

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 04.11.2020r.

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

*Miejscowość Korzeniówka, gmina Tarczyn, województwo Stołeczne Warszawskie  
działka nr 40/3, sposób korzystania – działka rolna niezabudowana  
Obszar 3,1700 ha*

*Oznaczenie w ewidencji gruntów.*

Województwo - mazowieckie  
Powiat - piaseczyński  
Jednostka ewidencyjna - 141806\_5-Tarczyn-obszar wiejski  
Obręb - 0014 – Korzeniówka  
**G 78**

numer		bliższe określenie położenia	rodzaje użytków	klasa gruntu	powierzchnia	
mapy	działki				użytków	działki
					ha	ha
1	40/3	Korzeniówka	grunty rolne zabudowane	B-RV	0.0600	3.1700
			grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	0.0200	
			grunty orne	RIVb	0.6200	
			grunty orne	RV	1.7700	
			grunty orne	RVI	0.1700	
			sad	S-RIVb	0.1500	
			sad	S-RV	0.3800	
Razem :				<b>3.1700</b>	3.1700	

**Przeznaczenie nieruchomości**

W dniu 28 maja 2019 roku Urząd Miejski w Tarczynie wydał Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Tarczyn – zatwierdzonym uchwałą Nr XX/147/03 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 30 grudnia 2003 roku, uchwałą Nr XXVI/175/04 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 15 marca 2004 roku opublikowane w Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 75 z dnia 02 kwietnia 2004 roku poz.1898, poz.1899 oraz uchwałą Nr IX/48/07 Rady Miejskiej w Tarczynie z dnia 05 czerwca 2007 roku opublikowana w Dz.U.Województwa Mazowieckiego Nr 110 z dnia 15 czerwca 2007 roku poz.2826, że:

działka numer ewidencyjny 40/3 położona we wsi Korzeniówka w gminie Tarczyn oznaczona jest w w/w planie symbolem:

- **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).

Wschodnia część działki znajduje się w liniach rozgraniczających drogi gminnej oznaczonej w wyżej wymienionym planie symbolem 0128038 o szerokości 12m.

Działka leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Dla podziałów dokonanych po dniu wejścia planu w życie ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>.

Dla działek budowlanych ustala się dostęp do drogi publicznej o szerokości 8,0 m

## Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Korzeniówka przy ulicy Topolowej, gmina Tarczyn, powiat piaseczyński województwo mazowieckie.

Miejscowość Korzeniówka jest wiejską miejscowością położoną w odległości około 4 kilometrów od Tarczyna gdzie znajduje się siedziba gminy i około 12 km od Piaseczna gdzie znajduje się siedziba powiatu.

Sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej	Działka <b>numer 40/3</b> jednym krótszym bokiem od strony wschodniej przylega do drogi o nawierzchni asfaltowej ulicy Topolowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako użytek „dr”, której właścicielem jest Gmina Tarczyn. Ulica Topolowa jest wąska, bez urządzonych chodników, posiada oświetlenie uliczne zamontowane na słupach betonowych. Według mapy zasadniczej wjazd na działkę jest od ulicy Topolowej.
Dostępność urządzeń infrastruktury technicznej	Działka <b>numer 40/3</b> z możliwym dostępem do infrastruktury technicznej w postaci energii elektrycznej, wodociągowej i gazu ziemnego
Sąsiedztwo i otoczenie	Działka <b>numer 40/3</b> – sąsiedztwo nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny niezabudowane.

Działka **nr 40/3** o powierzchni 3,1700 ha w kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta o szerokości krótszego boku od frontu od ulicy Topolowej około 64 metrów, z drugiej strony o szerokości krótszego boku około 100 metrów i przeciętnej długości około 405 metrów. Działka od ulicy Topolowej posiada ogrodzenie z elementów metalowych na fundamencie betonowym, cokole i słupkach murowanych z otynkowaniem. W linii ogrodzenia jest skrzynka przyłącza gazowego i energetycznego. Przy ogrodzeniu w pasie drogowym jest hydrant wodociągowy. Pośrodku długości ogrodzenia jest brama z elementów metalowych rozwierna i furtka z boku także rozwierna – osadzone na słupach murowanych i tynkowanych i malowanych. Na tym ogrodzeniu widoczne są złuszczenia malatury, zarysowania i pęknięcia. Z lewej strony od frontu jest ogrodzenie międzysąsiedzkie murowane i tynkowane. Z prawej strony nie ma ogrodzenia. Za ogrodzeniem a przed budynkiem mieszkalnym na działce rosną drzewa i krzewy także ozdobne ale zielen ta nie jest pielęgnowana. Z frontu przy lewym ogrodzeniu jest altanka drewniana - w stanie awaryjnym. Obok jest basen betonowy z wodą odkryty oraz elementy małej architektury – fosa obmurowana. Za bramą i fosą po lewej stronie jest kolejny element małej architektury – gład obmurowany innymi kamieniami, gruz i jest nasyp ziemi. Ta część działki jest także porośnięta drzewami nie pielęgnowanymi. Następnie w poprzek działki jest ogrodzenie z elementów metalowych na fundamencie betonowym, cokole i słupkach murowanych otynkowanych. Pośrodku ogrodzenia jest brama rozwierna z elementów metalowych. Za tym poprzecznym ogrodzeniem działki jest także zadrzewienie z samosiejek. Z lewej strony jest jeszcze fragment ogrodzenia murowanego, a dalej siatka pleciona, jeszcze dalej jest ogrodzenie międzysąsiedzkie z paneli zgrzewanych – tak jak są domki na sąsiedniej działce nie na już ogrodzenia. Granica działki w tej części obsadzona jest dębami. Od strony zachodniej jest międzysąsiedzkie ogrodzenie z siatki i są budynki mieszkalne. Z prawej strony od strony zachodniej są ogrodzenia międzysąsiedzkie z siatki plecionej za którymi są domki posadowione w ogródkach działkowych. Pośrodku na działce jest studnia betonowa z wodomierzem. Z prawej strony tylko na fragmencie od frontu nie ma ogrodzenia. Działka numer 40/3 jest zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym o jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacjach nadziemnych o powierzchni użytkowej 439,50 m<sup>2</sup>.

### Technologia wykonania budynku

- ławy i fundamenty żelbetowe,
- konstrukcja murowana z cegły,
- izolacja pionowa i termiczna,

- ściany nadziemna z cegły pełnej, murowane na zaprawie cementowo-wapiennej,
- ścianki działowe z cegły dziurawki,
- konstrukcja nośna dachu drewniana, dwuspadowa z pokryciem dachówką powlekaną akrylem,

#### Wykończenie

- tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo-wapienne,
- strop prefabrykowany, ceramiczny, gęstożebrowy,
- posadzki – parkiet dębowy, deski i terakota,
- obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej,
- sanitariaty wykonane w glazurze i terakocie,
- stolarka drewniana wykonana indywidualnie, szklona podwójnie,
- tarasy betonowe,
- schody żelbetowe wykładane marmurem.

#### Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia zabudowy	291,80 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	<b>439,50 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia całkowita	590,00 m <sup>2</sup>
Kubatura	1764,70 m <sup>3</sup>
Rok budowy	nieustalony

#### Opis budynku mieszkalnego

Budynek murowany mieszkalny o jednej kondygnacji podziemnej i dwóch kondygnacjach nadziemnych o powierzchni użytkowej 439,50 m<sup>2</sup>. Budynek wykonany był o podwyższonym standardzie. Budynek remontowany i adaptowany w latach 1993/1994, a remont był zakończony w 2000 roku. Budynek nie jest zabytkiem, brak dokładnej daty budowy.

Schody zewnętrzne wejściowe betonowe licowane, barierka betonowa – dość zniszczone. Elewacja otynkowana tynkiem gładkim z licznymi ubytkami tynku, zaciekami wody i zielonymi nalotami. Schody zewnętrzne na ogród betonowe licowane, barierka betonowa – dość zniszczone.

#### *Podpiwniczenie*

Podpiwniczenie nie jest dostępne z powodu zalania wodą – pomieszczenia zawilgocone o znacznym stopniu zniszczenia.

#### *Parter*

Korytarz – drzwi drewniane indywidualne, posadzka płytki marmurowe, ściany i strop tynkowane i malowane, stolarka okienna drewniana z szybami zespolonymi i szprosami, drzwi wewnętrzne drewniane, parapet drewniany, manipulator alarmowy na korytarzu,

Pokój obok – ościeżnica drewniana + skrzydło drewniane, posadzka płytki marmurowe, ściany i sufit tynkowane i malowane, okna drewniane z szybą zespoloną, parapet drewniany, liczne zacieki na suficie i ścianach z powodu nieszczelności pokrycia,

Salon na dole – posadzka marmur, ściany i sufit tynkowane i malowane, stolarka okienna drewniana z szybą zespoloną, pomieszczenie nie użytkowane, liczne zacieki i wykwyty zieleni, kominek murowany z otwartym paleniskiem, schody drewniane samonośne na górę, częściowo odspojone oblicowanie sufitu,

Wewnątrz pomieszczenie ścianką lekką jest wydzielone pomieszczenie żeby nie uciekło ciepło.

Pomieszczenie – skrzydło drewniane, posadzka marmur, sufit widoczne pustaki Ackermana, wilgoć na ścianie, płytki glazura częściowo odpsojone.

Pomieszczenie z piecem – piec zdemontowany, widoczny sufit z pustaków,

Łazienka zdewastowana,

### *Piętro*

Pomieszczenia mieszkalne – posadzka parkiet z ubytkami, ściany tynkowane, stolarka okienna drewniana, sufity podwieszane częściowo odspojone, kominiek z wkładem żeliwnym,

Łazienka z wc – posadzka płytki, ściany płytki glazura, sufit płyta, wanna obudowana, kompakt ceramiczny, terma elektryczna,

### Instalacje:

- elektryczna oświetleniowa i gniazdek wtykowych częściowo uszkodzona,
- wodociągowa – uszkodzona bo w instalacji zamarzła woda - zrobiono prowizoryczne przyłącze z pcv, przyłącze z piwnicy,
- kanalizacji sanitarnej – do szamba, które jest na sąsiedniej działce,
- ogrzewanie tylko elektryczne,
- cwu przepływowa z termy elektrycznej

Budynek/urządzenie	budynek mieszkalny
Rok budowy wg danych EGiB	brak danych
Przybliżony wiek	brak danych
Stan budynku/urządzenia	zły
Rodzaj konstrukcji	murowana,
Rodzaj materiału budowlanego	cegła, pustaki Ackermana
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Liczba kondygnacji nadziemnych	1
Wyposażenie w instalacje Sposób i jakość wykonania	- elektryczna oświetleniowa i gniazdek wtykowych częściowo uszkodzona, - wodociągowa – uszkodzona bo w instalacji zamarzła woda - zrobiono prowizoryczne przyłącze z pcv, przyłącze z piwnicy, - kanalizacji sanitarnej – do szamba, które jest na sąsiedniej działce, - ogrzewanie tylko elektryczne, - cwu przepływowa z termy elektrycznej zła
Wyposażenie w urządzenia Sposób i jakość wykonania	brak nie dotyczy
Sposób użytkowania	budynek mieszkalny jednorodzinny