LEHMAN NIERUCHOMOŚCI

32-400 Myślenice, Rynek 28
tel. 601 51 71 72



OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 94/2025

wycena prawa własności udziału w wysokości 1/3 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Droginia, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 738 o powierzchni 0,2203 ha

Cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Kancelaria nr 1, Ewelina Łącka-Grabczan, sygn. akt Km 1164/21

Autor opracowania:

Myślenice, wrzesień 2025 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA 3

I.1. PRZEDMIOT WYCENY 3

I.2. ZAKRES WYCENY 3

I.3. CEL WYCENY 3

I.4. DATY WYCENY 3

I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA 3

I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI 4

I.7. METODYKA WYCENY 4

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI 7

II.1. STAN PRAWNY 7

II.1.1. Księga wieczysta 7

II.1.2. Dane wypisu z rejestru gruntów 8

II.2. LOKALIZACJA 8

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI 11

II.4. DZIAŁKA GRUNTU 12

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 14

III.1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH ..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**

III.2. ARKUSZ WYCENY – DZ. EW. 738 ..... **Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.**

IV. WYNIK KOŃCOWY 14

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 15

VI. ZAŁĄCZNIKI 15

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w miejscowości Droginia, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składająca się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 738 o powierzchni 0,2203 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR1Y/00094860/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

I.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności udziału w wysokości 1/3 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach ww. działki ewidencyjnej wg stanu z dnia oględzin i poziomu cen w dniu wyceny

I.3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału zgodnie z treścią postanowienia Komornika Sądowego z dnia 6 czerwca 2025 r. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg stanu z dnia oględzin i poziomu cen w dniu wyceny.

I.4. DATY WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	25 września 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	25 września 2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	31 lipca 2025 r.
Data, na którą wykonano oględziny nieruchomości:	31 lipca 2025 r.

I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

Podstawa formalna:

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości gruntowej. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Kancelaria nr 1, Ewelina Łącka-Grabczan, 32-400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 9, postanowienie z dnia 6 czerwca 2025 r, sygn. akt Km 1164/21.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2025 r. poz. 1071);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1568),
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

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

- Księgi Wieczyste – prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Myślenicach,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Droginia,
- Mapa zasadnicza,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 31 lipca 2025 r.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych korzystano z aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży nieruchomości gruntowych, podobnych do nieruchomości wycenianej – baza danych Instytutu Analiza Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl w Krakowie.

I.7. 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 przedmiotowych nieruchomości, określono **podejściem porównawczym, metodą 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.

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 ($C_{śr}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- opis nieruchomości o cenach jednostkowych skrajnych;
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_X = C_{ŚR} * \sum_{i=1}^{n} u_i$$

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.

Uwzględniając przedmiot i zakres wyceny w niniejszej wycenie zastosowanie ma art. 1009 Kodeksu Postępowania Cywilnego, to jest: *W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. STAN PRAWNY

II.1.1. Księga wieczysta

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00094860/2** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Droginia, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 738 o powierzchni 0,2203 ha.

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II - własność:

Właścicielami przedmiotowej nieruchomości są:

- w części 1/3: Teresa Jadwiga Burkat, córka Jakuba i Jadwigi, PESEL: 48060204723,
- w części 1/3: Leszek Burkat, syn Jana i Teresy, PESEL: 70052801737,
- w części 1/3: Magdalena Jadwiga Burkat, córka Jana i Teresy, PESEL: 72081901220

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Widnieje jeden wpis o treści: Inny wpis - ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z 1/3 ułamkowej części nieruchomości w sprawie Km 1164/21 z wniosku wierzyciela przeciwko dłużnikowi Burkat Leszek. Wierzyciel: HOIST I Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności

Dział IV – hipoteka:

Brak wpisów

II.1.2. Dane wypisu z rejestru gruntów

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: 120903_5, Myślenice - G					
Obręb ewidencyjny: 0004, Droginia					
Nr jednostki rejestrowej: G96					
1/3 współwłasność: Burkat Leszek (Jan, Teresa), adres: ul. Zielona 59B, 32-082 Bolechowice 1/3 współwłasność: Burkat Magdalena Jadwiga (Jan, Teresa), adres: os. Piastów 1A/16, 32-623 Kraków 1/3 współwłasność: Burkat Teresa Jadwiga (Jakub Jadwiga), adres: os. Piastów 1A/16, 32-623 Kraków					
Nr działki Identyfikator	**Adres**	**Powierzchnia [ha]**	**Użytek i klasa bonitacyjna**		**Nr KW lub inne dokumenty:**
			Oznaczenie	**Pow. [ha]**	
738 120903_5.0004.738	-	0,2203	RIIIb Lzr-RIIIb	0,1055 0,1148	KR1Y/00094860/2
Razem powierzchnia działek: 0,2203 ha					

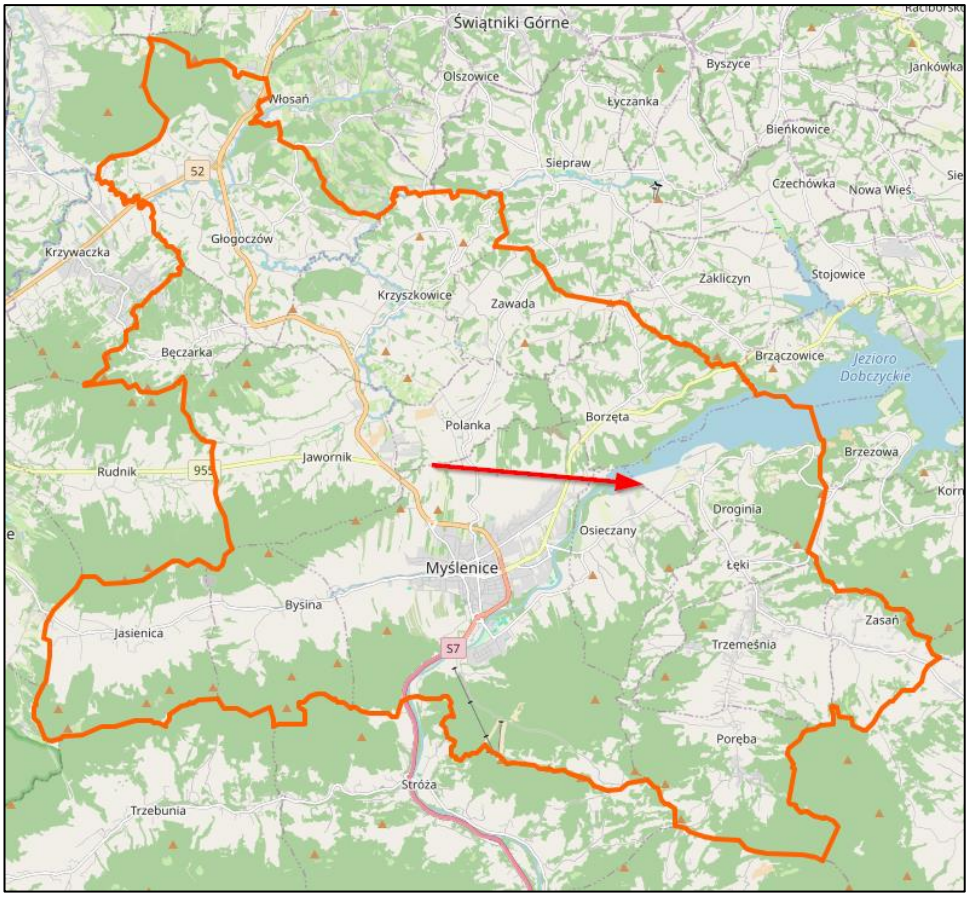
Oznaczenia użytków i klas
Lzr-RIIIb – Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż. rolnych
RIIIb – Grunty orne

Stan wieczystoksięgowy jest zgodny ze stanem ujawnionym w rejestrze gruntów. Wydruk księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów stanowią załącznik do niniejszego operatu.

II.2. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Droginia, wschodniej części gminy Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Lokalizacja nieruchomości ok. 4,5 km od centrum Myślenic. Najbliższy przystanek autobusowy Osieczany Betoniarnia umożliwiający połączenie z Myślenicami, znajduje się w odległości ok. 1,1 km. Ok 1 km od nieruchomości znajduje się sklep spożywczy. Najbliższa szkoła podstawowa oddalona jest o 1,7 km, najbliższy ośrodek zdrowia, apteka znajduje się w odległości ok. 4 km. W odległości ok. 1 km znajduje się kościół.

Rys. 1. Lokalizacja nieruchomości na mapie miejscowości Droginia



źródło: https://www.openstreetmap.org/

Nieruchomość znajduje się przy zachodniej granicy miejscowości. Nieruchomość z nieuregulowanym dostępem do drogi publicznej – przylega do działki ewidencyjnej nr 2228, pozostająca we władaniu Gminy, o nieuregulowanym stanie prawnym, dla której nie została założona księga wieczysta, o nawierzchni gruntowej na odcinku ok. 30 m. Dalej przez działkę drogową nr 2229 – o nawierzchni gruntowo-szutrowej – własność Skarbu Państwa oraz działki drogowe nr 648/5, 648/4 i 648/2 o nawierzchni szutrowej.

Rys. 2. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość oraz najbliższe otoczenie



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

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

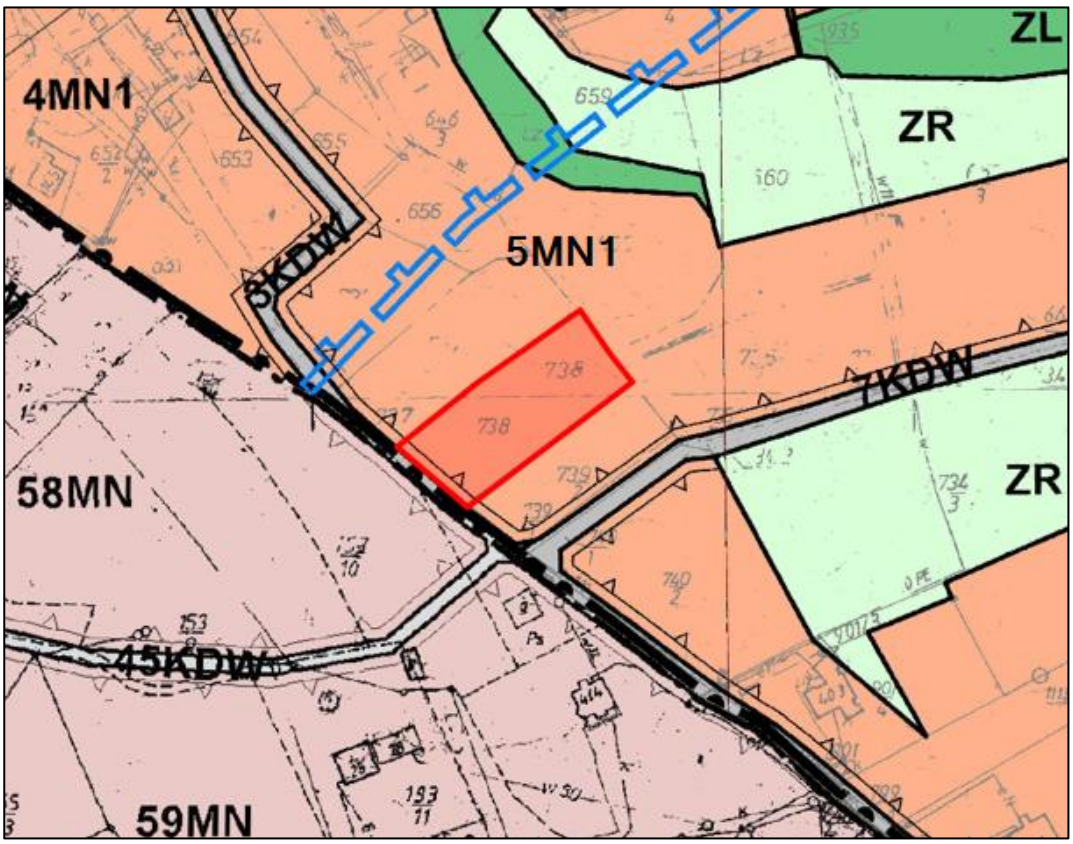
Zgodnie z obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Droginia w Gminie Myślenice w jej granicach administracyjnych, zatwierdzonym uchwałą Nr 133/XIX/2016 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 25 lutego 2016r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego 9 marca 2016 r., poz. 1633., przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczony symbolem:

5MN1 - tereny zabudowy jednorodzinnej

§ 9.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1 MN1** do **43 MN1**. z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną., realizowaną jako budynki wolnostojące lub bliźniacze.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji:
   1) zabudowy zagrodowej w tym z możliwością prowadzenia produkcji hodowlanej nie przekraczającej wielkości 1,5 DJP na 1 ha użytków rolnych;
   2) zabudowy letniskowej;
   3) nieuciążliwych usług o charakterze komercyjnym lub o charakterze publicznym;
   4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
   5) dróg, dojazdów i zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, przejść i ciągów pieszych;
   6) 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) warunek, aby działalność hodowlana prowadzona w zabudowie zagrodowej była zgodna z przepisami odrębnymi;
   3) zachowanie proporcji, aby powierzchnia zabudowy przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt. 3 nie stanowiła więcej niż 30% wielkości określonej wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej.

Rys. 3. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



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

II.4. DZIAŁKA GRUNTU

Działka ewidencyjna nr 738 ma powierzchnię 0,2203 ha. Kształt działki zbliżony do czworoboku, długości ok. 70-75 m, szerokości ok. 30 m. Teren w granicach działki o nachyleniu w kierunku północno-zachodnim (deniwelacja ok. 6 m). Działka praktycznie w całości porośnięta samosiewem, drzewostanem liściastym w wieku do kilkunastu lat. Występują brzoza, topola osika, olsza, pojedynczo dąb, orzech.

Wzdłuż zachodniej granicy przebiega sieć kanalizacyjna oraz wodociągowa. Gazociąg w odległości ok. 30 m, sieć elektroenergetyczna w odległości 60 m.

Nieruchomość graniczy z działkami niezabudowana, najbliższa zabudowa w odległości ok. 20-30 m.

Rys. 4. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość, uzbrojenie oraz nieruchomości sąsiadujące



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

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

…

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/3 części w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Droginia, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00094860/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 738 o powierzchni 0,2203 ha, wynosi w zaokrągleniu do pełnych setek złotych:

101 700 zł
Słownie złotych: sto jeden tysięcy siedemset

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 mieszczą się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 25 września 2025 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy opracowano dla celu określonego w punkcie I.3. 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. 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.
5. Ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT, ani innych opłat, które będą musiały być uiszczone w związku z przeniesieniem prawa własności.
6. Niniejszy operat wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Postanowienie o powołaniu biegłego
3. Wydruk z księgi wieczystej
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
5. Mapa zasadnicza
6. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej