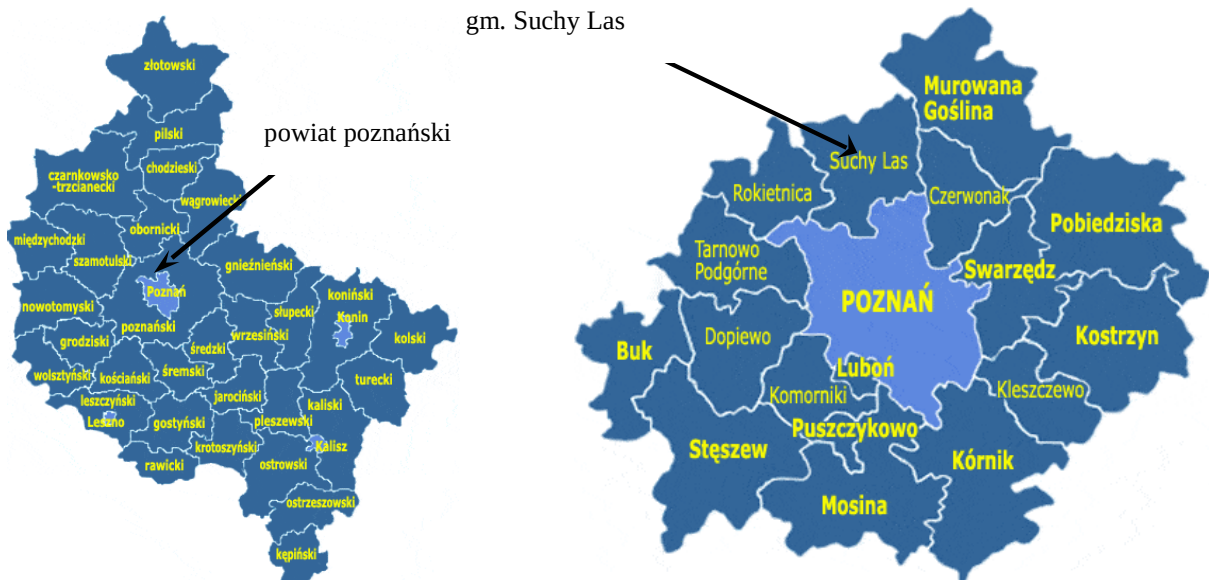


7.1 OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Suchym Lesie, przy ul. Jaśminowej 27, gmina Suchy Las, powiat poznański.



Gmina **Suchy Las** znajduje się na północ od granic miasta Poznania, stolicy województwa wielkopolskiego. Przez gminę przebiega trasa krajowa nr 11, prowadząca z Poznania do Koszalina. Te dwa czynniki determinują w wielkim stopniu lokalny rozwój i jego główne kierunki. Gmina składa się obecnie z dziewięciu jednostek pomocniczych – czterech osiedli: Suchy Las, Biedrusko, Żłotniki – Osiedle, Osiedle Grzybowe oraz pięciu sołectw: Chludowo, Gołęczewo, Zielątkowo, Żłotkowo, Żłotniki – Wieś. Suchy Las jest gminą malowniczą, nowoczesną i prężnie rozwijającą się, przez co przyciąga zarówno inwestorów, jak i osoby chcące osiedlić się z dala od miejskiego zgiełku. Cechą wyróżniającą gminę jest położony na jej terenie poligon, który zajmuje aż 62,6 % powierzchni całej gminy. Poligon jest wyjątkowo malowniczym obszarem, o niesłychanie ciekawej faunie i florze, a ze względu na bliskość Poznania pełni funkcję „zielonych płuc miasta”. Gmina Suchy Las położona jest na obszarze Pojezierza Wielkopolskiego. Najbardziej atrakcyjne i cenne obszary objęte zostały ochroną poprzez utworzenie w 1994 r. Obszaru Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”, który bezpośrednio łączy się z Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Morasko”, położonym na obszarze miasta Poznania. Unikatem na skalę europejską jest położony na tym terenie „Rezerwat Meteorytów”, w którym można zobaczyć wgłębienia powstałe na skutek deszczu meteorytowego. Cechą charakterystyczną tej mieszkaniowej wizytówki gminy jest budowanie pełnej infrastruktury niemal równoległe z budową domów mieszkalnych.

Suchy Las jest wsią o charakterze podmiejskiego osiedla znajdująca się na południu gminy Suchy Las, wcinającym się od północnej strony w miasto Poznań. Choć granice Poznania w niektórych miejscach sięgają nawet 14,3 km od centrum, Suchy Las jest położony w odległości zaledwie 8 km od Starego Rynku w Poznaniu. Miasto Poznań otacza Suchy Las z trzech stron: zachodniej (Strzeszyn), południowej (Piątkowo) i wschodniej (Morasko), natomiast od strony północnej osiedla rozciąga się Poligon w Biedrusku. Suchy Las jest jedną z najprężniej rozwijających się miejscowości podpoznańskich, czego najlepszym dowodem jest dynamicznie rosnąca liczba ludności (kosztem Poznania) oraz zwiększająca się ilość podmiotów gospodarczych. Przez Suchy Las biegnie droga krajowa nr 11 do Koszalina, dzięki której osiedle posiada szybkie połączenie drogowe z większą częścią aglomeracji poznańskiej. Bliskość Poznania, atrakcyjne położenie geograficzne i komunikacyjne, niewielka odległość od lotniska Ławica, czyni Suchy Las atrakcyjnym miejscem dla inwestorów. Liczba podmiotów gospodarczych oraz dochody własne gminy Suchy Las przypadające na jednego mieszkańca należą do najwyższych w kraju.

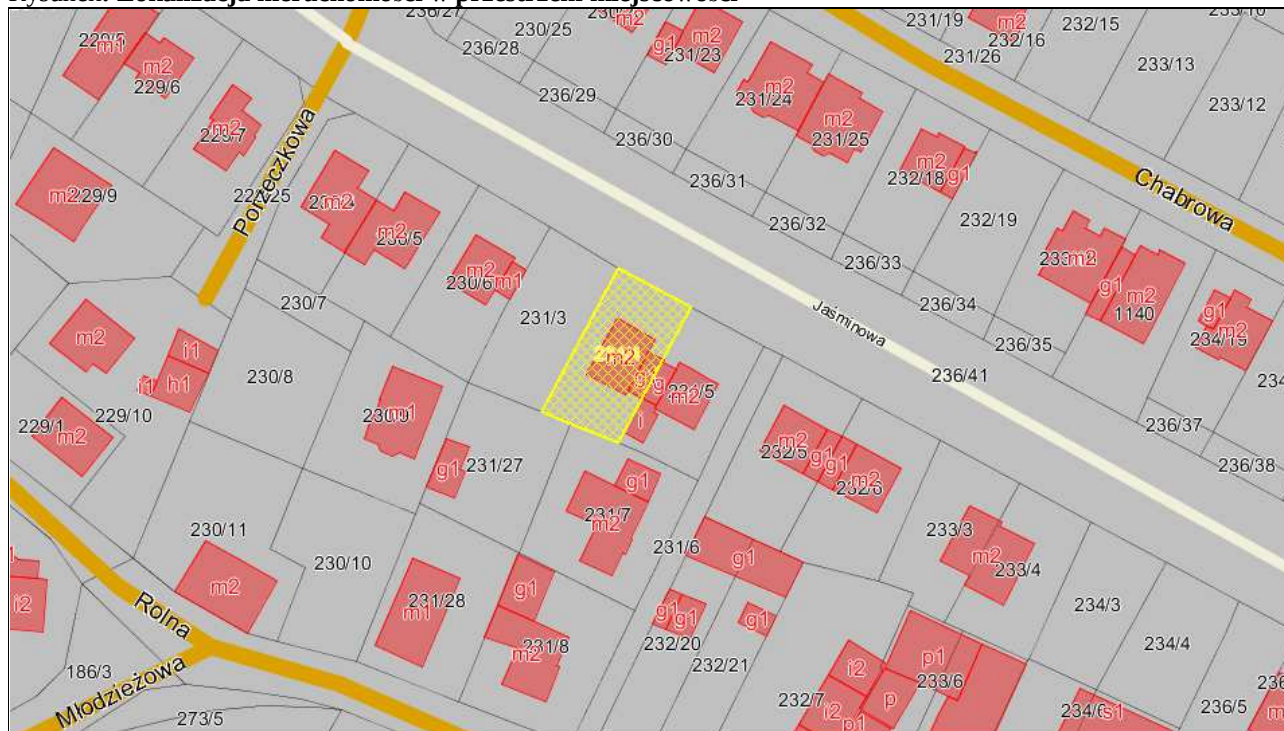
Otoczenie

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w większości nowymi oraz tereny niezabudowane. Bezpośredni dojazd odbywa się ulicą Jaśminową, drogą o charakterze osiedlowym, utwardzoną kostką betonową. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 300 m od ul. Obornickiej, przy której usytuowanych jest wiele obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o różnej funkcji.

Dokumentacja fotograficzna – dojazd i droga dojazdowa



Rysunek: Lokalizacja nieruchomości w przestrzeni miejscowości



* kolorem żółtym zaznaczono przybliżony przebieg granic nieruchomości

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zabudowana, składająca się z działki o nr 231/4 o powierzchni 431 m², posiada kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Działka z niewielkim spadkiem od ulicy Jaśminowej. Teren częściowo ogrodzony siatką stalową na słupkach oraz płotem z betonowych elementów prefabrykowanych. Od frontu posesji brak ogrodzenia. Część niezabudowana działki została zagospodarowana trawnikiem oraz krzewami ozdobnymi i częściowo utwardzona kostką betonową.

Uzbrojenie stanowią następujące sieci:

- sieć energetyczna,

- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacyjna,
- sieć gazowa.

Dokumentacja fotograficzna – zagospodarowanie działki



Opis budynku mieszkalnego

Na przedmiotowej nieruchomości mieści się budynek mieszkalny, jednorodzinny z dobudowanym garażem jednostanowiskowym, który przylega bezpośrednio do garażu budynku sąsiedniego. Przedmiotowy budynek mieszkalny to obiekt kilkuletni, dwukondygnacyjny (parter + poddasze użytkowe), niepodpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany. Powierzchnia użytkowa wynosi 156,20 m² (w tym powierzchnia użytkowa garażu 22,00 m²). Pomieszczenia wykończone zostały średniej jakości materiałami. Budynek wyposażony jest w następujące instalacje – energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna – zb., C.O. (bez pieca i grzejników).

Układ funkcjonalny budynku to:

- parter:
 - o komunikacja,
 - o salon,
 - o kuchnia,
 - o wc,
 - o kotłownia,
 - o garaż;
- poddasze:
 - o komunikacja,
 - o 3 pokoje,
 - o łazienka.

Powierzchnia użytkowa: 156,20 m²

Powierzchnia użytkowa ustalona została na podstawie pomiarów dokonanych w dniu oględzin nieruchomości oraz dokumentacji technicznej udostępnionej przez Starostwo Powiatowe w Poznaniu.

Uwaga: Dla potrzeb oszacowania uwzględniono powierzchnię użytkową garażu, znajdującego się w bryle budynku - na podstawie komentarza Polskiego Komitetu Normalizacyjnego 2002r. zatytułowanego „POWIERZCHNIA I KUBATURA BUDYNKU WEDŁUG NORMY PN-ISO 9836:1997. WŁAŚCIWOŚCI UŻYTKOWE W BUDOWNICTWIE. OKREŚLANIE WSKAŹNIKÓW POWIERZCHNIOWYCH I KUBATUROWYCH.” Jest to

komentarz do normy PN-ISO 9836:1997 „WŁAŚCIWOŚCI UŻYTKOWE W BUDOWNICTWIE”, precyzujący zasady określania powierzchni użytkowej między innymi w odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Opis konstrukcyjny budynku:

- fundamenty	:	żelbetowe
- ściany	:	murowane - porotherm
- stropy	:	gęstożebrowe
- dach	:	konstrukcja drewniana, stromy, dwuspadowy
- pokrycie dachu	:	dachówka ceramiczna
- rynny i rury spustowe	:	z pcv
- kominy	:	cegła pełna
- parapety	:	wewnętrzne – konglomerat; zewnętrzne – blacha powlekana
- stolarka okienna	:	PCV, połaciowa drewniana
- schody	:	- wewnętrzne – żelbetowe, wylewane na mokro, bez okładzin - zewnętrzne – betonowe z betonu B15
- stolarka drzwiowa	:	typowa
- brama garażowa	:	stalowa, otwierana manualnie
- tynki wewnętrzne	:	cementowo-wapienne, kartonowo-gipsowe
- tynki zewnętrzne	:	tradycyjne

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- energetyczna,
- C.O. – bez pieca gazowego i grzejników (na dzień wizji lokalnej źródłem ogrzewania w budynku jest nieobudowany kominek usytuowany w salonie).

Określenie stopnia zużycia:

Budynek wybudowany został kilka lat temu w technologii tradycyjnej z przeciętnej jakości materiałów. Większość elementów budynku nie wykazuje widocznego zużycia. Budynek o systematycznie prowadzonej gospodarce remontowej.

Tabela: Określenie zużycia budynku

Lp	Element budynku	Stopień zużycia [%]	Udział elem. w koszcie odtworz. budynku	Procent zużycia budynku [%]
1	Fundamenty i ściany	5	31,3%	1,56
2	Stropy	5	15,8%	0,79
3	Dach	7	4,2%	0,29
4	Okna	7	11,5%	0,81
5	Drzwi	7	5,3%	0,37
6	Podłogi i posadzki	11	14,1%	1,55
7	Pokrycia ścienne	12	8,7%	1,04
8	Elewacja	5	4,9%	0,25
9	Instalacje	5	4,2%	0,21
Razem:			100%	6,87

Ostatecznie stopień zużycia budynku mieszkalnego określono na poziomie 7 %.

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku



Standard wykończenia pomieszczeń

Pomieszczenia budynku, zgodnie ze stanem na dzień wizji lokalnej, wykończone były w następującym standardzie:

- posadzki:
 - o pokoje – panele podłogowe,
 - o komunikacja – płytki ceramiczne,
 - o łazienka, wc – płytki ceramiczne,
 - o kuchnia – płytki ceramiczne,
 - o garaż – posadzka betonowa.
- ściany:
 - o pokoje – malowane farbami emulsyjnymi,
 - o komunikacja – malowane farbami emulsyjnymi,
 - o łazienka, wc – płytki ceramiczne,
 - o kuchnia – część zmywalna wykończona płytkami ceramicznymi, pozostałe ściany malowane farbą emulsyjną
- stolarka drzwiowa zewnętrzna – typowa,
- okładziny schodów wewnętrznych – brak,
- kuchnia w zabudowie wykonana została z przeciętnej jakości materiałów,
- grzejniki – brak.

Przyjęto standard wykończenia pomieszczeń jako **przeciętny**.

Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń

