

Informacje z opisu i oszacowania:

Stan prawny ustalono na podstawie wglądu na portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - Ministerstwo Sprawiedliwości z 25.02.2020r.

Zgodnie z zapisami zawartymi w **DZIALE I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI** ww. księgi wieczystej obszar nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 335, wynosi 0,4000 ha, identyfikator działki: 140611_5.0036.335, sposób korzystania: B-grunty rolne zabudowane.

PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z zaświadczenia Urzędu Miejskiego w Warce z dnia 21.11.2019 r., nr kancelaryjny GPK.6724.224.2019, wynika, że zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Warka, uchwalonym Uchwałą Nr IV/18/18 Rady Miejskiej w Warce z dnia 28 grudnia 2018 r., działka nr ewidencyjny 335 położona w miejscowości Podgórzyce gm. Warka, zlokalizowana jest częściowo na obszarze oznaczonym symbolem **RMU** – tereny zabudowy zagrodowej i usług, częściowo na obszarze oznaczonym symbolem **ZL** – lasy pozostałe, częściowo na obszarze oznaczonym symbolem **R** – tereny rolnicze oraz częściowo na obszarze oznaczonym symbolem **W** – tereny wód powierzchniowych.

Ww. działka nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla gminy Warka.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest we wsi Podgórzyce 24 w gminie Warka, w powiecie grójeckim w województwie mazowieckim. Gmina Warka zlokalizowana jest we wschodniej części powiatu grójeckiego.

Nieruchomość położona jest odległości około 15 km od miasta Warka i około 15 km od miasta Góra Kalwaria. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie ścisłej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wsi Podgórzyce, pól uprawnych i rzeki, w niedalekiej odległości od DK 79.

Działka nr 335 o powierzchni 0,4000 ha ma kształt zbliżony do wydłużonego czworokąta o wymiarach około 28 m x 130 m. Teren płaski ze znacznym spadkiem od strony rzeki. Działka przy rzece porośnięta jest samosiejkami drzew pospolitych.

Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej. Wzdłuż drogi gminnej przebiega sieć kanalizacji sanitarnej, linia energetyczna. Według stanu na dzień oględzin nieruchomość nie miała przyłącza kanalizacyjnego – ale jest możliwość podłączenia. Wzdłuż drogi przebiega również linia telefoniczna ze studzienką po przeciwnej stronie drogi. Na nieruchomości przy budynku znajduje się studnia kopana z kręgów betonowych o głębokości ~ 3,5 m oraz szamboz kręgów wybudowane około 5 lat temu. Przy budynku jest przyłącze siłowe ale liczniki zostały odcięte.

Teren wokół budynku nie jest utwardzony z wyjątkiem podjazdów do piwnicy z obydwu stron budynku. Teren jest ogrodzony od drogi – siatką na słupkach metalowych i na cokole betonowym z dwiema stalowymi bramami wjazdowymi. Od północy i od południa częściowo ogrodzeniem międzysąsiedzkim i budynkami w granicy działki, a w części wschodniej siatką na słupkach metalowych. Od strony rzeki działka nie jest ogrodzona. Wschodnia granica nieruchomości dobiega do dopływu rzeki. Działka nr 335 zabudowana jest budynkiem sklasyfikowanym w ewidencji budynków Starostwa Powiatowego w Grójcu jako „budynki produkcyjne usługowe i gospodarce dla rolnictwa”. Bryłę budynku tworzy prostopadłościan, z drewnianym dachem dwuspadowym pokrytym blachą. Budynek ma prostą formę i konstrukcję. Obiekt wybudowany został w technologii tradycyjnej – murowanej. Posadzki z betonu. Z danych ewidencyjnych wynika, że jego budowa zakończona została w 1980 r. (wiek w dacie przyjęcia – 39 lat). Budynek o powierzchni zabudowy 476 m², w całości jest podpiwniczony. Pierwotnie piwnica budynku wykorzystywana była jako przechowalnia owoców (w środkowej części budynku znajduje się winda, którą przewożono skrzynki z owocami). Piwnica o wysokości ~ 3,3 m, wsparta na 12 filarach. Wymiary głównej komory to ~ 12,5 m x 28,5 m. Na podłodze wylewka betonowa z rowkami do rozprowadzania wody. Piwnica posiada otwory wentylacyjne wyprowadzone na powierzchnię. Do piwnicy prowadzą dwa wjazdy od wschodu i zachodu z wrotami metalowymi wykazującymi duży stopień zniszczenia. Ściany piwnic przy wjazdach silnie zawilgocone. Dachy nad wjazdami kryte papą.

Na parterze budynku od strony drogi mieściła się część mieszkalna (kuchnia, pokój, łazienka, wc i przedpokój o powierzchni ~ 60 m²), oraz część magazynowa na pozostałej powierzchni.

W 2015 rozpoczęto przebudowę budynku. Stosownie do treści art. 3 ust. 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹) (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712) ilekroć w ustawie jest mowa o „przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku

których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji [...]”.

Ustawa Prawo Budowlane określa warunki umożliwiające zmianę sposobu użytkowania budynku. Tego typu przebudowa musi zostać zgłoszona właściwemu organowi administracji państwowej. Zmiana sposobu użytkowania budynku i zamiar wykonania prac nie został zgłoszony do żadnego organu. Nie uzyskano stosownych pozwoleń.

Część naziemna podzielona została na trzy strefy: mieszkalną od wschodu, magazynową pośrodku i biurowo-gospodarczą od strony drogi. We wschodniej części wzniesiono ściany, przygotowując pod mieszkanie o łącznej powierzchni użytkowej ~ 160 m².

Zakres prac obejmował:

- Wybicie otworów okiennych i zamontowanie okien PCV,
- wykonanie schodów żelbetowych na strych (bez modernizacji samego strychu – strych nie jest ocieplony),
- wykonanie ścianek działowych, pokrytych tynkiem i gładzią gipsową,
- zamontowanie płyt karton-gips podwieszanych na suficie,
- wykonanie wylewki z izolacją ze styropianu w łazienkach wraz z ogrzewaniem podłogowym,
- wykonanie rozprowadzenia pod grzejniki,
- instalacje elektryczne, wodnokanalizacyjne, co, telewizyjne, internetowe, odkurzacz centralny,
- w łazienkach ułożona została glazura i terakota.

W części środkowej budynku ściany nie są pokryte tynkiem, posadzka betonowa, wejście na strych możliwe po drabinie. Od wschodu i zachodu wrota metalowe.

Od strony drogi znajdują się następujące pomieszczenia: pokój, kuchnia, łazienka, wc, przedpokój. Układ tych pomieszczeń nie został zmieniony w stosunku do pierwotnego. Okna ani drzwi nie były wymieniane. Posadzki według różnych rozwiązań: w pokoju z desek, w pozostałych pomieszczeniach podłoga betonowa. Instalacje: elektryczna i wodno-kanalizacyjna. Liczniki zostały odcięte. Hydrofor rozsadzony.

Sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika:
nieruchomość nie jest użytkowana