

## **2. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w miejscowości Wojnowko, gm. Murowana Goślina, przy ul. Kalinowej, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00103381/0.

Dane ewidencyjne:

powiat	poznański
jednostka ewidencyjna	Murowana Goślina
obręb	Wojnowo
ark. mapy	01
działka nr	56
powierzchnia	500 m <sup>2</sup>

## **3. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00103381/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej.

## **4. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb opisu i oszacowania przez komornika sądowego.

## **5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **5.1 PODSTAWA FORMALNA**

Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Zbigniew Głowacki, Kancelaria Komornicza nr IV, ul. Ratajczaka 26/3, 61-815 Poznań.

### **5.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA**

- 5.1.3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463).
- 5.2.1. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).
- 5.2.2. Kodeks Cywilny – Ustawa z dnia 23.04.1964 r. – tekst jednolity (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615).
- 5.2.1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 2633).
- 5.2.2. Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667).

### **5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

#### **5.3.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY**

- 5.3.1.1. Wizja terenowa przeprowadzona dnia 28 listopada 2023 roku.
- 5.3.1.2. Badanie księgi wieczystej nr PO1P/00103381/0 z dnia 28 listopada 2023 roku.
- 5.3.1.3. Wypis z rejestru gruntów.
- 5.3.1.4. Mapa zasadnicza.
- 5.3.1.5. Pomiary pomieszczeń wykonane podczas wizji lokalnej.

#### **5.3.2. O RYNKU LOKALNYM**

- 5.3.2.1. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych.
- 5.3.2.2. Informacje uzyskane w prasie specjalistycznej i Internecie.

## 6. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

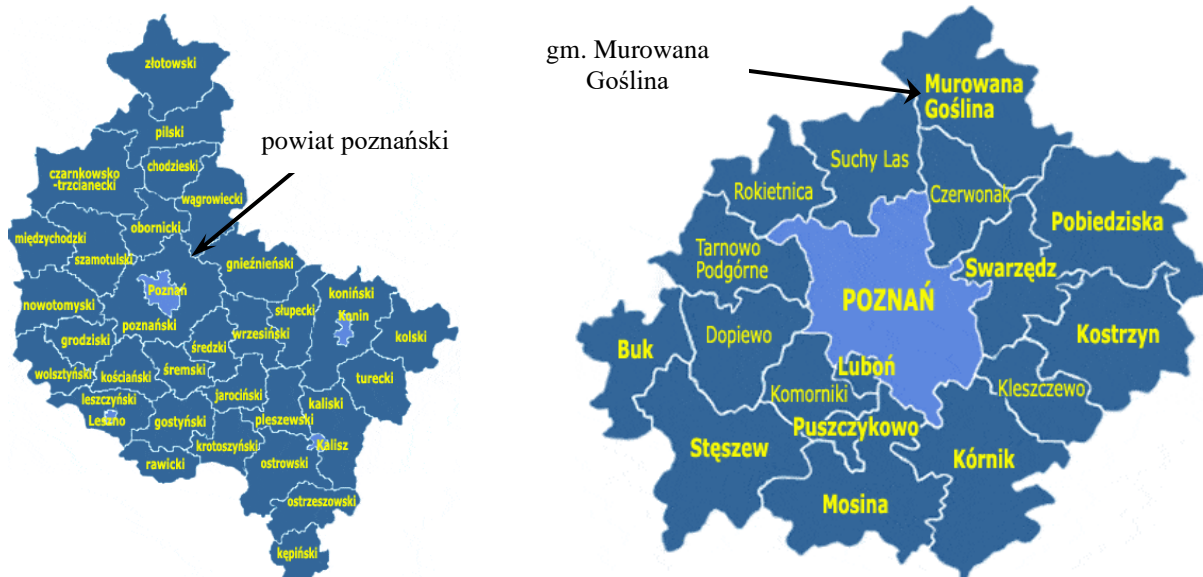
Data sporządzenia operatu szacunkowego	2 stycznia 2024 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	2 stycznia 2024 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	28 listopada 2023 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości	28 listopada 2023 roku

## 7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 7.1 OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

#### LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Wojnówko (obręb Wojnowo) przy ul. Kalinowej, gmina Murowana Goślina, powiat poznański.



Gmina **Murowana Goślina** położona jest w północnej części województwa Wielkopolskiego i graniczy z gminami: Skoki, Kiszkowo, Pobiedziska, Czerwona, Suchy Las, Oborniki i Rogoźno.

Miasto Murowana Goślina leży na jej południowym skraju w odległości ok. 20 km. od Poznania. Gmina Murowana Goślina jest jedną z większych powierzchniowo gmin w województwie, jej powierzchnia wynosi ponad 17 tys. ha. Liczy ona około 15 200 mieszkańców. Do dziedzin wiodących należą rolnictwo, leśnictwo, turystyka i wypoczynek. Najważniejszymi czynnikami kształtującymi obraz miasta i gminy są: duże zalesienie (ok. 15%) lasami o wysokiej wartości przyrodniczej, kompleks lasów Puszczy Zielonki, czyste jeziora.

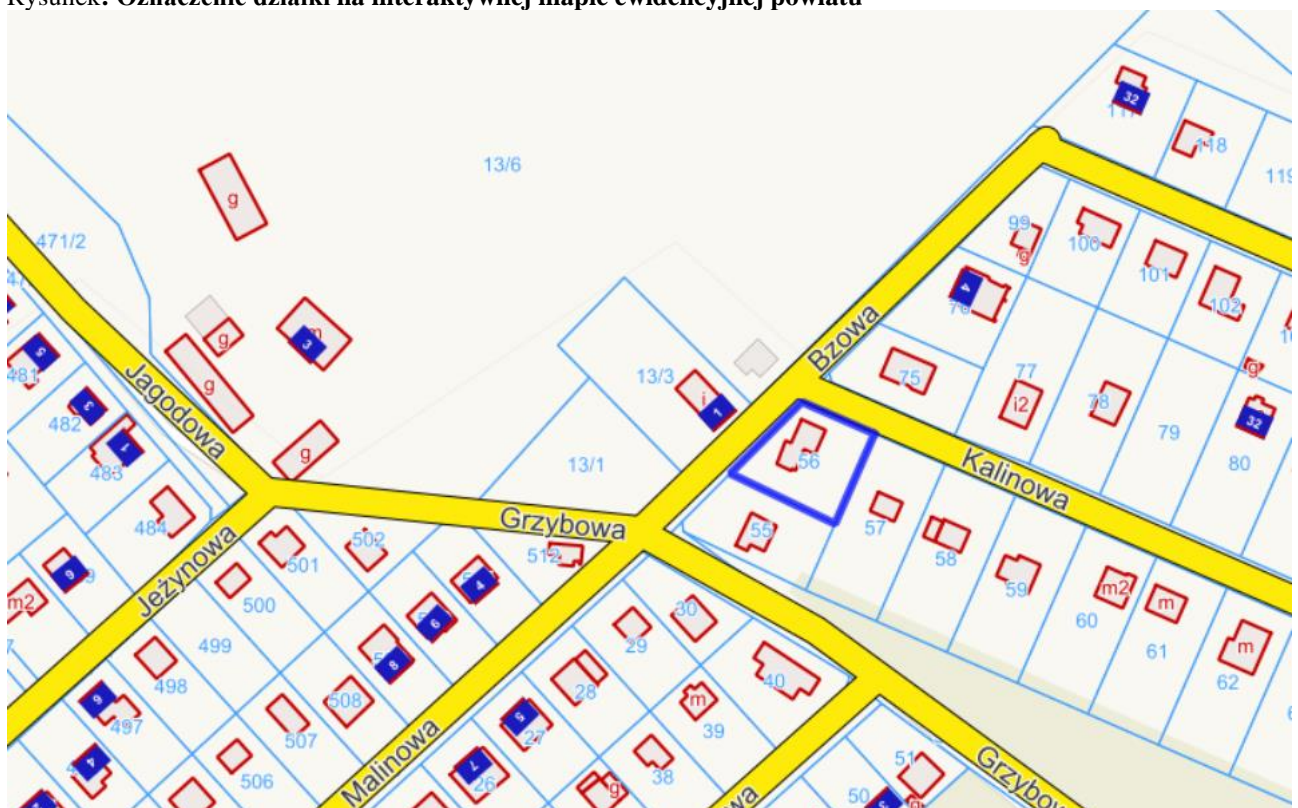
Pierwszym elementem planowania rozwoju miasta i gminy jest wykonanie w wersji cyfrowej "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina". Zostało one uchwalone przez Radę Miejską w czerwcu 1999 roku. Precyzuje on przeznaczenie poszczególnych atrakcyjnych terenów gminy. Na potrzeby rozwoju budownictwa mieszkaniowego we wszystkich jego formach - poczynając od budownictwa typu developerskiego na rezydencjonalnym kończąc – przeznaczono 690 ha. Na działalność związaną z obsługą ruchu turystycznego (hotelarstwo, powierzchniowe urządzenia sportowo rekreacyjne takie jak korty, pola golfowe, ścieżki rowerowe) przeznaczono 360 ha. Dodatkowo zostały wyznaczone także tereny przeznaczone na działalność produkcyjną. Dopuszcza się również ulokowanie działalności produkcyjnej nieuciążliwej dla środowiska i przeznaczone zostało na ten cel 130 ha. Dojazd samochodem do poznania – ok. 20 minut. Komunikacja pomiędzy Murowaną Gośliną a Poznaniem przedstawia się następująco: MPK Poznań Sp. z o.o. - linie 111 (Dworzec Śródka) 188 (os. Sobieskiego), Przedsiębiorstwo Transportowo-Usługowe TRANSREGION (Rondo Kaponiera), busy oraz Polskie Koleje Państwowe. W miejscowości Murowana Goślina znajdują się 2 przedszkola, 2 szkoły podstawowe, 2 gimnazja oraz zespół szkół (liceum ogólnokształcące, liceum profilowane, liceum techniczne, zasadnicza szkoła zawodowa).

**Wojnowko** - wieś w gminie Murowana Goślina, powiat poznański, obręb Wojnowo. Położona nad jeziorem Łomno, 8 km na północ od Murowanej Gośliny oraz ok. 30 km od Poznania. Miejscowość położona jest w miejscu odpowiednim na odpoczynek. Wieś otaczają pola i lasy.

### OTOCZENIE

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach letniskowych. Sąsiedztwo działki stanowią podobne nieruchomości zabudowane budynkami letniskowymi, grunty użytkowane rolniczo oraz lasy. Dojazd umożliwiają ul. Kalinowa i Bzowa, będące drogami gruntowymi nieutwardzonymi. Podstawowe punkty handlowo-usługowe, obiekty szkolnictwa, administracji, kultury czy służby zdrowia znajdują się w Murowanej Goślinie. Najbliższy sklep spożywczy mieści się w miejscowości Wojnowo oddalony o 2 km od nieruchomości. W zasięgu brak komunikacji podmiejskiej. Korzystnym czynnikiem lokalizacyjnym przedmiotowej nieruchomości jest położenie w bliskim sąsiedztwie (odległość około 400 m) Jeziora Łomno.

Rysunek: Oznaczenie działki na interaktywnej mapie ewidencyjnej powiatu



\* kolorem niebieskim zaznaczono przybliżony przebieg wycenianych granic działek

**Dokumentacja fotograficzna – otoczenie nieruchomości oraz droga dojazdowa**





### **OPIS NIEZABUDOWANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 56**

Nieruchomość gruntowa zabudowana, składa się z działki nr 56 o powierzchni 500 m<sup>2</sup>. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do trapezu prostokątnego, mająca płaskie ukształtowanie terenu. Nieruchomość została w całości ogrodzona siatką handlową na słupkach stalowych oraz drewnianych paneli lamelowych. Furтка oraz dwuskrzydłowa brama wjazdowa wykonana została w konstrukcji stalowej. Teren niezabudowany jest zadbane i porośnięty trawnikiem, drzewkami i krzewami. Uzbrojenie stanowią następujące sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna – przyłącze na działce, zbiornik bezodpływowy.

Uzbrojenie stanowią następujące sieci:

- energetyczna,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna – przyłącze na działce, zbiornik bezodpływowy.

### **Dokumentacja fotograficzna – zagospodarowanie działki**





### OPIS BUDYNKU

Na przedmiotowej nieruchomości mieści się kilkudziesięcioletni budynek letniskowy, wykonany częściowo w konstrukcji tradycyjnej murowanej, a częściowo w konstrukcji drewnianej. Każda z części na niezależne wejście. Obiekt parterowy, nie jest podpiwniczony. Przykryty został częściowo jednospadowym, a częściowo dwuspadowym dachem w konstrukcji drewnianej. Obiekt użytkowany zgodnie z przeznaczeniem na cele letniskowe.

Na układ funkcjonalny budynku składają się następujące pomieszczenia:

- część murowana
  - pokój z aneksem kuchennym,
  - skrytka,
  - pokój,
  - łazienka z WC,
  - korytarz,
- część w konstrukcji drewnianej
  - pokój,
  - pokój/korytarz,
  - WC,
  - pomieszczenie gospodarcze,
  - korytarz.

Powierzchnia użytkowa: 57,90 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa przyjęta została na podstawie pomiarów pomieszczeń wykonanych w dniu wizji lokalnej.

**Opis konstrukcyjny budynku:**

- fundamenty : betonowe
- ściany : murowane z elementów drobnowymiarowych
- dach : częściowo jednospadowy, częściowo dwuspadowy, w konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką oraz papą,
- stolarka okienna : drewniana, z PCV, częściowo wyposażona w rolety zewnętrzne,
- stolarka drzwiowa : drewniana,
- rynny i rury spustowe : z PCV,
- elewacja : tynk

**Wyposażenie budynku w instalacje:**

- wodna,
- kanalizacyjna,
- elektryczna,
- ciepła woda użytkowa z elektrycznego podgrzewacza wody, znajdującego się w łazience,
- ogrzewanie pomieszczeń z kominka znajdującego się w pokoju z aneksem kuchennym oraz za pomocą przenośnych piecyków elektrycznych.

**Określenie stopnia zużycia:**

Budynek kilkudziesięcioletni wykonany częściowo w konstrukcji tradycyjnej murowanej, a częściowo w konstrukcji drewnianej, przy zastosowaniu przeciętnej jakości materiałów. Gospodarka remontowa prowadzona w sposób niesystematyczny. Budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem na cele letniskowe. Stopień zużycia budynku letniskowego określono na poziomie 25%.

**Dokumentacja fotograficzna – widok budynku**



### OPIS WYKOŃCZENIA POMIESZCZEŃ

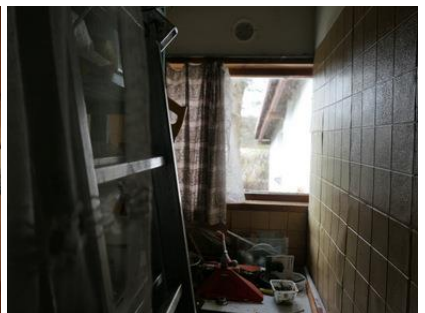
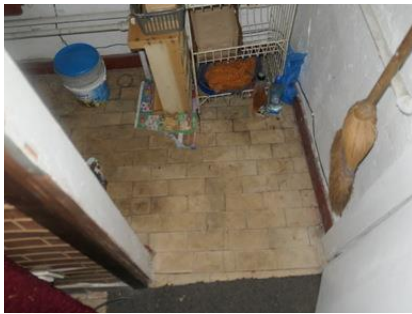
Zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej pomieszczenia wykończone były w następującym standardzie:

- posadzki: płytki ceramiczne, deska drewniana,
- ściany: płytki ceramiczne, malowane farbami emulsyjnymi, tapeta, panele PCV, płyty drewniane,
- sufity: deska drewniana, płyta OSB,
- stolarka drzwiowa – drewniana,
- w salonie znajduje się kominek obłożony cegłą.

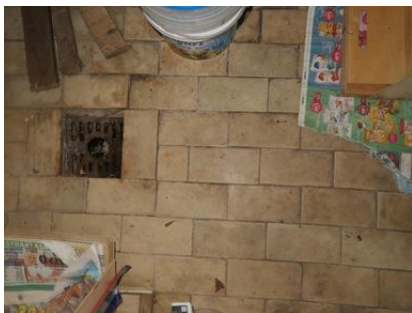
Zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej przyjęto **podstawowy** standard wykończenia pomieszczeń.

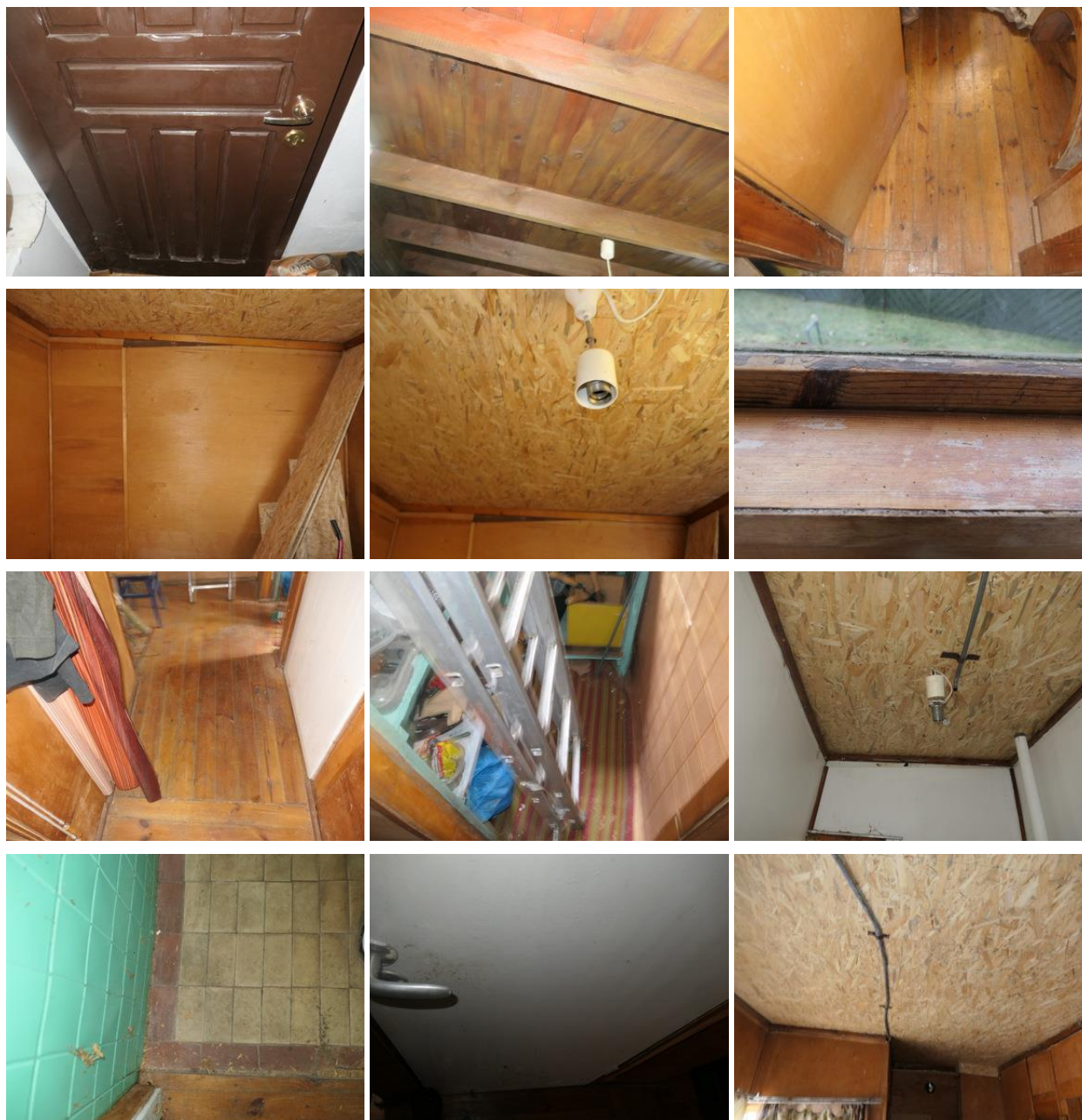
### **Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń**











## 7.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej przedmiot wyceny, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr PO1P/00103381/0. Ustalenia stanu prawnego dokonano na podstawie protokołu z badania księgi wieczystej z dnia 28 listopada 2023 roku.

**UWAGA:** W księdze wieczystej występuje niezgodność dot. nr przedmiotowej działki oraz jej powierzchni. W niniejszym operacie przyjęto oznaczenie działki oraz jej powierzchnię na podstawie wypisu z rejestru gruntów.

### DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

**Położenie:** Wojnowko. Działka 93/29. Działka budowlana. Powierzchnia 511 m<sup>2</sup>.

**Komentarz do migracji:**

**Ostatni numer aktualnego lub wykreślenia wpisu w danym dziale: 1**