

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 16.07.2018r. .

Zgodnie z zapisami zawartymi w **DZIALE I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI** ww. księgi wieczystej obszar całej nieruchomości wynosi 2,0000 ha, sposób korzystania: nieruchomość.

DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Okres użytkowania: 19.03.2090 r.

Sposób korzystania: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu.

Z zapisów zawartych w **DZIALE II – WŁASNOŚĆ** wynika, że właścicielem nieruchomości jest Kierownik Urzędu Rejonowego w Grójcu. Użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest MOTOR ENERGY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ na podstawie: REP. A. 9464/2010 z dnia 16.11.2010 r.

Właściciel: Skarb Państwa – udział 1/1.

Użytkownik wieczysty: Motor Energy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – udział 1/1.

Arkusz mapy	Nr działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użytków	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej/inny dokument
					Użytków w ha	działki w ha	
2	12/5		Nie użytki	N	0,5290	2,0000	RA1G/00055955/3
			Grunty orne	RV	1,4710		

PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z zaświadczenia Burmistrza Gminy i Miasta Grójec z dnia 22.02.2018 r. znak: GP.6727.2.9.2018.ID wynika, że działka nr 12/5 położona w miejscowości Kociszew miną Grójec znajduje się na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grójec” uchwalonym Uchwałą Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 r., wyceniana nieruchomość znajduje się w strefie „C” obejmującej obszar 16 sołectw lub ich części, z dominacją rolnictwa uprawowego o mniejszej intensywności gospodarki sadowniczej, obejmujący wschodnią i północną część gminy. Zgodnie z rysunkiem studium działka położona jest na terenach uprawnych, nie wskazanych pod zabudowę.

Dla nieruchomości została wydana decyzja Burmistrza Gminy i Miasta Grójec nr 172/2010 z dnia 21.10.2010 r. ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku garażowego z częścią gospodarczą, budynku usługowego (szkoleniowo-biurowego) wraz z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, w tym bezodpływowym zbiornikiem na nieczystości ciekłe, oraz budowę zjazdu publicznego na działkę z drogi powiatowej na działce nr ewid. 130, stanowiącej tę drogę.

Decyzją Burmistrza Gminy i Miasta Grójec z dnia 01.04.2011 r. znak: IGP-V-7331/101/10 ww. decyzja nr 172/2010 została zmieniona w pkt. 1.1 /części określającej rodzaj inwestycji/ - budynek garażowy z częścią gospodarczą, parterowy, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połąci do 20°, inne warunki decyzji nr 172/2010 z dnia 21.10.2010 pozostają bez zmian.

W dniu 12.09.2011 r. Starosta Grójecki wydał decyzję o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego służącego do ujmowania wód podziemnych, tj. studni głębinowej.

W dniu 30.09.2011 r. Starosta Grójecki wydał decyzję znak: RS.6341.124.2011.EG w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na przebudowę rowu poprzez wykonanie przepustu dla umożliwienia zjazdu z drogi powiatowej nr 1656W działka nr ewid. 130 na teren działki o nr ewid. 12/5 w m. Kociszew gm. Grójec.

W dniu 12.10.2011 r. Starosta Grójecki wydał decyzję nr 1106/2011 znak: BiA.6740.914.2011.ED zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku garażowego z częścią gospodarczą (obiekt kat. XVII), bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, drogi wewnętrznej, zbiornika przeciwpożarowego, parkingu, studni na działce nr 12/5 położonej we wsi Kociszew gmina Grójec.

Z zaświadczenia Starosty Grójeckiego z dnia 7 grudnia 2017 r. znak: BiA.6743.987.2017.KM wynika, że na zgłoszenie inwestora - ECOSTALMONT Sp. z o.o. dotyczącego rozbiórki hangaru

stalowego usytuowanego na działce nr 12/5 położonej w obrębie Kociszew, gmina Grójec - organ nie wniósł, do dnia wydania niniejszego zaświadczenia sprzeciwu w trybie art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.). Zgodnie z art. 30 ust. 5 i 5b powyższej ustawy do wykonania robót budowlanych można przystąpić jeżeli w terminie 21 dni od doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie trzech lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia. Budynek został rozebrany - w dniu 25.06.2018 r.

Opis nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca: działkę gruntu nr 12/5, o powierzchni 2,00 ha, obręb: 0016 Kociszew, jednostka ewidencyjna: 140605_5 Grójec – obszar wiejski, jednostka ewidencyjna: G.84, powiat: grójecki, województwo: mazowieckie. Działka gruntu jest w wieczystym użytkowaniu do dnia 19.03.2090 r.. Na nieruchomości znajdują się posadzka wraz z fundamentami pod budynek garażowy o pow. zabudowy 1200 m², przyłącze wodne o długości 48 m, studni głębinowa o głębokości 48 m, przyłącze energetyczne o długości 185 m, utwardzenie terenu z kostki betonowej o powierzchni 10.707 m². Sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości stanowią tereny niezabudowane, częściowo zadrzewione, rozproszona zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa. W niedalekiej odległości znajduje się wysypisko śmieci. Nieruchomość zlokalizowana jest w odległości około 4,6 km od miasta Grójec i około 4,0 km na północ od wsi Jasieniec. Bezpośrednie sąsiedztwo szacowanej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane, częściowo zadrzewione, rozproszona zabudowa mieszkaniowo – zagrodowa. Nieruchomość zlokalizowana jest na pograniczu gmin Grójec i Jasieniec,

Szacowana działka ma nieforemny kształt trójkąta o długości boków około 278 m x 116 m x 180 m. Obsługa komunikacyjna odbywa się zjazdem publicznym z drogi powiatowej Grójec - Miedziechów. Działka nie jest ogrodzona. Przed wjazdem na nieruchomość znajduje się szlaban. Działka położona jest na terenie płaskim, z tyłu nieruchomości znajduje się wał biegnący wzdłuż granic działki porośnięty akacjami i wierzbami. W pozostałej części działki porośnięta jest trawą. Bokiem o długości około 180 m przylega do drogi powiatowej o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość położona jest na terenach uzbrojonych w sieć energetyczną i wodociągową z własnego ujęcia wody – studni głębinowej. Z dokumentacji hydrogeologicznej z lipca 2011 roku wynika, że znajdujący się na działce otwór studzienny odwiercony został w 2011 r.. Studnia wykonana została w celu zaspakajania potrzeb bytowo-gospodarczych Inwestora. Działka została zmeliorowana.

Stosownie do treści Art. 461 ustawy Kodeks cywilny „nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej” i art. 48: „z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Nieruchomość wg stanu zna dzień oględzin nie była wykorzystywana na cele rolnicze. Biegła w operacie wskazała, że dokumentacji wynika, że teren działki nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zdolność produkcyjna gleby według klas bonitacyjnych ujawnionych w ewidencji gruntów została określona na bardzo niskim poziomie. Wykorzystano w tym celu wskaźnik bonitacji obliczony jako hektar przeliczeniowy do hektara fizycznego. Dla II okręgu podatkowego w którym znajduje się gmina Grójec wskaźnik zawiera się od 0,15 (grunty najsłabsze) do 1,80 (grunty najlepsze).

Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:

dłużnik- obecnie nieruchomość nie jest użytkowana