

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

I. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Rybna przy ul. Szafranowej, gm. Czernichów, objęta księgą wieczystą KW Nr KR1K/00017517/9, na którą składa się:

arkusz	obręb	numer działki	użytki i klasa bonitacyjna	pow. [ha]	Nr KW
13	0010	2915	ŁIV	0,14	KR1K/00017517/9
Suma				0,14	

Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie Sądu Rejonowego dla Krakowa Krowodrzy.

Działka gruntu nr 2915 posiada powierzchnię 1 400 m² i jest działką niezabudowaną o kształcie prostokąta, z wjazdem na działkę od strony północnej.

Działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XLV.326.2013 Rady Gminy Czernichów z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernichów działka nr 2915 położona jest na terenie oznaczonym symbolem **MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Szafranowej - droga obecnie gruntowa, częściowo utwardzona tłuczniem. Działka uzbrojona w sieć energetyczną, kanalizacyjną, wodną i gazową.

Brak właściciela działki w trakcie oględzin, brak informacji czy działka stanowi przedmiot dzierżawy, przyjęto więc, że na dzień wyceny nie była przedmiotem dzierżawy.

Działka nr 2915, zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, nie stanowi nieruchomości rolnej.



2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 1570/18.

3. ZAKRES WYCENY

Zakres opinii obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień oględzin.

4. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

117 712 zł

sto siedemnaście tysięcy siedemset dwanaście złotych

Na oszacowaną wartość przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem treści art. 948 § 2 kpc składają się:

- wartość gruntu: prawo własności – **117 712 zł**,
- wartość budowli i innych urządzeń: **brak**,
- przynależności: **brak**,
- pożytki: **brak informacji od właściciela działki czy przedmiotowa działka stanowi przedmiot dzierżawy, przyjęto więc, że na dzień wyceny nie była przedmiotem dzierżawy.**

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW

Ewidencja gruntów

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
sporządzono dnia: 16.08.2018 13:52:43

Nr jednostki rejestrowej: G796

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Jarosz Anna Barbara (Michał, Barbara) adres: ul. Zaczęze 14, 32-061 Rybna

Działki ewidencyjne: 1

Arkusze	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek / klasa szacunkowa		Nr KW /ub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
13	2915	-	0.14	LIV	0.14	KR1K/00017517/9 AN1853/2017
Identyfikator: 120601_2_0010_2915 Działka objęta formą ochrony przyrody: brak danych Rejestr zabytków: nie dotyczy Wartość: brak danych Rejon statystyczny: brak danych						
Razem powierzchnia działek:			0.14	ha		
Słownie:			czternaście arów			

Oznaczenia klas i użytków

LIV - Łąki trwałe

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość położona w Rybnej przy ul. Szafranowej. Miejscowość oddalona jest ok. 28 km od centrum Krakowa. Rybna znajduje się tuż przy drodze wojewódzkiej nr 780 oraz ok. 13 km od węzła komunikacyjnego Rudno autostrady A4. Ze względu na natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej nr 780 w „godzinach szczytu” dojazd do Krakowa utrudniony.

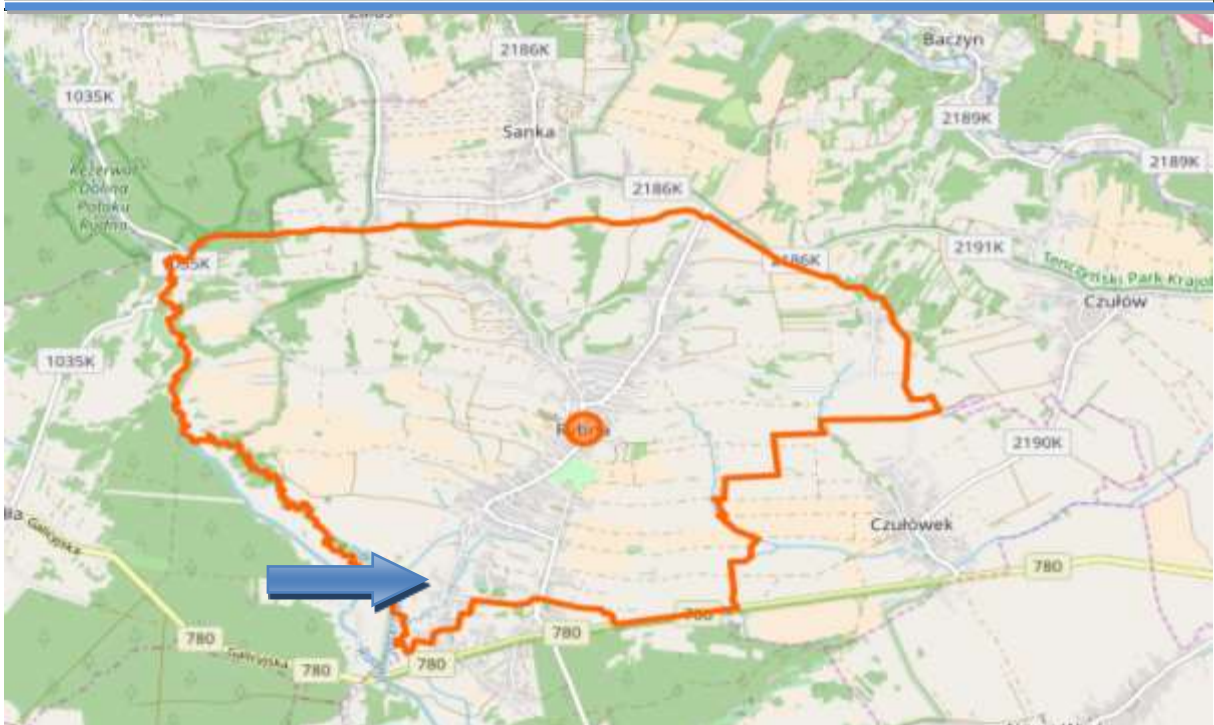
Szacowana działka znajduje się w odległości ok. 90 m od początku ulicy Dolnej, jednej z głównych ulic Rybnej i ok. 800 m od drogi wojewódzkiej nr 780.

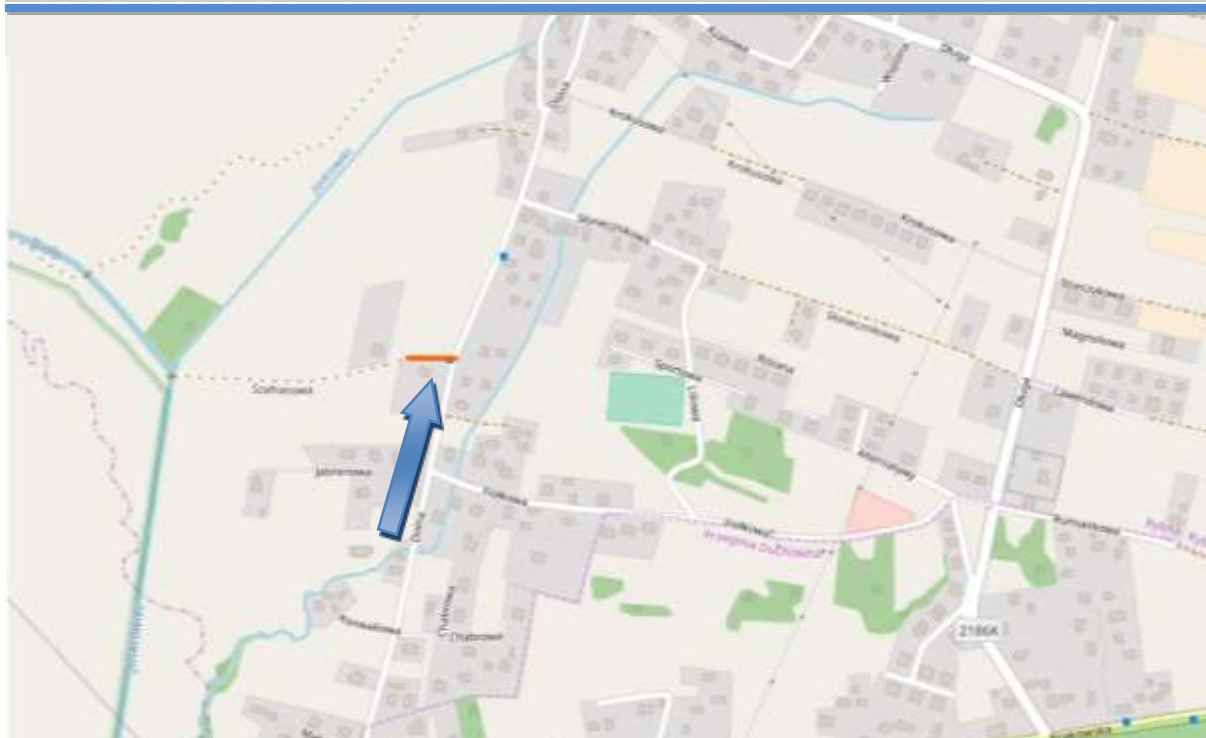
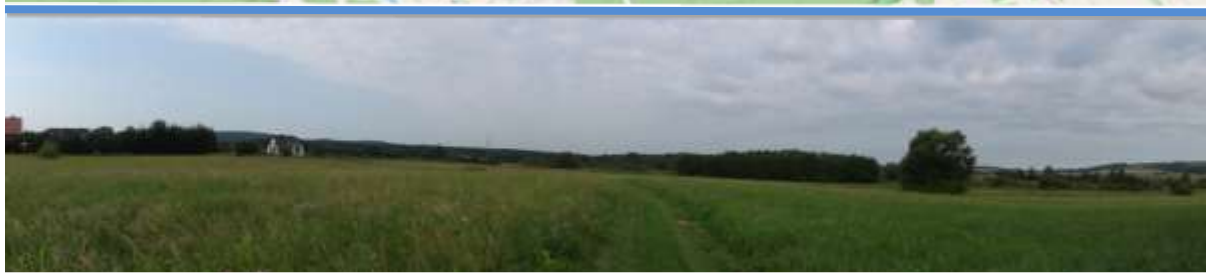
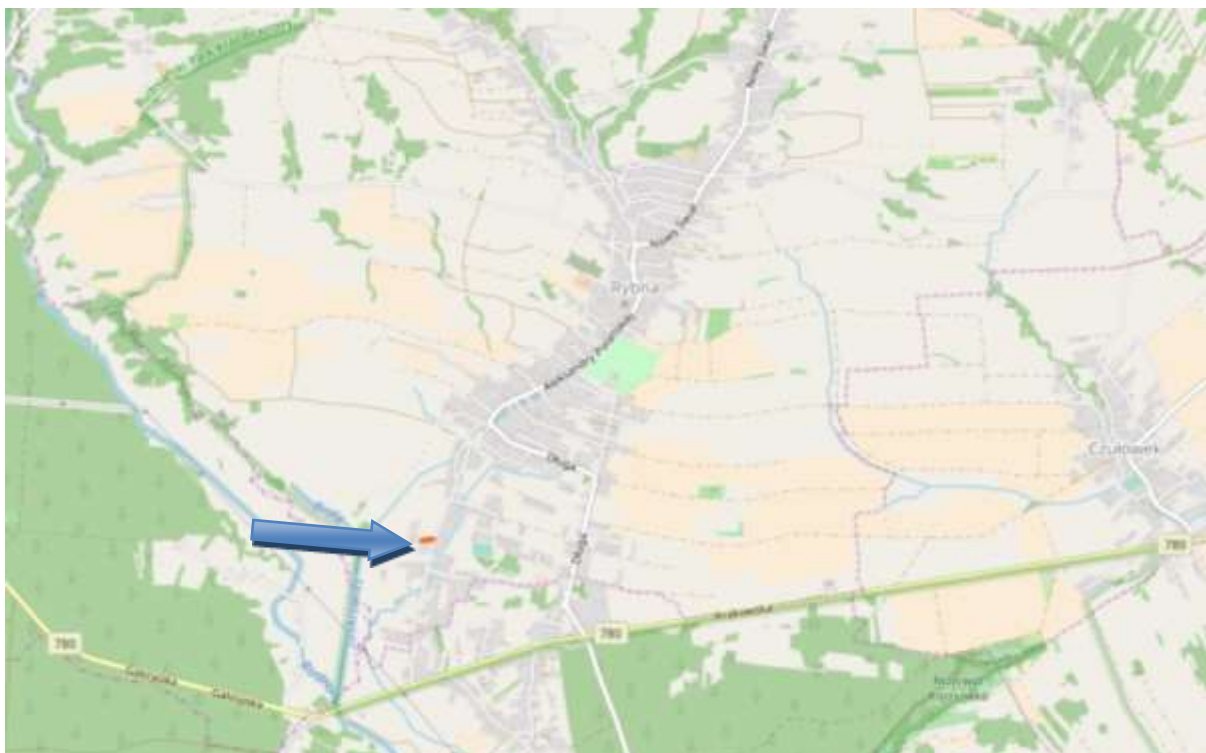
Dojazd do nieruchomości po ubitym tłuczniu oraz drodze gruntowej – ulicy Szafranowej w początkowym odcinku drogi, potem drogą gruntową.

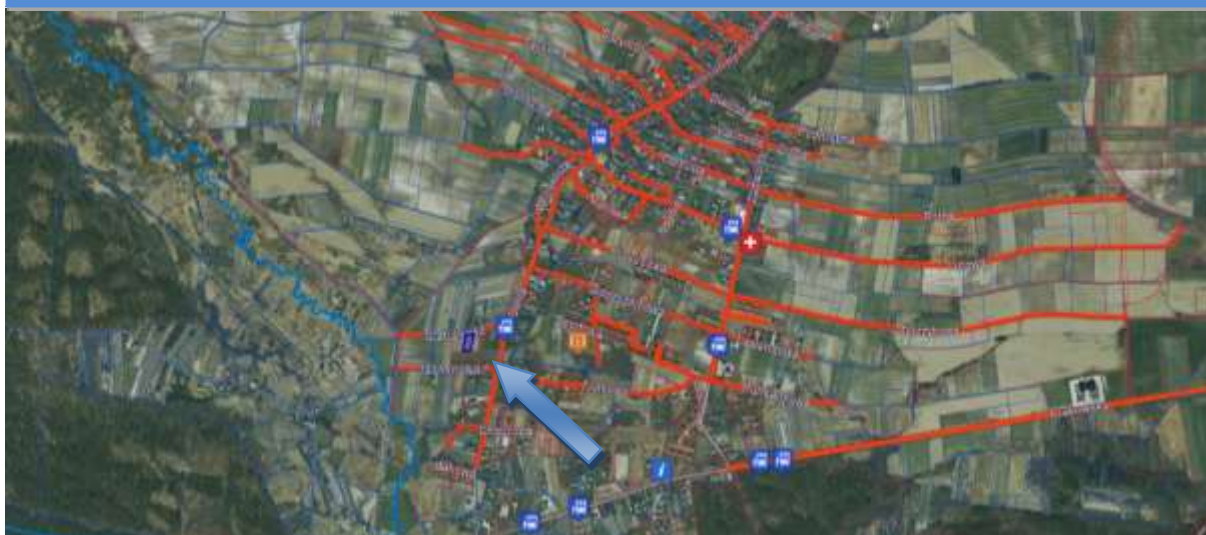
Otoczenie działek stanowią niezabudowane działki rolne oraz pojedyncze budynki mieszkalne, w niedalekiej okolicy przedszkole. Od strony zachodniej, ok. 350 m od działki, płynie ciek wodny Jaskrowiec.

Dobra lokalizacja ze względu na dość dobre połączenie komunikacji miejskiej z centrum Krakowa. Rybna na obecną chwilę staje się jedną z „miejscowości sypialnianych” dla Krakowa. Otoczenie nieruchomości ze względu na jednorodność oraz nowe budownictwo, tereny zielone bardzo dobre. W okolicy dość dobrze rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa, sklep, poczta, szkoła, przedszkole czy ośrodek zdrowia.

Fragmenty map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – Rybna, ul. Szafranowa







Okolica







OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Rybna przy ul. Szafranowej, gm. Czernichów, objęta księgą wieczystą KW Nr **KR1K/00017517/9**, na którą składa się:

arkusz	obręb	numer działki	użytki i klasa bonitacyjna	pow. [ha]	Nr KW
13	0010	2915	ŁIV	0,14	KR1K/00017517/9
Suma				0,14	

Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie Sądu Rejonowego dla Krakowa Krowodrzy.

Działka gruntu nr **2915** posiada powierzchnię **1 400 m²**.

Charakterystyka działki gruntu:

- działka o kształcie prostokąta,
- przeznaczenie działki w studium – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej- MNU,
- działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulica Szafranowa, droga polna, na początku wysypana tłuczniami,
- działka uzbrojona w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i gazową,
- działka niezagospodarowana, porośnięta trawą i krzewami samosiejkami,
- w sąsiedztwie działki znajdują się działki budowlane, również za działką od strony południowej,
- wjazd na działkę od północnej strony,

- brak właściciela działki w trakcie oględzin, brak informacji czy działka stanowi przedmiot dzierżawy, przyjęto więc, że na dzień wyceny nie była przedmiotem dzierżawy.

Działka nr 2915, zgodnie z ustawą z dnia z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, nie stanowi nieruchomości rolnej.

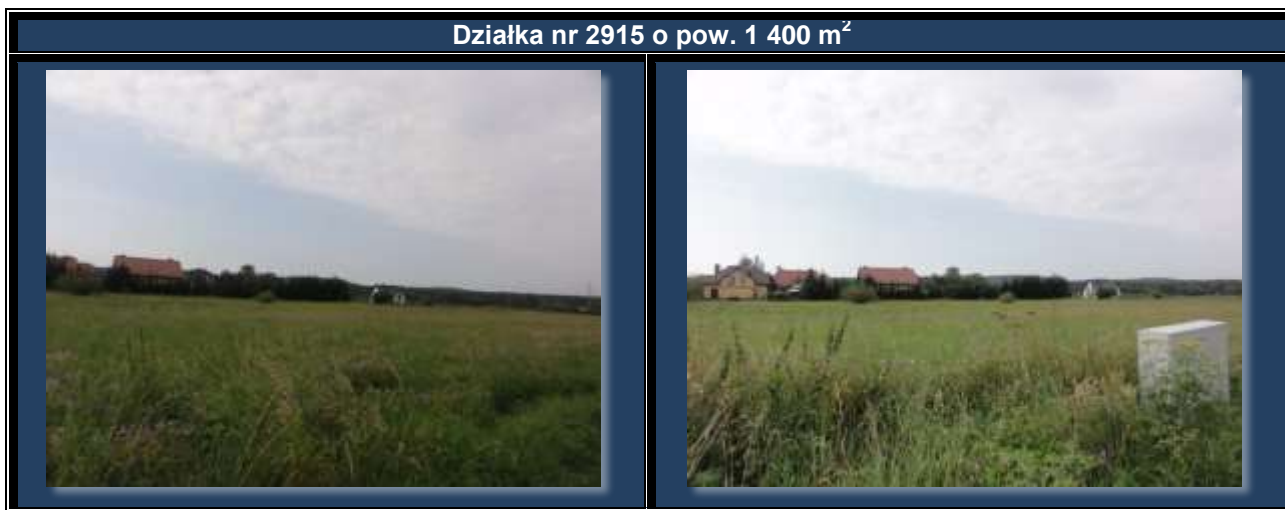
Mapa ewidencyjna



Mapa zasadnicza



Dokumentacja fotograficzna:





Droga dojazdowa

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XLV.326.2013 Rady Gminy Czernichów z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernichów działka nr 2915 położona jest na terenie oznaczonym symbolem **MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**.

Dokładny opis studium dostępny w Urzędzie Gminy Czernichów.



Źródło: <http://www.portal.gison.pl/czernichow/>

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów, parametry i wskaźniki oraz warunki zagospodarowania w obszarze zurbanizowanym i wskazanym do urbanizacji (OZ)

Symbol jednostki funkcjonalnej	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenu	Parametry i wskaźniki urbanistyczne
oznaczenie w legendzie rysunku studium: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ		
MNU	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, - pensjonaty, - możliwość prowadzenia działalności usługowej w lokalu użytkowym, wyodrębnionym w budynku mieszkalnym (tzw. usługi wbudowane), - dopuszcza się usługi i drobną wytwórczość na wydzielonych działkach; zasady dopuszczenia obiektów usługowych i drobnej wytwórczości, mogą być ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, - utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej; zasady dopuszczenia nowej zabudowy zagrodowej, w tym ewentualność wprowadzenia zakazu jej lokowania, mogą być ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. 	<ul style="list-style-type: none"> - wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może być większa niż 12 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni ogólnej działki budowlanej.

Działka nr 2915 zgodnie z ustawą z dnia z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, nie stanowi nieruchomości rolnej (art. 1a pkt 1 lit b przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha) – przedmiotowa nieruchomość ma powierzchnię poniżej 0,3 ha, a mianowicie 0,14 ha.