leśnego starszego oszacowano metodą zysków wg wzoru:

$$W_D = \left[ \sum_{i=1}^n (W_{SPi} \cdot z_i) \right] \cdot C_{1m3dr} \cdot P \cdot U$$

gdzie:

$W_D$  – wartość drzewostanu

$W_{ki}$  – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu [ $m^3/ha$ ]

$z_i$  – stan zadrzewienia i-tego gatunku drzewa

$C_{1m3dr}$  – cena drewna tartaczego WBO

P – powierzchnia ogólna nieruchomości

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży o koszty pozyskania i zrywki

## II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

### II.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00087781/2** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 209/2 o powierzchni 1,4700 ha. Sposób korzystania: lasy (Ls).

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II: Współwłaścicielami nieruchomości ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej są:

- Mariusz Janusz Hanula syn Jana i Aliny w udziale  $\frac{1}{2}$  części,
- Jadwiga Hanula córka Władysława i Aliny w udziale  $\frac{1}{2}$  części,

na podstawie umowy darowizny z dnia 17.07.1996 r., Rep. A nr 4855/96 oraz na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej zawartej w dniu 02.02.2011 r. przed notariuszem Andrzejem Polańskim w Kancelarii Notarialnej w Myślenicach do Rep. A nr 348/2010.

Dział III: widnieje dziesięć *innych wpisów* dotyczących przyłączenia się do egzekucji oraz jeden wpis dotyczący ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością.

*Uwaga:* widnieje wzmianka

REP.C./KOMO/112100/25 - 2025-07-16, 08:27:22

1. 1DZ. KW./KR1Y/ 6991/25/1 - 2025-07-16, 08:40:29 - wpis wszczęcia egzekucji

Dział IV: widnieje jeden wpis dotyczący hipoteki umownej oraz trzy wpisy dotyczące hipoteki przymusowej.

### Oznaczenie nieruchomości wg Rejestru Gruntów:

| Województwo: małopolskie                                                                                                                                                                                                                                                     |        |              |                             |           |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|-----------------------------|-----------|----------------------|
| Powiat: myślenicki                                                                                                                                                                                                                                                           |        |              |                             |           |                      |
| Jednostka ewidencyjna: Myślenice-G [120903_5]                                                                                                                                                                                                                                |        |              |                             |           |                      |
| Obręb: Poręba [0012]                                                                                                                                                                                                                                                         |        |              |                             |           |                      |
| Nr jednostki rejestrowej: G924                                                                                                                                                                                                                                               |        |              |                             |           |                      |
| Współwłasność: <ul style="list-style-type: none"> <li>w udziale 1/2 części Hanula Jadwiga (Władysław, Alina), adres: Trzemeśnia 573, 32-425 Trzemeśnia</li> <li>w udziale 1/2 części Hanula Mariusz Janusz (Jan, Alina), adres: Trzemeśnia 573, 32-425 Trzemeśnia</li> </ul> |        |              |                             |           |                      |
| Oznaczenie działki                                                                                                                                                                                                                                                           |        | Pow.<br>[ha] | Użytki i klasy gleboznawcze |           | Nr księgi wieczystej |
| Numer działki                                                                                                                                                                                                                                                                | Adres  |              | Rodzaj                      | Pow. [ha] |                      |
| 209/2<br>120903_5.0012.209/2                                                                                                                                                                                                                                                 | Poręba | 1,47         | LsIV                        | 1,47      | KR1Y/00087781/2      |

Oznaczenie oraz stan własności przedmiotowej nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nr KR1Y/00087781/2, są zgodne z obowiązującą ewidencją gruntów.

Wydruk treści księgi wieczystej oraz uproszczony wypis z rejestru gruntów stanowią załączniki do niniejszego operatu szacunkowego.

## II.2. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części miejscowości Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie.

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią lasy. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na północno-wschodnim stoku góry Śliwnik (619 -620 m n.p.m.) – szczyt w paśmie Lubomira i Łysiny.

Nieruchomość przylega bezpośrednio do drogi gruntowej urządzonej w granicach działki ewidencyjnej nr 213 stanowiącej własność Gminy Myślenice.

Rys. 1. Ortofotomapa z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



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

### **II.3. Przeznaczenie nieruchomości**

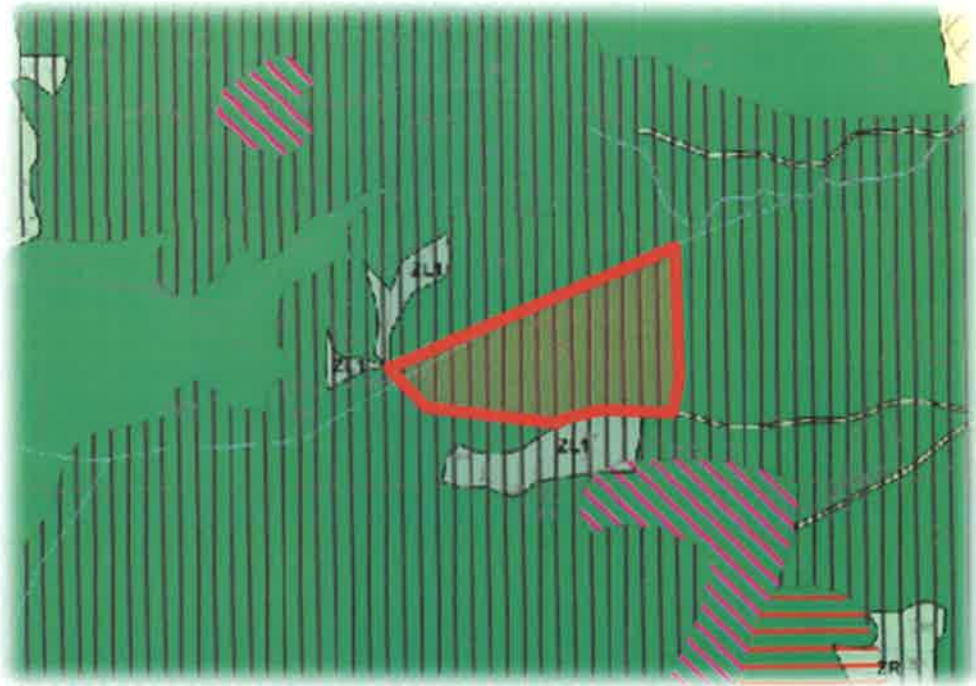
Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Poręba uchwalonym uchwałą nr 391/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 26.03.2014 r. (ogłoszona w Dz. Urz. WM nr 2845 z dnia 21.05.2014 r.), przedmiotowa działka położona jest w całości w terenie oznaczonym symbolem:

#### **ZL – tereny lasów,**

- osuwiska niekatywnie
- teren ochrony pośredniej II rzędu ujęcia wody ze Zbiornika Dobczyckiego

1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL oraz tereny zalesień, które oznaczono na rysunku planu symbolem ZL1 z podstawowym przeznaczeniem pod lasy. W celu ochrony tych terenów wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących bezpośrednio działalności leśnej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach, ustala się możliwość realizacji:
  - 1) nie wyznaczonych na rysunku planu ścieżek rowerowych i ciągów pieszych po istniejących traktach leśnych;
  - 2) ogólnodostępnych urządzeń turystyki, sportu i rekreacji tj. szlaków turystycznych, ścieżek zdrowia, tras biegowych w tym do narciarstwa biegowego, tras do jazdy konnej, ścieżek dydaktycznych i przyrodniczych;
  - 3) obiektów małej architektury.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego z zachowaniem, określonych w przepisach odrębnych warunków udostępniania lasów.
4. W sytuacji braku możliwości prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami lasów, dopuszcza się ich realizację w terenach ZL i ZL1 na warunkach i zgodnie z przepisami odrębnym.

Rys. 2. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



źródło: <https://sip.gison.pl/myslenice>

## II.4. Działka gruntu

Rys. 3. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość.



<https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Działka ewidencyjna nr 209/2 o powierzchni 1,47 ha. Wg rejestru gruntów w graniach działki występują wyłącznie grunty leśne klasy IV. Kształt działki nieregularny. Teren w graniach działki nachylony w kierunku północno-wschodnim. Nieruchomość przylega bezpośrednio do drogi gruntowej urządzonej w granicach działki ewidencyjnej nr 213 stanowiącej własność Gminy Myślenice (KR1Y/00084135/8). Zgodnie z mapą topograficzną wzdłuż północnej granicy, przez teren działki nr 209/2 przepływa ciek wodny - dopływ spod Łysówki.

Informacje o drzewostanie pozyskano z danych udostępnionych na portalu internetowym <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> oraz z wizji terenowej. Przedmiotowa działka położona jest w oddziale nr 4, wydzielienia oznaczonego literą p. Dominującym gatunkiem (40%) występującym na terenie przedmiotowej działki jest jodła w wieku ok. 70-80 lat, kolejno 30% stanowi jodła w wieku ok. 50-60 lat. 10% stanowi świerk 50-60 letni, 10% stanowi buk 50-60 letni oraz 10% stanowi jodła 40-50 letnia. Zadrzewienie na poziomie 0,75. Klasa bonitacji II. Wartość drzewostanu w granicach przedmiotowej działki szacuje się średnio na poziomie ok. 565 zł/ar.

### III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

#### III.1. Ogólna charakterystyka rynku

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, Pćim, Raciechowice, Siepraw, Tokarnia i Wiśniowa. Całkowita powierzchnia powiatu myślenickiego to: 673 km<sup>2</sup>. 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.

Rys.4. Mapa powiatu myślenickiego z podziałem na gminy



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

Powiat Myślenicki położony jest w południowo-wschodniej części województwa małopolskiego. Od strony północnej graniczy z powiatem krakowskim i wielickim, od wschodu i południowego wschodu z powiatami bocheńskim i limanowskim, w niewielkim fragmencie od strony południowej z powiatem nowotarskim, od zachodu i południowego zachodu z powiatami suskim i wadowickim. Większość powiatu myślenickiego leży w malowniczej dolinie Raby, północną jego część stanowią wzniesienia Pogórza Wielickiego i Pogórza Wiśnickiego, południową natomiast góry Beskidu Makowskiego i Beskidu Wyspowego. Teren powiatu łączy w sobie cechy obszarów górskich i wyżynnych, o szczytach wznoszących się do ok. 1.000 m n.p.m. (najwyższy Luboń Wielki – 1022 m n.p.m.). Krajobraz kulturowy to zabudowa mało zwarta i spontanicznie rozrzucona nieraz aż po szczyty wzgórz. W dolinach wzdłuż ciągów "ulicówka" przechodząca w centrach w zwartą.

*Rys. Położenie powiatu myślenickiego na tle województwa małopolskiego.*



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: 673,3 km<sup>2</sup>. Ludność powiatu liczy obecnie ok. 130 tys. osób i od dekady systematycznie rośnie (w latach 2002 – 2022 o 13,6%). W miastach mieszka ok. 30,7 tys. osób, pozostałe ok. 98,7 tys. na terenach wiejskich. Najliczniejsza jest Gmina Myślenice, w której mieszka ok. 45 tys. osób, z czego w samym mieście Myślenice ok. 18 tys.

Gmina Myślenice położona jest w południowej części województwa małopolskiego, 30 km od Krakowa na obszarze 153,5 km kw., a same Myślenice zajmują 30,1 km kw. Miasto położone jest na wysokości 315 m. n.p.m. nad rzeką Rabą, otoczone wzniesieniami Dalinu, Chełmu i Uklejny. Administracyjnie w skład gminy wchodzi 17 sołectw. Ludność Miasta i Gminy Myślenice liczy ponad 43 tys. mieszkańców, w tym miasto około 18 tys. Przez gminę Myślenice przebiega droga E 77 popularnie zwana "zakopianką", o znaczeniu międzynarodowym. Prowadzi z Krakowa do przejść granicznych w Chyżnem i Łysej Polanie.

### **III.2. Nieruchomości leśne**

Lasy Nadleśnictwa Myślenice są lasami wielofunkcyjnymi. Pełnią one szereg funkcji produkcyjnych (gospodarczych), ekologicznych (ochronnych) i społecznych. Najważniejszą funkcją gospodarczą pozostaje nadal produkcja drewna, chociaż pewne znaczenie ma również pozyskanie innych produktów lasu jak: grzyby, owoce leśne, zioła czy gospodarka łowiecka. Z funkcji pozaprodukcyjnych największe znaczenie mają funkcje środowiskotwórcze (wodochronne, glebochronne i klimatyczne) oraz społeczne (rekreacyjne i krajobrazowe). Na podstawie tych funkcji wyróżniono szereg kategorii ochronności.

Urozmaicony krajobraz i wysokie walory przyrodnicze cechują obszar Nadleśnictwa. Północna część obszaru Nadleśnictwa położona jest w zasięgu Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Część południowa w zasięgu Południowo małopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Najcenniejsze przyrodniczo obszary objęte zostały różnymi formami ochrony.

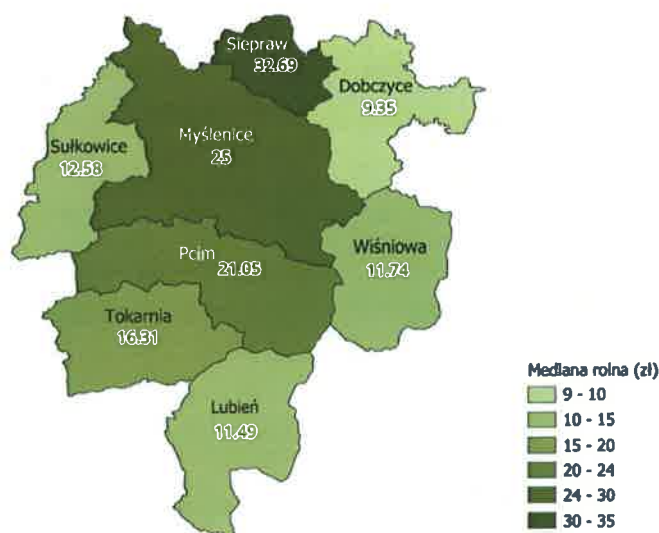
Na terenie Nadleśnictwa dominuje las górski, który zajmuje prawie 50% udziału powierzchniowego. Średni wiek lasów na naszym terenie to 73 lata, a przeciętna zasobność drzewostanów przekracza 319 m sześć./ha.

Zróżnicowana rzeźba terenu oraz zróżnicowanie wysokościowe nad poziomem morza obszaru Nadleśnictwa, ma swoje odzwierciedlenie w sporym zróżnicowaniu zdiagnozowanych typów siedliskowych lasu. W Nadleśnictwie stwierdzono występowanie 16 typów siedliskowych lasu, należących do siedlisk nizinnych, wyżynnych i górskich w wariantach świeżym i wilgotnym. Siedliska górskie stanowią 64,29 %, siedliska wyżynne 35,66 % ogólnej powierzchni leśnej. Siedliska nizinne tylko 0,05 %. Spośród siedlisk podstawowe znaczenie dla Nadleśnictwa mają siedliska lasowe górskie i wyżynne. Siedliska lasowe górskie zajmują łącznie – 61,76 % powierzchni leśnej, w tym LG – 49,98 %. Siedliska lasowe wyżynne zajmują łącznie 35,29 % powierzchni leśnej, w tym Lwyż – 23,03%. Bory - wysokogórski, mieszany górski i górski - zajmują łącznie 2,90 % powierzchni. Sporadycznie

występują siedliska łąkowe: górskie i wyżynne, olsy. Wraz z pozostałymi stanowią element różnorodności przyrodniczej obszaru Nadleśnictwa.

W Nadleśnictwie dominują dwie grupy drzewostanów: drzewostany z panującą jodłą i bukiem. Ich udział procentowy jest wysoki i wynosi odpowiednio dla drzewostanów jodłowych 37,76 %, drzewostanów bukowych 25,85 %. Drzewostany z panującymi sosną i świerkiem zajmują odpowiednio 12,95 % i 8,91 % powierzchni leśnej, z panującym dębem 6,75 %, z modrzewiem 3,51 %. Udział pozostałych gatunków panujących wynosi 1,56 %<sup>1</sup>.

Rys. Mediana cen jednostkowych gruntów niebudowlanych (zł/m<sup>2</sup>)



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mm.pl

W przypadku gruntów wyłączonych z prawa zabudowy (rolnych, zielonych, leśnych) różnice pomiędzy poszczególnymi gminami są już mniejsze, zaciera się też rozdział pomiędzy północną i południową częścią powiatu. Prym w tym segmencie również wiedzie gmina Siepraw, ale wynika to głównie z faktu, że sprzedawane w tej gminie grunty rolne nabywane są nie przez rolników, ale jako lokata kapitału czy wręcz w celach spekulacyjnych, zwykle są to grunty o niedużych powierzchniach, często też nabywane na powiększenie sąsiednich terenów budowlanych. Na uwagę zasługuje wysoka wartość mediany ceny jednostkowej gruntów rolnych w gminach Tokarnia i Pcim. Należy też pamiętać, że gruntów tych na terenie powiatu myślenickiego występuje stosunkowo niewiele, stąd nawet pojedyncze transakcje mogą znacznie zniekształcać wartość średnią.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Strona internetowa Nadleśnictwa Myślenice-<http://www.myslenice.krakow.lasy.gov.pl> – dostęp 03.08.2023 r

<sup>2</sup> Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mm.pl

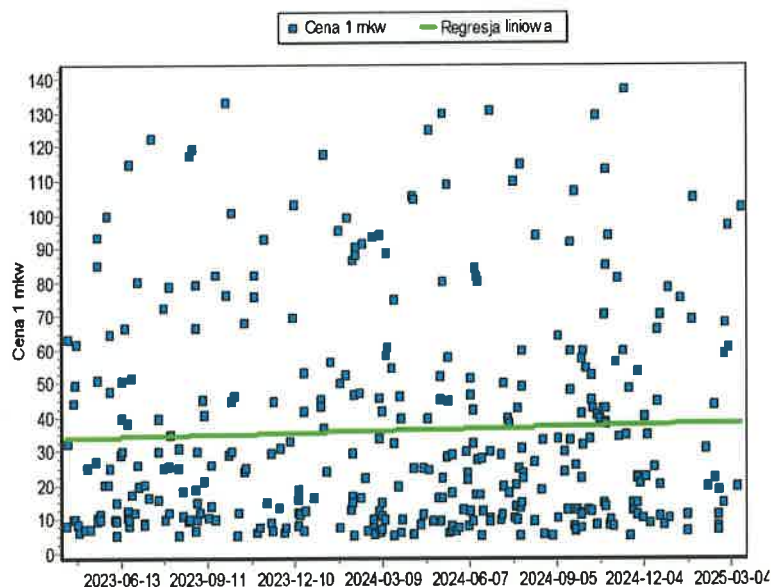
### III.2.1. Analiza rynku

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości, w granicach działki ewidencyjnej nr 209/2 - zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych z drzewostanem leśnym (lasów);
- **Obszar badania:** powiat myślenicki;
- **Okres badania cen:** od sierpnia 2023 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W związku z zastosowaniem ww. kryteriów wyselekcjonowano 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 trzydzieści transakcji podobnych będących podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości, gdzie skorygowaną cenę minimalną 2,88 zł/m<sup>2</sup> określa nieruchomość położona w Rudniku, skorygowaną cenę maksymalną wynoszącą 22,51 zł/m<sup>2</sup> definiuje nieruchomość położona w Pcimiu. Średnia skorygowana cena to 9,20 zł/m<sup>2</sup>.

## Analiza trendu czasowego



*Trend zmian [%/rok] : 7,15  
Nachylenie prostej reg. : 0,0068  
Wsp.determinacji : 0,00  
Liczba transakcji : 377*

Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od kwietnia 2023 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny leśne na terenie powiatu myślenickiego. W odniesieniu do jednego roku jest to 7,15 % przyjmując transakcje bez grupowania. W oparciu o powyższe, biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone na ww. rynku oraz opracowania własne, realnym i bezpiecznym będzie przyjęcie trendu zmiany na poziomie **7,00%/rok**.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w tabeli poniżej.

| Data transakcji               | Nr rep.        | Gmina            | Obręb           | Cena działek [zł] | Pow. działek [m <sup>2</sup> ] | Cena 1 m <sup>2</sup> [zł] | Skorygowana cena 1 m <sup>2</sup> [zł] |
|-------------------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
| 16.04.2025                    | 776/25         | Raciechowice     | Czasław         | 13 000            | 3 000                          | 4,33                       | 4,42                                   |
| <b>26.03.2025</b>             | <b>1448/25</b> | <b>Sułkowice</b> | <b>Rudnik</b>   | <b>18 000</b>     | <b>6 400</b>                   | <b>2,81</b>                | <b>2,88</b>                            |
| 06.03.2025                    | 812/25         | Lubień           | Tenczyn         | 8 000             | 467                            | 17,13                      | 17,64                                  |
| 20.02.2025                    | 3977/25        | Myślenice        | Droginia        | 15 000            | 3 000                          | 5,00                       | 5,16                                   |
| 20.02.2025                    | 3961/25        | Myślenice        | Droginia        | 9 600             | 1 600                          | 6,00                       | 6,19                                   |
| 20.02.2025                    | 3969/25        | Myślenice        | Droginia        | 4 000             | 800                            | 5,00                       | 5,16                                   |
| 19.02.2025                    | 1059/25        | Lubień           | Skomielna Biała | 5 000             | 568                            | 8,80                       | 9,09                                   |
| 30.01.2025                    | 624/25         | Lubień           | Krzeczów        | 80 000            | 9 526                          | 8,40                       | 8,71                                   |
| 30.01.2025                    | 735/25         | Pcim             | Stróża          | 6 000             | 1 000                          | 6,00                       | 6,22                                   |
| 21.01.2025                    | 205/25         | Lubień           | Tenczyn         | 8 000             | 464                            | 17,24                      | 17,90                                  |
| 03.01.2025                    | 14/25          | Lubień           | Skomielna Biała | 6 000             | 564                            | 10,64                      | 11,08                                  |
| 10.01.2025                    | 45/25          | Sułkowice        | Harbutowice     | 15 000            | 4 300                          | 3,49                       | 3,63                                   |
| 11.10.2024                    | 5018/24        | Sułkowice        | Rudnik          | 3 000             | 300                            | 10,00                      | 10,58                                  |
| <b>12.08.2024</b>             | <b>5311/24</b> | <b>Pcim</b>      | <b>Pcim</b>     | <b>40 000</b>     | <b>1 900</b>                   | <b>21,05</b>               | <b>22,51</b>                           |
| 30.07.2024                    | 4989/2024      | Myślenice        | Borzęta         | 30 000            | 5 300                          | 5,66                       | 6,07                                   |
| 26.06.2024                    | 935/24         | Lubień           | Tenczyn         | 2 300             | 463                            | 4,97                       | 5,36                                   |
| 28.05.2024                    | 1599/24        | Myślenice        | Jawomik         | 59 500            | 6 400                          | 9,30                       | 10,08                                  |
| 24.05.2024                    | 2465/24        | Siepraw          | Siepraw         | 60 000            | 9 100                          | 6,59                       | 7,15                                   |
| 07.05.2024                    | 2321/24        | Myślenice        | Zawada          | 25 000            | 3 100                          | 8,06                       | 8,77                                   |
| 19.04.2024                    | 1488/24        | Siepraw          | Siepraw         | 10 000            | 881                            | 11,35                      | 12,39                                  |
| 16.04.2024                    | 2877/24        | Siepraw          | Siepraw         | 26 000            | 3 100                          | 8,39                       | 9,16                                   |
| 05.03.2024                    | 1408/24        | Dobczyce         | Sieraków        | 30 000            | 4 500                          | 6,67                       | 7,34                                   |
| 28.02.2024                    | 1545/24        | Lubień           | Lubień          | 25 000            | 2 849                          | 8,78                       | 9,67                                   |
| 23.01.2024                    | 377/24         | Siepraw          | Siepraw         | 21 000            | 1 400                          | 15,00                      | 16,62                                  |
| 14.11.2023                    | 5393/23        | Dobczyce         | Brzączowice     | 15 000            | 1 659                          | 9,04                       | 10,14                                  |
| 19.10.2023                    | 1788/23        | Sułkowice        | Rudnik          | 40 000            | 8 100                          | 4,94                       | 5,56                                   |
| 28.09.2023                    | 1354/23        | Myślenice        | Osieczany       | 20 000            | 2 600                          | 7,69                       | 8,69                                   |
| 26.09.2023                    | 5816/23        | Siepraw          | Łyczanka        | 33 600            | 4 200                          | 8,00                       | 9,05                                   |
| 28.08.2023                    | 3988/23        | Sułkowice        | Rudnik          | 72 000            | 10 938                         | 6,58                       | 7,48                                   |
| 21.08.2023                    | 5062/23        | Siepraw          | Siepraw         | 50 000            | 5 096                          | 9,81                       | 11,16                                  |
| <b>wartość minimalna</b>      |                |                  |                 | <b>2 300</b>      | <b>300</b>                     | <b>2,81</b>                | <b>2,88</b>                            |
| <b>wartość maksymalna</b>     |                |                  |                 | <b>80 000</b>     | <b>10 938</b>                  | <b>21,05</b>               | <b>22,51</b>                           |
| <b>wartość średnia</b>        |                |                  |                 | <b>25 000</b>     | <b>3 453</b>                   | <b>8,56</b>                | <b>9,20</b>                            |
| <b>mediana</b>                |                |                  |                 | <b>19 000</b>     | <b>2 925</b>                   | <b>8,03</b>                | <b>8,74</b>                            |
| <b>odchylenie standardowe</b> |                |                  |                 | <b>21 161</b>     | <b>2 996</b>                   | <b>4,26</b>                | <b>4,53</b>                            |

Z analizy rynku lokalnego, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości wynika, iż na lokalnym rynku nieruchomości leśnych, ceny transakcyjne są uzależnione od atrybutów, których wagi i skale zawiera poniższa tabela.

| Cechy rynkowe                                                                                    | Analiza wagi cechy rynkowej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Waga cechy (%) | Wartość cechy                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Wartość sprzedażna drzewostanu</u>                                                            | <p><b>bardzo wysoka:</b> gatunki o wysokiej cenie (np. dąb, buk), w wieku rębny lub blisko wieku rębności, zadrzewienie ponad 0,8, wartość drzewostanu z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki ponad 400 zł/a;</p> <p><b>bardzo niska:</b> gatunki o niskiej cenie (np. lipa, osika), w niższych klasach wieku, zadrzewienie poniżej 0,4, wartość drzewostanu z uwzględnieniem kosztów pozyskania i zrywki poniżej 100 zł/a;</p> | 50 %           | <p>5 - bardzo wysoka<br/>4 - wysoka<br/>3 - średnia<br/>2 - niska<br/>1 - bardzo niska</p>                                            |
| <u>Lokalizacja – dojazd, warunki zrywki i wywozu drewna</u>                                      | <p><b>bardzo dobra:</b> w niewielkiej odległości od dróg publicznych i miejsc składowania drewna, teren łatwo dostępny, dobrze rozwinięta sieć dróg leśnych, dobry stan dróg leśnych;</p> <p><b>bardzo słaba:</b> w znacznej odległości od dróg publicznych i miejsc składowania drewna, teren trudno dostępny, słabo rozwinięta sieć dróg leśnych, zły stan dróg leśnych;</p>                                                        | 20 %           | <p>5 - bardzo dobra<br/>4 - dobra<br/>3 - średnia<br/>2 - słaba<br/>1 - bardzo słaba</p>                                              |
| <u>Powierzchnia i konfiguracja – powierzchnia i topografia terenu, warunki pozyskania drewna</u> | <p><b>bardzo dobra:</b> teren płaski lub o niewielkich deniwelacjach, niewielka powierzchnia działki, korzystna konfiguracja terenu;</p> <p><b>bardzo słaba:</b> teren górzysty o bardzo dużych deniwelacjach, strome i bardzo strome stoki, głębokie potoki, duża powierzchnia;</p>                                                                                                                                                  | 20 %           | <p>5 - bardzo dobra<br/>4 - dobra<br/>3 - średnia<br/>2 - słaba<br/>1 - bardzo słaba</p>                                              |
| <u>Walory rekreacyjne</u>                                                                        | <p><b>bardzo duża przydatność:</b> duża atrakcyjność i wysokie walory dla realizacji turystyki leśnej, tereny atrakcyjne widokowo i estetycznie lub przydatne rekreacyjnie ze względu na wiek lasu i siedlisko, położone w bliskiej odległości od zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej;</p> <p><b>nieprzydatne:</b> nieruchomość nieprzydatna rekreacyjnie i wypoczynkowo, gęsto zadrzewiona i zakrzaczona;</p>                     | 10 %           | <p>5 - bardzo duża przydatność<br/>4 - duża przydatność<br/>3 - średnia przydatność<br/>2 - mała przydatność<br/>1 - nieprzydatne</p> |
| <b>SUMA</b>                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>100%</b>    |                                                                                                                                       |

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.

#### **NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MINIMALNEJ**

Lokalizacja: Rudnik, gm. Sułkowice

Data transakcji: 26.03.2025 r.

Repertorium A: 1448/25

Powierzchnia działki: 6 400 m<sup>2</sup>

Cena transakcyjna/ zaktualizowana cena 1m<sup>2</sup>: 18.000 zł/ 2,88 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość stanowiąca las, położona w miejscowości Rudnik, gmina Sułkowice. Nieruchomość składa się z czterech działek o łącznej powierzchni 6 400 m<sup>2</sup>. Działki posiadają kształt regularny o dużym nachyleniu. Na podstawie dostępnych danych (<https://www.bdl.lasy.gov.pl>) można stwierdzić, że drzewostan występujący na nieruchomości jest mieszany, głównymi gatunkami są: jodła, buk, świerk, sosna, brzoza, daglezja, o strukturze wielowarstwowej i zróżnicowanej bonitacji (I–II). W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się gęsty las. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: ZL – tereny lasów.

#### **NIERUCHOMOŚĆ O CENIE JEDNOSTKOWEJ MAKSYMALNEJ**

Lokalizacja: Pcim, gm. Pcim

Data transakcji: 12.08.2024 r.

Repertorium A: 5311/24

Powierzchnia działki: 1 900 m<sup>2</sup>

Cena transakcyjna/ zaktualizowana cena 1m<sup>2</sup>: 40.000 zł/ 22,51 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość stanowiąca las, położona w miejscowości Pcim, gmina Pcim. Działka o powierzchni 1 900 m<sup>2</sup>, posiada kształt regularny, o lekkim nachyleniu. Na podstawie dostępnych danych można stwierdzić, że drzewostan występujący na działce jest mieszany, głównymi gatunkami są: sosna, jodła, świerk, brzoza głównie w II klasie wieku. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się lasy, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty niezabudowane częściowo użytkowane rolniczo. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: ZL – tereny lasów.

**III.2.2. Arkusze wyceny**

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o zebrane transakcje podobne dokonano określenia wartości rynkowej działki ewidencyjnej nr 209/2 o pow. 14 700 m<sup>2</sup> z drzewostanem leśnym, metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki. 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. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

| Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy: |      |                                              |        | Ustalenie zakresu współczynników korygujących: |      |                             |                                    |
|------------------------------------------|------|----------------------------------------------|--------|------------------------------------------------|------|-----------------------------|------------------------------------|
| cena minimalna                           |      | 2,88                                         |        |                                                |      |                             |                                    |
| cena maksymalna                          |      | 22,51                                        |        | u min                                          |      | 0,3132                      |                                    |
| cena średnia                             |      | 9,20                                         |        | u max                                          |      | 2,4480                      |                                    |
| Atrybuty                                 | Wagi | Zakres zmienności współczynnika korygującego |        | Zakres zmienności skal atrybutów               |      | Atrybut nieruch. wycenianej | Wartość współczynnika korygującego |
|                                          | k    | umin*k                                       | umax*k | min.                                           | max. | W                           | ui                                 |
| Wartość drewna                           | 0,50 | 0,1566                                       | 1,2240 | 1                                              | 5    | 5                           | 1,2240                             |
| Lokalizacja                              | 0,20 | 0,0626                                       | 0,4896 | 1                                              | 5    | 4                           | 0,3448                             |
| Powierzchnia i konfiguracja              | 0,20 | 0,0626                                       | 0,4896 | 1                                              | 5    | 2                           | 0,1313                             |
| Walory rekreacyjne                       | 0,10 | 0,0313                                       | 0,2448 | 1                                              | 5    | 5                           | 0,2448                             |
| 1,00                                     |      | 0,3132                                       | 2,4480 | 1,9449                                         |      |                             |                                    |

Szacowana wartość jednostkowa nieruchomości:

$$W_j = 9,20 \quad * \quad 1,9449 \quad = \quad 17,88$$

$$W_N = 14\,700 \quad * \quad 17,88 \quad = \quad 262\,800$$

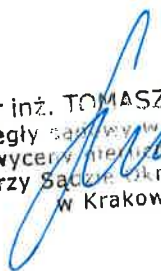
#### IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00087781/2 IV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, położonej we wsi Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 209/2 o powierzchni 14 700 m<sup>2</sup> z drzewostanem leśnym, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**262.800 zł**

**słownie: dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych**

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

  
mgr inż. TOMASZ LEHMAN  
biegły sądowy w zakresie  
wyceny nieruchomości  
przy Sądzie Rejonowym  
w Krakowie

Myślenice, 11 sierpnia 2025 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 budynku określono wyłącznie na potrzeby niniejszego operatu w oparciu o pomiar własny w świetle ścian. Elementy niewidoczne konstrukcji przyjęto wg typowych rozwiązań stosowanych w obiektach podobnych – 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. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
7. Dane osobowe zawarte w niniejszej opinii są przetwarzane na podstawie postanowienia Komornika Sądowego, w celu jego wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego opinię biegłego sądowego.

## VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa ewidencyjna.
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej.

# DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



1

**Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka  
Kancelaria Nr III**

Kancelaria Komornicza 32-400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 14  
tel.: 12 272-11-37, fax: 122721137, http://www.myslenicekomornik.pl, email: myslenice@komornik.pl NIP:7371813600  
konto: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Krakowie 15 1020 2892 0000 5102 0017  
7840

Sygn. akt Km 664/18; Km 1046/17

Myślenice, dnia 27.05.2025

w odpowiedzi padać: sygn. akt Km 664/18; Km 1046/17



**P O S T A N O W I E N I E**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości dłużników **Jadwiga Hanula, Mariusz Hanula** w udziałach po 1/2 części oznaczonej jako: **KW nr KR1Y/00087781/2**, położonej w miejscowości: **Poręba, gmina myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie** wpisanej w **KW nr KR1Y/00087781/2**

**p o s t a n a w i a**

1. na podstawie art. 942 kpc przystąpić do ponownego opisu i oszacowania w/w nieruchomości zgodnie z wnioskiem wierzyciela,
  2. Komornik powołuje na podstawie art. 948 §1 kpc biegłego sądowego mgr inż. Tomasza Lehmana, do dokonania oszacowania w/w nieruchomości, który w dniu wyznaczonym winien stawić się w miejscu położenia nieruchomości. Równocześnie biegły winien przed wyznaczonym terminem czynności zidentyfikować w terenie miejsce położenia nieruchomości, oraz ustalić termin rozpoczęcia budowy, a także czy dłużnicy przy zakupie nieruchomości, budowie odliczali podatek VAT. Proszę ponadto ustalić czy nieruchomość jest ubezpieczona i opisać to dokładnie w operacie szacunkowym. Biegły w operacie szacunkowym winien także podać dane służebników wraz z adresami / jeżeli służebności są wpisane w księdze wieczystej /.
  3. wyznaczyć termin rozpoczęcia ponownego opisu i oszacowania nieruchomości na dzień 24 lipca 2025 r. o godz. 11:00 w miejscu położenia nieruchomości, tj. w miejscowości Poręba.
  4. jeżeli z ważnych powodów oszacowanie nieruchomości nie będzie mogło być dokonane w dniu wyznaczonym, to winno ono być dokonane w terminie jednego miesiąca przez rzeczoznawcę wyznaczonego w sprawie.
- Opinię należy sporządzić w 5 egzemplarzach, a także dołączyć płytę CD z ważnymi zdjęciami szacowanej nieruchomości.
5. doręczyć uczestnikom oraz stronom postępowania postanowienie
  6. wezwać wszystkie osoby, które roszczą sobie prawa do tej nieruchomości i przedmiotów razem z nią zajętych, aby zgłosiły swoje prawa przed ukończeniem opisu i oszacowania zgodnie z art.945 kpc

**u z a s a d n i e n i e**

Wobec złożonego przez wierzyciela wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości dłużnika oraz wniosku o dokonanie opisu i oszacowania zajętej nieruchomości stosownie do art. 942 i art. 945 kpc należało postanowić jak na wstępie.



Komornik Sądowy  
przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach  
mgr Karolina Szynalik-Żywicka

**Otrzymują:**

1. dłużnicy
2. wierzyciel,
3. Sąd Rejonowy w Myślenicach I Wydział Cywilny I Co 1763/24
4. Sąd Rejonowy w Myślenicach na tablicę ogłoszeń
5. Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach,
6. Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice - tj. miejsca położenia nieruchomości na tablicę ogłoszeń
7. biegły sądowy
8. a/a

**Pouczenie:** Na czynność komornika przysługuje skarga wnoszona za pośrednictwem Komornika Sądowego do Sądu Rejonowego w Myślenicach w terminie tygodniowym od daty czynności, gdy strona była przy niej obecna lub była o jej terminie zawiadomiona, w innych wypadkach- od daty zawiadomienia strony o dokonaniu czynności, w braku zawiadomienia- od daty dowiedzenia się o niej, a w wypadku zaniechania - od daty, w której czynność powinna być dokonana ( art.767 kpc). Termin do zaskarżenia opisu i oszacowania nieruchomości liczy się od dnia jego ukończenia ( art.950 kpc). Jeżeli opis i oszacowanie nie zostały ukończone w terminie podanym w zawiadomieniu termin do zaskarżenia liczy się od dnia doręczenia uczestnikowi zawiadomienia, o którym mowa w art. 945 § 4, a dla uczestników którym nie doręczono zawiadomienia, od dnia obwieszczenia o ukończeniu. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie.

za zgodność  
z oryginałem

## NIEUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|           |            |          |           |          |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

|                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Numer bieżący nieruchomości | 1 | Nr podstawy wpisu |
|                             |   | 1, 2              |

## Działki ewidencyjne

|                                                                            |                                |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|
| Lp. 1.                                                                     | ---                            | Nr podstawy wpisu                          |
| Numer działki                                                              | 209/2                          | 1, 2                                       |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)     | Lp. 1.                         | 1                                          |
|                                                                            |                                | MAŁOPOLSKIE, MYŚLENICKI, MYŚLENICE, PORĘBA |
| Sposób korzystania                                                         | LS - LASY                      |                                            |
| Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) | KR1Y / 00055163 / 1, 1,4700 HA |                                            |

|                            |           |                   |
|----------------------------|-----------|-------------------|
| Obszar całej nieruchomości | 1,4700 HA | Nr podstawy wpisu |
|                            |           | 1, 2              |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1                 | WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR KANCELARYJNY : GK.6621.11.1019.2016, 2016-02-19, STAROSTA MYŚLENICKI, MYŚLENICE; 9, KR1Y/00087781/2<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00001472/16/001, 2016-02-29 09:00:00, 2016-04-13-12.42.42.000872, NIE, 1-11, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)   |
| 2                 | WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ NR KANCELARYJNY : GK.6621.11.1019.2016, 2016-02-19, STAROSTA MYŚLENICKI, MYŚLENICE; 10, KR1Y/00087781/2<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00001472/16/001, 2016-02-29 09:00:00, 2016-04-13-12.42.42.000872, NIE, 1-11, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

BRAK WPISÓW

Powrót

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

|                                                                                              |                                                |   |       |     |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---|-------|-----|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                       | ---                                            |   |       |     | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                                         | 1 | 1 / 2 | --- | 3, 4              |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            | MARIUSZ JANUSZ HANULA, JAN, ALINA, 69122411057 |   |       |     |                   |
| Lp. 2.                                                                                       | ---                                            |   |       |     | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                                         | 2 | 1 / 2 | --- | 3, 4              |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)                        | JADWIGA HANULA, WŁADYSŁAW, ALINA, 69012707309  |   |       |     |                   |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3                 | UMOWA DAROWIZNY (DOK. 1), 4855/96, 1996-07-17<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia)<br>DZ. KW./KR1Y/00001472/16/001, 2016-02-29 09:00:00, 2016-04-13-12.42.42.000872, NIE, 1-11, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)                                                                                                                                                                                                                            |
| 4                 | UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA, 348/2010, 2011-02-02, ANDRZEJ POLAŃSKI, MYŚLENICE UL. SŁOWACKIEGO NR 42/3F; 7-8, KR1Y/00087781/2<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00001472/16/001, 2016-02-29 09:00:00, 2016-04-13-12.42.42.000872, NIE, 1-11, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |

Powrót

## NIEUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 112100 / 25 - 2025-07-16, 08:27:22

1. 1 DZ. KW. / KR1Y / 6991 / 25 / 1 - 2025-07-16, 08:40:29 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

|                                                                                                    |                                                                           |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                             | ---                                                                       | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                        | 1                                                                         | 6, 50             |
| Rodzaj wpisu                                                                                       | INNY WPIS                                                                 |                   |
| Treść wpisu                                                                                        | OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.                        |                   |
| Przedmiot wykonywania                                                                              | 1/2 CZĘŚĆ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZYPADAJĄCA MARIUSZOWI HANULĄ. |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)      | Lp. 1.                                                                    |                   |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                                     | Lp. 1.                                                                    |                   |
| Lp. 2.                                                                                             | ---                                                                       | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                        | 15                                                                        | 23                |
| Rodzaj wpisu                                                                                       | INNY WPIS                                                                 |                   |
| Treść wpisu                                                                                        | PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI                             |                   |
| Przedmiot wykonywania                                                                              | NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI UDZIAŁU MARIUSZA HANULĄ                             |                   |
| Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)                        | Lp. 1.                                                                    |                   |
| Lp. 3.                                                                                             | ---                                                                       | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                        | 21                                                                        | 33                |
| Rodzaj wpisu                                                                                       | INNY WPIS                                                                 |                   |
| Treść wpisu                                                                                        | PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI                                 |                   |
| Przedmiot wykonywania                                                                              | NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI JADWIGI HANULĄ                        |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1.                                                                    |                   |
| Lp. 4.                                                                                             | ---                                                                       | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                        | 23                                                                        | 46                |
| Rodzaj wpisu                                                                                       | INNY WPIS                                                                 |                   |
| Treść wpisu                                                                                        | PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI                             |                   |
| Przedmiot wykonywania                                                                              | NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI JADWIGI HANULĄ                        |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1.                                                                    |                   |
| Lp. 5.                                                                                             | ---                                                                       | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                        | 24                                                                        | 47                |
| Rodzaj wpisu                                                                                       | INNY WPIS                                                                 |                   |
| Treść wpisu                                                                                        | PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI                             |                   |
| Przedmiot wykonywania                                                                              | NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI JADWIGI HANULĄ                        |                   |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                                     | Lp. 1.                                                                    |                   |
| Lp. 6.                                                                                             | ---                                                                       | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                        | 25                                                                        | 48                |
| Rodzaj wpisu                                                                                       | INNY WPIS                                                                 |                   |
| Treść wpisu                                                                                        | PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI                             |                   |
| Przedmiot wykonywania                                                                              | NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI MARIUSZA HANULĄ                       |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1.                                                                    |                   |
| Lp. 7.                                                                                             | ---                                                                       | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                        | 26                                                                        | 49                |
| Rodzaj wpisu                                                                                       | INNY WPIS                                                                 |                   |
| Treść wpisu                                                                                        | PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI                                 |                   |
| Przedmiot wykonywania                                                                              | NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI JADWIGI HANULĄ                        |                   |
| Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)                                                             | Lp. 1.                                                                    |                   |
| Rola instytucji                                                                                    | Lp. 1.                                                                    |                   |
| Lp. 8.                                                                                             | ---                                                                       | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                        | 27                                                                        | 50                |
| Rodzaj wpisu                                                                                       | INNY WPIS                                                                 |                   |
| Treść wpisu                                                                                        | PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI                                 |                   |
| Przedmiot wykonywania                                                                              | NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI JADWIGI HANULĄ                        |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)      | Lp. 1.                                                                    |                   |
| Lp. 9.                                                                                             | ---                                                                       | Nr podstawy wpisu |

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Numer wpisu                                                                                   | 28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 51                                                                          |
| Rodzaj wpisu                                                                                  | <b>OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                             |
| Treść wpisu                                                                                   | PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH WYSTAWIONYCH PRZEZ PREZESA ZARZĄDU PAŃSTWOWEGO FUNDUSZU REHABILITACJI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH O NUMERACH: DKW.WEW.3140.TW.2337.2017.BSO Z DNIA 17.08.2017R., DKW.WEW.3140.TW.2338.2017.BSO Z DNIA 17.08.2017R., DKW.WEW.3140.TW.2339.2017.BSO Z DNIA 17.08.2017R., NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA JADWIGI HANULA, PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W MYŚLENICACH, W SPRAWIE O SYGN. 1216-SEE.7112.33.2023.15. |                                                                             |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | PAŃSTWOWY FUNDUSZ REHABILITACJI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, WARSZAWA, 012059538 |
| Lp. 10.                                                                                       | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nr podstawy wpisu                                                           |
| Numer wpisu                                                                                   | 29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 55                                                                          |
| Rodzaj wpisu                                                                                  | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |
| Treść wpisu                                                                                   | PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                             |
| Przedmiot wykonywania                                                                         | NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI JADWIGI HANULA; NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI MARIUSZA HANULA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                             |
| Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                                | Lp. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | STANISŁAW SKAŁKA , 74031917556                                              |
|                                                                                               | Lp. 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | BEATA SKAŁKA                                                                |
| Lp. 11.                                                                                       | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nr podstawy wpisu                                                           |
| Numer wpisu                                                                                   | 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 56                                                                          |
| Rodzaj wpisu                                                                                  | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |
| Treść wpisu                                                                                   | PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                             |
| Przedmiot wykonywania                                                                         | NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI JADWIGI HANULA; NA UDZIALE 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI MARIUSZA HANULA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                             |
| Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko)                                                       | Lp. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | BEATA SKAŁKA                                                                |
|                                                                                               | Lp. 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | STANISŁAW SKAŁKA                                                            |

#### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6                 | <b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 863/16, 2016-08-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MYŚLENICACH - KAROLINA SZYNALIK-ŻYWICKA; 25, KR1Y/00087781/2<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00007399/16/001, 2016-08-17 13:37:17, 2016-12-08-10.24.21.706902, NIE, 21-25, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)                       |
| 23                | <b>ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI</b> , 1216-SEE.711.2686.2019, 2019-10-03, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W MYŚLENICACH; 204, KR1Y/00087781/2<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00007759/19/001, 2019-10-04 15:56:00, 2020-02-14-14.59.48.685817, NIE, 201-208, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)                                                                                                       |
| 33                | <b>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , GKM 44/21, 2022-04-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MYŚLENICACH KAROLINA SZYNALIK-ŻYWICKA KANCELARIA NR III; 311, KR1Y/00087781/2<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00003395/22/001, 2022-04-07 12:45:00, 2022-05-12-13.40.11.650923, NIE, 308-320, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |
| 46                | <b>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 849/17, 2023-04-04, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MYŚLENICACH KAROLINA SZYNALIK-ŻYWICKA KANCELARIA NR III; 454, KR1Y/00087781/2<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00002847/23/001, 2023-04-04 11:45:00, 2023-06-05-12.45.54.340648, NIE, 451-458, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |
| 47                | <b>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 30/17, 2023-04-04, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MYŚLENICACH KAROLINA SZYNALIK-ŻYWICKA KANCELARIA NR III; 465, KR1Y/00087781/2<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00002864/23/001, 2023-04-04 14:28:00, 2023-06-06-11.12.51.099212, NIE, 462-466, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)  |
| 48                | <b>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 249/19, 2023-06-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MYŚLENICACH KAROLINA SZYNALIK-ŻYWICKA KANCELARIA NR III; 473, KR1Y/00087781/2<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00005115/23/001, 2023-06-20 12:26:00, 2023-07-06-13.29.49.637132, NIE, 470-475, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |
| 49                | <b>ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI - DOKUMENT W POSTACI ELEKTRONICZNEJ</b> , 1216-SEE.7112.33.2023.13, 2023-11-15, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W MYŚLENICACH; 485-487, KR1Y/00087781/2<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00010465/23/001, 2023-12-08 11:49:00, 2023-12-14-10.11.56.009900, NIE, 481-487, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)                                                             |
| 50                | <b>ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI - DOKUMENT W POSTACI ELEKTRONICZNEJ</b> , 1216-SEE.7112.33.2023.14, 2023-11-15, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W MYŚLENICACH; 495-496, KR1Y/00087781/2<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00010466/23/001, 2023-12-08 11:52:00, 2024-01-05-11.39.53.465127, NIE, 491-496, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)                                                             |
| 51                | <b>ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI</b> , 1216-SEE.7112.33.2023.15, 2023-11-15, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W MYŚLENICACH; 505, KR1Y/00087781/2<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00010467/23/001, 2023-12-08 11:55:00, 2024-01-29-13.51.50.896836, NIE, 501-506, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)                                                                                                     |
| 55                | <b>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 664/18, 2024-12-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MYŚLENICACH KAROLINA SZYNALIK-ŻYWICKA KANCELARIA NR III; 553, KR1Y/00087781/2<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./KR1Y/00011965/24/001, 2024-12-11 11:44:00, 2025-02-04-15.47.50.096696, NIE, 550-555, KR1Y/00087781/2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |
| 56                | <b>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , KM 1046/17, 2024-12-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MYŚLENICACH KAROLINA SZYNALIK-ŻYWICKA KANCELARIA NR III; 563, KR1Y/00087781/2<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)                                                                                                                                                                                                                                                                |

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

|                                                                                                    |  |                                                                      |                                                                                                                    |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                             |  |                                                                      |                                                                                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                        |  | 1                                                                    |                                                                                                                    | 5                 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                       |  | HIPOTEKA UMOWNA                                                      |                                                                                                                    |                   |
| Suma (słownie), waluta                                                                             |  | 145000,00 (STO CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ                         |                                                                                                                    |                   |
| Udział (numer udziału w prawie)                                                                    |  | Lp. 1.                                                               | 1                                                                                                                  |                   |
|                                                                                                    |  | Lp. 2.                                                               | 2                                                                                                                  |                   |
|                                                                                                    |  | Lp. 1.                                                               | 1                                                                                                                  |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)            |  | Lp. 1.                                                               | 1                                                                                                                  |                   |
| Wierzyciel hipoteczny                                                                              |  |                                                                      |                                                                                                                    |                   |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)                  |  | Lp. 1.                                                               | MARCIN KRZYSZTOF ORZECZOWSKI, STANISŁAW, BOGUSŁAWA, 80120712971                                                    |                   |
| Lp. 2.                                                                                             |  |                                                                      |                                                                                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                        |  | 2                                                                    |                                                                                                                    | 16, 17            |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                       |  | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                  |                                                                                                                    |                   |
| Suma (słownie), waluta                                                                             |  | 150077,99 (STO PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM 99/100) ZŁ |                                                                                                                    |                   |
| Udział (numer udziału w prawie)                                                                    |  | Lp. 1.                                                               | 2                                                                                                                  |                   |
|                                                                                                    |  | Lp. 1.                                                               | 1                                                                                                                  |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)            |  | Lp. 1.                                                               | 1                                                                                                                  |                   |
| Wierzyciel hipoteczny                                                                              |  |                                                                      |                                                                                                                    |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)      |  | Lp. 1.                                                               | ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 000017756                                               |                   |
| Lp. 3.                                                                                             |  |                                                                      |                                                                                                                    |                   |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                        |  | 3                                                                    |                                                                                                                    | 34                |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                       |  | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                  |                                                                                                                    |                   |
| Suma (słownie), waluta                                                                             |  | 100000,00 (STO TYSIĘCY) ZŁ                                           |                                                                                                                    |                   |
| Udział (numer udziału w prawie)                                                                    |  | Lp. 1.                                                               | 1                                                                                                                  |                   |
|                                                                                                    |  | Lp. 1.                                                               | 1                                                                                                                  |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)            |  | Lp. 1.                                                               | 1                                                                                                                  |                   |
| Wierzyciel hipoteczny                                                                              |  |                                                                      |                                                                                                                    |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) |  | Lp. 1.                                                               | MYŚLENICKA AGENCJA ROZWOJU GOSPODARCZEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, MYŚLENICE, 356872922, 0000224767 |                   |
| Lp. 4.                                                                                             |  |                                                                      |                                                                                                                    |                   |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                        |  | 4                                                                    |                                                                                                                    | 35, 52            |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                       |  | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                  |                                                                                                                    |                   |
| Suma (słownie), waluta                                                                             |  | 26718,92 (DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMSET OSIEMNAŚCIE 92/100) ZŁ |                                                                                                                    |                   |
| Udział (numer udziału w prawie)                                                                    |  | Lp. 1.                                                               | 1                                                                                                                  |                   |
|                                                                                                    |  | Lp. 1.                                                               | 1                                                                                                                  |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)            |  | Lp. 1.                                                               | 1                                                                                                                  |                   |
| Wierzyciel hipoteczny                                                                              |  |                                                                      |                                                                                                                    |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)      |  | Lp. 1.                                                               | CORPUS IURIS NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA, 141663910                  |                   |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5                 | UGODA, AKT PODDANIA SIĘ EGZEKUCJI ORAZ UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI, 636/2016, 2016-02-23, KRYSZTIAN WYGONA, KRAKÓW UL. STELLA-SAWICKIEGO NR 7; 2-5, KR1Y/00087781/2<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) |

Województwo: **małopolskie**

Powiat: **myślenicki**

Jednostka ewidencyjna: **120903\_5, Myślenice - G**

Obręb ewidencyjny: **0012, Poręba**

**STAROSTA MYŚLENICKI**  
**32-400 Myślenice ul. Reja 13**

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 22-07-2025 10:24:37

Nr jednostki rejestrowej: **G924**

**Osoby: 2**

| Udział<br>Forma władania | Dane osoby fizycznej / instytucji                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1/2<br>współwłasność     | Hanula Jadwiga (Władysław, Alina)<br>adres: Trzemeśnia 573, 32-425 Trzemeśnia  |
| 1/2<br>współwłasność     | Hanula Mariusz Janusz (Jan, Alina)<br>adres: Trzemeśnia 573, 32-425 Trzemeśnia |

**Działki ewidencyjne: 1**

| Numer działki<br>Identyfikator   | Adres  | Powierzchnia<br>[ha]                  | Użytek i klasa bonitacyjna |           | Nr KW lub inne dokumenty |
|----------------------------------|--------|---------------------------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|
|                                  |        |                                       | Oznaczenie                 | Pow. [ha] |                          |
| 209/2<br>120903_5.0012.209/2     | Poręba | 1.47                                  | LsIV                       | 1.47      | KR1Y/00087781/2          |
| Razem powierzchnia działek [ha]: |        | 1.47                                  | ha                         |           |                          |
| Słownie:                         |        | jeden hektar czterdzieści siedem arów |                            |           |                          |

| Oznaczenia użytków i klas |
|---------------------------|
| LsIV - Lasy               |

z up. Starosty

*mgr Dawid Tomal*  
Pomoc administracyjna

Sporządził(a): Dawid Tomal

22-07-2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

za zgodność  
z oryginałem

STAROSTWO POWIATOWE  
w Myślenicach  
12-400 Myślenice, ul. M. Reja 13

MAPA EWIDENCYJNA  
SKALA 1:2000  
obr. Poręba 0012: dz. 209/2

inż. Dariusz Podmokły  
INSPEKTOR  
w Wydziale Geodezji





# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Nieruchomości Lehman - Tomasz Lehman**

**32-400 Myślenice, Rynek 28**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0018324**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 07/03/2025 - 06/03/2026**

**na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR**

**słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 614.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

za zgodność  
z oryginałem