

Informacje z opisu i oszacowania:

Stan prawny ustalono na podstawie ksiąg wieczystych z portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - Ministerstwo Sprawiedliwości z 11-10-2018r.

W dziale I - oznaczenie nieruchomości – wpisano m.in:

Położenie: Zastruże, gm. Warka, woj. mazowieckie - działka Nr 155/1 (grunty rolne zabudowane) oraz Palczew Parcela, gm. Warka, woj. mazowieckie – działka Nr 322/1 (łąki trwałe) o łącznej powierzchni 0,52 ha.

W ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Grójcu nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszej wyceny oznaczona jest jako:

- działki Nr 155/1 o pow. 0,2200 ha i 322/1 o pow. 0,3000 ha łączna powierzchnia 0,52 ha (obręb 0045 Zastruże, ark. Nr 1 oraz 00033 Palczew Parcela, ark. Nr 2). Grunty rolne zabudowane, sady oraz łąki trwałe w III, IV i V klasie bonitacji gleby.

Przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego

Plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mogielnica z mocy prawa stracił ważność. Działki będące przedmiotem niniejszej wyceny nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mogielnica” (nie stanowi prawa miejscowego), uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Mogielnicy Nr XII/129/99 z dnia 24 czerwca 1999 r. – przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach upraw polowych (działka Nr 155/1) oraz na terenach łąk i pastwisk (działka Nr 322/1).

Opis nieruchomości.

Działki

znaczone w ewidencji gruntów nr 155/1 i 322/1 o łącznej powierzchni 0,52 ha położone są w miejscowości Zastruże 43 i Palczew Parcela, gmina Warka, województwo mazowieckie. Kształt obu działek nieregularny, w formie zbliżonej do rombu. Ukształtowanie działki Nr 155/1 - płaskie, z niewielkim spadkiem terenu w kierunku północno – wschodnim, zaś działki Nr 322/1 - płaskie. Dojazd do obu działek drogami gminnymi o nawierzchni gruntowej, o małym natężeniu ruchu. Nieruchomość rolna, z częścią siedliskową zabudowaną utworzoną na działce Nr 155/1 na powierzchni 0,0749 ha.

- działka oznaczona w ewidencji gruntów **Nr. 322/1** o powierzchni 0,30 ha położona jest w miejscowości Palczew Parcela, gmina Warka, województwo mazowieckie. Kształt działki nieregularny, w formie zbliżonej do rombu. Ukształtowanie działki płaskie. Dojazd do działki drogą gminną o nawierzchni gruntowej, o małym natężeniu ruchu. Nieruchomość rolna, sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako łąki trwałe w LIV i V klasie bonitacji gleby. Aktualnie cała wyceniana działka to nieużytek rolny zielony (łąka) porośnięty wysokimi trawami i chwastami, bez jakiegokolwiek rolniczego wykorzystania.

- działka oznaczona w ewidencji gruntów **Nr. 155/1** o powierzchni 0,22 ha położona jest w miejscowości Zastruże 43, gmina Warka, województwo mazowieckie. Kształt działki nieregularny, w formie zbliżonej do rombu. Ukształtowanie działki płaskie, z niewielkim spadkiem terenu w kierunku północno – wschodnim. Dojazd do działki drogą gminną o nawierzchni gruntowej, o małym natężeniu ruchu. Nieruchomość rolna, sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako grunty rolne zabudowane (0,0749 ha) oraz sady (0,1451 ha) w Br -RIII i S-RIII klasie bonitacji gleby, o niskich walorach użytkowych i estetycznych (w części siedliskowej), porośnięta trawami, chwastami i samosiejkami drzew pospolitych, z pofałdowanym i przekopanym terem działki.

Zabudowę części siedliskowej utworzonej na części działki Nr 155/1 na powierzchni 0,0749 ha stanowią n/w budynki oraz budowle:

- budynek mieszkalny, jednorodzinny (w trakcie remontu i przebudowy),
- budynek gospodarczy,
- budynek stodoły,
- piwnica murowano - betonowa z częścią naziemną drewnianą,
- ogrodzenie nieruchomości,
- zbiornik na nieczystości płynne (szambo),
- studnia kopana.

Uzbrojenie przedmiotowej nieruchomości stanowią:

- energia elektryczna,
- instalacja wodociągowa (z własnej studni kopanej),
- instalacja kanalizacyjna (do własnego szamba).

Przedmiotowa nieruchomość ogrodzona jest ogrodzeniem wykonanym ze sztachet drewnianych wysokości 1,15 m, zamocowanych do słupków drewnianych. Łączna długość ogrodzenia wynosi – 27,00 mb., w tym brama i furka drewniane o wymiarach odpowiednio 1,20 x 4,00 m oraz 1,20 x 1,10 m. Ogrodzenie bez konserwacji bieżącej i remontów okresowych, z licznymi uszkodzeniami mechanicznymi, niekompletne.

Zabudowę tej części działki uzupełniają;

1. zbiornik na nieczystości płynne (szambo) – wykonany z betonu zbrojonego, jako dwukomorowy zbiornik bezodpływowy. Pojemność eksploatacyjna zbiornika wynosi ok. 9.000 l. Pokrywy górne – żelbetowe.
2. studnia kopana – została wykonana z kręgów betonowych o średnicy 120 cm metodą studniarską. Obudowa – drewniana, pompa głębinowa - elektryczna.

Pozostała część działki Nr 155/1 o powierzchni 0,1451 ha – została przeznaczona pod sad owocowy złożony ze 150 szt. drzew wiśni, w wieku ok. 10 lat oraz kilku starych drzew śliwy i jabłoni, które pozostają poza okresem produktywnego użytkowania określonym przez Instytut Sadownictwa i Kwiaciarstwa w Skierniewicach. Nadają się one jedynie do wycinki i karczowania.

Stanowisko, warunki siedliskowe i glebowe - dobre (1,00), wskaźnik oceny stanu zdrowotnego – słaby (0,30), przydatność produkcyjna odmiany, podkładka – słaba (0,50). Otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią grunty rolne zurbanizowane, zabudowane rozproszoną zabudową zagrodową oraz grunty rolne.

Nieruchomości budynkowe

Budynek mieszkalny, jednorodzinny

został wykonany jako budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, wolnostojący. Bryłę budynku tworzą dwa prostopadłościowy połączone ze sobą.

Konstrukcja budynku została wykonana z materiałów mieszanych, z tego:

fundamenty – betonowe, słupy konstrukcyjne – drewniane,
ścianyzew. – z bali, desek oraz płyt wiórowych, strop – drewniany (w cz. bud.), dach - dwuspadowy, konstrukcja nośna drewniana, pokryty blachą trapezową,

Podstawowe dane techniczne budynku:

a/powierzchnia zabudowy – 42,00 m²

b/powierzchnia użytkowa – 39,50 m²

Budynek wyposażony jest w energię elektryczną, instalacją wodociągową (z własnej studni kopanej), instalację kanalizacyjną (do własnego szamba). Rok budowy budynku – 1962, remont i przebudowa – 2015 – 2018 r.

Budynek gospodarczy

został wykonany jako budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, wolnostojący.

Bryłę budynku tworzy jeden prostopadłościowy.

Konstrukcja budynku została wykonana metodą tradycyjną, z tego:

fundamenty – betonowe, ścianyzew. – z cegły wap. – piaskowej, pełnej ceramicznej oraz pustaka betonowego, dach - dwuspadowy, konstrukcja nośna drewniana, pokryty blachą płaską, drzwi – drewniane, okna – drewniane,

Podstawowe dane techniczne budynku:

a/powierzchnia zabudowy – 31,00 m²

b/powierzchnia użytkowa – 26,70 m²

Budynek wyposażony jest w energię elektryczną oraz instalację wodociągową (z własnej studni kopanej). Rok budowy budynku – 1969, remont częściowy 2016 – 2018 r.

Budynek stodoły

został wykonany jako budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, wolnostojący.

Bryłę budynku tworzy jeden prostopadłościowy.

Konstrukcja budynku została wykonana z drewna, z tego: fundamenty – betonowe,

ścianyzew. – z bali i desek, dach - dwuspadowy, konstrukcja nośna drewniana, pokryty blachą płaską, wrota – drewniane, klepisko - ziemne, słupy konstrukcyjne - drewniane.

Podstawowe dane techniczne budynku:

a/powierzchnia zabudowy – 44,00 m²

b/powierzchnia użytkowa – 41,50 m²

Budynek bez mediów technicznych. Rok budowy budynku – 1969.

Piwnica murowano – betonowa z częścią nadziemną drewnianą została wykonana jako budynek jednokondygnacyjny, częściowo zagłębiony w terenie, wolnostojący.

Podstawowe dane techniczne budynku:

a/powierzchnia zabudowy – 15,00 m²

b/powierzchnia użytkowa – 13,50 m²

Budynek bez mediów technicznych. Rok budowy budynku – 1969.