



## **OPERAT SZACUNKOWY**

### **REPERTORIUM NR 90/2025**

wycena prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Nowa Wieś, gmina Dobczyce, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 262/2 o powierzchni 0,47 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 GKm 54/24, GKm 53/24

**Autor opracowania:**

**Myślenice, wrzesień 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. DATY WYCENY .....	3
I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA .....	3
I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	4
I.7. METODYKA WYCENY .....	4
<b>II. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>7</b>
II.1. STAN PRAWNY .....	7
II.1.1. Księga wieczysta.....	7
II.1.2. Dane wypisu z rejestru gruntów .....	8
II.2. LOKALIZACJA .....	9
II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....	12
II.4. DZIAŁKA GRUNTU .....	14
<b>III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>16</b>
<b>IV. WYNIK KOŃCOWY .....</b>	<b>16</b>
<b>V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>17</b>
<b>VI. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>17</b>

# I. CZĘŚĆ OGÓLNA

## I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w miejscowości Nowa Wieś, gmina Dobczyce, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składająca się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 262/2 o powierzchni 0,47 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR2Y/00039775/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobzycach.

## I.2. ZAKRES WYCENY

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

## I.3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej zgodnie z treścią postanowienia Komornika Sądowego z dnia 27 stycznia 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:	8 września 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	8 września 2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	13 marca 2025 r.
Data, na którą wykonano oględziny nieruchomości:	13 marca 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 Łacka-Grabczan, 32-400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 9, postanowienie z dnia 8 lutego 2025 r, sygn. akt GKm 54/24, GKm 53/24.

### 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, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach,
- Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Myślenicach,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Nowa Wieś,
- Opinia geodezyjna,
- Mapa zasadnicza,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 13 marca 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** przedmiotowej nieruchomości.

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 zabudowanej, określono **metodą porównywania parami, 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 porównywania parami, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy metodzie porównywania parami, do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Procedura wyceny metodą porównywania parami 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,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

## II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

### II.1. STAN PRAWNY

#### II.1.1. Księga wieczysta

##### **Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:**

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, prowadzi księgę wieczystą numer **KR2Y/00039775/3** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Nowa Wieś, gmina Dobczyce, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 262/2 o powierzchni 0,4600 ha.

##### **Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością:**

Brak wpisów

##### **Dział II - własność:**

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Dariusz Stanisław Mikołajko, syn Stanisława i Marii, PESEL: 69080112199, na podstawie umowy o podział majątku wspólnego, nr rep A 1235/2019 sporządzonej dnia 15.04.2019 r. przez notariusza Magdalenę Krok Ordys.

##### **Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:**

Widnieją trzy wpisy o treści:

1. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność przechodu, przejazdu i przegonu przez PGR. 356/11 na rzecz PGR. 348/8 - wpis przeniesiono z KR2Y/00003839/9 w związku z przeniesieniem części nieruchomości obciążonej. Działka 262/2 powstała z podziału działki nr 262, która odpowiada PGR. 345/20 (PGR. 356/11 po zmianie oznaczenia)
2. Inny wpis - wszczęcie egzekucji z nieruchomości (GKm 53/24), na rzecz Gminy Miejskiej Kraków
3. Inny wpis – przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości (GKm 54/24), na rzecz Gminy Miejskiej Kraków

##### **Dział IV – hipoteka:**

Wpis o treści:

1. Hipoteka przymusowa do kwoty 32 401,26 (trzydzieści dwa tysiące czterysta jeden 26/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek

na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 12/2017-09/2018 wraz z kosztami egzekucji i należnymi odsetkami za zwłokę, decyzja orzekająca o odpowiedzialności solidarnej członka zarządu Conekt Holding spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (KRS: 380211). Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie.

## II.1.2. Dane wypisu z rejestru gruntów

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: 120901_5, Dobczyce - G					
Obręb ewidencyjny: 0008, Nowa Wieś					
Nr jednostki rejestrowej: G300					
1/1 własność: Mikołaj Dariusz Stanisław (Stanisław, Maria), adres: ul. Gromady Grudziąż 15/42, 30-657 Kraków					
Nr działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty:
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
262/2 120901_5.0008.262/2	-	0,47	RIIIb RIVa PsIII	0,26 0,14 0,07	KR2Y/00039775/3 AWZ 71/76
Razem powierzchnia działek: 0,47 ha					

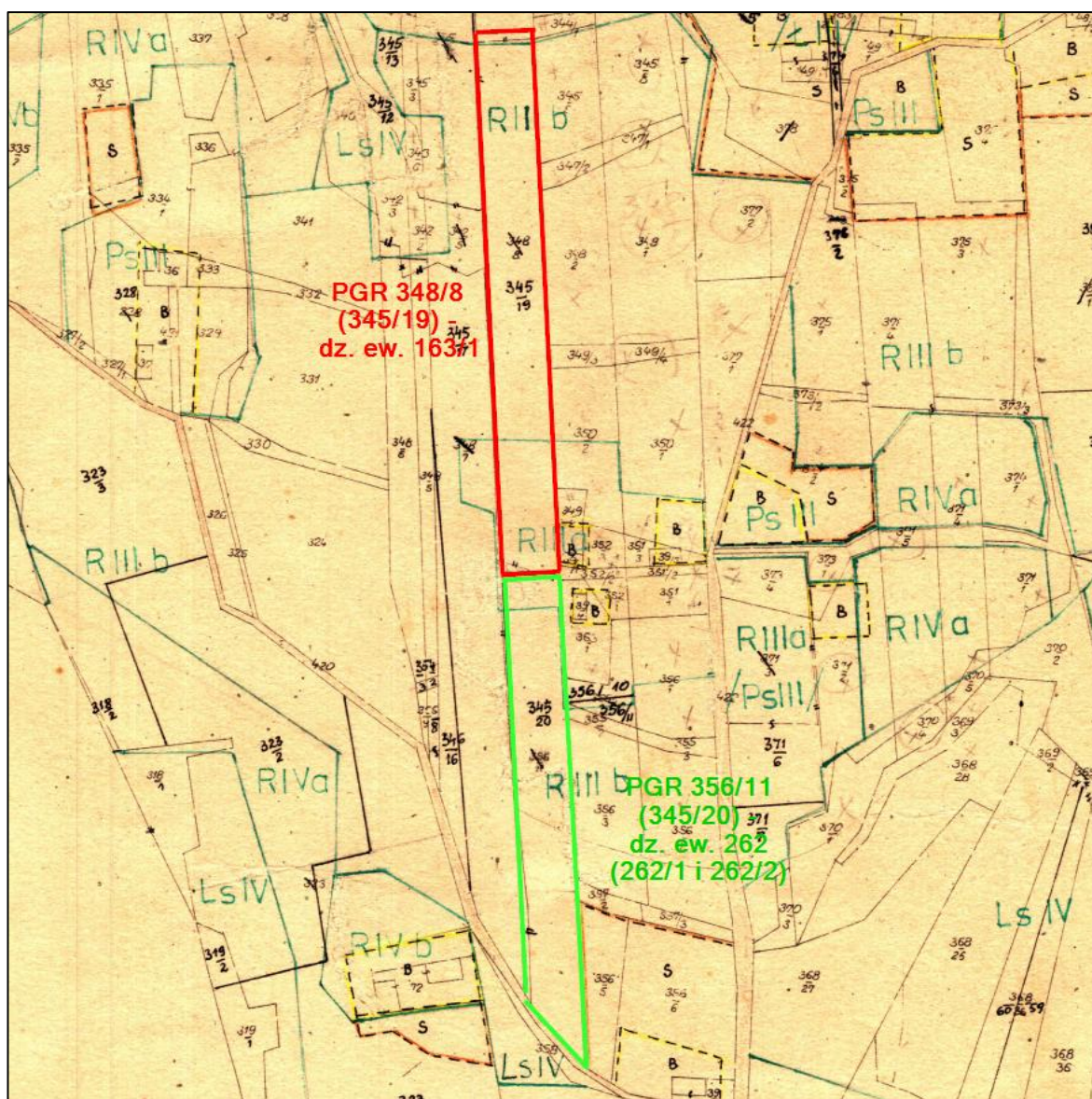
Oznaczenia użytków i klas
PsIII – Pastwiska trwałe
RIIIb – Grunty orne
RIVa – Grunty orne

Stan wieczystoksięgowy nie jest całkowicie zgodny ze stanem ujawnionym w rejestrze gruntów. Występuje rozbieżność 0,01 ha w powierzchni, wynikająca prawdopodobnie z zaokrążeń. Do obliczeń przyjęto powierzchnię z ewidencji gruntów.

Wydruk księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów stanowią załącznik do niniejszego operatu.

Zgodnie z opinią geodezyjną sporządzoną przez geodetę uprawnionego Józefa Minora, w sprawie sygn. akt Gkm 53/24 z dnia 25.08.2025 r., która stanowi załącznik do niniejszego operatu, nie można jednoznacznie ustalić sposobu przebiegu oraz szerokości służebności opisanej w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości (służebności przechodu, przejazdu i przegonu przez PGR 356/11 na rzecz PGR 348/8). W związku z tym należy uznać, że obciąża ona w równym stopniu przedmiotową działkę ewidencyjną nr 262/2 oraz sąsiednią 262/1. Opinia stanowi załącznik do wyceny.

Rys. 1. Fragment mapy archiwalnej z zaznaczonymi PGR 348/8 i 356/11

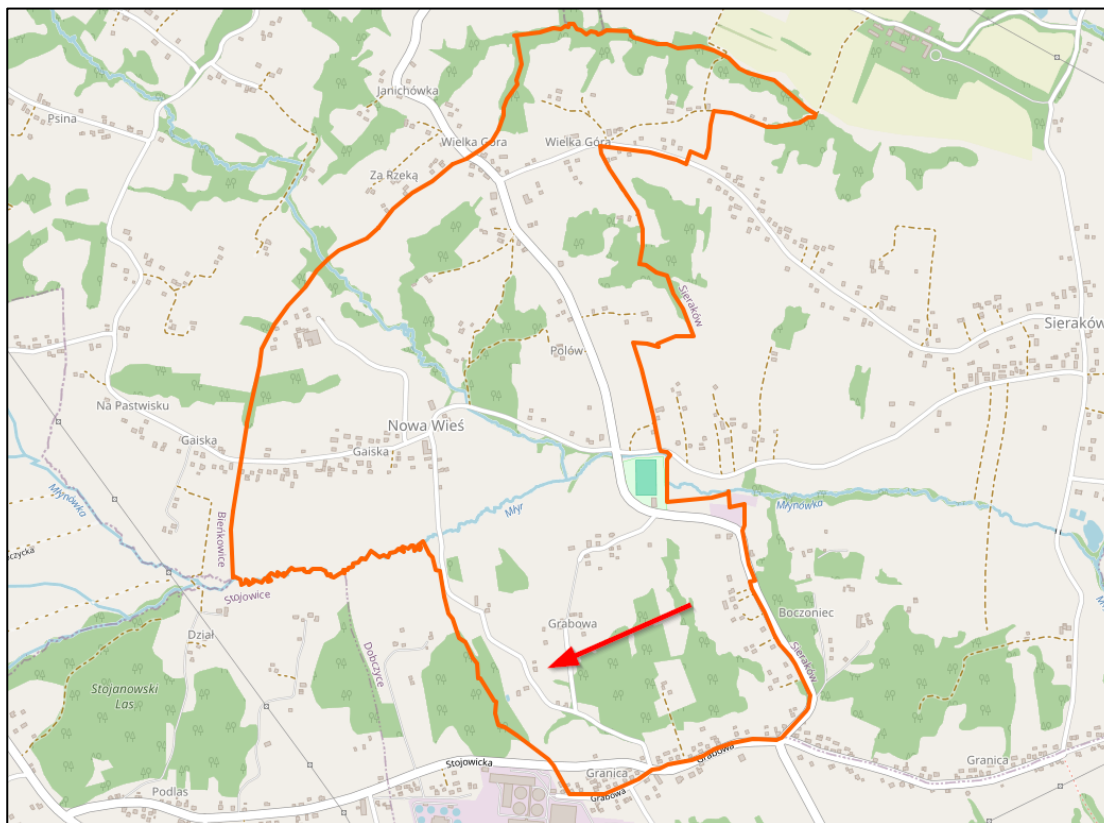


## II.2. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Nowa Wieś, gmina Dobczyce, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nowa Wieś to wieś położona w północnej części gminy Dobczyce, w województwie małopolskim, na obszarze Pogórza Wielickiego. Zajmuje powierzchnię 203,5 ha i leży na wysokości od 215 do 319 m n.p.m. Przez miejscowość przepływa rzeka Młynówka oraz jej dopływy, tworząc malownicze doliny i wąwozy. Dominującym krajobrazem są pola uprawne, a największy kompleks leśny w okolicy nosi nazwę „Brzeg” .

Wieś składa się z przysiółków: Wielka Góra, Folwark, Polów, Gajska, Olszyna i Grabowa. Według danych z 2021 roku, Nową Wieś zamieszkuje 515 osób, co stanowi około 3,3% populacji gminy Dobczyce.

Rys. 2. Lokalizacja nieruchomości na mapie miejscowości Nowa Wieś



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

Nieruchomość znajduje się w południowej części wsi. Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, gminnej – wąskiej o nawierzchni asfaltowej.

Najbliższy przystanek autobusowy w odległości ok. 900 m, sklep spożywczy w odległości 1 km. Przedszkole w odległości ok. 3 km, szkoła podstawowa oddalona o ok. 2,3 km. Kościół oddalony o ok. 3 km. Apteka oddalona o ok. 2,2 km, przychodnia oddalona o ok. 3 km. W odległości ok. 2 km przebiega droga wojewódzka nr 967 łącząca Myślenice z Łapczycą. Nieruchomość położona ok. 3 km od centrum Dobczyc oraz ok. 13 km od centrum Myślenic.

Rys. 3. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość oraz najbliższe otoczenie



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

### II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Dobczycach nr XVIII/111/16 z dnia 25 stycznia 2016 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Nowa Wieś oraz zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Nowa Wieś, uchwaloną przez Radę Miejską w Dobczycach, uchwała nr LXV/536/2023 z dnia 31 lipca 2023 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

**13R1 - tereny gruntów rolnych** (ok. 3 900 m<sup>2</sup>),

**18MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** (ok. 800 m<sup>2</sup>)

#### § 35.

1. Wyznacza się **TERENY GRUNTÓW ROLNYCH** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-29R1**;
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1 pod grunty rolne;
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów 1-29R1 pod:
  - 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 4 ust. 4;
  - 2) w terenie 22R1 – stawy rybne,
  - 3) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
  - 4) cieki wodne wraz z obudową biologiczną;
  - 5) zadrzewienia śródpolne;
  - 6) zalesienia w trybie przepisów odrębnych;
  - 7) zabudowę zagrodową obejmującą obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej (typu: budynki inwentarskie, stodoły, silosy na produkty rolne, wiaty na sprzęt rolny, szklarnie, pieczarkarnie) wraz z istniejącymi w ramach gospodarstwa rolnego budynkami mieszkalnymi, tj. nowe obiekty gospodarcze mogą być realizowane wyłącznie w ramach istniejącego siedliska.
4. W terenach 1-29R1 obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
5. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę obiektów bezpośrednio związanych z produkcją rolną, z nakazem nie przekroczenia ustalonych w planie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Dla obiektów w zabudowie zagrodowej, o których mowa w ust. 3 pkt 7 ustala się:

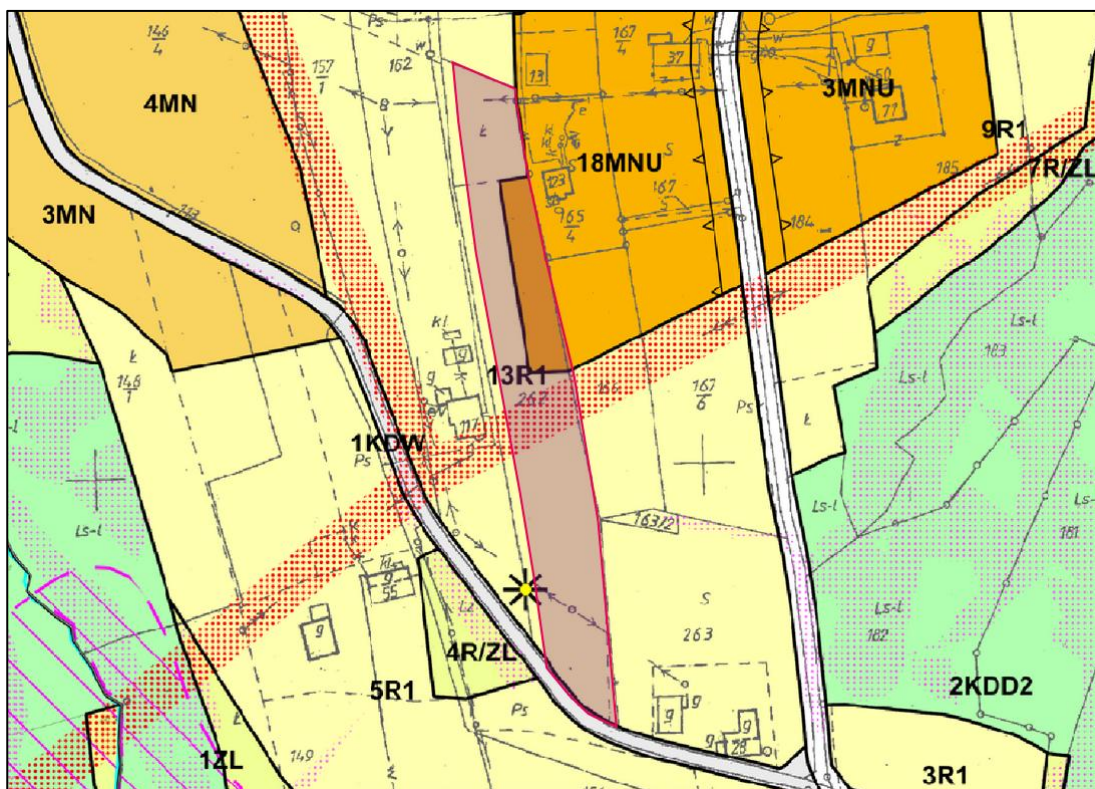
- 1) powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych oraz rozbudowywanych obiektów nie może być większa niż: 150 m<sup>2</sup>;
- 2) odległość nowo lokalizowanych obiektów nie może być większa niż 20 metrów od budynków istniejących.

## § 29.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-18MNU**;
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1 pod:
  - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,
  - 2) lokalizację nieuciążliwych obiektów usługowych,
  - 3) obiekty usług publicznych,
  - 4) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, zgodnie z zapisami zawartymi w § 9,
  - 5) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1 pod:
  - 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne,
  - 2) ciek wodny z obudową biologiczną,
  - 3) budynki gospodarcze, garaże, miejsca do parkowania, parkingi,
  - 4) obiekty małej architektury,
  - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach 1-18MNU ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym i bliźniaczym,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - 6) minimalna ustalana podziałem szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych – 18 m,
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 700 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy usługowej (w tym rzemiosło) – 500 m<sup>2</sup>.

Przez teren działki przebiega strefa techniczna wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV.

Rys. 4. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



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

## II.4. DZIAŁKA GRUNTU

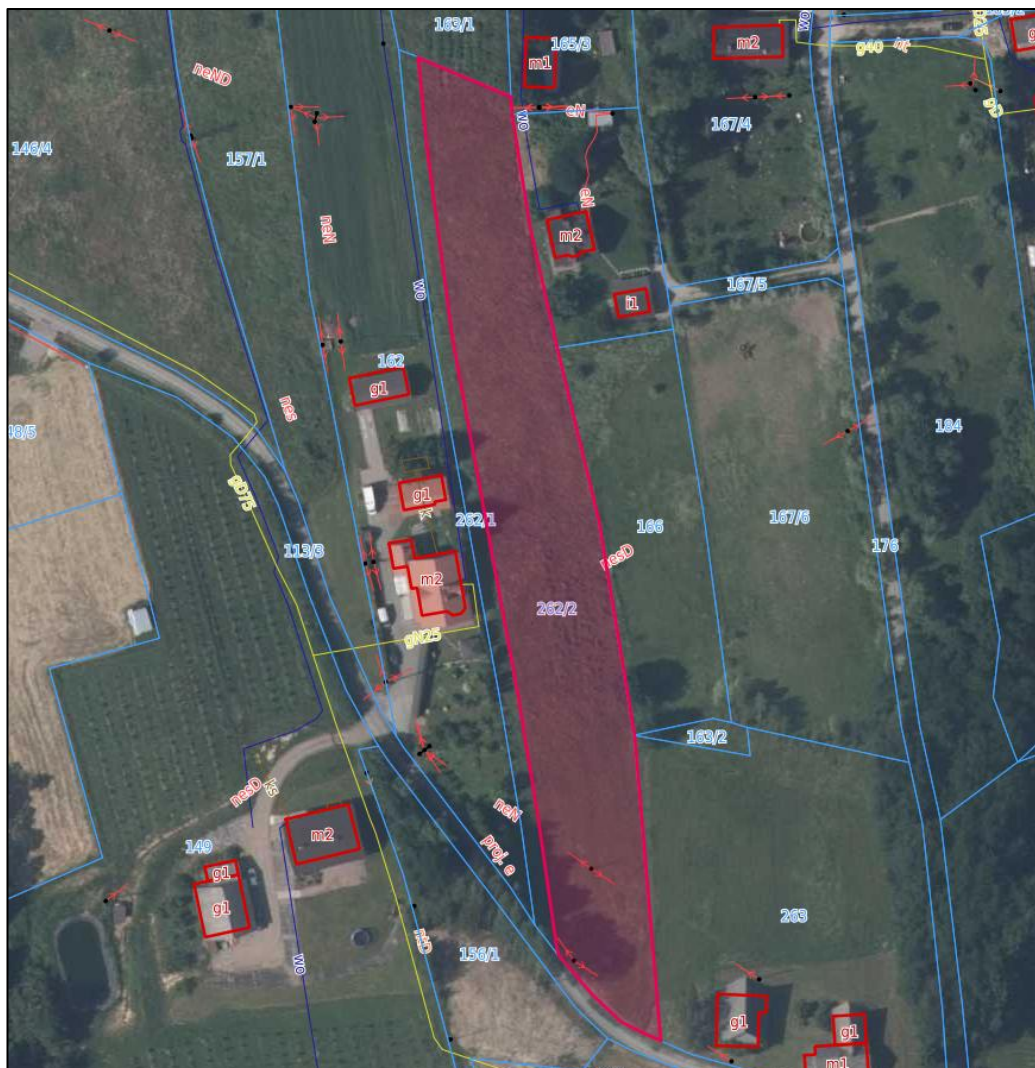
Przedmiotowa nieruchomość o powierzchni 0,47 ha składa się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 262/2. Nieruchomość o wydłużonym kształcie – długość ok. 200-210 m, szerokość od ok. 20 do ok. 25 m. Teren działki nachylony w kierunku północnym (południowa granica położona ok. 20 metrów wyżej niż północna).

Nieruchomość nieogrodzona, jej południowa część wykorzystywana jest jako pastwisko i została zabezpieczona tymczasowym ogrodzeniem elektrycznym przeznaczonym do wypasu zwierząt. Teren porośnięty dziko rosnącą roślinnością trawiastą oraz częściowo samosiejkami krzewów. Nieruchomość przylega południową granicą do drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej, od strony zachodniej znajduje się budynek jednorodzinny, od północy działka niezabudowana, na której posadowiona jest szopa, od wschodu zabudowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.

Przez działkę przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia (mniej więcej w połowie długości działki). W południowej części przebiega linia napowietrzna niskiego napięcia

elektrycznego. Dostęp do wodociągu, gazociągu na działkach sąsiadujących. Brak kanalizacji.  
Zgodnie z ewidencją gruntów nieruchomość o klasoużytku RIIIb, RIVa oraz PsIII.

Rys. 5. 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 prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Nowa Wieś, gmina Dobczyce, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00039775/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 262/2 o powierzchni 0,47 ha, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

**135 000 zł**

**Słownie złotych: sto trzydzieści pięć tysięcy**

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością - służebności przechodu, przejazdu i przegonu przez PGR 356/11 (która zmieniła oznaczenie na PGR 345/20, odpowiadającej działce ewidencyjnej, nr 262, z której w wyniku podziału powstała m. in. przedmiotowa dz. ew. nr 262/2) na rzecz PGR. 348/8 (odpowiadającej dz. ew. 163/1), wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**5 000 zł**

**Słownie złotych: pięć tysięcy**

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, 8 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 Rzecznawców Majątkowych.

## VI. ZAŁĄCZNIKI

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