

Informacje z opisu i oszacowania:

Stan prawny ustalono na podstawie wglądu na portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - Ministerstwo Sprawiedliwości skąd uzyskano wydruk z 07.10.2019r..

treść księgi wieczystej RA1G/00062270/9

DZIAŁ I Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości i wpisy praw związanych z jej własnością

*Gmina Tarczyn, miejscowość Świętochów.*

*Działka nr 220, sposób korzystania – działka niezabudowana, rolna.*

*Obszar – 0,0300 ha.*

DZIAŁ I- SP Spis praw związanych z własnością

*Brak wpisu.*

treść księgi wieczystej RA1G/00063147/5

DZIAŁ I Wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości i wpisy praw związanych z jej własnością:

*Województwo mazowieckie, powiat piaseczyński, gmina Tarczyn, miejscowość Świętochów.*

*Działka nr 128/2, sposób korzystania – działka.*

*Działka nr 129/5, sposób korzystania – działka.*

*Działka nr 221, sposób korzystania – działka, obszar – 0,0100 ha.*

*Obszar – 0,9803 ha.*

DZIAŁ I- SP Spis praw związanych z własnością

*Brak wpisu.*

*Oznaczenie w ewidencji gruntów.*

Województwo

- mazowieckie

Powiat

- piaseczyński

Jednostka ewidencyjna

- 141806\_5, Tarczyn-obszar wiejski

Obręb

- 0034, Świętochów

nr jednostki rejestrowej **G.120**

numer		bliższe określenie położenia	rodzaje użytków	klasa gruntu	powierzchnia	
mapy	działki				użytków	działki
					ha	ha
1	128/2	Świętochów, ul. Warszawska 18	Grunty rolne zabudowane	B-RIVa	0,0449	0,6575
			Grunty rolne zabudowane	B-RV	0,1165	
			Grunty rolne zabudowane	B-RVI	0,0949	
			Grunty orne	RIVa	0,1170	
			Grunty orne	RV	0,0572	
			Grunty orne	RVI	0,2270	
1	129/5	Świętochów	Lasy	LsVI	0,1751	0,3103
			Grunty orne	RVI	0,1352	
1	220	Świętochów	Grunty orne	RIVa	0,0100	0,0300
			Grunty orne	RV	0,0200	
1	221	Świętochów	Grunty orne	RV	0,0100	0,0100
Razem :					<b>1,0078</b>	<b>1,0078</b>

Istnieje rozbieżność pomiędzy powierzchnią działek nr nr 128/2, 129/5 i 221 wykazanych w dziale I księgi wieczystej nr RA1G/00063147/5, a powierzchnią wykazaną w ewidencji gruntów i budynków – w księdze wieczystej obszar działek wskazany jest w wielkości 0,9803 ha zaś w ewidencji gruntów powierzchnia ta wynosi 0,9778 ha. Do procesu wyceny przyjęto powierzchnię z ewidencji gruntów i budynków.

### Przeznaczenie nieruchomości

28 maja 2019 roku Urząd Miejski w Tarczynie w dniu 28 maja 2019 roku wydał zaświadczenie o przeznaczeniu terenu znak PI.6727.268.2019.MP, w którym oświadcza, że w oparciu o Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części obrębu Świętochów gmina Tarczyn, zatwierdzony uchwałą Nr VII/64/19 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 29 marca 2019 roku opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego dnia 9 maja 2019 r. poz. 6105, zaświadcza, że:

- **Działki nr ew. 220, 221, 128/2** położone w miejscowości Świętochów w gminie Tarczyn, oznaczone są w ww. planie symbolem **1.MN1** – przeznaczenie podstawowe:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, oraz symbolem **1.KDL** (ul. Warszawska) – przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej, przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.

- **Działka nr ew. 129/5** położona w miejscowości Świętochów w gminie Tarczyn, oznaczona jest w ww. planie symbolem **1.MN1** – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, oraz symbolem **3.ZL** – przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

### Opis nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Świętochów, gmina Tarczyn, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie.

Gmina Tarczyn znajduje się w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie piaseczyńskim. Wschodnią granicę wyznacza rzeka Jeziorka. Miejscowość **Świętochów** zamieszkuje około 170 osób. Miejscowość oddalona jest od Tarczyna – siedziby gminy o około 4 km, od Piaseczna – siedziby powiatu o około 18 km.

Sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej	Działka <b>nr 128/2</b> jednym z boków na długości około 57 metrów przylega do ulicy Warszawskiej o nawierzchni bitumicznej oznaczona jako działka nr 56 – użytek droga, której posiadaczem jest Zarząd Dróg Powiatowych w Piasecznie. Ulica Warszawska posiada nawierzchnię asfaltową, nie posiada urządzonych chodników ani oświetlenia ulicznego.
Dostępność urządzeń infrastruktury technicznej	Działka położona jest w terenie z częściową dostępnością infrastruktury technicznej w postaci wodociągu i energii elektrycznej - na działkę jest wykonane przyłącze energetyczne i wg mapy zasadnicze projektowane jest przyłącze wodociągowe do hydrantu.
Sąsiedztwo i otoczenie	Sąsiedztwo działki to od strony zachodniej kompleks leśny i działki niezabudowane oraz od strony wschodniej luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i działki niezabudowane użytkowane rolniczo. W dalszym otoczeniu są tory kolejowe - słyszalny hałas od przejeżdżających pociągów oraz strzelnica myśliwska - słyszalny hałas od wystrzałów.

Sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej	Działka <b>nr 129/5</b> bez dostępu do drogi publicznej tylko przez sąsiednią działkę zajętą oznaczoną nr ewidencyjnym 128/2.
Dostępność urządzeń infrastruktury technicznej	Działka położona jest w terenie z częściową dostępnością infrastruktury technicznej w postaci wodociągu i energii elektrycznej, które to media są w ulicy Warszawskiej - na działkę nie są wykonane przyłącza.
Sąsiedztwo i otoczenie	Sąsiedztwo działki to od strony zachodniej to działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i dalej kompleks leśny i działki niezabudowane oraz od strony wschodniej luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i działki niezabudowane użytkowane rolniczo. W dalszym otoczeniu są tory kolejowe - słyszalny hałas od przejeżdżających pociągów oraz strzelnica myśliwska - słyszalny hałas od wystrzałów.

Sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej	Działka <b>nr 221</b> jednym z boków o długości 14 metrów przylega do ulicy Warszawskiej. Ulica Warszawska posiada nawierzchnię bitumiczną oznaczona jako działka nr 56 – użytek droga, której posiadaczem jest Zarząd Dróg Powiatowych w Piasecznie, nie posiada urządzonych chodników ani oświetlenia ulicznego.
Dostępność urządzeń infrastruktury technicznej	Działka położona jest w terenie z częściową dostępnością infrastruktury technicznej w postaci wodociągu i energii elektrycznej - przyłącza na działkę nie są wykonane.
Sąsiedztwo i otoczenie	Sąsiedztwo działki to od strony zachodniej kompleks leśny i działki niezabudowane oraz od strony wschodniej luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i działki niezabudowane użytkowane rolniczo. W dalszym otoczeniu są tory kolejowe - słyszalny hałas od przejeżdżających pociągów oraz strzelnica myśliwska - słyszalny hałas od wystrzałów.

Sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej	Działka <b>nr 220</b> , jednym z boków o długości około 26 metrów przylega do ulicy Warszawskiej. Ulica Warszawska posiada nawierzchnię bitumiczną oznaczona jako działka nr 56 – użytek droga, której posiadaczem jest Zarząd Dróg Powiatowych w Piasecznie, nie posiada urządzonych chodników ani oświetlenia ulicznego.
Dostępność urządzeń infrastruktury technicznej	Działka położona jest w terenie z częściową dostępnością infrastruktury technicznej w postaci wodociągu i energii elektrycznej - przyłącza na działkę nie są wykonane.
Sąsiedztwo i otoczenie	Sąsiedztwo działki to od strony zachodniej kompleks leśny i działki niezabudowane oraz od strony wschodniej luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i działki niezabudowane użytkowane rolniczo. W dalszym otoczeniu są tory kolejowe - słyszalny hałas od przejeżdżających pociągów oraz strzelnica myśliwska - słyszalny hałas od wystrzałów.

Działka **nr 220** o powierzchni 0,0300 ha w kształcie trapezu, jednym z boków o długości około 26 metrów przylega do ulicy Warszawskiej. Działka jednym z boków od strony wschodniej graniczy z zajętą działką nr 128/2 a jednym z boków od strony południowej z zajętą działką nr 221. Pomiędzy działką nr 128/2 a działką nr 220 jest ogrodzenie międzysąsiedzkie z siatki plecionej na słupkach betonowych. Z pozostałych stron działka nr 220 jest ogrodzona siatką leśną i drewnianymi żerdziami. Teren działki jest płaski. Na działce rośnie kilka dużych sosen i

brzóz. Działka nie jest zabudowana. Na działce znajduje się szopa drewniana stanowiąca własność najemcy, nietrwale związana z gruntem stanowiąca schronienie dla zwierząt.

Działka **nr 221** o powierzchni 0,0100 ha w kształcie trójkąta jednym z boków o długości 14 metrów przylega do ulicy Warszawskiej. Działka jednym z boków od strony wschodniej graniczy z zajęta działką nr 128/2 a jednym z boków od strony północnej z zajęta działką nr 220. Pomiędzy działką nr 128/2 a działką nr 221 jest ogrodzenie międzysąsiedzkie z siatki plecionej na słupkach betonowych. Pomiędzy działką nr 221 a działką nr 220 jest ogrodzenie międzysąsiedzkie z siatki leśnej i drewnianych żerdzi. Od strony ulicy Warszawskiej działka nie jest ogrodzona. Teren działki jest płaski. Działka nie jest zagospodarowana, jest zadrzewiona.

Działka **nr 128/2** o powierzchni 0,6575 ha w kształcie zbliżonym do prostokąta o szerokości frontu około 46 metrów i przeciętnej długości około 143 metrów. Działka jednym z boków od strony zachodniej w niewielkiej części graniczy z zajęta działką nr 220 i działką nr 221 zaś od strony wschodniej w znacznej części graniczy z działką nr 129/5. Pomiędzy działką nr 128/2 a działką nr 220 i działką nr 221 jest ogrodzenie międzysąsiedzkie z siatki plecionej na słupkach betonowych. W pozostałej części od strony zachodniej jest ogrodzenie z siatki plecionej na słupkach betonowych. Całe ogrodzenie z siatki plecionej na słupkach betonowych od strony zachodniej ma długość około 125 metrów. Od strony północnej jest międzysąsiedzkie ogrodzenie z elementów metalowych prętów pełnych o przekroju kwadratu na słupkach metalowych i cokole z prefabrykowanych elementów betonowych wykonane przez dłużnika wspólnie z sąsiadem - długość tego ogrodzenia wynosi ~45 metrów. Od strony wschodniej pomiędzy działką nr 128/2 a działką nr 129/5 nie ma ogrodzenie. Z tej strony w pozostałej części na długości około 101 metrów jest międzysąsiedzkie ogrodzenie z elementów metalowych prętów pełnych o przekroju kwadratu na słupkach metalowych i cokole z prefabrykowanych elementów betonowych wykonane przez dłużnika wspólnie z sąsiadem. Wzdłuż tego ogrodzenia na działce rośnie szpaler dużych świerków. Od strony ulicy Warszawskiej działka posiada ogrodzenie z elementów drewnianych zamontowanych pomiędzy murowanymi słupami osadzonymi w murowanym cokole na fundamencie betonowym. Z prawej strony w linii ogrodzenia jest brama przesuwna z elementów metalowych z napędem mechanicznym. Cokół i słupy są otynkowane lecz istnieją liczne odparzenia tynku i ubytki tak, że widoczny jest pierwotny materiał. Przed tym ogrodzeniem od strony ulicy widoczny jest hydrant wodociągowy oraz skrzynka energetyczna złącza kablowego. Na działce na wysokości budynku mieszkalnego od strony zachodniej znajduje się studnia głębinowa głębokości ponad 100 m zaś pompa zawieszona jest na głębokości około 85 metrów. Z tej studni wykonane jest przyłącze do budynku mieszkalnego. Ścieki bytowe odprowadzane są do szczelnego zbiornika szambo 2 x po 5 m<sup>3</sup> oraz do drugiego szczelnego zbiornika zlokalizowanego bliżej budynku o objętości 10 m<sup>3</sup>. Na działce zlokalizowane są nietrwale związane z gruntem drewniane domki letniskowe oraz inne elementy jak umywalnie, wc, namioty – rzeczy te stanowią własność najemcy nieruchomości i nie są w zakresie wyceny.

Prawie centralnie na działce posadowiony jest murowany budynek mieszkalny z dachem wielospadowym krytym gontem bitumicznym o dwóch kondygnacjach nadziemnych o powierzchni użytkowej wynoszącej 279,45 m<sup>2</sup>.

### Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny wybudowany został na podstawie decyzji Nr 77TF/04 wydanej w dniu 21 czerwca 2004 roku zmieniającą decyzję nr 486/2001 z dnia 07 grudnia 2001 roku zezwalającą na budowę budynku mieszkalnego, gospodarczego oraz zbiornika bezodpływowego. W dniu 13 lutego 2008 roku do Piaseczyńskiego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wpłynęło zawiadomienie o zakończeniu budowy. Budynek wykonany z pustaków Porotherm gr. 55 cm, elewacja – tynk gładki, pokrycie dachu – bitumiczna dachówka, rynny i rury spustowe z PCV. Powierzchnia użytkowa budynku została przyjęta na podstawie pomiarów własnych dokonanych w czasie oględzin nieruchomości w dniu 21 maja 2013 roku.

## Program użytkowy

Lp.	PARTER	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Lp.	PODDASZE	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
M	magazyn	12,00	S1	pokój	16,52
KT	kotłownia	6,11	S2	pokój	7,69
P1	pokój	28,54	S3	pokój	25,82
P2	aneks kuchenny z jadalnią	35,45	Ł	łazienka	8,60
P3	pokój	39,70	S4	pokój	39,10
P4	pokój	19,45	S5	korytarz	15,58
P5	pokój kąpielowy	16,06		<i>razem</i>	113,31
W	wiatrołap	8,83			
	<i>razem</i>	166,14			
<b>RAZEM</b>			<b>279,45 m<sup>2</sup></b>		

### Opis pomieszczeń

#### **PARTER**

W – wiatrołap – skrzydło drzwiowe nowe drewniane wymienione przez najemcę, posadzka – terakota, ściany i sufit – tynkowane i malowane,

P3 – pokój – podłoga – deska barlinecka, ściany i sufit – tynkowane i malowane, schody betonowe licowane wykładziną zużytą, balustrada drewniana sosnowa, okno i drzwi tarasowe drewniane z szyba zespoloną, grzejniki stalowe,

P4 – pokój – podłoga – deska barlinecka, ściany i sufit – tynkowane i malowane, dwa okna drewniane z szybą zespoloną, parapety drewniane, grzejnik stalowy płytowy, w narożu obudowany kominiek z wkładem żeliwnym,

P5 – pokój kąpielowy – łazienka z wc, skrzydło drzwiowe drewniane, podłoga – płytki, ściany – płytki i stiuk, dwa okna drewniane z szybą zespoloną, wyposażenie: wymurowany brodzik, dwie umywalki nabladowe, kompakt wc podwieszany, kabina prysznicowa wolnostojąca, posadzka ogrzewana elektrycznie,

P2 – aneks kuchenny z jadalnią – ściany i sufit – tynkowane i malowane, podłoga – deska barlinecka plus wykładzina linoleum, w aneksie – płytki, nad szafkami – płytki, grzejnik stalowy płytowy, posadzka w części płytek ogrzewana elektrycznie,

Łazienka z wc wydzielona ścianką działową lekkiej konstrukcji, posadzka płytki plus ogrzewanie podłogowe elektryczne, ściany panele pcv, sufit tynkowany i malowany, w narożu kabina prysznicowa z zasłonką, umywalka ceramiczna i kompakt ceramiczny wc,

P1 – pokój – przedzielony ścianą o lekkiej konstrukcji (aktualnie zdemontowana), podłoga deska barlinecka, ściany i sufit tynkowane i malowane, okna drewniane z szybą zespoloną, grzejnik stalowy, parapet drewniany,

M – magazyn – skrzydło drzwiowe n podwórze drewniane, posadzka terakota, ściany i sufit tynkowane i malowane, stacja uzdatniania wody obejmująca odżelaziacz i zmiękczac oraz filtr cząstek stałych,

Kotłownia – skrzydłowe drzwiowe typowe, posadzka betonowa, ściany i sufit tynkowane i malowane, brudne, okienko małe drewniane z szybą zespoloną, piec na paliwo stałe ekogroszek z podajnikiem i regulatorem temperatury, zbiornik cwu Galmet, piec co na LPG aktualnie zdemontowany,

#### **PODDASZE**

S1 – pokój – podłoga wykładzina dywanowa, skosy płyta gipsowo-kartonowa, okno drewniane, grzejnik stalowy, skrzydło drzwiowe drewniane.

S2 – pokój – podłoga płytki i wykładzina, okno drewniane.  
 Balkon – płyta betonowa, zamiast balustrady mur otynkowany,  
 S3 – pokój – wykładzina dywanowa, skosy płyta gipsowo-kartonowa, drzwi balkonowe i okno drewniane, grzejnik stalowy płytowy.  
 Ł – łazienka z wc – skrzydło drzwiowe drewniane, podłoga płytki, ściany płytki i skosy, wyposażenie: wanna, umywalka i sedes.  
 S5 – pokój – podłoga wykładzina dywanowa, skosy płyta gipsowo-kartonowa, okno drewniane, grzejnik stalowy, skrzydło drzwiowe drewniane,  
 S4 – korytarz – podłoga wykładzina dywanowa, skosy płyta gipsowo-kartonowa, okno drewniane, grzejnik stalowy,

Instalacje w budynku:

- wodociągowa z połączeniem do własnej studni głębinowej,
- kanalizacyjna – do szamba 2 x 10 m<sup>3</sup>,
- cwu – z zasobnika cwu ogrzewanego z pieca na paliwo stałe,
- ogrzewania – piec na paliwo stałe ekogroszek z podajnikiem i regulatorem temperatury, zbiornik cwu Galmet, piec co na LPG aktualnie zdemontowany,
- gazowa LPG,
- energii elektrycznej oświetleniowa i gniazdek wtykowych,
- alarmowa w tym czujki ruchu, bez okien, czujki dymowe p-poż.

Powierzchnia zabudowy według decyzji Nr 77TF/04 z dnia 21.06.2004 roku	219,70 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa według obliczeń własnych dokonanych w czasie oględzin nieruchomości	<b>279,45 m<sup>2</sup></b>
Kubatura według decyzji Nr 77TF/04 z dnia 21.06.2004 roku	999,00 m <sup>3</sup>
Rok zakończenia budowy według zawiadomienia z dnia 13.02.2008 roku	2008

Budynek/urządzenie	budynek mieszkalny
Rok budowy	2008
Przybliżony wiek	11 lat
Stan budynku	dobry
Rodzaj konstrukcji	murowana
Rodzaj materiału budowlanego	budynek wykonany z pustaków Porotherm gr. 55 cm, elewacja – tynk gładki, pokrycie dachu – bitumiczna dachówka, rynny i rury spustowe z PCV.
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Liczba kondygnacji nadziemnych	2
Wyposażenie w instalacje	- wodna z połączeniem do własnej studni głębinowej, - kanalizacyjna – do szamba 2 x 10 m <sup>3</sup> , - cwu – z zasobnika cwu ogrzewanego z pieca na paliwo stałe, - ogrzewania – piec na paliwo stałe ekogroszek z podajnikiem i regulatorem temperatury, zbiornik cwu Galmet, piec co na LPG aktualnie zdemontowany, - gazowa LPG, - energii elektrycznej oświetleniowa i gniazdek wtykowych,
Sposób i jakość wykonania	- alarmowa w tym czujki ruchu, bez okien, czujki dymowe p-poż.

	dobra
Sposób użytkowania	budynek mieszkalny

Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość	Nieruchomość znajduje się w posiadaniu najemcy na podstawie umowy najmu
--	---

Działka **nr 129/5** o powierzchni 0,3103 ha bez dostępu do drogi publicznej tylko przez sąsiednią działkę zajęta oznaczoną nr ewidencyjnym 128/2. Działka w kształcie wieloboku w miarę foremnego, położona w drugiej linii zabudowy. Działka o wymiarach około 46 metrów x 54 metry. Pomiędzy działką nr 129/5 a działką nr 128/2 nie ma ogrodzenia a z pozostałych stron na długości około 175 metrów jest międzysąsiedzkie ogrodzenie z elementów metalowych prętów pełnych o przekroju kwadratu na słupkach metalowych i cokole z prefabrykowanych elementów betonowych wykonane przez dłużnika wspólnie z sąsiadem. Działka nie jest zabudowana. Na działce według danych ewidencji gruntów na powierzchni 0,1751 ha znajduje się las - starodrzew sosnowy w wieku około 80 lat.

### **3. Stwierdzone prawa i obciążenia:**

wskazane w opisie księgi wieczystej. Jak ustalono nieruchomość jest przedmiotem dzierżawy do 16 września 2023r. - umowa dzierżawy z 1 września 2015r. oraz aneks z 9 sierpnia 2016r.