

Stan prawny ustalony na podstawie ksiąg wieczystych z dnia 05.04.2022r. z portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - Ministerstwo Sprawiedliwości.

**RA1G/00024254/3**

<b>Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>		
1	Numer działki	73
	Położenie	gmina Błędów, miejscowość Trzylatków Duży
	Sposób korzystania	nieruchomość rolna zabudowana
Obszar całej nieruchomości		5,8300 ha
<b>DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>		
brak wpisów		
<b>DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ</b>		
1	Wielkość udziału	1/1, wspólność ustawowa małżeńska
	Osoba fizyczna	
2	Wielkość udziału	1/1, wspólność ustawowa małżeńska
	Osoba fizyczna	
<b>DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>		
1	Numer wpisu	1
	Rodzaj wpisu	Ograniczone prawo rzeczowe
	Treść wpisu	Dożywotnia i nieodpłatna służebność osobista mieszkania w przedmiotowym domu mieszkalnym polegająca na zajmowaniu w całości piętra domu, z używalnością piwnicy i strychu, z zapewnieniem opału, ponoszeniu opłat za energię elektryczną, gaz, wodę i kanalizację, użytkowanie w całości stodoły, z zapewnieniem opieki w chorobie i starości
	Osoba fizyczna	
2	Numer wpisu	2
	Rodzaj wpisu	Ograniczone prawo rzeczowe
	Treść wpisu	Użytkowanie 65 arów gruntu od drogi i przy gruntach Michalaka, z prawem przejścia i przejazdu.
	Osoba fizyczna	

**RA1G/00029037/1**

<b>Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>		
1	Numer działki	177
	Położenie	gmina Błędów, miejscowość Trzylatków Duży
	Sposób korzystania	nieruchomość rolna
2	Numer działki	184
	Położenie	gmina Błędów, miejscowość Trzylatków Duży
	Sposób korzystania	nieruchomość rolna
Obszar całej nieruchomości		1,4400 ha
<b>DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>		
brak wpisów		
<b>DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ</b>		
1	Wielkość udziału	1/1, wspólność ustawowa małżeńska
	Osoba fizyczna	
2	Wielkość udziału	1/1, wspólność ustawowa małżeńska
	Osoba fizyczna	

**RA1G/00066030/3**

<b>oDział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>		
1	Numer działki	178
	Położenie	gmina Błędów, miejscowość Trzylatków Duży
	Sposób korzystania	działka

Obszar całej nieruchomości   0,3200 ha	
<b>DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>	
brak wpisów	
<b>DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ</b>	
1	Wielkość udziału Osoba fizyczna
1/1, wspólność ustawowa małżeńska	
2	Wielkość udziału Osoba fizyczna
1/1, wspólność ustawowa małżeńska	

### Oznaczenie w rejestrze gruntów

Powiat: grójecki.

Jednostka ewidencyjna: 140602\_2 Błędów

Obręb: 0041 Trzylatków Duży

Id działki: 140602\_2.0041.73

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia użytku (ha)	Powierzchnia działki (ha)
73	grunty rolne zabudowane	Br-RIIIa	0,24	5,83
	grunty zadrzewione i zakrzewione	LzIV	0,43	
	łąki trwałe	ŁIII	0,41	
	łąki trwałe	ŁIV	0,26	
	nieużytki	N	0,03	
	sady	S-RIIIa	2,88	
	sady	S-RIIIb	0,93	
	sady	S-RIVa	0,45	
	sady	S-RIVb	0,20	

Id działki: 140602\_2.0041.177

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia użytku (ha)	Powierzchnia działki (ha)
177	sady	S-RIIIa	0,52	0,52

Id działki: 140602\_2.0041.178

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia użytku (ha)	Powierzchnia działki (ha)
178	grunty orne	S-RIIIa	0,32	0,32

Id działki: 140602\_2.0041.184

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia użytku (ha)	Powierzchnia działki (ha)
184	sady	S-RIIIa	0,67	0,92
	sady	S-RIIIb	0,25	

Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Obszar na którym znajdują się wyceniane nieruchomości znajduje się na terenie, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Błędów, zatwierdzone uchwałą nr IV/21/02 z dnia 27 grudnia 2002 r. Rady Gminy w Błędowie.

Zgodnie z ustaleniami ww. studium:

Działka nr 73 we wsi Trzylatków Duży znajduje się na obszarze „zabudowa zagrodowa/gospodarstwa sadownicze” oraz „sady”

działki nr 177, 178 oraz 184 we wsi Trzylatków Duży znajdują się na obszarze „sady”.

Przedmiotowe działki ewidencyjne nie są położone na obszarze rewitalizacji, ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r., poz. 802).

### **Opis nieruchomości.**

Szacowane nieruchomości znajdują się w miejscowości Trzylatków Duży w gminie Błędów w powiecie grójeckim. Gmina Błędów ma charakter rolniczy – ponad 90% powierzchni stanowią użytki rolne, jedynie 5% powierzchni stanowią użytki leśne.

Gmina Błędów liczy 7 495 mieszkańców. Miejscowość Trzylatków Duży leży w odległości 3,5 km na północ od Błędowa (siedziby gminy) i liczy ok. 300 mieszkańców. Jest to wieś o rozproszonym charakterze zabudowy, z częścią ulicówki biegnącej wzdłuż drogi wojewódzkiej 725. Działki wchodzące w skład wycenianych nieruchomości położone są bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej 725.

### **Opis nieruchomości RA1G/00024254/3 - działka nr 73**

Zabudowana działka ewidencyjna nr 73 w obrębie Trzylatków Duży znajduje się centralnej części gminy Błędów, w odległości ok. 3,5 km od siedziby gminy. W sąsiedztwie znajdują grunty rolne użytkowane w większości jako sady oraz rozproszona zabudowa zagrodowa.

Działka ma powierzchnię 5,83 ha. Znajduje się na niej zabudowa zagrodowa (oznaczona numerem porządkowym Trzylatków duży 46) oraz nasadzenia sadownicze.

Działka ma nieregularny kształt. Od strony północnej przylega do rzeczki Machnatka. |Od strony wschodniej do drogi powiatowej nr 1614W , do drogi wojewódzkiej nr 725 oraz nieruchomości stanowiącej sady. Od strony południowej przylega do drogi wojewódzkiej nr 725 oraz do gruntów użytkowanych jako sady. Od strony zachodniej przylega do gruntów użytkowanych jako sady.

Teren działki jest płaski, z nachyleniem w kierunku północnym. Działka jest w całości ogrodzona siatką metalową na słupkach stalowych. Działka posiada dostęp do drogi publicznej od strony wschodniej – droga o nawierzchni bitumicznej. Zabudowa usytuowana jest we wschodniej części działki. Działka posiada od strony wschodniej dostęp do sieci elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej. Brak dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Woda ze studni na terenie działki, odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego.

W części siedliskowej działki znajduje się:

- ~ wjazd utwardzony wylewką bitumiczną
- ~ podwórko utwardzone wylewką betonową w złym stanie technicznym
- ~ brama stalowa rozwieralna na słupkach elementów stalowych,
- ~ studnia;
- ~ zbiornik bezodpływowy.

Na działce znajduje się następująca zabudowa:

**Budynek mieszkalny I** – wybudowany w 1986 r., murowany, 3-kondygnacyjny, podpiwniczony, o

powierzchni zabudowy 130 m<sup>2</sup>, wybudowany z czerwonej cegły. dach kopertowy, pokryty blachą trapezową, obróbki blacharskie wykonane z blachy (widoczne ślady rdzy).

Okna PCV. Stan techniczny budynku i standard wykończenia oceniono jako korzystny. Budynek posiada instalację elektryczną, gaz ziemny, wodociągową (woda ze studni przydomowej), kanalizację (zbiornik bezodpływowy). Budynek posiada centralne ogrzewanie - piec gazowy oraz piec na paliwo stałe.

Wszystkie kondygnacje budynku wykorzystywane są na cele mieszkaniowe.

### **Piwnica**

W piwnicy znajduje się kuchnia (pow. 11,6 m<sup>2</sup>), łazienka , WC, korytarz (pow. 14,76 m<sup>2</sup>), kotłownia (pow. 17,32 m<sup>2</sup>) oraz garaż (pow. 35,31 m<sup>2</sup> z pomieszczeniem magazynowym (10,92 m<sup>2</sup>). Wejście do piwnicy bezpośrednio z zewnątrz. Wjazd do garażu od strony południowej.

Wysokość pomieszczeń w piwnicy wynosi 2,18 m, poza kotłownią, w której wysokość wynosi 2,54 m.

Podłogi w kuchni, korytarz, łazience, WC oraz na schodach prowadzących na parter wyłożone płytkami ceramicznymi. Ściany i sufit w korytarzu pokryte panelami pcv. Ściany w kuchni także wyłożone panelami pcv. Ściany w łazience i WC wyłożone płytkami ceramicznymi. Drzwi wewnętrzne płytowe.

### **Parter**

Na parterze znajdują się 4 pokoje (o powierzchniach 11,64 m<sup>2</sup>, 17,2 m<sup>2</sup>, 23,22 m<sup>2</sup> oraz 23,01 m<sup>2</sup>), łazienka (pow. 5,24 m<sup>2</sup>), WC (pow. 1,36 m<sup>2</sup>), korytarz (pow. 19,18 m<sup>2</sup>) oraz schody prowadzące na piętro. Powierzchnia użytkowa parteru wynosi 100,85 m<sup>2</sup> (bez powierzchni schodów).

Podłogi w pokojach, na korytarzu oraz schodach prowadzących na piętro wyłożone parkietem drewnianym. Ściany pokryte tynkiem cementowo-wapiennym. Podłoga i ściany w WC wyłożone płytkami ceramicznymi. Łazienka nieurządzona, w trakcie remontu – na podłodze wylewka betonowa, na ścianach zaprawa po skutych płytkach ceramicznych. Drzwi wewnętrzne płytowe.

#### Piętro

Na piętrze znajdują się: kuchnia (o powierzchni 11,64 m<sup>2</sup>), 3 pokoje (o powierzchniach 17,2 m<sup>2</sup>, 23,22 m<sup>2</sup> oraz 23,01 m<sup>2</sup>), łazienka (pow. 5,24 m<sup>2</sup>), WC (pow. 1,36 m<sup>2</sup>), korytarz (pow. 19,18 m<sup>2</sup>) oraz schody prowadzące na strych nieużytkowy. Powierzchnia użytkowa piętra wynosi 100,85 m<sup>2</sup> (bez powierzchni schodów).

Podłogi w kuchni, pokojach oraz na korytarzu są wyłożone parkietem drewnianym. Ściany w kuchni wyłożone boazerią drewnianą, nad blatem roboczym płytkami PCV, w pokojach i na korytarzu ściany są pokryte tynkiem cementowo-wapiennym. Podłoga i ściany w łazience i WC wyłożone płytkami ceramicznymi. Schody prowadzące na strych betonowe, bez okładziny. Drzwi wewnętrzne płytowe.

**Budynek mieszkalny II** – wybudowany w latach 60-tych, murowany, podpiwniczony, o powierzchni zabudowy 72 m<sup>2</sup>, wybudowany z czerwonej cegły, z poddaszem nieużytkowym, pokryty papą, dwuspadowy. Budynek nieużytkowany i niezamieszkały od 2008 r. Okna drewniane skrzyniowe. Budynek składa się z kuchni, 2 pokoi, przedpokoju, spiżarki i łazienki. Stan techniczny budynku i standard wykończenia oceniono jako niski, do remontu. Budynek posiada instalację elektryczną, gaz ziemny, wodociąg (woda ze studni przydomowej), kanalizację (zbiornik bezodpływowy).

**Budynek gospodarczy (garaż)** – wybudowany ok. 1978-1979 r. Murowany, w części podpiwniczony, o powierzchni zabudowy ok. 162 m<sup>2</sup> (18 x 9 m), wybudowany z białej cegły cementowo-wapiennej oraz suporeksu, z poddaszem nieużytkowym, pokryty płytami eternitowymi płaskimi. Drzwi drewniane, okna drewniane skrzyniowe. Wylewka betonowa. Stan techniczny budynku i standard wykończenia oceniono jako niski, do remontu. Budynek posiada instalację elektryczną (w tym trójfazową, tzw. siłę). W budynku znajdują się dwa garaże, z kanałami, o powierzchni użytkowej 37,9 m<sup>2</sup> oraz 53,14 m<sup>2</sup>, pomieszczenie techniczne (tzw. parnik) o powierzchni użytkowej ok. 12 m<sup>2</sup> oraz tzw. letnia kuchnia o powierzchni 21,76 m<sup>2</sup>.

**Budynek gospodarczy (stodoła)** – wybudowany w 1970 r. Murowana, w części podpiwniczona, o powierzchni zabudowy ok. 220 m<sup>2</sup>, wybudowany z czerwonej cegły, dach pokryty płytami eternitowymi falistymi. Wylewka betonowa, drzwi metalowe przesuwne. Stan techniczny budynku i standard wykończenia oceniono jako przeciętny. Budynek posiada instalację elektryczną. Powierzchnia użytkowa wynosi ok. 210 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia piwnicy ok. 36 m<sup>2</sup>, wysokość piwnicy 2,48 m, nad piwnicą znajduje się sasięk. Obecnie budynek użytkowany jako garaż (część komunikacyjna o powierzchni ok. 64,5 m<sup>2</sup>) i przechowalnia owoców (dwa pomieszczenia o powierzchni ok. 36 m<sup>2</sup> każde, ocieplone styropianem).

**Budynek magazynowy (Przechowalnia owoców)** – wybudowany w 2012 r., murowany z cegły silikatowej. Pokrycie dachu z płyty warstwowej. Obróbki blacharskie – metalowe. Powierzchnia zabudowy wynosi ok. 682 m<sup>2</sup> (22 m x 31 m). Budynek składa się z łącznika (ok. 288 m<sup>2</sup>) oraz czterech pomieszczeń magazynowych (każde o powierzchni 83,40 m<sup>2</sup>). Drzwi zewnętrzne przesuwne z płyty warstwowej. Posadzka na łączniku - wylewka betonowa, w pomieszczeniach magazynowych I, III i IV - wylewka podstawowa tzw. chudziak, w pomieszczeniu II wylewka przemysłowa. Ściany dwóch komór (I i II) zostały zaizolowane oraz uszczelnione styropianem (montaż na kółkach) i folią (podjęte działania przygotowawcze pod kontrolowaną atmosferą). Drzwi wewnętrzne do komory I i II z płyty warstwowej. W pozostałych komorach (III i IV) brak wylewki właściwej, (obecnie chudziak), ściany i sufit niezaizolowane, brak drzwi. Brak wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej. Teren wokół budynku nieutwardzony. Wjazd do budynku tylko od strony południowej. Od strony wschodniej możliwość załadunku po wybudowaniu rampy oraz wyrównaniu i utwardzeniu podjazdu.

Budynek użytkowany obecnie jako magazyn i garaż.

Na pozostałej części działki znajdują się następujące nasadzenia sadownicze:

- 8) Jabłonie – odmiana mutsu i golden delicious, 7 rzędów, w wieku ok. 8 lat, na powierzchni ok. 0,53 ha (ok. 800 szt.);
- 9) Jabłonie – odmiana Jonapaulo, 2 rzędy, w wieku ok. 15 lat, na powierzchni ok. 0,12 ha (ok. 160 szt.);
- 10) Jabłonie – odmiana champion, 3 rzędy, w wieku ok. 10 lat, na powierzchni ok. 0,22 ha (ok. 240 szt.);
- 11) Jabłonie – odmiana idared, 2 rzędy, w wieku ok. 4 lat, na powierzchni ok. 0,12 ha (ok. 160 szt.);
- 12) Jabłonie – odmiana jonagored, 2 rzędy, w wieku ok. 30 lat, na powierzchni ok. 0,12 ha (ok. 160 szt.);
- 13) Jabłonie – odmiana golden delicious, 2 rzędy, w wieku ok. 12 lat, na powierzchni ok. 0,12 ha (ok. 160 szt.);
- 14) Jabłonie – odmiana Idared, 2 rzędy, w wieku ok. 30 lat, na powierzchni ok. 0,04 ha (ok. 32 szt.);
- 15) Jabłonie – odmiana golden delicious, 4 rzędy, w wieku ok. 30 lat, na powierzchni ok. 0,12 ha (ok. 140 szt.);
- 16) Jabłonie – odmiana idared, 2 rzędy, w wieku ok. 30 lat, na powierzchni ok. 0,14 ha (pojedyncze ubytki w nasadzeniach – przyjęto ok. 150 szt.);
- 17) Jabłonie – odmiana antonówka, 2 rzędy, w wieku ok. 10 lat, na powierzchni ok. 0,12 ha (liczne ubytki w nasadzeniach – przyjęto ok. 120 szt.);
- 18) Jabłonie – odmiana idared, 3 rzędy, w wieku ok. 30 lat, na powierzchni ok. 0,10 ha (liczne ubytki w nasadzeniach – przyjęto ok. 80 szt.);
- 19) Jabłonie – odmiana ligol, 3 rzędy, w wieku ok. 30 lat, na powierzchni ok. 0,10 ha (liczne ubytki w nasadzeniach – przyjęto ok. 80 szt.);
- 20) Jabłonie odmiana gloster, 6 rzędów, w wieku ok. 30 lat, na powierzchni ok. 0,25 ha (ok. 300 szt.);
- 21) Jabłonie – odmiana idared, 2 rzędy, w wieku ok. 30 lat, na powierzchni ok. 0,12 ha (liczne ubytki w nasadzeniach – przyjęto ok. 60 szt.);
- 22) Gruszka - odmiana konferencja, 3 rzędy w wieku ok. 30 lat, na powierzchni ok. 0,15 ha (liczne ubytki – ok. 100 szt.);
- 23) Wiśnie – 3 rzędy, w wieku ok. 30 lat, na powierzchni 0,25 ha (ok. 250 szt.);
- 24) Wiśnie – w wieku ok. 30 lat, (ok. 15 szt.);
- 25) Czereśnie – w wieku ok. 30 lat, (ok. 4 szt.);
- 26) Śliwy – węgierka, mieszaniec, w wieku ok. 15 lat, ok. 20 szt.;
- 27) Śliwy – wiek 30 lat, 15 szt.;
- 28) Orzech włoski - wiek 10 lat, 10 szt.;
- 29) Jabłonie – odmiana paulared, 5 rzędów, w wieku ok. 30 lat, (nieliczne ubytki w nasadzeniach – przyjęto ok. 400 szt.);
- 30) Jabłonie – odmiana idared, 2 rzędy, w wieku ok. 30 lat, ok. 160 szt.;
- 31) Jabłonie – odmiana jonagold, 1 rząd, w wieku ok. 3 lat, ok. 80 szt.);
- 32) Jabłonie – odmiana idared, 2 rzędy, w wieku ok. 30 lat, przyjęto ok. 160 szt.);

## **Opis nieruchomości RA1G/00029037/1 - działki nr 177 i 184**

**Działka nr 177** - o powierzchni 0,52 ha, oznaczona jako sady (S-RIIIa), wąska, o wydłużonym kształcie, wymiary ok. 23 m × 235 m. Działka w całości obsadzona jabłoniemi – odmiana Idared, w wieku ok. 35 lat (4 rzędy, ok. 280 drzew) oraz ok. 70 drzew odmiany golden delicious i eliza w wieku ok. 15 lat. Działka przylega północnym bokiem do drogi wojewódzkiej nr 725. Działka sąsiednia od zachodu zabudowana zabudową zagrodową oraz zagospodarowana jako sad. od wschodu i południa działki rolne użytkowane sadowniczo. Działka nieogrodzona. Wzdłuż północnej granicy działki przebiega gazociąg i linia energetyczna. Wzdłuż południowej granicy działki przebiega linia energetyczna.

**Działka nr 184** - o powierzchni 0,92 ha, oznaczona jako sady (S-RIIIa i S-IIIb), kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach, wymiary ok. 40 m × 230 m.

Działka obsadzona gruszami w wieku ok. 18 lat – odmiana klapsa (1 rząd, ok. 90 drzew), konferencja (3 rzędy, ok. 270 drzew) Michałka- Bonkreta Wiliama (1 rząd, ok. 80 drzew), Lukasówka (5 rzędów 450

drzew). Wzdłuż północnej i południowej granicy nasadzenia wiśni w wieku ok. 18 lat. (ok. 30 drzew). Działka przylega północnym bokiem do drogi wojewódzkiej nr 725. Działka sąsiednia od zachodu zabudowana zabudową zagrodową, od wschodu i południa działki rolne użytkowane sadowniczo. Działka ogrodzona siatką stalową na słupkach betonowych z bramą rozwieralną. Wzdłuż północnej granicy działki przebiega gazociąg i linia energetyczna. Wzdłuż południowej granicy działki przebiega linia energetyczna.

## **Opis nieruchomości RA1G/00066030/3 - działka nr 178**

**Działka nr 178** - o powierzchni 0,32 ha, oznaczona jako sady (S-RIIIa), bardzo wąska, o wydłużonym kształcie, wymiary ok. 14 m × 230 m, działka w całości obsadzona jabłoniami – odmiana golden delicious (3 rzędy, ok. 200 szt) w wieku ok. 15 lat. Działka przylega północnym bokiem do drogi wojewódzkiej nr 725. Działki sąsiednie od zachodu, wschodu i południa użytkowane sadowniczo. Działka nieogrodzona. Wzdłuż północnej granicy działki przebiega gazociąg i linia energetyczna. Wzdłuż południowej granicy działki przebiega linia energetyczna.

**Wartość ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr RA1G/00024254/3 stanowiącej zabudowaną działkę nr 73 obręb Trzylatków Duży:**

1. ograniczone prawo rzeczowe na rzecz ...	158 422 zł
2. ograniczone prawo rzeczowe na rzecz ..	133 712 zł

Zgodnie z zapisami zawartymi w dziale III księgi wieczystej nr RA1G/00024254/3, .... posiadają dożywotnią i nieodpłatną służebność osobistą mieszkania w domu mieszkalnym (znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 73 w obrębie Trzylatków Duży, polegającą na zajmowaniu w całości piętra domu, z używalnością piwnicy i strychu, z zapewnieniem opału, ponoszeniu opłat za energię elektryczną, gaz, wodę i kanalizację, użytkowanie w całości stodoły, z zapewnieniem opieki w chorobie i starości oraz użytkowanie 65 arów gruntu od drogi ....., z prawem przejścia i przejazdu.

Prawo to nie ulega ograniczeniu w przypadku śmierci którejkolwiek z osób, na rzecz których zostało ustanowione.