

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU

7.1. OPIS WYCENIANEGO LOKALU

LOKALIZACJA

Budynek, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny, zlokalizowany jest w Poznaniu, w dzielnicy Stare Miasto, na os. Bolesława Śmiałego 32.



Aglomeracja poznańska zajmuje centralny obszar województwa wielkopolskiego. Obszar aglomeracji wynosi 3 917 km² (13,1% powierzchni województwa wielkopolskiego) w układzie dwóch pierścieni gmin otaczających miasto centralne - łącznie 28 gmin. Zamieszkuje tu prawie 1,1 mln osób, którzy stanowią 30% ludności województwa. Liczne badania, koncepcje i rankingi dotyczące procesów rozwoju polskich aglomeracji wskazują 2-3 pozycję aglomeracji poznańskiej w kraju. Według danych GUS-u powierzchni i ludności w przekroju terytorialnym Polski w 2007 roku, Poznań ma 564 951 mieszkańców (piąte miejsce w kraju), powierzchnię 262 km² (szóste miejsce w kraju) i gęstość zaludnienia 2 158 osób na kilometr kwadratowy. Poznaniacy stanowią 17,3% mieszkańców województwa wielkopolskiego i 1,5% mieszkańców Polski. Poznań jedno z najstarszych i największych polskich miast, położone nad rzekami Wartą i Cybiną, na Pojezierzu Wielkopolskim. Stolica Wielkopolski i województwa wielkopolskiego. W obrębie miasta znajduje się duży węzeł drogowy i kolejowy oraz międzynarodowy port lotniczy

Ławica. Piąte pod względem liczby ludności miasto w Polsce i szóste pod względem powierzchni. Obecnie Poznań to duży ośrodek gospodarczy, akademicki naukowy i kulturalny. Duży ośrodek przemysłu (Poznański Okręg Przemysłowy) i usług, miejsce najstarszych i największych w Polsce, corocznych Międzynarodowych Targów Poznańskich. Według zewnętrznych ocen przeprowadzonych przez agencję ratingową Moody's Investors Service, pod względem wiarygodności dla inwestorów nieznacznie ustępuje znacznie większej Warszawie. Siedziba kurii archidiecezji poznańskiej. Poznań jest 4. ośrodkiem akademickim w Polsce, gdzie funkcjonuje 25 szkół wyższych, na których studiuje łącznie 141,3 tys. osób.

Miasto podzielone jest na pięć dzielnic nieposiadających odrębności administracyjnej, ale nadal posiada część instytucji gminnych oraz administracji państwowej.

Tabela: **Dzielnice miasta Poznania i ich charakterystyka**

Dzielnica miasta	Liczba ludności	Udział w liczbie ludności ogółem (%)	Powierzchnia (km ²)	Udział w powierzchni ogółem (%)	Gęstość zaludnienia
Stare Miasto	161 200	28%	47,1	18%	3 423
Nowe Miasto	142 200	25%	105,1	40%	1 353
Grunwald	125 500	22%	36,2	14%	3 467
Jeżyce	81 300	14%	57,9	22%	1 404
Wilda	63 800	11%	15	6%	4 253
Ogółem	574 000	100%	261	100%	

Granice dzielnicy **Stare Miasto** wyznaczają rozpoczynając od strony zachodniej: ul. Obornicka, ul. Lechicka, ul. Piątkowska, ul. Księcia Mieszka I, ul. Kazimierza Pułaskiego, ul. Franklina Delano Roosevelta, Most Dworcowy, ul. Królowej Jadwigi, most Królowej Jadwigi oraz koryto Warty. Stare Miasto obejmuje następujące obszary, zwyczajowo również nazywane dzielnicami: Stare Miasto (w węższym znaczeniu), nazywane również Starówką, Chwaliszewo, Czartoria, Winiary (część), Winogrady, Wilczak, Szeląg, **Piątkowo**, Naramowice, Umultowo, Morasko, Radojewo.

Piątkowo leży w północnej części miasta, na wschód od ulicy Obornickiej i północ od ulicy Lutyckiej, przez którą łączy się z Winogradami – dzielnicą o podobnym charakterze. Od północy Piątkowo ograniczone jest północną obwodnicą kolejową miasta, a od wschodu graniczy z Naramowicami. Powstające na Piątkowie przez około 30 lat osiedla mają różną formę architektoniczną. W części powstałej do początku lat 90-tych bloki zbudowane są z wielkiej płyty. Nowsze, głównie osiedla Władysława Jagiełły i Stefana Batorego (część północna), posiadają bardziej urozmaiconą architekturę i

wybudowane są z elementów drobnowymiarowych. Piątkowo zamieszkuje około 70 tys. osób. Łącznie z podobnej liczebności osiedlami bloków na Winogradach, osiedla Piątkowskie tworzą największy zespół osiedli mieszkaniowych w Poznaniu, sprawiający lepsze wrażenie niż podobny charakterem i liczebnością zespół osiedli Nowego Miasta (Rataje, Żegrze, Chartowo). Podobnie jak większość tego typu polskich blokowisk, Piątkowo ma charakter typowej "sypialni miasta". Jedynie wzdłuż ulicy Obornickiej zachowała się niewielka część dawnej zabudowy, wypierana przez nowe budynki, głównie salony sprzedaży. Poszczególne osiedla mają swoje szkoły podstawowe i średnie. Ośrodkami życia osiedli miały być podupadłe dziś centra handlowo-usługowo-kulturalne, znajdujące się w środku każdego z nich. Na przełomie wieków rolę tę przejęły hipermarkety z niewielkimi galeriami sklepów i punktów usługowych. Dzielnica połączona jest z centrum miasta linią Poznańskiego Szybkiego Tramwaju oraz ulicą Księcia Mieszka I przebiegającą wzdłuż linii tramwajowej. Z innymi dzielnicami połączenia zapewnia komunikacja autobusowa.

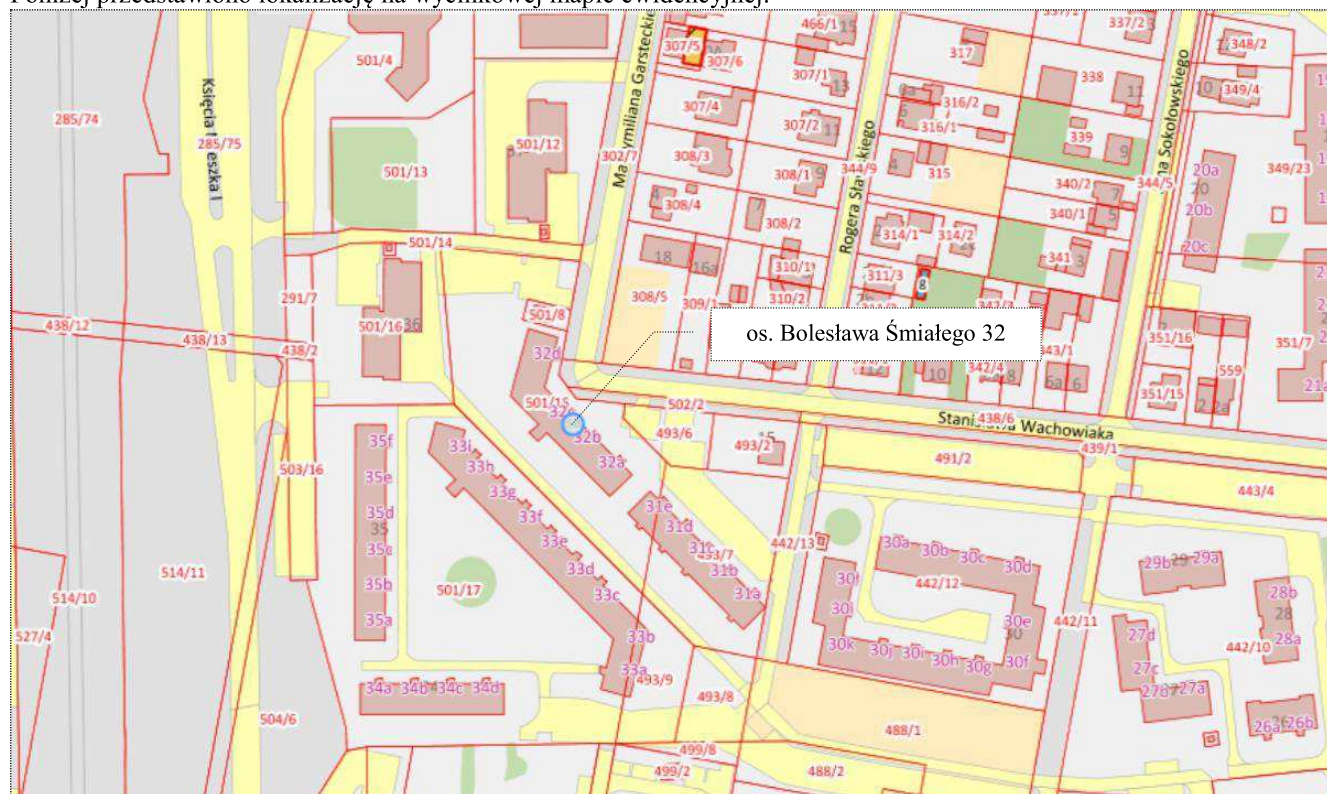
Lokalizacja oraz otoczenie

Osiedle Bolesława Śmiałego położone jest w centralnej części Piątkowa. Sąsiaduje ono z innymi osiedlami mieszkaniowymi pobudowanymi w latach 70/80-tych XX w. W bliskiej odległości mieszczą się tereny rezerwatu przyrody Morasko i tereny kampusu UAM. Wzdłuż zachodniej granicy osiedla przebiega linia tramwajowa Poznańskiego Szybkiego Tramwaju. Osiedle posiada własne przedszkola oraz szkołę. Dojazd do centrum Poznania jest dogodny, łączność zapewnia komunikacja autobusowa oraz tramwajowa. Dojazd do budynku zapewnia droga wewnątrzosiedlowa utwardzona asfaltem. W zasięgu mieszczą się utwardzone miejsca postojowe. Otoczenie należy określić jako zadbane.

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie



Poniżej przedstawiono lokalizację na wycinkowej mapie ewidencyjnej.



Zródło: www.city.poznan.pl

OPIS BUDYNKU

Przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku wybudowanym w technologii wielkiej płyty w latach 80-tych XX w. Jest to obiekt o pięciu kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, nie został wyposażony w szyby windowe. W ostatnich latach elewacja została ocieplona oraz otynkowana. Biegi klatek schodowych wykończona lastriko, ściany malowane są farbą olejną (lamperia) oraz farbą emulsyjną. Gospodarka remontowa prowadzona jest w sposób systematyczny.

Budynek wyposażony został w pełni w instalacje:

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodna,
- instalacja gazowa,
- instalacja kanalizacyjna,
- instalacja domofonowa.

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku oraz klatki schodowej



OPIS LOKALU MIESZKALNEGO

Lokal mieszkalny nr 8 położony jest na III piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Funkcjonalnie składa się z następujących pomieszczeń:

- kuchnia
- pokój z wyjściem na balkon,
- pokój,
- pokój,
- komunikacja,
- łazienka,
- WC.

Na dzień wizji lokalnej, tj. dnia 12 listopada 2019 roku, lokal wykończony był w następującym standardzie:

- posadzki:
 - pokoje – panele laminowane,
 - kuchnia – płytki ceramiczne,
 - korytarz – płytki ceramiczne,
 - łazienka, WC – płytki ceramiczne,
- ściany:
 - pokoje – malowane farbami emulsyjnymi,
 - kuchnia – malowane farbami emulsyjnymi, ozdobna płyta,
 - korytarz – malowane farbami emulsyjnymi,
 - łazienka, WC – płytki ceramiczne,
- sufity – malowane farbami emulsyjnymi, częściowo podwieszany,
- drzwi wejściowe – antywłamaniowe,
- drzwi wewnętrzne – pływające,
- stolarka okienna – drewniana, nowego typu,
- grzejniki – żeliwne, żeberkowe; stalowe płytowe,
- zabudowa kuchenna została zdemontowana,
- w dwóch pokojach oraz w korytarzu znajdują się meble wykonane na wymiar,
- na suficie w łazience widoczne są oznaki wilgoci powstałe najprawdopodobniej w wyniku awarii instalacji w lokalu znajdującym się na wyższej kondygnacji.

Standard wykończenia pomieszczeń określono jako **korzystny**.

Funkcjonalność określono jako **korzystną**:

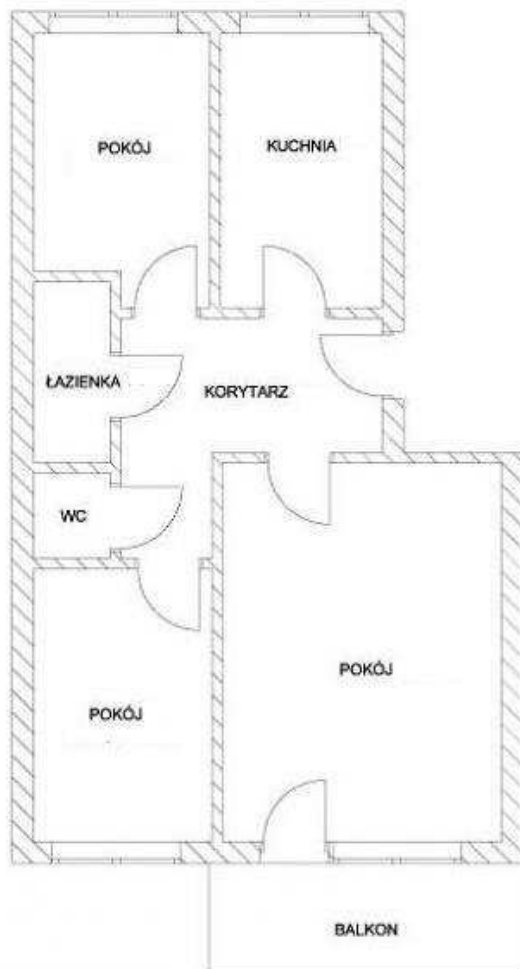
- lokal posiada oddzielną, jasną kuchnię,
- lokal posiada balkon,
- lokal posiada wszystkie niezależne pokoje,
- lokal posiada oddzielną łazienkę oraz WC,
- z lokalem funkcjonalnie związane jest pomieszczenie piwniczne.

Powierzchnia użytkowa: **59,10 m²**

Powierzchnia użytkowa przyjęta została na podstawie pomiarów pomieszczeń wykonanych w dniu wizji lokalnej oraz informacji zawartych w księdze wieczystej nr PO1P/00277874/3.

Wyposażenie lokalu w instalacje:

- elektryczna,
- wodno-kanalizacyjna,
- C.O.,
- gazowa,
- domofonowa.

Poglądowy rzut lokalu (bez zachowania skali)

Źródło: opracowanie własne

Dokumentacja fotograficzna – widok pomieszczeń

