

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena nieruchomości premium – położonej na lekkim, zachodnim stoku z trójstronnym panoramicznym widokiem na Jezioro Dobczyckie, Zamek Dobczycki oraz otaczające lasy.

Data opracowania: 27.11.2025

Celem niniejszego operatu jest przedstawienie pełnej, rzetelnej i profesjonalnej analizy nieruchomości położonych w malowniczych Dobczycach, powiat myślenicki, woj. Małopolskie, obejmujących działki 2646/14 oraz 2646/6. Dokument zawiera analizę formalną, planistyczną, geologiczną, geomorfologiczną oraz rynkową

To idealne miejsce dla osób szukających ciszy, prywatności i wyjątkowych widoków - zarówno pod inwestycję, jak i na prywatną rezydencję w otoczeniu natury.

Dane ogólne

Operat szacunkowy sporządzono dla nieruchomości położonej w Dobczycach (Podgórze - Kornatka), obejmującej działki ewidencyjne 2646/14 oraz 2646/6. Łączna powierzchnia analizowanego zespołu gruntów wynosi 0,8861 ha, z czego 0,6659 ha przypada na działkę 2646/14, a 0,2202 ha na działkę 2646/6. Nieruchomość położona jest na zboczu z bezpośrednim widokiem na Jezioro Dobczyckie oraz Zamek Dobczycki, co stanowi wyjątkowy walor krajobrazowy oraz istotny czynnik wpływający na wartość rynkową.

Podstawa formalna i zakres opracowania

Podstawę formalną do sporządzenia operatu stanowią dane z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), ksiąg wieczystych KR2Y/00028404/2 oraz KR2Y/00031780/5, raporty OnGeo o terenie oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr LXV/542/2023 Rady Miejskiej w Dobczycach. Zakres opracowania obejmuje analizę stanu prawnego, planistycznego, geologicznego, geotechnicznego, zagrożeń środowiskowych oraz rynku nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej analizowanych działek.

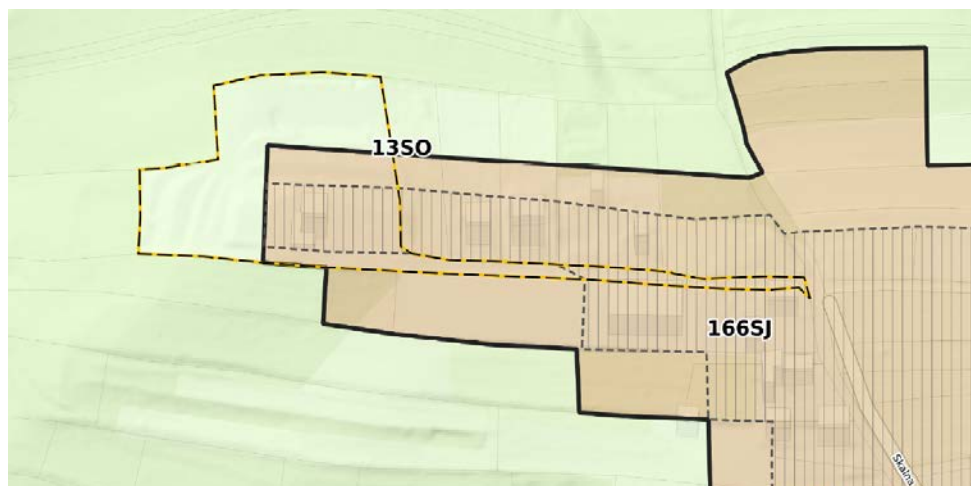
Operat ma charakter poglądowy i nie zastępuje operatu rzeczoznawcy majątkowego, jednak jego struktura, zakres i wnioski odpowiadają typowemu profesjonalnemu opracowaniu.

Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z treścią księgi wieczystej KR2Y/00028404/2 działka 2646/14 stanowi nieruchomość gruntową położoną w Dobczycach o powierzchni 0,6659 ha. W dziale II jako właściciel ujawniona jest osoba fizyczna. W dziale III i IV brak jest wpisów ograniczających prawo własności, jak również wpisów hipotek. Księga wieczysta KR2Y/00031780/5 obejmuje działkę 2646/6 o powierzchni 0,2202 ha. Jest to nieruchomość gruntowa nieobciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, bez wpisów hipotek i służebności. Stan prawny obu nieruchomości należy uznać za uregulowany i wolny od obciążeń, co pozytywnie wpływa na ich atrakcyjność inwestycyjną.

Analiza MPZP (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego)

Teren objęty jest Uchwałą LXV/542/2023. Działka 2646/14 znajduje się częściowo w strefie 166SJ (zabudowa jednorodzinna) oraz w strefie 13SO (strefa otwarta). Działka 2646/6 jest terenem leśnym bez możliwości zabudowy.



Najważniejsze atuty nieruchomości

- Wyjątkowy panoramiczny widok na Jezioro Dobczyckie oraz Zamek Dobczycki, walor widokowy tej nieruchomości jest absolutnie niespotykanym na lokalnym rynku.
- Pełna prywatność — idealne połączenie natury, przestrzeni i spokoju.
- Perfekcyjna działka pod luksusową willę, rezydencję lub projekt premium.
- Prywatny las na terenie posesji oraz bezpośredni kontakt z linią brzegową jeziora, co znacząco podnosi prestiż i wartość inwestycyjną.
- Łączna powierzchnia: 0,8861 ha, w tym 30,9 arów części budowlanej (MPZP) przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną.
- Atrakcyjna ekspozycja południowo-wschodnia — działka położona na lekkim stoku, dzięki czemu jest świetnie nasłoneczniona przez cały dzień.
- Szybki dojazd do Krakowa — ok. 40 minut, idealne miejsce do zamieszkania lub jako nieruchomość rekreacyjna. [Potencjalnie lepsza komunikacja w przyszłości – w regionie trwają prace planistyczne nad usprawnieniem połączeń drogowych na osi Kraków–Dobczyce.](#)



Otoczenie nieruchomości

Nieruchomość położona jest w absolutnie wyjątkowym otoczeniu. Od strony wjazdu znajdują się jedynie nieliczne domy jednorodzinne, natomiast trzy pozostałe kierunki to w pełni naturalna przestrzeń: prywatne lasy oraz bezpośrednie sąsiedztwo Jeziora Dobczyckiego. Dzięki temu działka gwarantuje maksymalną prywatność, ciszę i kontakt z naturą.

To miejsce, w którym dzień zaczyna się śpiewem ptaków, a kończy widokiem zachodzącego słońca odbijającego się w wodzie. Brak intensywnej zabudowy i ruchu drogowego sprawia, że okolica ma niepowtarzalny, kojący charakter.

Idealna lokalizacja dla osób szukających spokoju, przestrzeni, spektakularnych widoków i unikalnego otoczenia przyrodniczego - z jednoczesnym dostępem do niezbędnej infrastruktury dojazdowej.

Potencjał inwestycyjny

Nieruchomość oferuje wyjątkową elastyczność i doskonale nadaje się jako:

- Ekskluzywna rezydencja o najwyższym standardzie, idealna dla osób ceniących komfort i prywatność.
- Luksusowy dom z panoramicznym widokiem na jezioro i zamek — unikatowa sceneria, która podnosi wartość każdej inwestycji.
- Nowoczesny projekt willowy z tarasami widokowymi, pozwalający maksymalnie wykorzystać walory krajobrazowe terenu.
- Rozległa posiadłość prywatna z własnym lasem, idealna dla miłośników natury i przestrzeni.

Charakterystyka nieruchomości – działka nr 2646/14

Położenie nieruchomości 49°51'57" N 20°5'11" E / 323 m.n.pm.

Działka 2646/14 (księga wieczysta: KR2Y/00028404/2) ma powierzchnię 0,6659 ha. Według danych EGiB przeważające użytki to grunty orne i pastwiska trwałe (RV, RVI, PsV), fragmenty lasu zadrzewionego (Lzr) oraz drogi wewnętrzne. Zgodnie z MPZP teren jest przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną. Z raportu OnGeo wynika, że działka znajduje się w strefie 13SO – strefa otwarta (54% powierzchni) oraz 166SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (46% powierzchni). Taki układ stref umożliwia lokalizację zabudowy mieszkaniowej przy jednoczesnym zachowaniu wartości przyrodniczych. Działka wydłużona jest w kierunku wschód–zachód, a nachylenie terenu sprzyja ekspozycji widokowej na jezioro.

Strefy MPZP - działki 2646/14 (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego)

Użycie	Powierzchnia [m ²]	Opis
166SJ	3090	Teren budowlany – zabudowa jednorodzinną
13SO	3569	Strefa otwarta – teren niebudowlany
RAZEM	6659	Łączna powierzchnia działki zgodna z MPZP

Klasyfikacja gruntów EGiB (Ewidencja Gruntów i Budynków) Wypis z Rejestru Gruntów – stan na 24.11.2025

Użytek/Klasa	Powierzchnia [m ²]	Opis
S/RVI	1901	sad na gruntach ornych klasy VI
B/RVI	2228	teren mieszkaniowy na dawnej roli klasy VI
RVI	1528	grunty orne klasy VI
LzIV	304	grunty zadrzewione klasy IV
dr	698	droga
RAZEM	6659	Łączna powierzchnia



Z całkowitej powierzchni 6659 m² około 3090 m² znajduje się w strefie budowlanej 166SJ (zabudowa jednorodzinna). Pozostała część leży w strefie 13SO — teren otwarty. Klasyfikacja gruntów z EGiB (Br-RVI, S/RVI, RVI, LzIV, dr) nie wpływa na przeznaczenie budowlane określone przez MPZP.

Charakterystyka nieruchomości – działka nr 2646/6

Położenie nieruchomości 49°51'57" N 20°5'7" E

Działka 2646/6 (księga wieczysta: KR2Y/00031780/5) o powierzchni 2202 m² według EGiB oznaczona jest jako użytek LzrPsIV – zadrzewione pastwiska. Jest to teren leśny o charakterze ochronnym, pełniący funkcję bufora krajobrazowego i przyrodniczego. Działka nie jest przeznaczona pod zabudowę kubaturową, jednak w znaczący sposób podnosi atrakcyjność całej nieruchomości jako prywatny las z bezpośrednim dostępem z działki budowlanej 2646/14, bezpośredni kontakt z linią brzegową jeziora.

Strefy MPZP - działki 2646/6 (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego)

Użycie	Powierzchnia [m ²]	Opis
LzrPsIV	2202	las zadrzewiony / pastwisko klasy IV
RAZEM	2202	Całość działki

Klasyfikacja gruntów EGiB (Ewidencja Gruntów i Budynków) Wypis z Rejestru Gruntów – stan na 24.11.2025

Użytek/Klasa	Powierzchnia [m ²]	Opis
LzIV	2757	grunty zadrzewione i zakrzewione klasy IV
N	39	nieużytki
RIVb	24	grunty orne klasy IVb (słabsza część klasy IV)
RAZEM	2202	łączna powierzchnia



Odległość od dolnej granicy działki do linii brzegowej jeziora wynosi około 45 metrów.

Obliczenia wartości działki 2646/14

Przyjęto powierzchnię efektywnie budowlaną na poziomie 3090 m², odpowiadającą części działki o zasadniczym przeznaczeniu pod zabudowę. Na podstawie analizy rynku przyjęto jednostkową stawkę 480 zł/m² jako wartość odpowiadającą działce o wysokich walorach widokowych i planistycznych. Wartość działki 2646/14 oszacowano na poziomie: Łącznej wartość **1'597'140 zł** (słownie: jeden milion pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto czterdzieści złotych).

166SJ – teren budowlany	3090 m ² × 480 zł/m ² =	1'483'200
RV – grunty orne V	980 m ² × 30 zł/m ² =	29'400
RVI – grunty orne VI	620 m ² × 18 zł/m ² =	11'160
PsIV – pastwiska IV	540 m ² × 35 zł/m ² =	18'900
Br – tereny rolne zabudowane	480 m ² × 40 zł/m ² =	19'200
Lzr – zadrzewienia/leśne	1008 m ² × 35 zł/m ² =	35'280

Obliczenia wartości działki 2646/6

Dla działki 2646/6 przyjęto powierzchnię 6700 m² (dla potrzeb szacunkowych, z uwzględnieniem zaokrągleń technologicznych). Stawka jednostkowa dla gruntów leśnych powiązanych funkcjonalnie z zabudową mieszkaniową przyjęta została na poziomie 30 zł/m². Wartość działki 2646/6 oszacowano na poziomie: 2197 m² × 30 zł/m² = **65'910 zł** (słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dziesięć złotych).

Wartość łączna / działek 2646/14 i 2646/6

Łączna wartość nieruchomości, obejmującej działki 2646/14 oraz 2646/6, wynosi **1'663'050 zł** (słownie: jeden milion sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt złotych). Wartość ta uwzględnia zarówno część budowlaną o wysokich walorach widokowych, jak i część leśną, pełniącą funkcję rekreacyjno-ochronną.

Wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o dostępne dane rynkowe, analizę lokalnego rynku oraz walory przyrodnicze i krajobrazowe, z zastosowaniem podejścia porównawczego opartego na transakcjach z terenu gminy Dobczyce i okolicznych miejscowości powiatu myślenickiego.

Użycie	Powierzchnia [m ²]	Cena min [zł/m ²]	Cena max [zł/m ²]	Cena premium – panorama [zł/m ²]	Cena premium – pierwsza linia jeziora [zł/m ²]
166SJ – teren budowlany	3090	220	400	320–420	360–550
RV – grunty orne V	980	10	15	15–20	20–30
RVI – grunty orne VI	620	8	12	10–14	12–18
PsIV – pastwiska IV	540	10	18	18–25	25–35
Br – tereny rolne zabudowane	480	12	20	20–28	28–40
Lzr – zadrzewienia/leśne	1008	8	12	12–18	18–35

Wartość działek + koszty zagospodarowania

Element	Opis / Parametry	Wartość zł
Łączna wartość działek	<i>Działki 2646/14 + 2646/6</i>	1'663'050
Ogrodzenie,	<i>900 zł/mb x 335 mb (wysokości 2 m, szpice, pręty 12×12 mm, podmurówka, ocynk, ręcznie spawane, malowanie proszkowe)</i>	301'500
Wpływ terenu +25% (301'500 x 0.25)	<i>Trudny wjazd, głębokie fundamenty, różnice wysokości, sekcje niestandardowe</i>	84'420
Brama kuta 3 m	<i>Wykonanie premium</i>	20'000
Druga brama kuta 2 m	<i>Zwykła brama wjazdowa</i>	8'000
Dwie furtki kute	<i>Wejścia pieszce</i>	9'000
Przygotowania pod kort tenisowy i tarasy	<i>Niwelacja, podbudowa, stabilizacja gruntu, podsypki</i>	300'000
Razem		2'385'970

Na podstawie szczegółowych wyliczeń (łącznie koszt prac i wartości terenu: 2'385'970 zł) oraz biorąc pod uwagę wcześniejsze wyższe oferty, nasza cena wyjściowa wynosi **5'700'000 zł** (słownie: pięć milionów siedemset tysięcy złotych).

Wycena budynku

- Na terenie nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni około 300 m², kwalifikujący się do rozbiórki ze względu na stan techniczny oraz brak wartości użytkowej.
- Obiekt nie przedstawia wartości rynkowej jako budynek, jednak stanowi źródło materiału rozbiórkowego w postaci gruzu ceglanego i betonowego.
- Szacuje się, że odzyskany materiał po rozbiórce może zostać wykorzystany na potrzeby inwestycyjne, w szczególności jako podbudowa pod drogę dojazdową lub teren utwardzony, co ogranicza koszty zakupu kruszywa oraz utylizacji odpadów.
- Wartość materiałowa budynku, rozumiana jako oszczędność wynikająca z braku konieczności wywozu gruzu i zakupu podbudowy, wynosi orientacyjnie od 30 000 do 60 000 zł
- Projekt istniejącego domu z około 70 lat temu jest zachowany.

Analiza rynku lokalnego nieruchomości - Metodyka wyceny

W bezpośrednim otoczeniu Dobczyc brakuje pełnych, ogólnodostępnych danych dotyczących transakcji nieruchomości o porównywalnym charakterze, zwłaszcza działek budowlanych z widokiem panoramicznym i dostępem do Jeziora Dobczyckiego. Publiczne rejestry nie udostępniają szczegółowych informacji o cenach sprzedaży tego typu gruntów, a rynek charakteryzuje się niewielką liczbą transakcji oraz wysoką unikatowością ofert.

W związku z tym zastosowano podejście porównawcze, oparte na analizie dostępnych ofert rynkowych, danych z portali branżowych oraz informacji z podobnych lokalizacji w regionie.

Na podstawie dostępnych ofert i transakcji szacuje się, że ceny działek budowlanych w rejonie Jeziora Dobczyckiego kształtują się w przedziale 250–550 zł/m², przy czym działki z bezpośrednim widokiem na jezioro osiągają ceny z górnego przedziału. Działki leśne i rolnicze bez możliwości zabudowy wyceniane są znacząco niżej, zwykle w przedziale 10–35 zł/m², jednak w przypadku powiązania funkcjonalnego z działką budowlaną wpływają na wartość całego kompleksu.

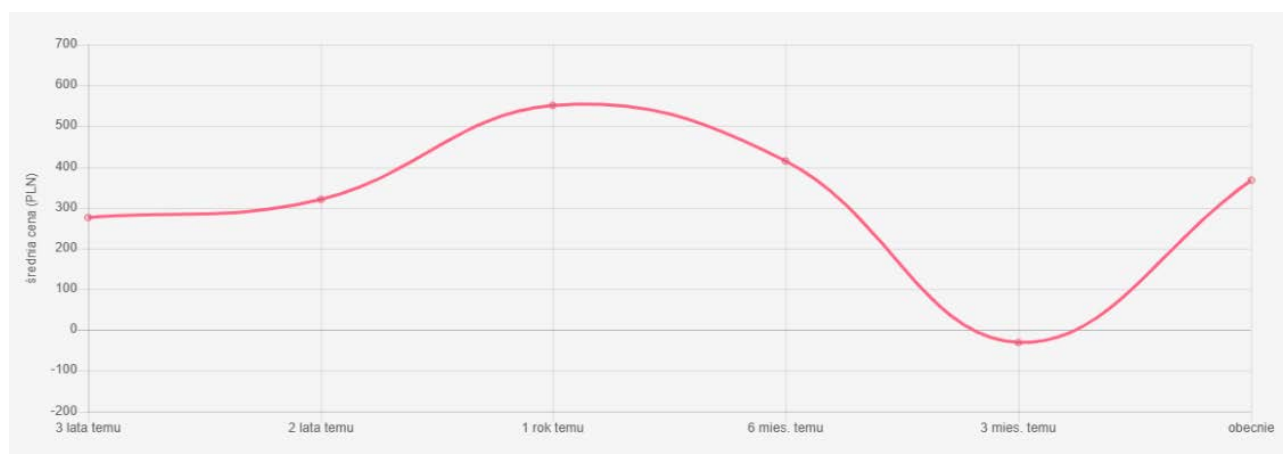
Rynek nieruchomości w rejonie Dobczyc i Myślenic charakteryzuje się rosnącym zainteresowaniem działkami o walorach widokowych, w szczególności z widokiem na Jezioro Dobczyckie.

Nie uwzględniono cechy wyróżniające: widok panoramiczny-krajobrazowy, ukształtowania terenu, ekspozycji stoków, bezpośredni kontakt z linią brzegową jeziora.

Wykres zmiany cen działek lub gruntów w Dobczycach

Ceny działek lub gruntów Dobczyce - Wartość działki lub gruntu w Dobczycach:

<https://ceny.szybko.pl/Dobczyce-ceny-dzialek.html?>



Publikowane działki w pobliżu

Urokliwy Dworek - Kornatka | Morizon.pl - Pow. Działki 1'200 m2 - 1 495 000 zł

<https://www.morizon.pl/oferta/sprzedaz-dom-malopolskie-myslenicki-205m2-mzn2046490295>



Podsumowanie

Analizowana nieruchomość stanowi wyjątkowo atrakcyjny kompleks gruntów zlokalizowany na zboczu z panoramicznym widokiem na Jezioro i Zamek Dobczycki. Połączenie działki budowlanej z prywatnym lasem znacząco wyróżnia tę nieruchomość na tle innych ofert dostępnych na lokalnym rynku. Na podstawie przeprowadzonej analizy przyjmuje się, że nieruchomość ma charakter premium i może stanowić podstawę do realizacji inwestycji o wysokim standardzie.

Dokumentacja fotograficzna i mapy

- zdjęcia działek
- raport i mapy z Geoportalu
- wyrys z ewidencji gruntów
- wyciągi z ksiąg wieczystych obu działek.