

Informacje z opisu i oszacowania:

Stan prawny ustalony na podstawie dostępu do księgi wieczystej Kw. **RA1G/00052705/5** z dnia 21.05. 2019 roku z portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - Ministerstwo Sprawiedliwości.

**Dział I. Oznaczenie nieruchomości**

*Położenie:* msc. Skurów, gmina Grójec, powiat grójecki.

*Oznaczenie:* działka nr 45/2 pow. 0,1912ha, *Sposób korzystania:* działka zabudowana.

**Oznaczenie w ewidencji gruntów.**

Województwo - mazowieckie  
Powiat - grójecki  
Jednostka ewidencyjna - 140605\_5 – Grójec – obszar wiejski  
Obręb - 0031 – Skurów  
Jednostka rejestrowa: G.19

**grunty**

numer		bliższe określenie położenia	rodzaje użytków	klasa gruntu	powierzchnia	
działki	mapy				użytków	działki
					ha	ha
45/2	1		grunty rolne zabudowane sady	Br-RIVa S-RIVb	0.1483 0.0429	0.1912
Razem :					0.1912	0.1912

Według stanu na dzień: 2018-10-19

**budynki – w stanie faktycznym są rozebrane**

Nr ewidencyjny	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondygnacji	Rok zakończ. budowy
45/2;1	45/2	Skurów 24	Budynki mieszkalne	1.0/	1950
materiał: drewno, powierzchnia zabudowy [m2]: 52.00					

Nr ewidencyjny	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondygnacji	Rok zakończ. budowy
45/2;2	45/2	Skurów 24	Budynki handlowo-usługowe	1.0/	1970
materiał: mur, powierzchnia zabudowy [m2]: 70.00					

Nr ewidencyjny	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondygnacji	Rok zakończ. budowy
45/2;3	45/2	Skurów 24	Budynki handlowo-usługowe	1.0/	1973
materiał: drewno, powierzchnia zabudowy [m2]: 138.00					

Według stanu na dzień: 2018-10-19

Istnieje rozbieżność pomiędzy stanem ujawnionym w kartotece budynków a stanem faktycznym polegająca na tym, że zgodnie z mapą zasadniczą i wypisem z kartoteki budynków działka nr 45/2 jest zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym i

dwoma budynkami produkcyjno usługowymi i gospodarczymi dla rolnictwa natomiast w stanie faktycznym budynków tych na działce nie ma. Według Decyzji Nr 236/2007 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji zamierzonej polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego istniejąca zabudowa ma być rozebrana.

Przeznaczenie nieruchomości.

Na podstawie Zaświadczenia z Urzędu Gminy i Miasta Grójec z dnia 22 października 2018 roku stwierdzono, że działka nr 45/2 w miejscowości Skurów, gmina Grójec znajduje się na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grójec”

Uchwalonym Nr XXX/229/12 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 10 września 2012 roku działka znajduje się w strefie „B” obejmującej 25 sołectw lub ich części z intensywną gospodarką sadowniczą, obejmujący południowo-zachodnią część gminy, z wyłączeniem obszaru miasta Grójec, tworzącego wraz z przylegającymi fragmentami sołectw sąsiadujących Strefę A.

Zgodnie z rysunkiem studium działka ta znajduje się na terenach istniejącej zabudowy siedliskowej i gospodarczej na obszarach wiejskich.

#### Opis nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Skurów, gmina Grójec, powiat grójecki, województwo mazowieckie.

Sposób dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej	Działka nr 45/2 w kształcie zbliżonym do kwadratu, od strony wschodniej jednym z boków przylega do lokalnej drogi o nawierzchni asfaltowej odbarczającej drogę krajową nr 7, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 45/3 – użytek „dr”, która jest w trwałym Zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Droga ta jest wąska nie posiada urządzonych chodników. Za tą drogą są ekrany akustyczne oddzielające drogę nr 7 od nieruchomości. Jest mocno utrudniony dojazd do nieruchomości z powodu drogi nr 7 i zlokalizowaniu w pobliżu węzła drogowego – wiaduktu.
Dostępność urządzeń infrastruktury technicznej	Działka położona jest w terenie z częściowym dostępem infrastruktury technicznej w postaci – energii elektrycznej, wodociągu, gazu ziemnego, kanalizacja typu szambo.
Sąsiedztwo i otoczenie	Sąsiedztwo to poza drogą nr 7 to luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z elementami usługowej i działki nie zabudowane.

Działka nr 45/2 o powierzchni 0,1912 ha w kształcie zbliżonym do kwadratu o bokach około 45 metrów i około 42 metrów. Teren działki płaski nieco zaniżony w stosunku do rzędnej drogi. Od strony południowej w linii ogrodzenia są słupy betonowe 11 szt bez żadnego wypełnienia. Od strony północnej jest międzysąsiedzkie ogrodzenie z siatki plecionej na słupkach betonowych. Równoległe do drogi asfaltowej nad działką przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna i przy północnej granicy na działce jest stanowisko słupowe składające się z dwóch żerdzi ŻN. Obok tego stanowiska jest złącze kabla skrzynka ZK – ze słupa jest wykonane przyłącze – bez licznika i zabezpieczenia, bez drzwiczek. Obok stanowiska słupowego jest także betonowy słupek wskaźnikowy gazu ziemnego. Zachodnia granica działki nie jest ogrodzona. Od

frontu na działce jest studnia kopana z kręgów betonowych z kołowrotem i nakrywą drewnianą. Jest też widoczne szambo betonowe. Działka nie jest zagospodarowana, porośnięta jest samosiewami drzew liściastych oraz jest kilkoma starymi drzewami owocowymi.

Działka jest zabudowana:

- murem budynkiem w stanie surowym otwartym bez dachu o powierzchni zabudowy 391,61 m<sup>2</sup> – posadowionym centralnie na działce.

W dniu 06 listopada 2007 roku Burmistrz Gminy i Miasta Grójec wydał Decyzję Nr 236/2007 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej **na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego** w miejscowości Skurów, gmina Grójec na działce nr ewidencyjny 45/2 dostępnej z drogi krajowej nr 7.

W dniu 05 grudnia 2007 roku Starosta Grójecki wydał Decyzję Nr 1387/2007 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą **pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego** oraz szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe na działce o numerze ewidencyjnym 45/2 w miejscowości Skurów, gmina Grójec.

Według fotokopii dokumentów pozyskanych ze Starostwa Powiatowego:

Opis do projektu zagospodarowania działki nr 45/2

Opis terenu:

Działka jest zabudowana: budynek mieszkalny drewniany przeznaczony do rozbiórki /5/, budynek drewnianej stodoły przeznaczony do rozbiórki /6/, drewniany budynek gospodarczy przeznaczony do rozbiórki /7/, nieczynna studnia do zasypania /8/

Budynek mieszkalny jednorodzinny typu „Gienia D”

Budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem jest obiektem wolnostojącym parterowym z możliwością zagospodarowania poddasza.

Powierzchnia zabudowy	152,60 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita	152,60 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	120,90 m <sup>2</sup>
Kubatura wewnętrzna	324 m <sup>3</sup>

Budynek parterowy, przykryty dachem dwuspadowym, symetrycznym. Wejście główne prowadzi poprzez wiatrołap bezpośrednio do węzła komunikacyjnego.

Na poziomie parteru zaprojektowano:

	pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
1	Wiatrołap	3,60
2	Hall	2,00
3	Pokój dzienny	30,20
4	Kuchnia	10,50
5	Spiżarnia	4,20
6	Pom. gospodarcze - pralnia	3,20
7	Wc	1,40
8	Łazienka	5,90
9	Przedpokój	8,10

10	Sypialnia	10,40
11	Sypialnia	11,30
12	Sypialnia	10,40
13	garaż	19,70
	razem	120,90

Pismem z 3 stycznia 2019 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Grójcu poinformował biegłego:

- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Grójcu informuje, iż tutejszy organ nie przeprowadził kontroli budowy bądź obiektów usytuowanych na działce o numerze ewidencyjnym 45/2 położonej w miejscowości Skurów, gmina Grójec. Do dnia dzisiejszego do Inspektoratu nie wpłynęło żadne zawiadomienie bądź wniosek o kontrolę budowy realizowanej nie zgodnie z warunkami decyzji o pozwoleniu na budowę na w/w działce.

#### opis murowanego budynku według stanu faktycznego

Murowany budynek o jednej kondygnacji nadziemnej w stanie surowym otwartym bez dachu o powierzchni użytkowej 391,61 m<sup>2</sup>. Obiekt bez dachu – więźba dachowa jest częściowo zawalona, a jej zużycie wynosi 100 %, podłoże betonowe, na części strop Teriva i monolityczny. Obiekt jest murowany z pustaka szlakuwego.

Opis :

Klatka schodowa – schody betonowe nie oblicowane

Podcień – podłoże gruntowe, 2 słupy zbrojeniowe okrągłe, więźba dachowa 1-spadowa zużyta w 100%,

Trzon kominowy – murowany z czerwonej cegły ceramicznej z wkładem ceramicznym, Grubość ścian 25 cm

Rozprowadzona pozioma kanalizacja

Przyłącza na działkę:

- energetyczne,
- wodociągowe do budynku który został rozebrany,
- gazu ziemnego do budynku który został rozebrany,
- kanalizacji sanitarnej do szamba.

Zestawienie powierzchni użytkowej pomieszczeń na podstawie pomiarów własnych

pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )
P1 – wysokość pomieszczenia 300 cm – pomieszczenie bez stropu	253,75
P2 – pomieszczenie ze stropem	54,76
P3 – pomieszczenie ze stropem	18,75
P4 – pomieszczenie ze stropem	9,97
P5 – pomieszczenie ze stropem	11,10
P6 – pomieszczenie ze stropem	5,56
P7 – pomieszczenie ze stropem	37,72
razem	<b>391,61</b>

Na podstawie pozyskanych dokumentów ze Starostwa Powiatowego tj. Decyzji Nr 236/2007 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji zamierzonej polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, Decyzji

Nr 1387/2007 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe oraz projektu architektoniczno budowlanego domu jednorodzinnego będącego załącznikiem do pozwolenia nr 1387/2007 a także na podstawie oględzin przedmiotowej nieruchomości biegły stwierdził, że **na działce jest zrealizowana samowola budowlana** obiektu o jednej kondygnacji nadziemnej bez dachu o powierzchni użytkowej 391,61 m<sup>2</sup> gdyż dokumenty wydane są na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z garażem parterowego z możliwością adaptacji poddasza o powierzchni zabudowy wynoszącej 152,60 m<sup>2</sup>.

Budynek/urządzenie	budynek o nieustalonym charakterze
Rok budowy	2008
Przybliżony wiek	~11 lat
Stan budynku/urządzenia	średni
Rodzaj konstrukcji	murowana
Rodzaj materiału budowlanego	pustak szlakowy, strop Teriva i monolityczny
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Liczba kondygnacji nadziemnych	1
Wyposażenie w instalacje Sposób i jakość wykonania	poziomy instalacji kanalizacyjnej dobra
Wyposażenie w urządzenia Sposób i jakość wykonania	brak nie dotyczy
Sposób użytkowania	budynek w trakcie inwestycji w stanie surowym bez dachu

***Osoby w których posiadaniu znajduje się nieruchomość:***

nieruchomość nie jest użytkowana.