

Informacje z opisu i oszacowania:

### **Stan wg. wypisu z rejestru gruntów.**

W ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Grójcu nieruchomość oznaczona została w sposób następujący:

Głuchów obręb 0008

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	Powierzchnia użytku w ha	Powierzchnia działki
204/2	Tereny mieszkaniowe	B	0,0540	0,2600
	Lasy	LsV	0,2060	

Stan wg. wypisu z kartoteki budynków.

Działka nr 204/2 zabudowana jest murowanym budynkiem mieszkalnym o nr ew. 204/2;1 o powierzchni zabudowy 94 m<sup>2</sup> (Id budynku: 140605\_5.0008.204/2.1\_BUD) i mieści się pod adresem Głuchów, ulica Warszawska 28 rok budowy 1982.

### **Opis nieruchomości.**

Szacowana nieruchomość położona jest we wsi Głuchów, przy ulicy Warszawskiej 28, powiat grójecki, województwo mazowieckie. Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów numerem 204/2 o powierzchni 2.600 m<sup>2</sup>, zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym Id budynku: 140605.0008.204/2.1\_BUD, o powierzchni zabudowy 94 m<sup>2</sup>.

Szacowana nieruchomość znajduje się na terenie zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w bliskości drogi krajowej nr 7 Gdańsk – Warszawa – Kraków. Od wschodu na całej długości boku, działka nr 204/2 sąsiaduje z działką nr 153/21 – drogą o nawierzchni nieutwardzonej, a dalej z lasami państwowymi. Od północy nieruchomość sąsiaduje z niezabudowanymi działkami gruntu nr 203/4 i 203/5 porośniętymi roślinnością o charakterze leśnym. Od zachodu i południa sąsiaduje z nieruchomościami zabudowanymi o zbliżonym stanie.

Nieruchomość ma kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta o długości boków około 147 m x 19 m. Część zajęta pod tereny mieszkaniowe jest w całości ogrodzona ogrodzeniem z siatki handlowej na słupkach metalowych z bramą i furtką. Ogrodzenie stanowi częściowo własność dłużniczki, a częściowo jest przedmiotem współwłasności sąsiedzkiej. Część oznaczona w ewidencji gruntów jako lasy - od strony północnej ogrodzona przez sąsiada. Z pozostałych trzech stron nieogrodzona.

Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez działkę o identyfikatorze: 140605\_5.0030.153/21 (dz. Nr 153/21) o nawierzchni nieutwardzonej. Według stanu na dzień oględzin nieruchomości – dojazd odbywał się poprzez sąsiednie działki nr 204/4 i 204/10, będące własnością osób trzecich .

Z aktu własności ziemi wydanym przez Naczelnika Gminy w Grojcu nr PFZ i ONR-4510/27/75 z dnia 02.10.1975 r., wynika, że na nieruchomości oznaczonej numerem 204/1 ustanowione jest ograniczone prawo rzeczowe, którego treść brzmi: zapewnić dojazd do dz. Nr 204/2 oraz do dz. Nr 204/3 – dróżką szerokości 3,0 m. Prawo to nie jest wpisane do księgi wieczystej szacowanej nieruchomości RA1G/00017897/0. Wyżej wymieniony dokument znajduje się w posiadaniu Dłużniczki i nie jest w aktach księgi wieczystej RA1G/00017897/0 znajdującej się w Sądzie Rejonowym w Grójcu.

Teren nieruchomości nieutwardzony. W części wokół budynku mieszkalnego – pojedyncze nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych. Wschodnia część nieruchomości porośnięta drzewostanem sosny w wieku około 20 lat, wysokość drzew 12-13 m, przeciętna średnica 14-18 cm, II klasa bonitacji oraz brzoza o średnicy 16 cm i wysokości 12m. Z zaświadczenia Starosty Grójeckiego z dnia 9 stycznia 2018 r. znak: RS.6162.16.2018.MK wynika, że działka geodezyjna o numerze ewidencyjnym: 204/2 – położona w miejscowości Głuchów gmina Grójec – figuruje jako działka leśna w uproszczonym planie urządzenia lasu, sporządzonym dla obrębu Głuchów w 2006 roku, według stanu ewidencyjnego gruntów przed przeprowadzeniem modernizacji geodezyjnej. Przywołana dokumentacja urzędniowa obowiązywała do dnia 31 grudnia 2016 roku i nie uwzględnia zmian własnościowych (lub innych), które zaszły po dacie jej opracowania. Dla ww. działki nie była też wydawana decyzja Starosty Grójeckiego o której mowa w art. 19 ustęp 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 roku, poz. 788).

Działka nr 204/2 zabudowana jest muremianym budynkiem mieszkalnym jednorodziinnym, parterowym, częściowo podpiwniczonym, o dachu wysokim o powierzchni zabudowy 94 m<sup>2</sup> i mieści się pod adresem Głuchów, ulica Warszawska 28. Na nieruchomości znajdują się drewniane komórki gospodarcze (znajdujące się w pasie eksploatacyjnym wodociągu) – nie związane trwale z gruntem, wybudowane tak, aby w każdym momencie można było je rozebrać (bardzo zły stan techniczny).

Budynek mieszkalny wzniesiono w latach 1979-1982 na podstawie udzielonego pozwolenia na budowę budynku WB-3406z dnia 22.11.1979 r.. Na program użytkowy składają się: sień, przedpokój, łazienka, kuchnia i trzy pokoje. Budynek w części pod kuchnią i łazienką jest podpiwniczony. Strych nieużytkowy nad całym budynkiem.

Budynek mieszkalny posadowiony na fundamencie monolitycznym, lanym z masy betonowej i zbrojonym. Ściany murewane z cegły sylikatowej potrójnej dziurawki, grubości dwóch cegieł z izolacją powietrzną między warstwami, bez elewacji zewnętrznej. Stropy monolityczne lane z masy betonowej na belkach ze zbrojeniem. Stropodach nad strychem o konstrukcji drewnianej pokryty papą oraz blachą trapezową powlekaną z rynnami i rurami spustowymi z blachy ocynkowanej z malowaniem farbą olejną. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa drewniana i pływiniowa. Media: energia elektryczna, wodociąg woD40, studnia kopana, gaz g25 (używany w kuchence), centralne ogrzewanie piecem kaflowym (na węgiel, drewno, ekogroszek), osadnik zamknięty, przyłącze telefoniczne.