

Informacje z opisu i oszacowania:

Stan prawny ustalony na podstawie księgi wieczystej nr **KW RA1G/00071386/1** z 2 października 2015r. z portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - Ministerstwo Sprawiedliwości.

W dziale I oznaczenie nieruchomości – wpisano m.in:
Martynów, gmina Grójec, działka nr 70/2 i 74/2 o powierzchni 1,2900 ha.

Opis nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa

- działka nr 74/2 położona w miejscowości Martynów, gmina Chynów, województwo mazowieckie. Kształt nieregularny. Ukształtowanie płaskie. Dojazd drogą lokalną (gminną) o nawierzchni gruntowej. Nieruchomość rolno (1,0894 ha) - leśna (0,1096 ha), z częścią siedliskową, zabudowaną (0,1124 ha), sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako łąki trwałe, rowy, sady, użytki rolne zabudowane oraz las i grunty leśne w IV, V i VI klasie bonitacji gleby.

Zabudowę przedmiotowej działek w części siedliskowej stanowią n/w budynki i budowle:

- budynek mieszkalny, jednorodzinny, z przybudówką (niewykończony),
- budynek mieszkalno – gospodarczo - garażowy,
- budynek przechowalni owoców,
- ogrodzenie zewnętrzne,
- zbiornik na ścieki płynne (szambo),
- utwardzone place (w cz. działki).

Uzbrojenie działek stanowią:

- energia elektryczna,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja kanalizacyjna (do własnego zbiornika na ścieki),
- linia telefoniczna.

Przedmiotowa działka ogrodzona jest częściowo (od strony wschodniej i zachodniej) ogrodzeniem wykonanym z siatki stalowej, zamocowanej do słupków żelbetowych. Zużycie techniczne i funkcjonalne ogrodzenia biegi określił na 100%.

Zabudowę działki uzupełniają ponadto:

1.zbiorniki na ścieki płynne (szambo) - wykonane z prefabrykowanych elementów żelbetowych, jako podziemny, dwukomorowy zbiornik na ścieki. Pojemność eksploatacyjna wynosi ok. 12,00 m³. Stan techniczny, średnioważony określa się jako – dostateczny.

2.utwardzone place – zostały wykonane z betonu jednowarstwowego. Łączna powierzchnia utwardzeń wynosi 32 m². Stan techniczny, średnioważony określa się jako – dostateczny.

Otoczenie w/w działek stanowią grunty rolne, sady, las i grunty leśne oraz użytki rolne zabudowane rozproszoną zabudową zagrodową i mieszkaniową.

Nieruchomości budynkowe

Budynek mieszkalny, jednorodzinny z przybudówką
został wykonany jako budynek dwukondygnacyjny, bez podpiwniczenia, wolnostojący. Bryłę budynku tworzą trzy prostopadłościany połączone ze sobą.

Konstrukcja budynku wykonana metodą tradycyjną, z tego :
fundamenty – żelbetowe, ścianyzew. – z pustaka gazobetonowego, ścinki działowe – j.w.
oraz cegły, stropy – żelbetowe, dach - jednospadowy, konstrukcja drewniana, pokryty papą,

Podstawowe dane techniczne budynku:
a/powierzchnia zabudowy – 182,00 m²,
b/powierzchnia użytkowa – 160,00 m².

Budynek wyposażony jest w energię elektryczną, instalację wodociągową, kanalizacyjną, c.o., linię telefoniczną oraz wentylację grawitacyjną. Rok budowy budynku – 2005 - 2006. Budynek o funkcji mieszkalnej, z przybudówką gospodarczą, niewykończony, brak m.in. tynków zewnętrznych i ich okładzin, ocieplenia ścian zewnętrznych, brak wykończenia balkonów, schodów zewnętrznych oraz części pomieszczeń na poddaszu. Zaawansowanie robót budowlano – montażowych na dzień wizji lokalnej biegły określił na 80%. Budynek bez konserwacji bieżącej i remontów okresowych, z miejscowo zawilgoconymi i zagrzybionymi pomieszczeniami, z widocznymi ubytkami tynków (na parterze budynku).

Budynek mieszkalno – gospodarczo - garażowy

został wykonany jako budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, z poddaszem (w cz. mieszkalnej), połączony z budynkiem przechowalni owoców. Bryłę budynku tworzy sześć prostopadłościanów połączonych ze sobą.

Konstrukcja budynku wykonana metodą tradycyjną, z tego :
fundamenty – betonowe, ścianyzew. – z pustaka gazobetonowego oraz cegły, ścinki działowe – j.w., strop – żelbetowy, dach - wielospadowy, konstrukcja drewniana, pokryty papą.

Podstawowe dane techniczne budynku:
a/powierzchnia zabudowy – 145,95 m²,
b/powierzchnia użytkowa – 125,50 m².

Budynek wyposażony jest w energię elektryczną, instalację wod. – kan., c.o. oraz wentylację grawitacyjną. Rok budowy budynku – 1994, rozbudowa 2005 r. Budynek o funkcji mieszkalno – gospodarczo - garażowej, z letnią kuchnią, bez konserwacji bieżącej, o niskich walorach użytkowych (w cz. gospodarczo – garażowej), niewykończony (w cz. mieszkalnej), brak m.in. tynków zewnętrznych oraz ocieplenia ścian zewnętrznych. Zaawansowanie robót budowlano – montażowych na dzień wizji lokalnej biegły określił na 90%. Na budynku ustanowione jest ograniczone prawo rzeczowe – służebność osobista całej części mieszkalnej (o pow. użytkowej 52,74 m²). Budynek bez konserwacji bieżącej i remontów okresowych.

Budynek przechowalni owoców

został wykonany jako budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, połączony z budynkiem mieszkalno – gospodarczo - garażowym. Bryłę budynku tworzy jeden prostopadłościan.

Konstrukcja budynku wykonana metodą tradycyjną, z tego : fundamenty – betonowe, ścianyzew. – z cegły wap. - piaskowej, dach - jednospadowy, konstrukcja drewniana, pokryty eternitem falistym, drzwi, wrota – stalowe, przesuwne,

Podstawowe dane techniczne budynku:
a/powierzchnia zabudowy – 153,10 m²,
b/powierzchnia użytkowa – 137,50 m².

Budynek wyposażony jest w energię elektryczną oraz instalację wodociągową. Rok budowy budynku – 1994 - 95. Stan techniczny, średnioważony elementów budynku określa się jako – średni. Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Budynek o funkcji przechowalni owoców, bez konserwacji bieżącej, niewykończony, brak m.in. tynków zewnętrznych i ich okładzin oraz ocieplenia ścian zewnętrznych. Zaawansowanie robót budowlano – montażowych na dzień wizji lokalnej biegły określił na 94%. Budynek bez konserwacji bieżącej i remontów okresowych.

Pozostała część działki Nr 74/2 – została sklasyfikowana jako las i grunty leśne (0,1096 ha) porośnięte samosiejkami drzew olchy i brzozy, w różnym wieku i różnym stopniu zadrzewienia, trudnym do oceny i klasyfikacji (ugór leśny) oraz rowy (0,0042 ha) i sad owocowy złożony z 33 szt. jabłoni w wieko 4 lat i 92 szt. jabłoni w wieku 14 lat.

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

wskazane w opisie księgi wieczystej. W księdze wpisano m. in. ograniczone prawo rzeczowe- służebność osobista mieszkania w całym budynku mieszkalnym (o powierzchni użytkowej 52,74 m²). Podstawa prawna - Akt Notarialny Nr 1179/05 z dnia 13 maja 2005 r. Wg. oświadczenia ustanowione prawo zostało na budynku o powierzchni użytkowej 52,74 m² który został następnie rozbudowany (oświadczenie w protokole opisu i oszacowania z 24.04.2013r. akta KM 477/12 k- 187/.