

Informacje z opisu i oszacowania:

Stan prawny ustalono na podstawie dostępu do ksiąg wieczystych z portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - Ministerstwo Sprawiedliwości z 19.11.2021r.

#### DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	556	1, 23, 24
Identyfikator działki	140105_2.0024.556	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0024, STROMIEC PODLESIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, BIAŁOBRZESKI, STROMIEC, STROMIEC PODLESIE	
Sposób korzystania	LZR - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE NA UŻYTKACH ROLNYCH	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,5845 HA	23, 24
<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>		
Nr podstawy wpisu		
1	<b>MAPA; 1</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)  DZ. KW./00001955/84/, 1984-10-26 00:00:00, 1984-10-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
23	<b>DECYZJA W SPRAWIE WPROWADZENIA ZMIANY W OPERACIE EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW NR GK.6620.435.2019.MG</b> , 2020-02-20, STAROSTA BIAŁOBRZESKI, BIAŁOBRZEGI; 191-192 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)  DZ. KW./RA2G/00002387/20/001, 2020-10-19 08:00:00, 2020-11-30-14.05.29.518350, TAK, 190 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)	
24	<b>WYPIS I WYRYS</b> , 2020-09-08, STAROSTA BIAŁOBRZESKI, BIAŁOBRZEGI; 193-194 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)  DZ. KW./RA2G/00002387/20/001, 2020-10-19 08:00:00, 2020-11-30-14.05.29.518350, TAK, 190 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)	

**DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ** – brak wpisów.

#### PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z zaświadczenia Wójta Gminy Stromiec z dnia 01.10.2020 r., nr kancelaryjny: ZWZ.6727.1.138.2020 wynika, że zgodnie z obowiązującym Planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Stromiec Nr XIV/63/2003 z dnia 11 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 311, poz. 8725 z dnia 15 grudnia 2003 r.) działka o numerze ewidencyjnym - 556, położona w miejscowości Podlesie Małe, obręb geodezyjny Stromiec Podlesie, w części przeznaczona jest pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego oraz inne nieuciążliwe funkcje związane z produkcją rolną, z funkcją uzupełniającą pod funkcje nieuciążliwych usług komercyjnych oraz nieuciążliwe funkcje produkcji pozarolniczej z przeznaczeniem dopuszczalnym pod funkcje mieszkalnictwa, mieszkalnictwa letniskowego oraz usług publicznych (oznaczenie w MPZP „MR”), a w pozostałej części są to tereny lasów i dolesień (oznaczenie w MPZP „LS”).

Na terenie gminy Stromiec nie została podjęta uchwała Rady Gminy Stromiec w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego lub obszaru rewitalizacji.

Działka nr 556 nie jest położona na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r., poz. 802).

#### Opis nieruchomości.

Szacowana nieruchomość położona jest w obrębie 0024 Stromiec Podlesie, gmina Stromiec, powiat białobrzeski, województwo mazowieckie.

Szacowana nieruchomość położona jest w sąsiedztwie kompleksów leśnych i zwartej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej zlokalizowanej wzdłuż drogi zbiorczej, w odległości około 700 m do drogi krajowej DK48.

Nieruchomość oznaczona została w ewidencji gruntów numerem 556 i zajmuje obszar o powierzchni 5.845 m<sup>2</sup> (Id działki: 140105\_2.0024.556). Szacowana nieruchomość znajduje się na terenie zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w odległości około 700 metrów od drogi krajowej nr 48. Nieruchomość położona jest w otoczeniu lasów w obrębie Nadleśnictwa Dobieszyn. Bezpośrednim sąsiedztwem dla szacowanej nieruchomości są długie i wąskie działki z zabudową zlokalizowaną przy drodze gminnej.

Nieruchomość ma kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta o długości boków około 17,5 m x 307 m. Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej. W ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Białobrzegach oznaczona została w sposób następujący:

Wzdłuż granicy z działką nr 555 usytuowane są następujące budynki:

- murowany, jednokondygnacyjny budynek mieszkalny z 1980 r., Id budynku: 140105\_2.0024.556.1\_BUD, o powierzchni zabudowy 42 m<sup>2</sup>,
- murowany budynek o funkcji produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa z 1990 r., Id budynku: 140105\_2.0024.556.2\_BUD, o powierzchni zabudowy 209 m<sup>2</sup>,
- murowany budynek mieszkalny, Id budynku: 140105\_2.0024.556.3\_BUD - według stanu na dzień oględzin – w stanie surowym otwartym.

Część zajęta pod zabudowania jest częściowo ogrodzona siatką na słupkach metalowych (od strony dz. 557) oraz od strony drogi gminnej wraz z bramą i furtką.

Teren nieruchomości nie jest utwardzony. Jedynie do budynku mieszkalnego w pierwszej linii zabudowy od furtki prowadzi chodnik betonowy. W części zajętej pod zabudowę – pojedyncze nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych. Zachodnia część nieruchomości porośnięta drzewostanem sosny, samosiejkami brzozy oraz młodymi samosiejkami sosny. Na nieruchomości znajduje się stacja trafo 15/0,4 kV. Z umowy o dostarczanie energii elektrycznej nr 08-128 z dnia 04.03.1994 r. zawartej z Zakładem Energetycznym S.A. wynika, że granicą eksploatacji urządzeń są zaciski prądowe na podstawach bezpieczników n.n. po stronie odbioru w st.tr. 15/0,4 kV „Przetwornia Tworzyw Sztucznych”. Stacja trafo 15/0,4 kV „Przetwornia Tworzyw Sztucznych” pozostaje na majątku i w eksploatacji dostawcy. Linia n.n. z tej stacji zasilająca Zakład Tworzyw Sztucznych pozostaje na majątku i w eksploatacji odbiorcy. Z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji polegającej na budowie linii napowietrznej 15 kV o długości 445 m oraz stacji transformatorowej 15/0,4 kV we wsi Podlesie Małe. Z opisu technicznego wynika, że w linii kablowej niskiego napięcia przekrój kabla dobrano do obciążenia przyszłościowego i przewidziano kabel typu YAKY 4 x 150 mm<sup>2</sup>. Całkowita długość kabla wynosi 20 m. Kabel w ziemi winien być ułożony linią falista na głębokości 0,7 m na podsypce z piasku białego o grubości 10 cm, przykrywając go folią koloru niebieskiego lub cegłami, chroniąc go od uderzeń mechanicznych. Przy wyprowadzeniu kabla z linii transformatorowej winien być przewidziany zapas kablowy około 3 m w kształcie półkola i przy złączu przy ścianie budynku także około 3 m. Zgodnie z zaleceniami całość prac winna być wykonana zgodnie z P-76/E-05

### **Budynek mieszkalny**

Działka nr 556 w pierwszej linii zabudowy od strony drogi gminnej zabudowana jest **murowanym jednokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 42 m<sup>2</sup> (Id budynku: 140105\_2.0024.556.1\_BUD)**. Z wypisu z kartoteki budynków wynika, że budowa budynku zakończona została w 1980 r. (wiek w dacie przyjęcia 41 lat). Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej, otynkowany, niepodpiwniczony, pokrycie dachu z papy. Rozkład funkcjonalny pomieszczeń to pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój. Stolarstwo drzwiowe i okienne drewniane, wykazujące duży stopień zużycia. Od strony podwórka przed budynkiem jest zadaszony taras. Według stanu na dzień oględzin budynek nie był zamieszkały.

Do budynku doprowadzona jest instalacja wodno-kanalizacyjna i elektryczna. Ścieki bytowe odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej.

Wiek szacowanego obiektu to 41 lat. W stolarce okiennej i drzwiowej widoczne są częściowe rozeschnięcia i wypaczenia, okucia są zluźnione. Ościeżnice zawilgocone. W skrzydłach występują szczeliny. Tynki zewnętrzne: na powierzchni tynków widoczne pęknięcia, wykruszenia i częściowe odpadanie tynku. Mury budynku zawilgocone. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów w budynku mają obniżoną klasę.

Do budynku doprowadzona jest instalacja wodno-kanalizacyjna i elektryczna. Ścieki bytowe odprowadzane są do kanalizacji sanitarnej.

### **Budynek o funkcji produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa**

Murowany, w części dwukondygnacyjny **budynek o funkcji produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa o powierzchni zabudowy 209 m<sup>2</sup>** (Id budynku: 140105\_2.0024.556.2\_BUD), znajduje się w trzeciej linii zabudowy od strony drogi gminnej. Z kartoteki budynków wynika, że budowa została zakończona w 1990 roku (wiek w dacie przyjęcia 31 lat). Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej, z pustaka i częściowo z cegły, na zaprawie cementowo-wapiennej.

Budynek nie jest otynkowany i nie jest podpiwniczony, pokrycie dachu z blachy. Teren wokół budynku nie jest utwardzony.

W dniu 12.06.1989 r. Naczelnik Gminy Stromiec wydał decyzję udzielającą pozwolenia na budowę budynku Zakładu Produkcji Wykładziny Podłogowej w Podlesiu Małym na działce nr ewid. 556 (znak: GTK-8381/35/89). Obiekt został zgłoszony do użytkowania w dniu 19.03.1991 r. (znak: GTK-8381/1/91).

Dane techniczne:	
Powierzchnia zabudowy	210,32 m <sup>2</sup>
Kubatura	867,3 m <sup>3</sup>
Program użytkowy:	
Kantor	10,96 m <sup>2</sup>
Pokój śniadań	10,83 m <sup>2</sup>
Korytarz	8,50 m <sup>2</sup>
Szatnia	11,55 m <sup>2</sup>
Łazienka i WC	5,87 m <sup>2</sup>
Hala produkcyjna	97,52 m <sup>2</sup>
Magazyn wyrobów gotowych	28,16 m <sup>2</sup>
Razem	173,39 m <sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa zaadaptowanego poddasza około – 47,71 m<sup>2</sup>.

Budynek składa się z dwóch części:

→ *jednokondygnacyjnej części produkcyjnej (warsztatowej), w której zamontowane są drzwi i okna metalowe. Wnętrze to hala produkcyjna o wymiarach około 13,4 x 7,5 m oraz pomieszczenie z kanałem o wymiarach około 4 x 7,5 m. Ściany wewnątrz pomieszczeń otynkowane, pomalowane farbą. Posadzka z betonu. W części warsztatowej w 2000 roku miał miejsce pożar. Po pożarze Dłużnicy w latach 2001-2002, na sąsiadującej działce nr ewid. 555 wybudowali przybudówkę – będącą samowolą budowlaną (nie będąca przedmiotem wyceny).*

→ *część dwukondygnacyjna składa się z pomieszczeń socjalno-biurowych na parterze i pomieszczeń mieszkalnych na piętrze. Standard wykończenie pomieszczeń biurowo-socjalnych – niski. Ściany: tynk cementowo-wapienne z malowaniem farbą, podłogi – wykładzina typu gumoleum. Drzwi wewnątrz budynku z płyty wiórowej, okna w części drewniane. Część mieszkalna została zaadaptowana ze strychu w 2012 roku. W części mieszkalnej znajdują się: pokój z aneksem kuchennym, sypialnia i łazienka. Wykończenie: ściany – tynk cementowo-wapienny z malowaniem farbą, podłogi: w kuchni i pokojach – panele, w łazience i w korytarzu – terakota. Okna PCV, drzwi – płyta MDF. Pierwotnie wejście na poddasze użytkowe zaprojektowane było po drabinie z hali produkcyjnej. Według stanu na dzień oględzin na poddasze prowadziły schody częściowo znajdujące się na sąsiedniej działce nr ewid. 555. Część mieszkalna jest ogrzewana za pomocą kominka. Do budynku doprowadzona jest energia elektryczna i woda.*

Parter budynku nie jest ogrzewany, jedynie w pomieszczeniu biurowym znajduje się grzejnik elektryczny. Według oświadczenia Dłużnika - ciepło dają maszyny. Do budynku doprowadzona jest woda ze studni głębinowej około 20 m Φ 160 znajdującej się na działce nr ewid. 555. Na nieruchomości znajduje się szambo szczelne.

Z uwagi na rodzaj prowadzonej przez wiele lat działalności – Zakład Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych oraz pożar – budynek wykazuje większy stopień zużycia, niż wynikający z wieku obiektu – 31 lat.

## Budynek mieszkalny w stanie surowym otwartym

Na działce nr 556 w drugiej linii zabudowy znajduje się murowany, niepodpiwniczony **budynek mieszkalny w stanie surowym otwartym o powierzchni zabudowy 155,0 m<sup>2</sup>** (Id budynku: 140105\_2.0024.556.3\_BUD). Stan surowy otwarty to budynek, który ma wymurowane ściany nośne i kominy, strop nad parterem, schody wewnętrzne, a także więźbę i pokrycie dachu. Nie ma drzwi, okien, ścianek działowych.

W dniu 08.04.2004 roku wydana została decyzja nr 44/04 Starosty Białobrzeskiego, znak: GB-V-7351/44/2004/MB zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wraz ze zbiornikiem na nieczystości płynne na działce nr 555 i nr 556 położonej we wsi Podlesie Małe gmina Stromiec.

Z opisu technicznego zawartego w projekcie budowlanym wynika, co następuje: budynek jednorodzinny, mieszkalny, parterowy, wolnostojący, bez podpiwniczenia, z poddaszem użytkowym o następujących parametrach:

Powierzchnia netto (ogólna)	239,79 m <sup>2</sup>	Kubatura	987,5 m <sup>3</sup>
Powierzchnia użytkowa	199,07 m <sup>2</sup>	Wysokość budynku	8,0 m
Powierzchnia podłóg	266,52 m <sup>2</sup>	Wymiary zewnętrzne	23,65 x 13,45 m
Powierzchnia całkowita	245,36 m <sup>2</sup>	Minimalna szerokość działki	30,65 m
Powierzchnia zabudowy	223,81 m <sup>2</sup>		

Budynek przekryty jest dachem czterospadowym o nachyleniu połaci 40°. Więźba dachowa drewniana. Pokrycie dachu z papy. W budynku zaprojektowano trzy strefy:

1) *dzienną, do której zalicza się wiatrołap, hall ze schodami, wc i c.o., kuchnię ze spiżarnią, jadalnię i pokój dzienny oraz*

*gabinet;*

- 2) *nocną, do której zaliczono trzy sypialnie na poddaszu, łazienkę i hall na poddaszu;*
- 3) *trzecia strefa obejmuje pomieszczenia pomocnicze tj.: pomieszczenie gospodarcze przy kuchni, pralnię, garderobę na poddaszu.*

W pierwotnej wersji do budynku przynależał garaż. Inwestor uzyskał zgodę na zmiany adaptacyjne w projekcie domu jednorodzinnego LMP31, w postaci:

- *zmianę ilości, wielkości i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych,*
- *likwidację garażu, doprojektowanie ciągów kominowych, likwidację podcienia od strony pokoju dziennego,*
- *zmianę technologii wykonania budynku,*
- *zmiany funkcjonalne bez naruszenia układu konstrukcyjnego.*

Zgoda ta wpłynęła do Starostwa Powiatowego w Białobrzegach w dniu 29.03.2004 r.

#### UKŁAD KONSTRUKCYJNY BUDYNKU

Dach w konstrukcji kleszczowo-płatwiowej. Budynek o ustroju ścianowym, sztywność przestrzenną zapewnia się poprzez usytuowanie w kierunku podłużnym i poprzecznym ścian usztywniających. Stropy gęstożebrowe stanowią sztywną tarczę. Wieńce łączą wszystkie ściany konstrukcyjne w poziomie stropu.

#### SPOSÓB POSADOWIENIA

Poziom posadzki parteru  $\pm 0,00$ , poziom przylegającego terenu zakłada się na  $-0,30$  m. Ławy fundamentowe zaprojektowano jako betonowe o grubości  $0,35$  m z betonu klasy B15, zbrojone podłużnie  $4\Phi 12$  ze stali AIII, wykonane na warstwie chudego betonu klasy B7,5 o gr.  $0,10$  m. Ściany budynku mieszkalnego wybudowane zostały z betonu komórkowego szarego. Schody wewnętrzne żelbetowe. Płyta balkonowa żelbetowa. Schody zewnętrzne żelbetowe. W budynku nie została wykonana izolacja cieplna dachu. Nie zostały wstawione okna i drzwi. Brak jest posadzek i różnych robót wewnętrznych.