

Przedmiotem opisu i oszacowania jest lokal mieszkalny oznaczony nr 10 położony we wsi Jeżewice przy ulicy Parkowej 1, (obręb: 0009), gm. Tarczyn, powiat: piaseczyński, województwo: mazowieckie, położony na drugiej kondygnacji (I piętrze) budynku wielorodzinnego, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju i spiżarki o łącznej powierzchni użytkowej 52,26 m² z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym nr 10 w budynku gospodarczym nr 2 o powierzchni użytkowej 24 m². Z własnością lokalu związany jest udział 7626/59914 części w częściach wspólnych budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz taki sam udział 7626/59914 części w prawie własności działki gruntu nr 27/3 o powierzchni 0,3477 ha.

Stan prawny lokalu opisany jest w księdze wieczystej RA1G/00072757/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny nieruchomości na której posadowiony jest budynek opisany w księdze wieczystej nr RA1G/00072752/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Opis nieruchomości, stan prawny, budowlę i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia:

Stan prawny ustalono na podstawie wglądu na portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - Ministerstwo Sprawiedliwości skąd uzyskano wydruk z 20.09.2019r..

DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1. 1	MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, TARCZYN, JEŻEWICE	Nr podstawy wpisu ---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	PARKOWA		110
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, SPIŻARKA - 1		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			POMIESZCZENIE GOSPODARCZE NR 10 - 1		
Kondygnacja			2,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)			Lp. 1. /	00072752 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			76,2600 M2		
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej			W ŁAMIE 4 WPISANO: LOKAL MIESZKALNY NR 10 USYTUOWANY NA DZIAŁCE NR 27/3 OBJ. KW 72752, POMIESZCZENIE GOSPODARCZE NR 10 W BUDYNKU GOSPODARCZYM NR 2		---

DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)					
1.	DZ. KW. / RA1G / 4654 / 19 / 1 - 2019-03-27, 13:34:51 - PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ NA PODSTAWIE USTAWY Z 20 LIPCA 2018 R.				
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu ---
Numer prawa			1		1
Rodzaj prawa			UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Treść prawa			UDZIAŁ W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU DO DNIA 19 STYCZNIA 2093 R. DZIAŁKI NR 27/3		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali			Lp. 1.	7626 / 59914	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal		Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		/ 00072752 /	---

Z zaświadczenia Urzędu Miejskiego w Tarcynie z dnia 13 lutego 2019 roku, nr kancelaryjny: GR.6826.9.2019.GP, wynika, że z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zabudowanej

budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonej w obrębie 0009 Jeżewice gm. Tarczyn, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 27/3, dla której Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr RA1G/00072752/5, przekształciło się w prawo własności. Z nieruchomości tej wyłączony został lokal nr 10 opisany w księdze wieczystej Nr RA1G/00072757/0 położony w budynku nr 1 przy ulicy Parkowej w obrębie Jeżewice gmina Tarczyn z udziałem w nieruchomości wspólnej równym 7626/59914. Wysokość opłaty przekształceniowej 259,65 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych, siedemdziesiąt pięć groszy). Opłata jednorazowa za cały okres 20 lat wniesiona w 2019 roku wynosi 5.193,00 zł (słownie: pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt trzy złote).

Stan prawny nieruchomości, na której posadowiony jest budynek ustalono na podstawie wglądu na portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - Ministerstwo Sprawiedliwości z dnia 18.08.2019 roku, skąd uzyskano wydruk treści księgi wieczystej nr RA1G/00072752/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz na podstawie badania księgi wieczystej w dniu 8 sierpnia 2019 roku.

Zgodnie z zapisami zawartymi w **DZIALE I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI** ww. księgi wieczystej wynika, że obszar całej nieruchomości tj. działki nr 27/3 wynosi – 0,3477 ha. Położenie: województwo mazowieckie, powiat piaseczyński, Jeżewice, ulica Parkowa 1. Sposób korzystania: grunt zabudowany.

Budynki:

Budynek mieszkalny o kubaturze 1.840 m³,

2) Budynki gospodarcze (komórki – 2 szt.) o kubaturze 424 m³,

Urządzenia: zbiornik szczelny (szambo) 30 m³.

DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2093-01-19	---
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU	

Z zaświadczenia Urzędu Miejskiego w Tarczynie z dnia 13 lutego 2019 roku, nr kancelaryjny: GR.6826.9.2019.GP, wynika, że z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonej w obrębie 0009 Jeżewice gm. Tarczyn, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 27/3, dla której Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr RA1G/00072752/5, przekształciło się w prawo własności.

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / RA1G / 4649 / 19 / 1 - 2019-03-27, 13:29:30 - PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ NA PODSTAWIE USTAWY Z 20 LIPCA 2018 R.

Właścicielem nieruchomości gruntowej jest Gmina Tarczyn oraz właściciele wyodrębnionych lokali.

Opis nieruchomości

Nieruchomość wspólną stanowią te części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a mianowicie: fundamenty i konstrukcje budynków, ściany zewnętrzne, elewacje, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, instalacje i pomieszczenia techniczne. Z danych zawartych w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Piasecznie wynika, że działka gruntu nr 27/3 w ewidencji gruntów oznaczona zostały w sposób następujący:

Nr działki	Adres działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia działki [ha]
27/3	Jeżewice ul. Parkowa	Tereny mieszkaniowe	B	0,3477

Działka nr 27/3 zabudowana została:

Lp.	Nazwa budynku	Rok budowy	Ilość kondygnacji	Powierzchnia zabudowy w m ²	Rodzaj konstrukcji	Materiał			Przeznaczenie budynków
						Ściany	Stropy	Pokrycia	
1	Budynek mieszkalny, Id: 141806 5.0009.27/3.1 BUD	1976	2	289	Tradycyjna	Cegła	Beton DZ-3	Papa	Mieszkalny
2	Budynki gospodarcze (komórka), Id: 141806 5.0009.27/3.2 BUD	1976	1	121	Tradycyjna	Cegła	Drewno	Eternit	Skład opału

3	Budynki gospodarcze (komórka), Id: 141806_5.0009.27/3.3_BUD	1976	1	122	Tradycyjna	Cegła	Drewno	Eternit	Skład opału
4	Zbiornik szczelny (szambo)	1976	-		Tradycyjna	Żelbet	Żelbet	-	Szambo

Budynek mieszkalny jest podpiwniczony i otynkowany. Budynek nie posiada balkonów. Klatka schodowa: podłogi i schody - lastryko, ściany – tynk cementowo-wapienny z malowaniem farbą, w części lamperia. Instalacje w budynku mieszkalnym: wodna, kanalizacyjna, elektryczna. Budynki gospodarcze wyposażone są w energię elektryczną.

Szacowany lokal mieszkalny oznaczony nr 10 ma powierzchnię 52,26 m², położony jest na drugiej kondygnacji (I piętrze). Składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju i spiżarni dostępnej z kuchni. Mieszkanie o nasłonecznieniu dwustronnym.

Zestawienie powierzchni:

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia w m ²
10.1	Przedpokój	4,76
10.2	Spiżarnia	3,22
10.3	Kuchnia	11,57
10.4	Łazienka	3,39
10.5	Pokój	17,30
10.6	Pokój	12,02
RAZEM		52,26

Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze nr 10 w budynku gospodarczym nr 2 o powierzchni użytkowej 24 m². Z własnością lokalu związany jest udział 7626/59914 części w częściach wspólnych budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz taki sam udział 7626/59914 części w prawie własności działki gruntu nr 27/3 o powierzchni 0,3477 ha.

Według stanu na dzień oględzin nieruchomości tj. 15.01.2019 r. lokal mieszkalny był całkowicie wykończony i zamieszkały. Ogólny stan lokalu i standard wykończenia przeciętny. Według oświadczenia właściciela lokalu okna PCV wymienione zostały około 2003-2004 roku. Okno w spiżarni drewniane. Drzwi płytowe. Podłogi w kuchni, spiżarni, korytarzu i łazience – terakota. W pokojach płytki PCV. W łazience wyłożona glazurą została wanna i pasek na wysokości jednej płytki wokół wanny. Ściany we wszystkich pomieszczeniach: tynk cementowo-wapienny z malowaniem farbą. Na korytarzu boazeria na wysokości około 1,5 m. W kuchni brak glazury. W kuchni znajduje się kuchenka na węgiel i drewno. Ogrzewanie co. W lokalu częściowo został przeprowadzony remont, który trwa.

PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z zaświadczenia z dnia 26.03.2019 r. Burmistrza Tarczyna (nr kancelaryjny: PI.6727.137.2019.MP) r. wynika, że zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarczyn, zatwierdzonego uchwałą Nr XX/147/03 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 30 grudnia 2003 r., uchwałą Nr XXVI/175/04 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 15 marca 2004 r. opublikowanych w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 75 z dnia 2 kwietnia 2004 r., poz. 1898, poz. 1899 oraz uchwałą Nr IX/48/07 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 5 czerwca 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 110 z dnia 15 czerwca 2007 r., poz. 2826, działka nr ew. 27/3 położone we wsi Jeżewice w gminie Tarczyn jest oznaczona w ww. planie symbolem PU – tereny promocji gospodarczej. Południowa część działki znajduje się w liniach rozgraniczających drogi gminnej o szerokości 10 m. Działka leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

dłużnik, wg. oświadczenia dłużnika z 15 stycznia 2019r. w lokalu mieszka i jest zameldowany wyłącznie dłużnik.