

Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Odrzywołek 4b, gmina Belsk Duży, pow. grójecki, woj. mazowieckie działka nr 260/2, (obręb 0018), o powierzchni 1.100 m kw. zabudowana ruinami po budynku mieszkalnym i garażu, dla której Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr RA1G/00073044/6.

Stan prawny ustalono na podstawie wglądu na portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - Ministerstwo Sprawiedliwości dnia 26.10.2022r. gdzie potwierdzono poniższe dane.

| <b>Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>           |  |
|---|--|
| Numer działki   | <b>260/2</b>                                       |
| Położenie   | grójecki, gmina Belsk Duży, miejscowość Odrzywołek |
| Sposób korzystania                                    | Użytek rolny                                       |
| Obszar  | 0,1100 ha  |
| <b>DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b> |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |

Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Województwo: mazowieckie

Powiat: grójecki.

Jednostka ewidencyjna: 140601\_2 Belsk Duży

Obręb: 0018 Odrzywołek

| Nr działki | Opis użytku             | Oznaczenie użytków | Powierzchnia użytku (ha) | Powierzchnia działki (ha) |
|------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| 260/2      | grunty rolne zabudowane | Br-RIVa            | 0,11                     | 0,11                      |

### 1.1. Oznaczenie w kartotece budynków

| Lp. | Id budynku | Rodzaj budynku wg KŚT | Liczba kondygnacji | Rok zakończenia | Powierzchnia zabudowy |
|-----|------------|-----------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|
|-----|------------|-----------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|

|   |                                |                    |            |               |     |
|---|--------------------------------|--------------------|------------|---------------|-----|
|   |                                |                    |            | <b>budowy</b> |     |
| 1 | 140601_2.0018.AR_1.260/2.1_BUD | Budynki mieszkalne | <b>1/0</b> | 1993          | 121 |

#### Opis nieruchomości.

Szacowana nieruchomość znajduje się w miejscowości Odrzywołek w gminie Belsk Duży w powiecie grójeckim, w odległości niespełna 1 km od granicy z miastem Grójec.

Gmina Belsk Duży jest gminą wiejską, sąsiaduje od strony północnej z gminami Pniewy i gminą i miastem Grójec, od strony zachodniej z gminą Błędów, od południa z gminami Goszczyn i Mogielnica, od strony wschodniej w gminą Jasieniec.

Miejscowość Odrzywołek leży w odległości ok. 3 km na północny wschód od Belska Dużego (siedziby gminy) i liczy ok. 600 mieszkańców. Jest to wieś o rozproszonym charakterze zabudowy, z częścią ulicówki biegnącej wzdłuż drogi wojewódzkiej 728.

Nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną o numerze 260/2 położoną w miejscowości Odrzywołek w gminie Belsk Duży w powiecie grójeckim. Powierzchnia działki to 0,1100 ha. Adres administracyjny nieruchomości to Odrzywołek 4b.

Działka nr 260/2 położona jest przy drodze gminnej o nawierzchni gruntowej utwardzonej, w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, na wschód od drogi wojewódzkiej 728, w sąsiedztwie nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową oraz o przeznaczeniu rolnym na których prowadzona jest produkcja rolna, w szczególności sadownicza.

Działka ma kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach ok. 27 m × 40 m. Teren działki jest płaski.

Działka ogrodzona od strony frontowej ogrodzenie murowanym z bloczków betonowych – brak bramy i furtki. Z pozostałych stron ogrodzenie z siatki na słupkach betonowych. Teren działki porośnięty chwastami. Od strony frontowej w gruncie znajdują się fragmenty krawężników betonowych – pozostałości po zdjętej kostce betonowej.

Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się ruiny budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego oraz pozostałości ogrodzenia murowanego.

Na działce znajdują się ruiny budynków:

budynek mieszkalny – parterowy z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony; wybudowany w latach 2005 -2010. Powierzchnia zabudowy z tarasem wynosi 1163,2 m<sup>2</sup>. Jak wynika z projektu budowlanego był to budynek o kubaturze 506 m<sup>3</sup> i powierzchni użytkowej 138,2 m<sup>2</sup>, w tym parter 101,2 m<sup>2</sup>. Był to budynek wybudowany w z pustaków gazobetonowych, ściany zewnętrzne były ocieplone styropianem i pokryte tynkiem strukturalnym.

Budynek posiadał instalację elektryczną, instalację wodną zasilaną z wodociągu, instalacją gazową podłączoną do sieci miejskiej, centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody za pomocą kotła gazowego. Brak sieci kanalizacyjnej – na działce znajduje się zbiornik bezodpływowy.

W dacie oględzin budynek był pozbawiony dachu, więźby dachowej, okien, drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, kotła gazowego, grzejników, kominka, białego montażu. Tynki wewnętrzne i podłogi zawilgocone, zniszczone podwieszane sufity. Brak schodów na poddasze.

Budynek gospodarczy – garaż, parterowy, o wymiarach 4 m × 6 m, wybudowany na podstawie zgłoszenia z dnia 3 listopada 2008 r., murowany z betonu komórkowego, ocieplony styropianem, otynkowany.

W dacie oględzin budynek był pozbawiony dachu, więźby dachowej, okna, drzwi zewnętrznych. Tynki wewnętrzne i podłogi zawilgocone

Budynek gospodarczy – garaż

Stan techniczny podobny jak stan budynku mieszkalnego:

- ~ brak konstrukcji dachu z pokryciem;
- ~ ściany wilgotne, spękane ze śladami przemarzania,
- ~ ubytki tynków,
- ~ posadzka zniszczona,
- ~ fundamenty zawilgocone, przemarznięte,
- ..

~ ocieplenie wilgotne, spękane, z wystającymi fragmentami zniszczonych instalacji.  
Stan techniczny elementów możliwych do oceny - zły

Ogrodzenie:

Pozostały częściowo uszkodzone elementy murowane. Brak elementów stalowych.

Jak wskazano w konkluzji Opinii Technicznej - stan konstrukcyjno-budowlany poszczególnych elementów zły. Wskutek totalnego zniszczenia wszystkich elementów budynku lub ich braku z ekonomicznego punktu widzenia niemożliwa jest naprawa, renowacja i odbudowa zarówno budynku mieszkalnego jak i garażowego. Z punktu widzenia budowlanego, przepisów BHP nie jest możliwe odtworzenie, remont elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych oraz wszystkich instalacji budynku. Pozostałe fundamenty, ściany, stropy zostały naruszone statycznie, zniszczone biologicznie. Materiały z ich rozbiórki nie nadają się do ponownego wbudowania  
Obiekty powinny być rozebrane, teren uprzątnięty.

## **RZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr **260/2**, znajduje się na terenie, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży zatwierdzone uchwałą nr XXXVIII/305/2022 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 9 lutego 2022 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. studium działka nr 260/2 w obrębie Odrzywołek znajduje się w części na obszarze oznaczonym jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono następujące wskaźniki:

- ~ Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%
- ~ Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25-40%
- ~ Maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.

***Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:***

nieruchomość z ruinami po budynku mieszkalnym i garażowym