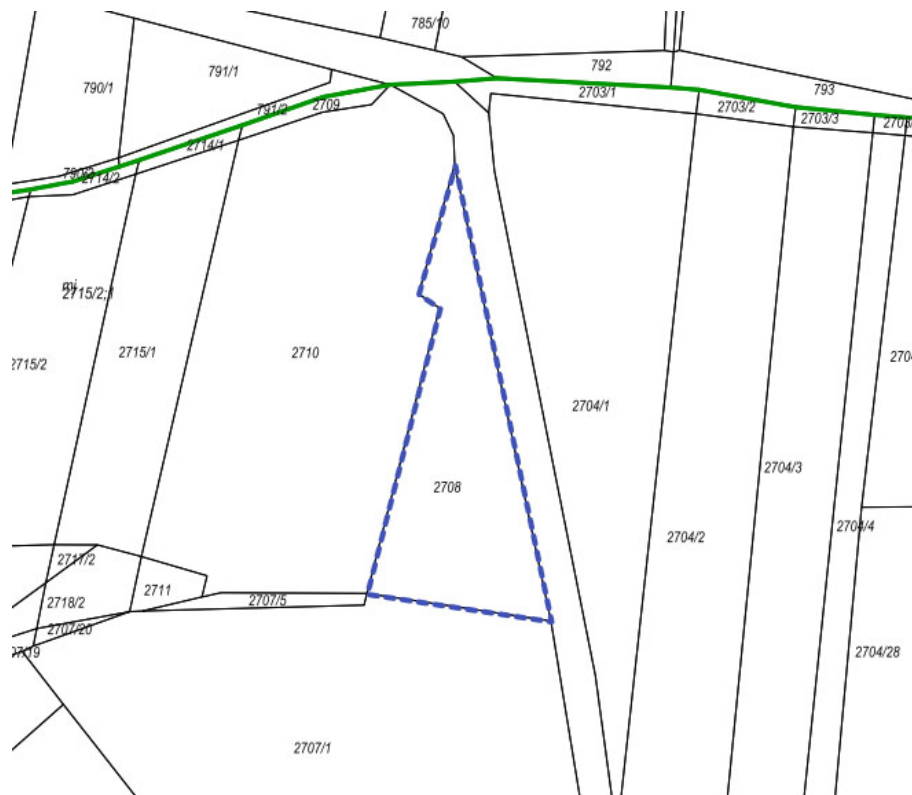


2. DANE O NIERUCHOMOŚCI

2.1 Opis stanu prawnego

Przedmiotem opinii jest nieruchomość objęta w Sądzie Rejonowym w Wadowicach KR1W/00096538/9, składająca się z działki w Stryszowie, Gmina Stryszów nr 2708 o powierzchni 2532m². /RIVb/. Grunt ten nie jest zabudowany.



Właścicielem ujawnionym w księdze wieczystej jest:

- **Małgorzata Maria Kwartnik** c. Bartłomieja i Stanisławy – udział 1/3
- **Elżbieta Małgorzata Tomaszewska** c. Bartłomieja i Stanisławy – udział 1/3
- **Teresa Stefania Gurtat** c. Bartłomieja i Stanisławy – udział 1/3

Dział I Księgi Wieczystej dotyczący spisu praw związanych z własnością nie zawiera wpisów.

Dział III księgi wieczystej dotyczący ciężarów i ograniczeń zawiera wpisy:

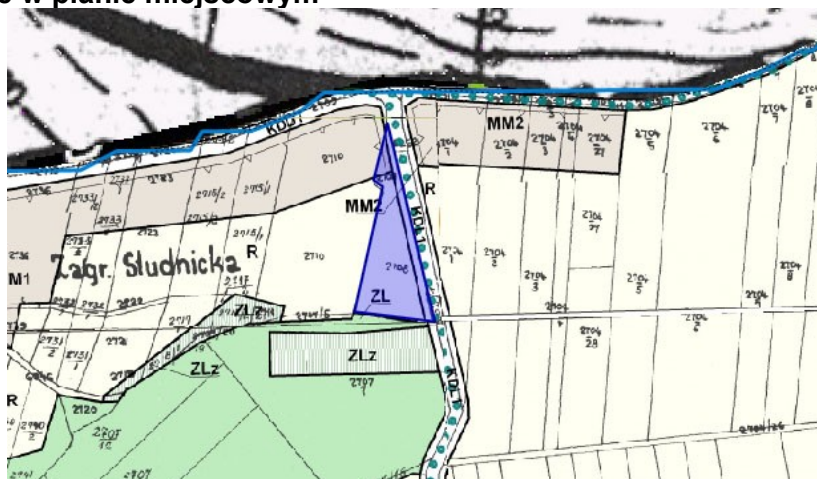
- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach na wniosek wierzyciela Gminy Miejskiej Kraków Zarząd Budynków Komunalnych w sprawie KM 494/16 /dotyczy udziału nr 1/
- ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności Elżbiety Małgorzaty Tomaszewskiej na rzecz Marka Tomaszewskiego, Marcina Romana Tomaszewskiego, Adama Jana Tomaszewskiego, Ewy Justyny Klimczak, Andrzeja Stanisława Tomaszewskiego, Pauliny Dominiki Tomaszewskiej.

Dział IV księgi wieczystej dotyczący hipotek

- Nie zawiera wpisów

Badanie księgi wieczystej: <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>

Przeznaczenie w planie miejscowym



R - teren upraw polowych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
Około 5% /120m²/ w terenach z prawem zabudowy mieszkaniowej.

§ 36

1. Wyznaczają się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami „R” z podstawowym przeznaczeniem pod **uprawy polowe i ogrodnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej**. Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe oraz drogi wewnętrzne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. W terenach ustala się:
 - 1/ utrzymanie upraw polowych, ogrodniczych i sadownictwa;
 - 2/ utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
 - 3/ utrzymanie istniejących budynków z możliwością wykonywania robót budowlanych;
 - 4/ wymianę substancji mieszkaniowej i gospodarczej;
 - 5/ możliwość realizacji drugiego budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży wyłącznie w granicach zabudowanych działek;
 - 6/ budowę obiektów zabudowy zagrodowej dla rolników będących właścicielami gospodarstw rolnych o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie, na działkach o powierzchni minimum 1500 m², z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej - z wyłączeniem obszarów objętych szczególnymi ograniczeniami lub chronionych przepisami odrębnymi;
 - 7/ możliwość realizacji prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową;
 - 8/ możliwość przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na cele rekreacji indywidualnej lub agroturystyki;
 - 9/ utrzymanie i budowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 10/ utrzymanie oraz możliwość wytyczenia i realizacji szlaków turystycznych, szlaków rowerowych i tras konnych;
 - 11/ możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
3. W terenach wyklucza się:
 - 1/ niszczenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
 - 2/ naruszanie ciągłości lokalnych cieków i urządzeń melioracyjnych;
 - 3/ lokalizację ferm hodowlanych z systemem bezściółkowym;
 - 4/ odprowadzanie ścieków rolniczych do kanalizacji sanitarnej.
4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu:
 - 1/ parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 ÷ 7 uchwały;
 - 2/ wymogów wynikających z przepisów Prawa budowlanego.

Źródło:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Stryszów w gminie Stryszów, uchwała nr XXX/192/2010 Rady Gminy w Stryszowie z dnia 21 maja 2010 roku opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 473 POZ.3553 z dnia 15 września 2010r., Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr WN.II.0911-89-10 Wojewody Małopolskiego z dnia 21 lipca 2010r.

2.2 Opis nieruchomości

LOKALIZACJA

Nieruchomość położona we wsi Stryszów, gmina Stryszów. Dojazd z Krakowa około 30km na południowy wschód.


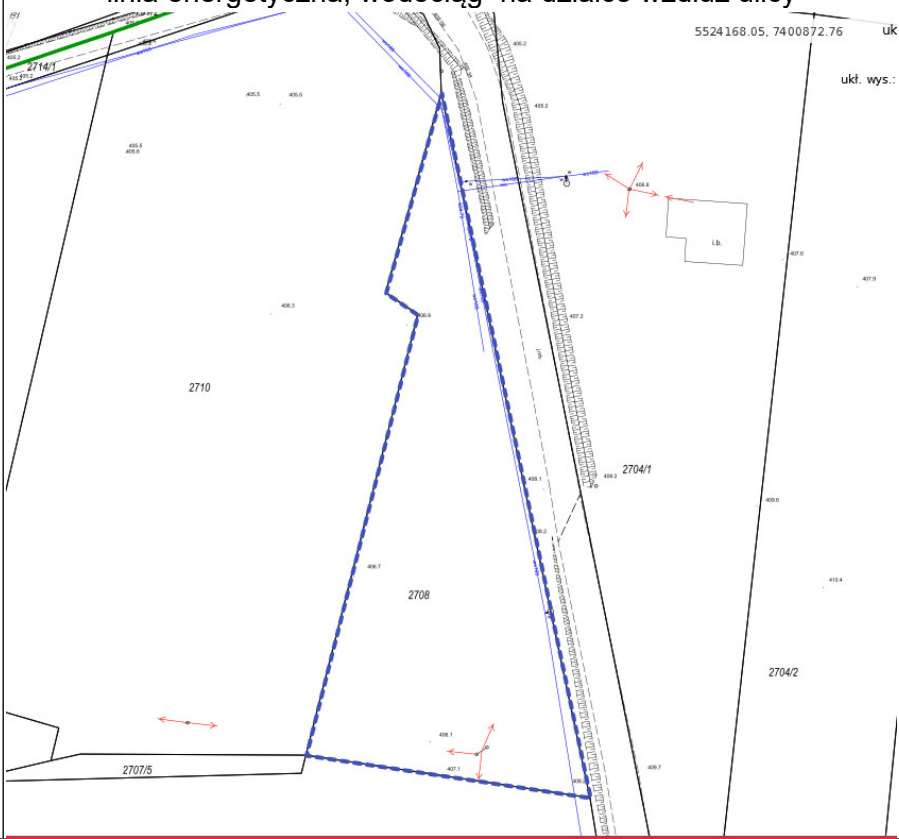


W Stryszowie, dojazd jak na planie poniżej, z drogi łączącej Stryszów z Barwałdem Górnym.

**OPIS GRUNTU****Lokalizacja, otoczenie**

Tereny wiejskie, z dala od centrum gminy. W sąsiedztwie tereny zielone, uprawy polowe, oraz tereny zadrzewione. Region z walorami widokowymi.



<p>Dojazd</p>	<p>Grunt przylega do drogi gminnej łączącej Barwałd Górny ze Stryżowem. Jezdnia asfaltowa dwukierunkowa.</p> 
<p>Kształt i topografia Uzbrojenie</p>	<p>Kształt zbliżony do trójkąta.- długości boków 46m, 120m, 110m. linia energetyczna, wodociąg na działce wzdłuż ulicy</p> 
<p>Zagospodarowanie działki</p>	<p>Bez zabudowy kubaturowej; grunt nie jest zagospodarowany</p>



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:



4. RAPORT Z OPINII**4.1 Podsumowanie wyników wyceny**

Przedmiotem opinii jest nieruchomość objęta w Sądzie Rejonowym w Wadowicach KR1W/00096538/9, składająca się z działki w Stryszowie, Gmina Stryszów nr 2708 o powierzchni 2532m². /RIVb/. Grunt ten nie jest zabudowany.

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach Mirosławę Wójcicką w sprawie KM 494/18. **Zakres** opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności gruntu według stanu na dzień wyceny, w zakresie udziału 1/3 Małgorzaty Marii Kwartnik.

Właścicielem ujawnionym w księdze wieczystej jest:

- **Małgorzata Maria Kwartnik** c. Bartłomieja i Stanisławy – udział 1/3
- **Elżbieta Małgorzata Tomaszewska** c. Bartłomieja i Stanisławy – udział 1/3
- **Teresa Stefania Gurtat** c. Bartłomieja i Stanisławy – udział 1/3

ZESTAWIENIE WYNIKÓW WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości w dniu wyceny, w zakresie udziału 1/3:	13.100 PLN	<i>trzydzieście tysięcy sto złotych.</i>
--	-------------------	--

Obliczona wartość to najbardziej prawdopodobna cena sprzedaży nieruchomości; wartości tę obliczono w oparciu o przeciętne ceny sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym.

Uwaga:

W III dziale KW: ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności Elżbiety Małgorzaty Tomaszewskiej na rzecz Marka Tomaszewskiego, Marcina Romana Tomaszewskiego, Adama Jana Tomaszewskiego, Ewy Justyny Klimczak, Andrzeja Stanisława Tomaszewskiego, Pauliny Dominiki Tomaszewskiej.

4.2 Klauzule

- Niniejszą opinię sporządzono zgodnie z przepisami prawa
- Wycena może być wykorzystana jedynie do celu wymienionego w zamówieniu
- Dane zawarte w opinii stanowią materiał poufny, kopiowanie dokumentu i jego wykorzystanie przez osoby trzecie jest niedopuszczalne.
- Obliczona wartość rynkowa nie uwzględnia ewentualnych ograniczeń wynikających z umów dzierżawy.
- Stan prawny nieruchomości został opisany na podstawie informacji ksiąg wieczystych i danych ewidencji gruntów. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za ewentualne wady prawne ukryte lub roszczenia osób trzecich nie ujawnione w księdze wieczystej
- Opinia nie uwzględnia wpływu na wartość rynkową nieruchomości pandemii wirusa SARS-CoV-2 w Polsce i na świecie

Wadowice dnia 24-01-2022r.

na tym opinię zakończono i podpisano