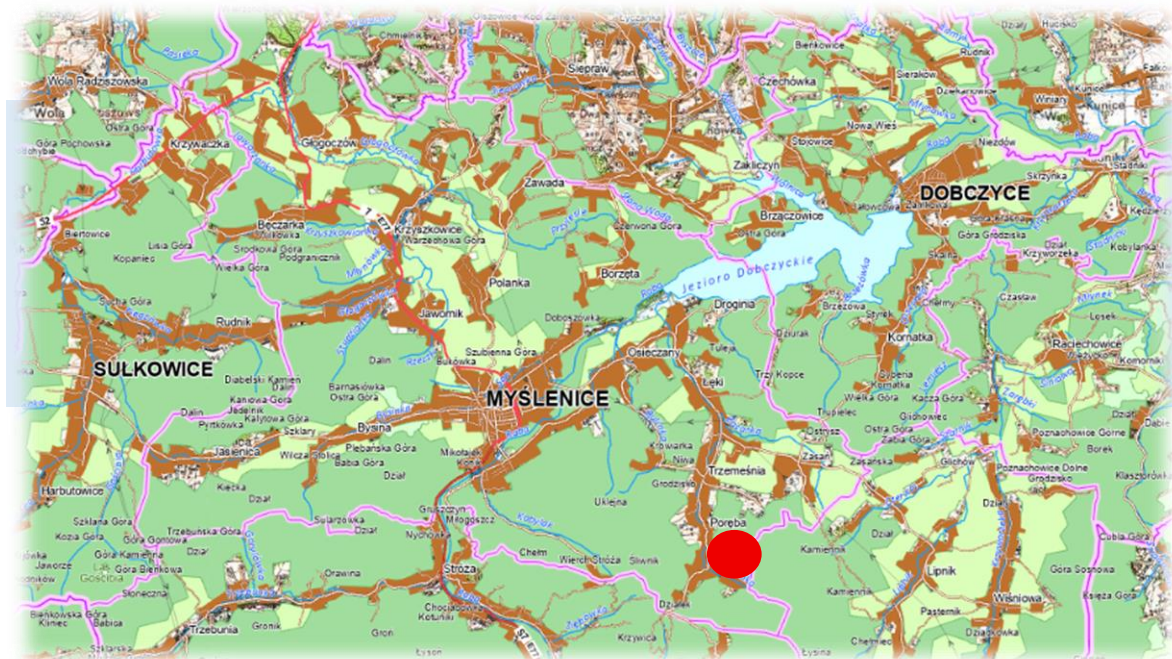




OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 58/2025

**określenie wartości rynkowej udziału $\frac{1}{4}$ części w prawie własności nieruchomości
gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00082577/4, składającej się
z niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 608/1, 606/1, 618, 622, 625, 992, 1019,
1020, 1192 położonych w Porębie, gmina Myślenice, powiat myślenicki,
województwo małopolskie.**

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu
egzekucyjnym

zlecniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Kancelaria
nr III Karolina Szynalik - Żywicka, sygn. akt Km 1682/24

autor opracowania:

Myślenice, czerwiec 2025 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. Przedmiot wyceny.....	3
I.2. Zakres wyceny	3
I.3. Zleceniodawca	3
I.4. Cel wyceny	3
I.5. Daty wyceny	3
I.6. Podstawy prawne i metodologiczne.....	4
I.7. Źródła informacji.....	4
I.8. Metodyka wyceny	5
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	8
II.1. Lokalizacja.....	8
II.2. Stan prawny	9
II.3. Przeznaczenie nieruchomości	11
II.4. Charakterystyka działek ewidencyjnych	16
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	21
III.1. Ogólna analiza i charakterystyka rynku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o mieszanym przeznaczeniu	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2.1 Analiza rynku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2.2 Arkusze wyceny.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o mieszanym przeznaczeniu	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3.1 Analiza rynku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3.2 Arkusze wyceny.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.4. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu terenu pod tereny rolne/zielen	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.4.1. Analiza rynku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.4.2. Arkusze wyceny.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.5. Nieruchomości leśne	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.5.1. Analiza rynku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.5.2. Arkusze wyceny.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
IV. WYNIK KOŃCOWY.....	22
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23
VI. ZAŁĄCZNIKI	23

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą nr KR1Y/00082577/4, składająca się z niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 606/1, 608/1, 618, 622, 625, 992, 1019, 1020, 1192 położonych w Porębie, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie.

I.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału $\frac{1}{4}$ części w prawie własności nieruchomości gruntowej w granicach ww. nieruchomości.

I.3. Zlecniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zlecniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Kancelaria nr III, Karolina Szynalik - Żywicka, sygn. akt Km 1682/24, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, z dnia 10 lutego 2025 r.

I.4. Cel wyceny

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

I.5. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	27 czerwca 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	29 maja 2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	3 kwietnia 2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	3 kwietnia 2025 r.

I.6. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1145);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832);
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1061);
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1568),
5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

I.7. Źródła informacji

W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech /atrybutów/ szacowanej nieruchomości korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Myślenicach.
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Mapy ewidencyjne.
- Mapa zasadnicza.
- Oględziny nieruchomości.
- Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. Metodyka wyceny

W niniejszej wycenie określono **wartość rynkową** przedmiotowej nieruchomości.

Ze względu na znaczną powierzchnię nieruchomości, zróżnicowanie jej przeznaczenia oraz stan faktycznego użytkowania, dokonano funkcjonalnego wydzielenia poszczególnych części działek. Podział ten umożliwia bardziej precyzyjne odzwierciedlenie wartości rynkowej każdej z wyodrębnionych stref, z uwzględnieniem ich aktualnej funkcji i potencjału zagospodarowania.

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, działając 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, określono **metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym**.

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

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

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

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

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

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_{SPi} – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu [m^3/ha]

z_i – stan zadrzewienia i-tego gatunku drzewa

C_{1m3dr} – cena drewna tartaczego WBO

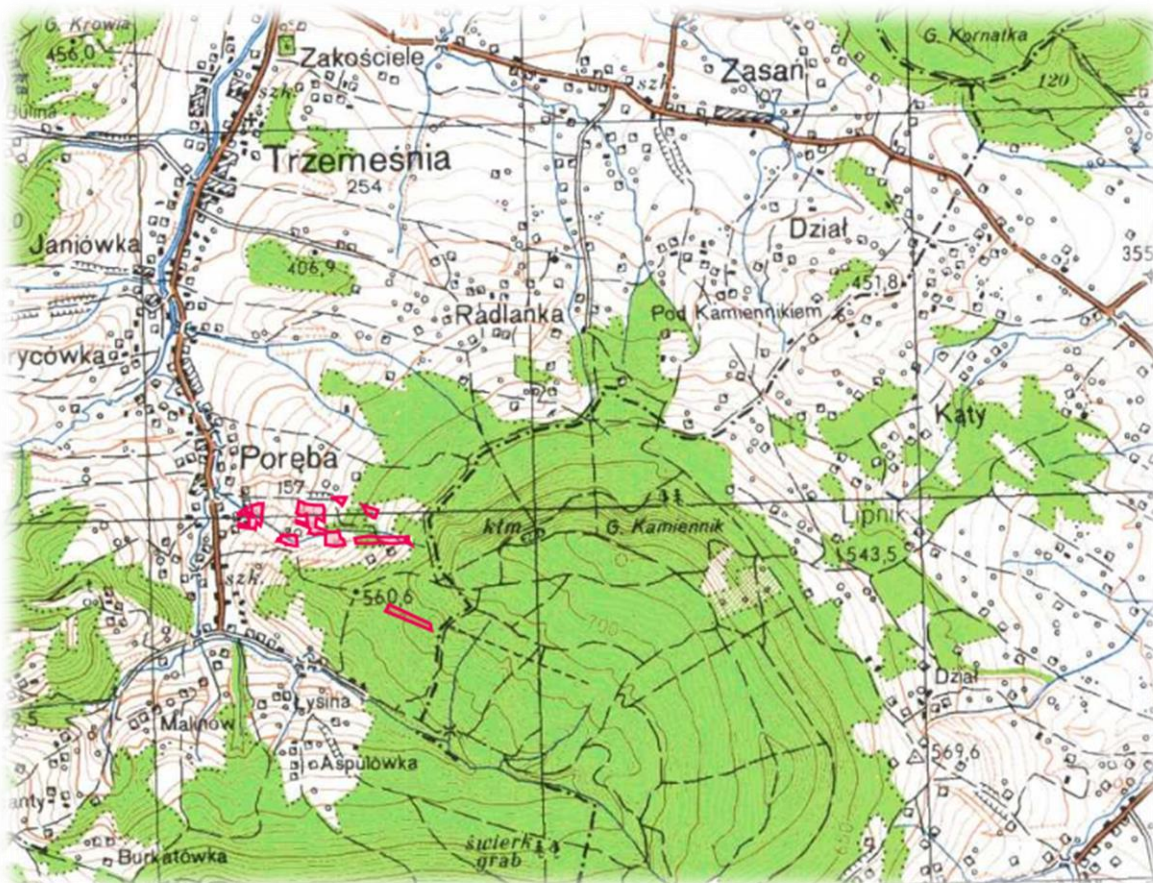
P – powierzchnia ogólna nieruchomości

U – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży o koszty pozyskania i zrywki

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Rysunek. Mapa topograficzna z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



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

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Poręba, w gminie Myślenice, w powiecie myślenickim, w województwie małopolskim. Nieruchomość zlokalizowana w środkowo – wschodniej części miejscowości, w niewielkiej odległości od centrum Poręby gdzie znajduje m.in. kaplica, szkoła, OSP, punkty handlowo – usługowe. Nieruchomość znajduje się w odległości ok. 11 km od centrum Myślenic.

II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00082577/4** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 606/1, 608/1, 618, 622, 625, 992, 1019, 1020, 1192 o łącznej powierzchni 5,5400 ha.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II: Właścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej są:

- w udziale $\frac{1}{4}$ części Adam Leszek Górka syn Stanisława i Ireny, Pesel: 82122406836,
- w udziale $\frac{1}{4}$ części Ewa Górka córka Aleksandra i Anny, Pesel: 64071705804,
- w udziale $\frac{2}{4}$ części Michał Florian Górka syn Jana i Ewy, Pesel: 02250407871,

Adam Górka nabył część udziałów w przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy darowizny sporządzonej w dniu 28 lutego 2012 r., Repertorium A nr 884/2012.

Dział III: widnieje jeden wpis dotyczący wszczęcia egzekucji z nieruchomości: wszczęcie egzekucji z nieruchomości na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty Sądu Rejonowego W Myślenicach z dnia 10.12.2008, sygn. akt i NC 144/08 na udziale $\frac{1}{4}$ części dłużnika Adama Górka w sprawie o sygn. akt Km 1682/24 z wniosku wierzyciela Towarzystwa Ubezpieczeń i Reasekuracji "WARTA" SA.

Dział IV: widnieją trzy wpisy dotyczące hipoteki przymusowej.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo:		małopolskie		
Powiat:		myślenicki		
Jednostka ewidencyjna:		Myślenice - G [Nr 120903_5]		
Obręb:		Poręba [Nr 0012]		
Nr jednostki rejestrowej:		G851		
Udział / Forma władania		¼ współwłasność: Górka Adam Leszek (Stanisław, Irena) adres: Osieczany 284; 32-400 Osieczany ¼ współwłasność: Górka Ewa (Aleksander, Anna) adres: Poręba 13; 32-425 Poręba 2/4 współwłasność: Górka Michał Florian (Jan, Ewa) adres: Poręba 13; 32-425 Poręba		
Numer działki	Pow. [ha]	Użytki i klasy bonitacyjne		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
		Oznaczenie	Pow. (ha)	
606/1	0,0812	PsIV	0,0812	KR1Y/00082577/4
608/1	0,7835	RV RVI PsVI Br-RVI	0,3755 0,2205 0,1599 0,0276	
618	2,11	RVI PsV LsV Lzr – RVI	1,01 0,03 0,94 0,13	
622	0,14	RVI	0,14	
625	0,26	ŁV	0,26	
992	0,40	LsV	0,40	
1019	0,85	RVI ŁVI LsIV Lzr-RVI Lzr-ŁVI	0,33 0,04 0,11 0,27 0,10	
1020	0,05	PsVI	0,05	
1192	0,87	LsIV LsVI	0,65 0,22	

Razem powierzchnia działek: 5,5447 ha

Uwaga: Stwierdzono rozbieżność pomiędzy powierzchnią nieruchomości ujawnioną w księdze wieczystej (5,5400 ha) oraz w rejestrze gruntów (5,5447 ha). W niniejszej wycenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przyjęto powierzchnię zawartą w rejestrze gruntów.

Pełna treść księgi wieczystej oraz wypisu z rejestru gruntów stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

W obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Poręba, zatwierdzonym uchwałą Nr 391/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 26 marca 2014r., ogłoszoną w Dz.Urz.Woj. Małopolskiego poz.2845 z dnia 21.05.2014r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

Działka 606/1:

ZR - tereny zieleni nieurządzonej

59MN1 - tereny zabudowy jednorodzinnej

- teren ochrony pośredniej II rzędu ujęcia wody ze Zbiornika Dobczyckiego

Działka 608/1:

ZR - tereny zieleni nieurządzonej

R - tereny rolnicze

59MN1 - tereny zabudowy jednorodzinnej

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

Działka 618:

ZR - tereny zieleni nieurządzonej

R - tereny rolnicze

ZL - tereny lasów

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

Działka 622:

R - tereny rolnicze

- osuwiska nieaktywne
- grunty położone na stokach o nachyleniu od 12 do 17 st.
- teren ochrony pośredniej II rzędu ujęcia wody ze Zbiornika Dobczyckiego

Działka 625:

R - tereny rolnicze

- grunty położone na stokach o nachyleniu od 12 do 17 st.
- osuwiska nieaktywne
- teren ochrony pośredniej II rzędu ujęcia wody ze Zbiornika Dobczyckiego

Działka 992:

ZL - tereny lasów

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

Działka 1019:

R - tereny rolnicze

ZL - tereny lasów

ZR - tereny zieleni nieurządzonej

- grunty położone na stokach o nachyleniu od 12 do 17 st.
- teren ochrony pośredniej II rzędu ujęcia wody ze Zbiornika Dobczyckiego
- osuwiska nieaktywne

Działka 1020:

ZR - tereny zieleni nieurządzonej

- teren ochrony pośredniej II rzędu ujęcia wody ze Zbiornika Dobczyckiego

Działka 1192:

ZL - tereny lasów

- osuwiska aktywne okresowo
- osuwiska nieaktywne
- teren ochrony pośredniej II rzędu ujęcia wody ze Zbiornika Dobczyckiego

Wyznacza się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN1 do 104MN1**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy zagrodowej w tym z możliwością prowadzenia produkcji hodowlanej nieprzekraczającej wielkości 1,5 DJP na 1 ha użytków rolnych;
- 2) usług o charakterze komercyjnym i o charakterze publicznym;
- 3) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dróg, dojazdów i zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, przejść i ciągów pieszych;
- 5) zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest:

- 1) dostosowanie go do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) utrzymanie zasady braku uciążliwości prowadzonej działalności usługowej i rolniczej, w tym hodowlanej dla mieszkańców (sąsiadów);
- 3) aby działalność hodowlana prowadzona w zabudowie zagrodowej była zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 4) aby budynki inwentarskie (typu: chlewnie, stajnie, kurniki), w których prowadzona jest działalność hodowlana oraz kompostowniki i gnojowniki jako urządzenia i instalacje im towarzyszące były zlokalizowane w odległości minimum 8 m od granicy działki sąsiada;
- 5) zachowanie proporcji, aby powierzchnia zabudowy przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt. 2 nie stanowiła więcej niż 30% wielkości określonej wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej.

Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZR**, pełnią ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych.

Tereny zieleni nieurządzonej obejmują obszary zieleni naturalnej, stanowiące bezpośrednie sąsiedztwo lasów, zadrzewień, otuliny biologicznej cieków i obszary użytkowane rolniczo - łąki, pastwiska oraz tereny odłogowane i nieużytki. W terenach tego przeznaczenia obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zieleni nieurządzonej, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych oraz parkingów, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;

3) obiektów małej architektury;

4) zalesień i zadrzewień.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest: dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego.

Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy. W terenach tego przeznaczenia obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach rolniczych, ustala się możliwość realizacji:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych oraz ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych.

3) zadrzewień śródpolnych.

4) urządzeń sportu zimowego typu trasy narciarskie, saneczkowe wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami.

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 odrębnymi.

Rysunek. Fragment Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

II.4. Charakterystyka działek ewidencyjnych

Działka ewidencyjna nr 606/1

Działka o powierzchni 812 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują pastwiska trwałe klasy IV. Działka posiada kształt nieregularny, od strony zachodniej na działce znajduje się wiatła o konstrukcji drewnianej, z dachem płaskim, kryta blachą, od strony północno – wschodniej na działce obiekty nie związane trwale z gruntem w tym garaż o konstrukcji blaszanej. Teren w granicach działki o znacznych deniwelacjach szczególnie w środkowej części przez którą przepływa potok, północny fragment działki znajduje się w obszarze osuwisk nieaktywnych. Teren biologicznie czynny częściowo porośnięty roślinnością trawiastą a częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Przez działkę przebiegają: sieć elektroenergetyczna, gazowa, sieci wodociągowe, sieć kanalizacji sanitarnej w sąsiedztwie. Bezpośrednie otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty niezabudowane częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej, urządzonej w granicach działki 1749 będącej we władaniu Gminy Myślenice.

Działka ewidencyjna nr 608/1

Działka o powierzchni 7 835 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy V i VI, pastwiska trwałe klasy VI oraz grunty rolne zabudowane. Działka posiada kształt nieregularny o znacznych deniwelacjach w środkowej części przez którą przepływa potok, północna część działki znajduje się w obszarze osuwisk nieaktywnych. Teren biologicznie czynny częściowo porośnięty roślinnością trawiastą a częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Dostęp do sieci infrastruktury technicznej: przez teren działki przebiegają sieci wodociągowe, z największym ich zagęszczeniem zlokalizowanym w zachodniej części działki, pozostałe media w sąsiedztwie zachodniej granicy działki. Bezpośrednie otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty niezabudowane częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi.

Działka ewidencyjna nr 618

Działka o powierzchni 21 100 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy VI, pastwiska trwałe klasy V, lasy klasy V oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych. Działka posiada kształt nieregularny o znacznych deniwelacjach w szczególności w obszarach przez które przepływa potok. Działka znajduje się w obszarze osuwisk nieaktywnych. Teren biologicznie czynny częściowo porośnięty roślinnością trawiastą, w większości zadrzewiony i zakrzewiony. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi. Część działki o pow. 0,52 ha (północna część działki) stanowi użytek rolny, łąka okresowo koszona, utrzymana w przeciętnym stanie. Część działki o pow. 0,52 ha (centralna i południowo-wschodnia część działki) stanowi użytek rolny trwałe odłogowany, w znacznej części porośnięty roślinnością segetalną. Część działki o powierzchni 1,07 ha stanowi las, w ok. połowie las mieszany w wieku 40 – 60 lat, skład gatunkowy: jodła, sosna, buk, grab, zadrzewienie 0,7, w ok. połowie las liściasty w wieku 20 – 30 lat, głównie grab, pojedynczo brzoza, buk. Szacowana metodą zysków (dla drzewostanów starszych) oraz metodą kosztów odtworzenia (dla drzewostanów młodszych) łączna wartość drzewostanu wynosi ok. 12.000 zł tj. ok. 110 zł/ar.

Działka ewidencyjna nr 622

Działka o powierzchni 1 400 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy VI. Działka posiada kształt nieregularny o znacznym nachyleniu we wschodniej części. Działka znajduje się w obszarze osuwisk nieaktywnych. Teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni gruntowej urządzonej w granicach działki 1749 – będącej we władaniu Gminy Myślenice. Działka stanowi w całości użytek rolny, łąka okresowo koszona, utrzymana w przeciętnym stanie.

Działka ewidencyjna nr 625

Działka o powierzchni 2 600 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują łąki klasy V, faktycznie działka od wielu lat odłogowana, zarośnięta drzewostanem liściastym w wieku 10 – 20 lat, zadrzewienie 0,5, skład gatunkowy: brzoza, grab, olcha. Szacowana metodą kosztów odtworzenia (dla drzewostanów młodszych) wartość drzewostanu wynosi ok. 800 zł tj. ok. 30 zł/ar. Działka posiada kształt nieregularny o średnim nachyleniu i znajduje się w obszarze osuwisk nieaktywnych. Teren biologicznie czynny zadrzewiony i zakrzewiony. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada prawnie

uregulowanego dostępu do drogi – zlokalizowana przy drodze gruntowej będącej własnością innych osób fizycznych.

Działka ewidencyjna nr 1019

Działka o powierzchni 8 500 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy VI, łąki klasy VI, lasy klasy IV, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych. Działka posiada kształt nieregularny o średnim/dużym nachyleniu i częściowo na niewielkim fragmencie znajduje się w obszarze osuwisk nieaktywnych. Teren biologicznie czynny porośnięty roślinnością trawiastą oraz częściowo stanowiący las. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz pojedyncza zabudowa. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze gminnej o nawierzchni gruntowej urządzonej w granicach działki 1029. Faktycznie część działki o powierzchni 0,37 ha stanowi użytek rolny trwale odłogowany, w znacznej części porośnięty roślinnością segetalną. Część działki o pow. 0,48 ha stanowi las, w tym ok. 0,11 ha las iglasty w wieku ok. 70 – 80 lat, zadrzewienie 0,8, skład gatunkowy: jodła sosna, świerk, natomiast na pow. 0,37 ha las liściasty w wieku 10 – 20 lat, skład gatunkowy: grab, buk, zadrzewienie 0,7. Szacowana metodą zysków (dla drzewostanów starszych) oraz metodą kosztów odtworzenia (dla drzewostanów młodszych) łączna wartość drzewostanu wynosi ok. 11.500 zł tj. 240 zł/ar.

Działka ewidencyjna nr 1020

Działka o powierzchni 500 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują pastwiska trwałe klasy VI. Działka posiada kształt nieregularny o lekkim nachyleniu, przez działkę przebiega potok. Teren biologicznie czynny zadrzewiony i zakrzewiony. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze gminnej o nawierzchni gruntowej urządzonej w granicach działki 1029. Faktycznie działka od wielu lat odłogowana, zarośnięta drzewostanem liściastym w wieku 10 – 20 lat, zadrzewienie 0,5, skład gatunkowy: klon, olcha. Szacowana metodą kosztów odtworzenia (dla drzewostanów młodszych) wartość drzewostanu wynosi ok. 300 zł tj. ok. 60 zł/ar.

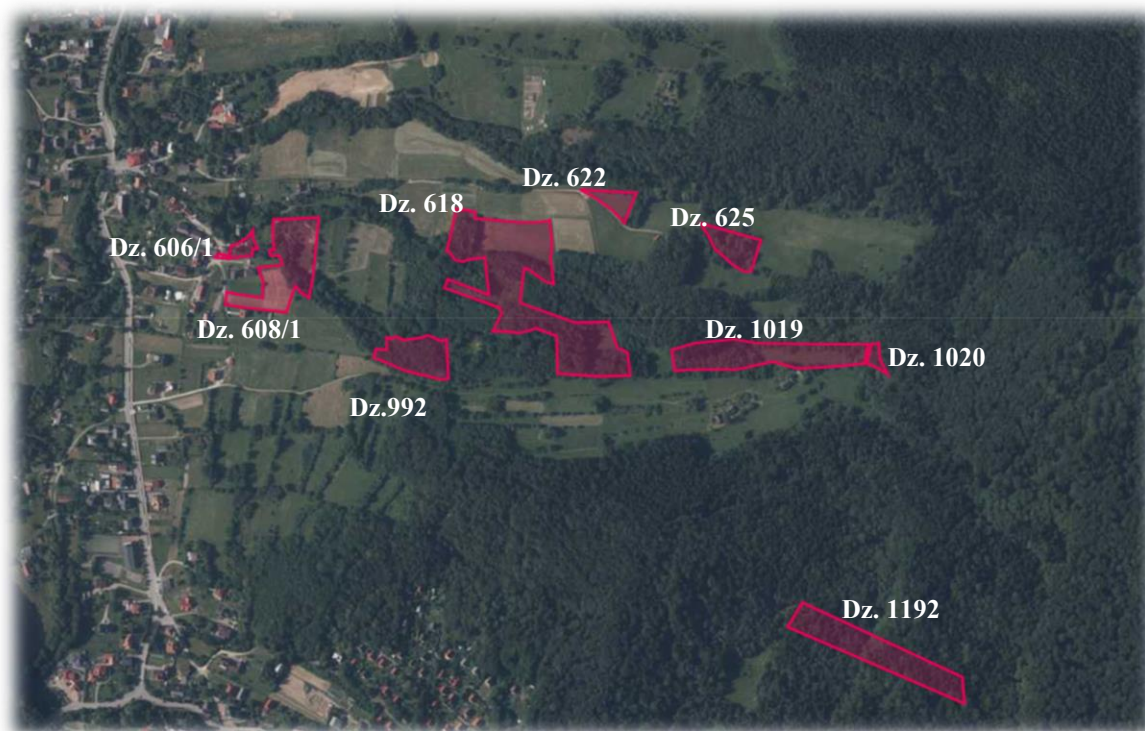
Działka ewidencyjna nr 992

Działka o powierzchni 4 000 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują lasy klasy V. Działka posiada kształt nieregularny, o znacznych deniwelacjach wzdłuż płynącego potoku. Teren biologicznie czynny stanowi las. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi. Las liściasty w wieku 20 – 30 lat, zadrzewienie 0,6, skład gatunkowy: grab, buk. Szacowana metodą kosztów odtworzenia (dla drzewostanów młodszych) wartość drzewostanu wynosi ok. 2.400 zł tj. 60 zł/ar.

Działka ewidencyjna nr 1192

Działka o powierzchni 8 700 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują lasy klasy IV i VI. Działka posiada kształt regularny, o dużym nachyleniu, znajduje się również w obszarze osuwisk aktywnych okresowo oraz nieaktywnych. Teren biologicznie czynny stanowi las. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi. Las mieszany z przewagą iglastego, w wieku 60 – 80 lat, zadrzewienie 0,7, skład gatunkowy: jodła, sosna, buk. Szacowana metodą zysków (dla drzewostanów starszych) wartość drzewostanu wynosi ok. 45.000 zł tj. 520 zł/ar.

Rys. Ortofotomapa przedstawiająca przedmiotową nieruchomość.



źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmap=gp0

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

....

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, którą tworzą niezabudowane działki ewidencyjne nr 606/1, 608/1, 618, 622, 625, 992, 1019, 1020, 1192, objęte księgą wieczystą numer KR1Y/00082577/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, wynosi w zaokrągleniu:

643.100 zł (słownie: sześćset czterdzieści trzy tysiące sto złotych)

Wartość rynkowa **udziału** $\frac{1}{4}$ **części** należącego do Adama Górki, w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00082577/4, składającej się z niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 606/1, 608/1, 618, 622, 625, 992, 1019, 1020, 1192 wynosi:

160.775 zł

słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych

w tym:

Działka nr 606/1 – **11.500 zł** (słownie: jedenaście tysięcy pięćset złotych)

Działka nr 608/1 – **67.000 zł** (słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych)

Działka nr 618 – **30.200 zł** (słownie: trzydzieści tysięcy dwieście złotych)

Działka nr 622 – **3.075 zł** (słownie: trzy tysiące siedemdziesiąt pięć złotych)

Działka nr 625 – **2.725 zł** (słownie: dwa tysiące siedemset dwadzieścia pięć złotych)

Działka nr 992 – **3.900 zł** (słownie: trzy tysiące dziewięćset złotych)

Działka nr 1019 – **16.600 zł** (słownie: szesnaście tysięcy sześćset złotych)

Działka nr 1020 – **450 zł** (słownie: czterysta pięćdziesiąt złotych)

Działka nr 1192 – **25.325 zł** (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy trzysta dwadzieścia pięć 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.

Myślenice, 27 czerwca 2025 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy opracowano dla celu określonego w punkcie I.4. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszym operacie 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. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
6. Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie postanowienia Komornika Sądowego, w celu jego wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę biegłego sądowego.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa zasadnicza.
6. Mapa ewidencyjna.
7. Kopia polisy odpowiedzialności cywilnej zawodowej.