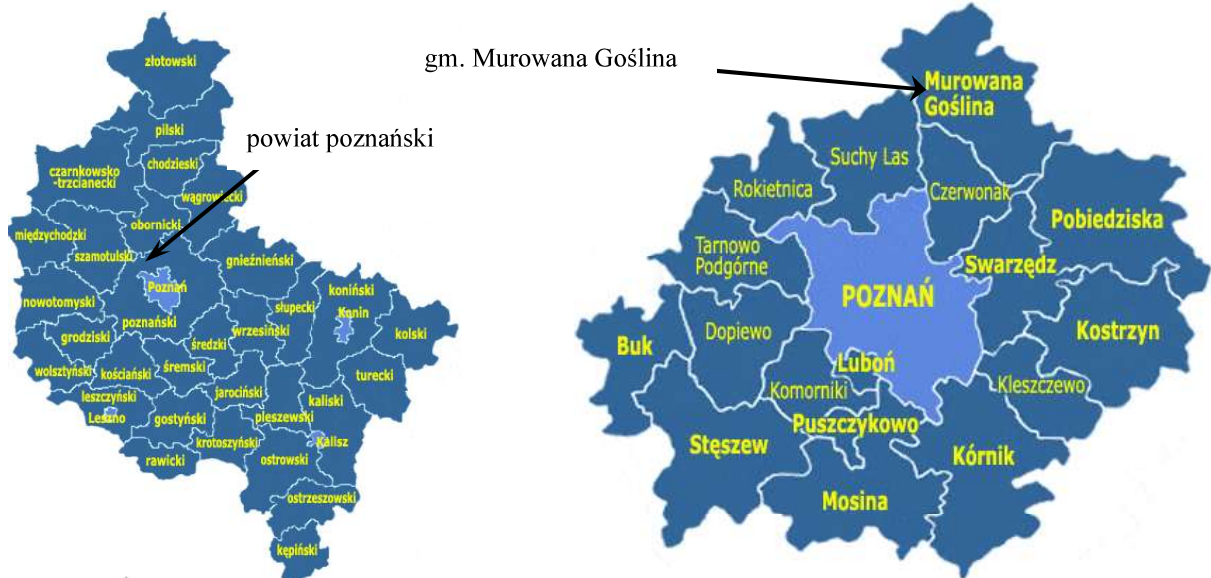


7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Wojnowo, 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 15200 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 - począwszy 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 dla działalności produkcyjnej. Dopuszcza się ulokowanie działalności produkcyjnej nieuciążliwej dla środowiska i przeznaczone zostało na ten cel 130 ha. Dojazd samochodem do Poznania – ok. 30 minut.

Miejscowość **Wojnowo** położona jest w północno-wschodniej części gminy, w odległości około 30 km od centrum Poznania.

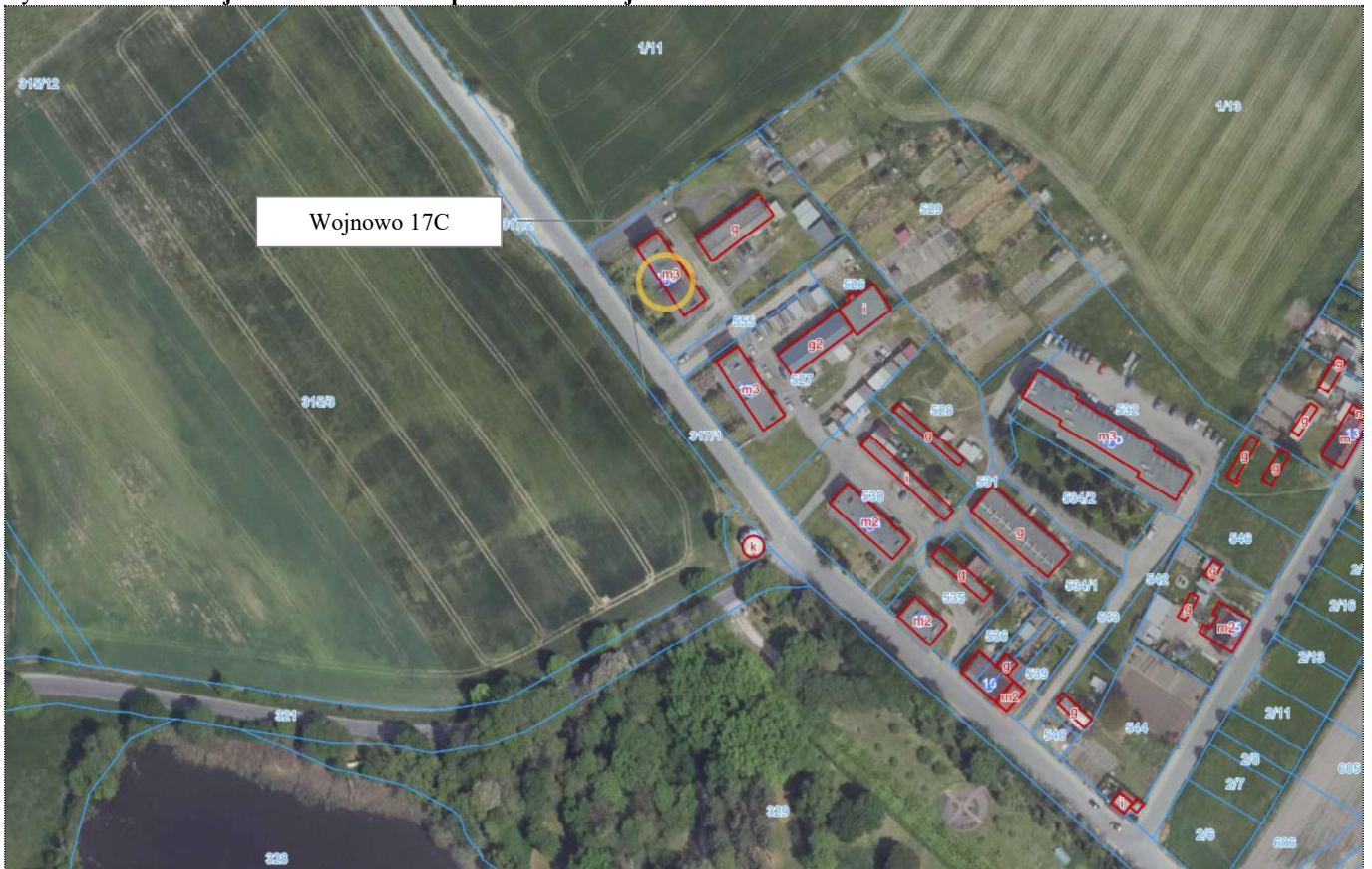
OTOCZENIE

Otoczenie budynku, w którym położony jest szacowany lokal, stanowi analogiczna zabudowa wielorodzinna, budynki garażowe/gospodarcze w zabudowie szeregowej, zabudowa jednorodzinna, Jezioro Wojnowskie, pola uprawne oraz tereny leśne. W dalszym zasięgu mieszczą się niezbędne punkty handlowo-usługowe. Dojazd do budynku odbywa się drogą utwardzoną asfaltem, o przeciętnym stanie użytkowym oraz niskim natężeniu ruchu kołowego.

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie nieruchomości



Rysunek: Lokalizacja nieruchomości w przestrzeni miejscowości



Źródło: <http://poznanski.e-mapa.net/>

OPIS BUDYNKU

Budynek mieszkalny, w którym położony jest wyceniany lokal, wybudowany został kilkadziesiąt lat temu. Jest to obiekt o trzech kondygnacjach nadziemnych (parter oraz dwa piętra), całkowicie podpiwniczony (mieszczą się tu pomieszczenia piwniczne mieszkańców oraz pomieszczenia techniczne). Lamperie klatek schodowych są malowane farbą olejną, powyżej malowane farbą emulsyjną. Gospodarka remontowa prowadzona jest w sposób systematyczny. Budynek został ocieplony.

Instalacje budynku:

- wodno – kanalizacyjna,
- energetyczna,
- C.O.
- odgromowa.

Dokumentacja fotograficzna - widok budynku oraz klatki schodowej



OPIS LOKALU MIESZKALNEGO

Nieruchomość lokalowa położona jest na I piętrze budynku, funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń:

- korytarza,
- dwóch pokoi (w tym jeden z balkonem),
- kuchni,
- łazienki z WC,
- spiżarni.

Standard lokalu na dzień wizji:

- podłogi: panele laminowane, wykładzina PCV,
- ściany: malowane farbami emulsyjnymi, boazeria drewniana, płytki ceramiczne, tapeta,
- sufity: malowany farbą emulsyjną, kasetony,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna – plyninowa,
- stolarka drzwiowa zewnętrzna – typowa,
- stolarka okienna – drewniana, starego typu,
- grzejniki – żeliwne żeberkowe.

Lokal wymaga przeprowadzenia remontu generalnego. Standard wykończenia pomieszczeń określono jako **podstawowy**.

Powierzchnia użytkowa lokalu – **54,34 m²**

Powierzchnię lokalu przyjęto na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej oraz pomiarów pomieszczeń wykonanych podczas wizji lokalnej.

Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczna,
- wodna,
- kanalizacyjna,
- C.O.

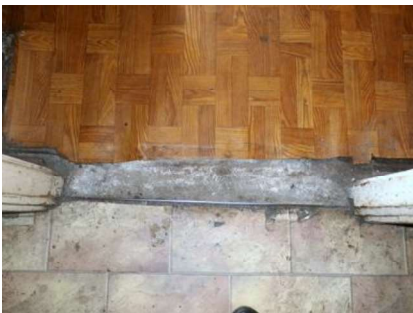
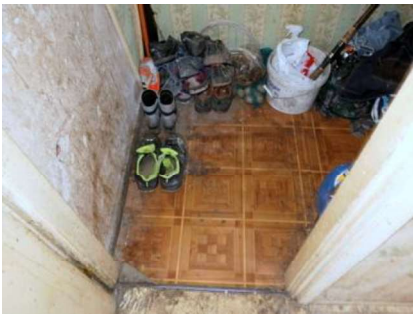
Funkcjonalność lokalu określono jako korzystną:

- do lokalu przynależy pom. piwniczne nr 9, o pow. 12,04 m² oraz segment w budynku gospodarczym oznaczony nr 17C/9 o pow. 18,57 m² o niekorzystnym standardzie oraz złym stanie technicznym,
- lokal posiada balkon,
- lokal posiada łazienkę z WC,
- układ pomieszczeń jest korzystny.

W dniu wizji lokalnej nieruchomość lokalowa była użytkowana na cele mieszkalne.

Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń





Dokumentacja fotograficzna – piwnica



Dokumentacja fotograficzna – segment w budynku gospodarczym**7.2. STAN PRAWNY LOKALU**

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona księga wieczysta nr PO1P/00139306/2. Z prawem tym związany jest udział wynoszący 8495/94261 cz. w prawie własności gruntu oraz części wspólnych budynku, zapisanych w księdze wieczystej nr PO1P/00139297/3.

Księgi wieczyste prowadzone są przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu. Ustalenia stanu prawnego dokonano na podstawie badania powyższych ksiąg przeprowadzonego dnia 24 października 2024 roku.

PO1P/00139306/2**DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)**

Położenie: gmina Murowana Goślina, Wojnowo, budynek 17C, lokal 9. Lokal mieszkalny.

2 pokoje, kuchnia, korytarz, łazienka, skrytka, piwnica o pow. 12,04m², segment o pow. 18,57 m².

Powierzchnia: 84,95 m².

Komentarz do migracji:

W łamie 4 wpis - segment w budynku gosp. zsumowano obszar lokalu mieszkalnego - 54,34 m², piwnicy - 12,04 m² oraz segmentu - 18,57 m².

W łamie 8 wpis - na podstawie wniosku l. Dz. Kw. 16225/97 wpisano dnia 22 września 1998 r.

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale: 1

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

1. Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu

Wielkość udziału: 8495 / 94261

KW: 139 279

Komentarz do migracji:

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale: 1