

OPERAT SZACUNKOWY

ZAWIERAJĄCY OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej i zabudowanej

położona: Czubrowice.

Gmina: Jerzmanowice-Przebinia

Powiat: krakowski

Województwo: małopolskie.

Autor:

Czubrowice 20 lutego 2017 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie, stan prawny i ewidencyjny nieruchomości

Lokalizacja	Miejscowość; Czubrowice, Gmina: Jerzmanowice-Przegonia Powiat: krakowski, Województwo: małopolskie.
Powierzchnia działek łączna	2,9720 ha
Stan prawny	Księga wieczysta KR2P/ 00013306/1
Opis	Działka nr 668/4 o powierzchni 0,7940 ha położona jest w miejscowości Czubrowice. Zabudowana w części domem jednorodzinny mieszkalny wraz z budynkami gospodarczymi. Reszta nieruchomości to grunt rolny położony po wyżej na wzniesieniu skalnym. Użytki rolne klasy RIV a, Ps V . Część rolnicza posiada dostęp do drogi polnej poprzez działkę nr 668/3. Działka nr 554/1 o powierzchni 0,0115 ha. Użytki rolne klasy RIIIa posiada dostęp do drogi. Działka nr 554/2 o powierzchni 0,1755 ha. Użytki rolne klasy RIIIa nie posiada dostępu do drogi. Działka nr 599 o powierzchni 0,1000 ha. Użytki rolne klasy RIVb posiada dostęp do drogi. Działka nr 601/1 o powierzchni 0,0113 ha. Użytki rolne klasy RIV a posiada dostęp do drogi Działka nr 601/2 o powierzchni 0,3277 ha. Użytki rolne klasy RIV a posiada dostęp do drogi. Działka nr 602/1 o powierzchni 0,0090 ha. Użytki rolne klasy RIV a posiada dostęp do drogi Działka nr 602/2 o powierzchni 0,1800 ha. Użytki rolne klasy RIV a nie posiada dostępu do drogi Działka nr 668/3 o powierzchni 0,0070 ha. Użytki rolne klasy RIV a posiada dostęp do drogi Działka nr 669/2 o powierzchni 0,0650 ha. Użytki rolne klasy RIV a posiada dostęp do drogi Działka nr 670 o powierzchni 1,2910 ha. Użytki rolne klasy RIIIb RIVa RIVb PS V posiada dostęp do drogi

Oszacowana wartość rynkowa

Cel wyceny	Powstępowanie egzekucyjne
Wartość nieruchomości	NR; 670 = 19 494 zł NR; 669/2 = 761 zł NR; 668/3 = 50 zł NR; 602/2 = 3 006 zł NR; 602/1 = 65 zł NR; 601/2 = 5 866 zł NR; 601/1 = 81 zł NR; 599 = 1 610 zł NR; 554/2 = 2 931 zł NR; 554/1 = 83 zł NR; 668/4 = 219 640 zł

Data sporządzenia operatu szacunkowego-27.02.2017 r.

Data określenia wartości nieruchomości - 20.02.2017 r.

II. Część szczegółowa opracowania

Opis szczegółowy przedmiotu opracowania.

Gmina Jerzmanowice - Przegonia położona jest w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim. Funkcjonuje, jako gmina wiejska dzieląca się na jednostki strukturalne (wsie). Gmina Jerzmanowice - Przegonia obejmuje 8 sołectw: Czubrowice, Gotkowice, Jerzmanowice, Łazy, Przegonia, Raclawice, Sąspów i Szklary. Siedzibą władz gminnych jest miejscowość Jerzmanowice położona w centralnej części obszaru gminy. Gmina Jerzmanowice - Przegonia graniczy od wschodu z gminą Skąta, od północy z gminą Sułoszowa, od zachodu z gminą Olkusz, a od południa - z gminami Krzeszowice i Wielka Wieś

Działka nr 668/4 o powierzchni 0,7940 ha położna jest w miejscowości Czubrowice. Zabudowana w części domem jednorodzinny mieszkalny wraz z budynkami gospodarczymi. Reszta nieruchomości to grunt rolny położony po wyżej na wzniesieniu skalnym. Użytki rolne klasy RIV a, Ps V. Część rolnicza posiada dostęp do drogi polnej poprzez działkę nr 668/3.

Dom z roku około 1957, XX wieku wykonany w technologii tradycyjnej. Murowany, parterowy z zagospodarowaną piwnicą na cele mieszkalne. Kryty blachodachówką. Dach dwuspadowy. Budynek nieocieplony. Tynkowany i malowany. Częściowo obłożony płytką ozdobną i panelem pcv. Wejście do piwnicy i na parter poprzez wiatrołap. Pomieszczenia na dole budynku wydzielone za pomocą ścian GK. Wykończenie i standard typowy dla rejonów wiejskich. Do budynku przylegają dwa niewielkie budynki gospodarcze.

Media pełne, **Dom nie posiada dostępu do drogi publicznej**

Zestawienie powierzchni ,pomiar własny;

Przyziemie	M ²
Kuchnia	11,5
Pokój	17,15
Pokój	8,32
Łazienka	0,93
Łazienka	4,61
Przedpokój	7,02
	3,93
Piętro	
Łazienka	2,54
Kuchnia	14,33
Pokój	14,98
Pokój	14,98
Przedpokój	7,63
Wiatrołap	2,4
Suma	±110,32

Działki położone w miejscowości Czubrowice. Grunty rolne nieużytkowane. Teren pagórkowaty, kształt zbliżony do prostokąta lub kwadratu.

Działka nr 554/1 o powierzchni 0,0115 ha. Użytki rolne klasy RIIIa posiada dostęp do drogi.

Działka nr 554/2 o powierzchni 0,1755 ha. Użytki rolne klasy RIIIa nie posiada dostępu do drogi.

Działka nr 599 o powierzchni 0,1000 ha. Użytki rolne klasy RIVb posiada dostęp do drogi.

Działka nr 601/1 o powierzchni 0,0113 ha. Użytki rolne klasy RIV a posiada dostęp do drogi

Działka nr 601/2 o powierzchni 0,3277 ha. Użytki rolne klasy RIV a posiada dostęp do drogi.

Działka nr 602/1 o powierzchni 0,0090 ha. Użytki rolne klasy RIV a posiada dostęp do drogi

Działka nr 602/2 o powierzchni 0,1800 ha. Użytki rolne klasy RIV a nie posiada dostępu do drogi

Działka nr 668/3 o powierzchni 0,0070 ha. Użytki rolne klasy RIV a posiada dostęp do drogi

Działka nr 669/2 o powierzchni 0,0650 ha. Użytki rolne klasy RIV a posiada dostęp do drogi

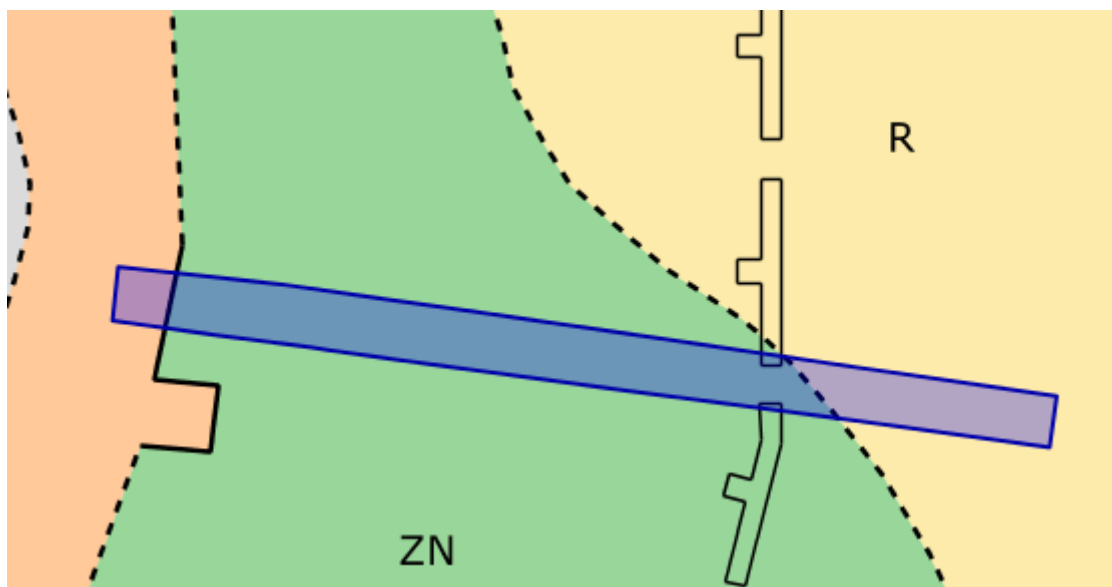
Działka nr 670 o powierzchni 1,2910 ha. Użytki rolne klasy RIIIb RIVa RIVb PS V posiada dostęp do drogi

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Rady Gminy Jerzmanowice-Przegonia dla obszaru Czubrowice - Uchwała z 17 marca 2003 r. (Dz. U. nr 108 z 8 maja 2003 r.) . ze zmianami z 24 czerwca 2007 roku.

Działka nr 670,669/2,668/3,602/2,602/1,601/2,601/1,599,554/2,554/1- tereny R-Rolne

Działka nr 668/4 na obszarze ok 500 m² tereny zabudowy mieszkaniowej pozostała część ZN –zieleń nieurządzona i rolne R.



Stan Prawny.

SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE, VIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SKALE KR2P/00013306/1

Dział I

Lp. 1.	---		
Numer działki		554	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, JERZMANOWICE-PRZEGINIA, CZUBROWICE
Lp. 2.	---		
Numer działki		599	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, JERZMANOWICE-PRZEGINIA, CZUBROWICE
Lp. 3.	---		
Numer działki		601	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, JERZMANOWICE-PRZEGINIA, CZUBROWICE
Lp. 4.	---		
Numer działki		602	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, JERZMANOWICE-PRZEGINIA, CZUBROWICE
Lp. 5.	---		
Numer działki		670	
Położenie (numer porządkowy /		Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, JERZMANOWICE-

województwo, powiat, gmina, miejscowość)	1.		PRZEGINIA, CZUBROWICE
Lp. 6.	---		
Numer działki	668/2		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, JERZMANOWICE- PRZEGINIA, CZUBROWICE
Lp. 7.	---		
Numer działki	669/2		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, JERZMANOWICE- PRZEGINIA, CZUBROWICE

Obszar całej nieruchomości 2,9720 HA

Dział II Izdebska Krystyna, Izdebski Stanisław.

Dział III WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.

Dział IV HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA 106 867,81 zł

Stan geodezyjny różni się od stanu prawnego zawartego w w/w księdze wieczystej

Przyjęto numery działek i powierzchnie według danych geodezyjnych.

Wycenę sporządzono przy założeniu, że nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek skażeń chemicznych czy biologicznych lub innych zanieczyszczeń mogących stanowić naruszenie obowiązującego prawa, w tym polskich norm i przepisów techniczno-budowlanych, albo mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia i bezpieczeństwa ludzi oraz dla środowiska naturalnego, a ponadto nie występuję obowiązek rekultywacji Nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku "Prawo ochrony środowiska".

III. Wynik końcowy wyceny.

Wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej działki nr 668/4 położonej w miejscowości Czubrowice nr 169a wynosi po zaokrągleniu:

W= 219 640 zł

Słownie: Dwieście dziewiętnaście tysięcy sześćset czterdzieści złotych.

Działki niezabudowane:

NR; 670 = 19 494 zł Słownie; dziewiętnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt cztery złote.

NR; 669/2 = 761 zł Słownie; siedemset sześćdziesiąt jeden złotych.

NR; 668/3 = 50 zł Słownie; pięćdziesiąt złotych.

NR; 602/2 = 3 006 zł Słownie; trzy tysiące sześć złotych.

NR; 602/1 = 65 zł Słownie; sześćdziesiąt pięć złotych.

NR; 601/2 = 5 866 zł Słownie; Pięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć złotych.

NR; 601/1 = 81 zł Słownie; osiemdziesiąt jeden złotych.

NR; 599 = 1 610 zł Słownie; tysiąc sześćset dziesięć złotych.

NR; 554/2 = 2 931 zł Słownie dwa tysiące dziewięćset trzydzieści jeden złoty.

NR; 554/1 = 83 zł Słownie osiemdziesiąt trzy złote.

IV.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Klauzule ogólne

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie musiał zapłacić w związku z jej nabyciem.

2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu

1. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie I.3 -„Cel wyceny” niniejszego opracowania.
2. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w części, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i fizyczne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony

Zdjęcia nieruchomości.



