7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Budynek, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny, zlokalizowany jest w **Suchym Lesie**, przy ul. **Powstańców Wielkopolskich 27**.



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 znacznym stopniu lokalny rozwój i jego główne kierunki. Gmina składa się obecnie z dziewięciu jednostek pomocniczych – czterech osiedli: Suchy Las, Biedrusko, Złotniki – Osiedle, Osiedle Grzybowe oraz pięciu sołectw: Chludowo, Golęczewo, Zielątkowo, Złotkowo, Złotniki – 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 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 1994r. 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.
Położenie gminy, ukształtowanie terenu, sąsiedztwo dużej aglomeracji miasta Poznań, jej najbliższe otoczenie (jeziora, lasy), autostrada A-2, magistrala kolejowa Poznań-Berlin oraz inne korzystne uwarunkowania sprzyjają dodatniej migracji ludności oraz rozwojowi gminy.

Suchy Las jest miejscowością znajdującą się na południu gminy, bezpośrednio graniczącą z miastem Poznaniem. To sąsiedztwo nadaje osiedlu typowo podmiejski charakter. Suchy Las, jeszcze w latach 60-tych zamieszkiwany był głównie przez ludność rolniczą. Obecnie jest to obszar objęty systematyczną migracją mieszkańców Poznania. Powstają tu liczne, o wysokim standardzie osiedla domów jednorodzinnych (przede wszystkim w zabudowie szeregowej), osiedla domów wielorodzinnych, a także intensywnie rozwija się budownictwo indywidualne. Dynamiczny przyrost liczby mieszkańców spowodowany jest niższymi w stosunku do „poznańskich" cenami gruntów, ale przede wszystkim atrakcyjnością tych terenów ze względu na panujący tu spokój, mimo bliskości wielkiej aglomeracji miejskiej. Suchy Las to nowoczesna, prężnie rozwijająca się miejscowość, która czerpiąc korzyści z bliskości dużego miasta, nie przestaje utrzymywać swego specyficznego charakteru. Funkcjonują tu wszystkie niezbędne placówki użyteczności publicznej: ośrodek zdrowia, szkoła podstawowa, gimnazjum, przedszkola, apteki, banki, centrum handlowe promujące miejscowych kupców. Osiedle wyposażone jest w znacznej części we wszystkie urządzenia infrastruktury technicznej, a władze gminy konsekwentnie uzupełniają uzbrojenie kolejnych terenów.
Suchy Las, jako miejscowość gminna, posiada dobrze rozbudowaną infrastrukturę handlowo – usługową, jak również sportowo - edukacyjną łatwo dostępną dla mieszkańców osiedla (ok. 500m do nowoczesnego gimnazjum oraz szkoły podstawowej, ogólnodostępnej hali sportowo – widowiskowej, urzędu gminy, ok. 1000m do centrum handlowo – usługowego oraz poczty). Na terenie gminnym przylegającym do osiedla znajduje się nowo urządzony kompleks rekreacyjny, który tworzą: plac zabaw, park oraz boisko ze sztuczną nawierzchnią. Zdecydowana większość zlokalizowanej na terenie gminy infrastruktury użyteczności publicznej (placówki medyczne, oświatowe, handlowe, usługowe) znajduje się na terenie Suchego Lasu.
Gmina Suchy Las posiada rozwiniętą podmiejską komunikację autobusową zapewniającą połączenie poszczególnych miejscowości gminy z Poznaniem. Dostęp do środków komunikacji ocenia się jako dobry – przystanek gminnego autobusu podmiejskiego znajduje się 100 m od nieruchomości, pętla autobusu miejskiego – ok. 1 km.

Lokalizacja szczegółowa

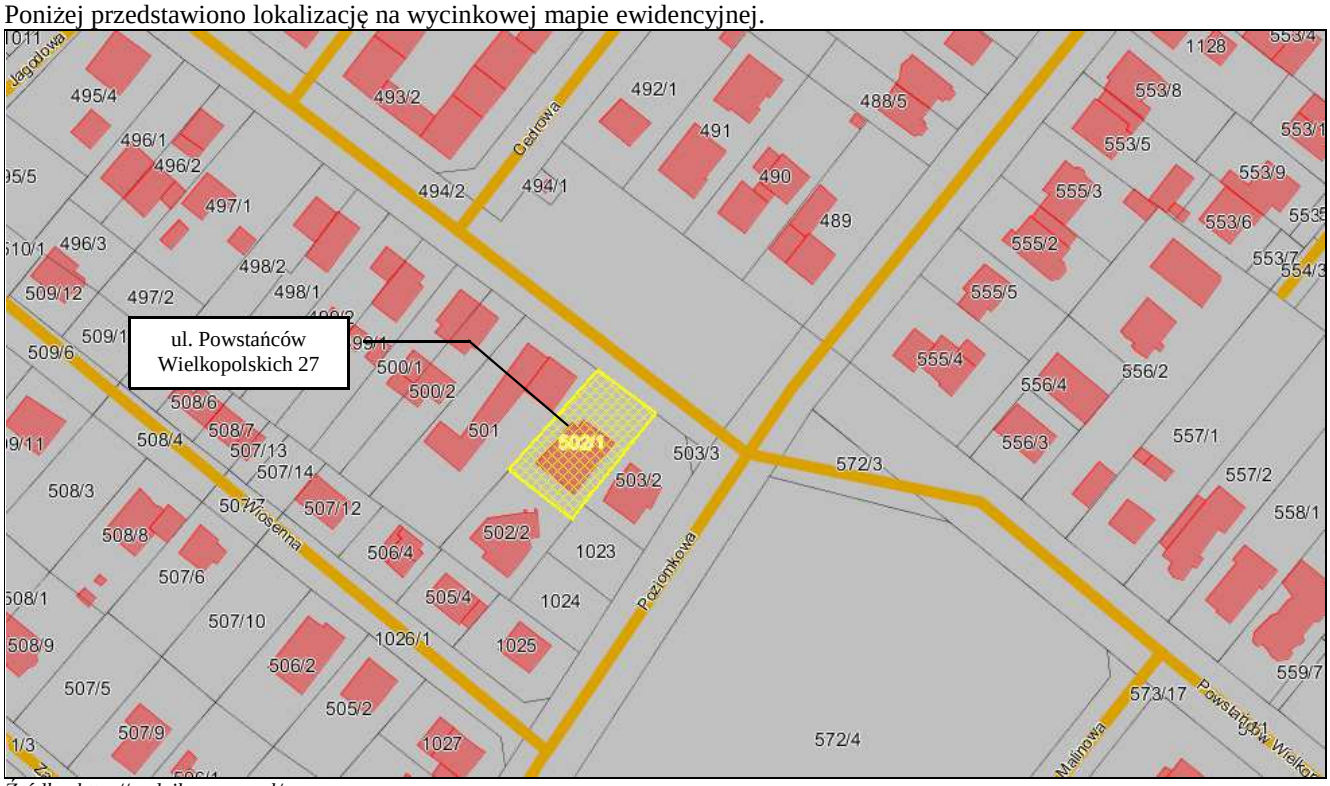
Nieruchomość zlokalizowana jest w odległości ok. 2 km od Lasu Sucholeskiego, który wraz z Rezerwatem Morasko tworzą zwarty obszar chronionej zieleni, w odległości kilku kilometrów znajduje się natomiast kompleks leśny wraz z jeziorem Strzeszyńskim. Bliskie sąsiedztwo atrakcyjnych terenów zielonych oraz korzystna lokalizacja względem Poznania (ok. 20 min. do centrum miasta) stanowią o podstawowych zaletach przedmiotowej lokalizacji.
Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W dalszym otoczeniu znajdują się osiedla domów wielorodzinnych (os. Jagodowe oraz os. Poziomkowe), urządzenia infrastruktury publicznej (boisko, place zabaw, park). W bliskiej odległości znajdują się punkty handlowo – usługowe. Od strony zachodniej nieruchomość graniczy z działką zabudowaną budynkiem w analogicznej zabudowie.
Budynek, w którym położony jest przedmiotowy lokal położony jest przy ul. Powstańców Wielkopolskich o średnim natężeniu ruchu kołowego oraz nawierzchni asfaltowej dobrej jakości, w odległości ok. 50 m od skrzyżowania z ul. Poziomkową.

Dokumentacja fotograficzna – otoczenie nieruchomości





Poniżej przedstawiono lokalizację na wycinkowej mapie ewidencyjnej.



Źródło: http://podgik.poznan.pl/

Opis nieruchomości

Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych:

Województwo:	wielkopolskie
Powiat:	poznański
Miejscowość:	Suchy Las
Jednostka ewidencyjna:	302115_2, Suchy Las

Obręb:	Suchy Las
Ark. Mapy:	17
Działka:	502/1
Powierzchnia:	711 m^2
KW nr:	PO1P/00003873/5

Działka o płaskim ukształtowaniu terenu i regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, zabudowana piętrowym podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym. Z niezabudowanej zachodniej część działki wydzielono otynkowaną przegrodą dwa niezależne ogródki przypisane lokalom nr 1 oraz 2 zagospodarowane trawnikiem oraz pojedynczymi nasadzeniami z drzew. Północna część działki (wzdłuż granicy) przeznaczona została pod komunikację (dojście do sąsiedniego budynku oraz ogrodu) i wydzielona funkcjonalnie od ogrodu otynkowaną przegrodą z elementami z drewna. Frontowa część działki oraz powierzchnia komunikacji została utwardzona kostką brukową, pozostałą część działki zagospodarowano trawnikiem. Teren jest oświetlony. Ogródek przypisany lokalowi nr 2 porośnięty jest pielęgnowaną trawą, drzewkami ozdobnymi, a w części utwardzony jest kostką brukową oraz drewnianym tarasem. Dostęp do ogródka z lokalu odbywa się z balkonu poprzez stalowe spiralne schody, znajdujące się na zewnątrz budynku.

Zgodnie z treścią umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży, pełnomocnictwa Rep A 20571/09 z dnia 18 listopada 2009 roku, każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr 2, będzie miał prawo wyłącznego i nieodpłatnego korzystania z ogródka o powierzchni około 105 m^2 oraz z miejsca parkingowego na posesji, usytuowanych na opisanej wyżej nieruchomości KW nr PO1P/00003873/5.

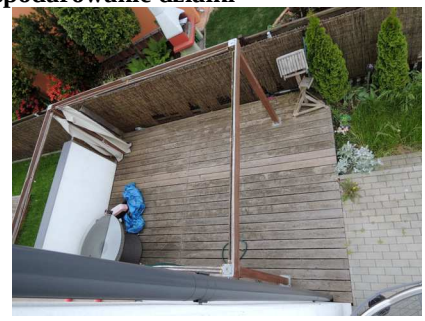
Uzbrojenie terenu:

- sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć kanalizacji deszczowej,
- sieć wodociągowa,
- sieć elektryczna.
- sieć gazowa.

Bilans terenu:

Powierzchnia działki:	711 m^2
Powierzchnia zabudowy:	227,00 m^2
Utwardzenia:	165,35 m^2
Zieleń:	315,35 m^2

Dokumentacja fotograficzna – zagospodarowanie działki




Stan techniczno – użytkowy budynku

Na działce posadowiony jest piętrowy budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 523,33 m^2. Budynek jest podpiwniczony, z halą garażową oraz dwoma lokalami mieszkalnymi. Wjazd do hali garażowej bezpośrednio z ulicy Powstańców Wielkopolskich. Budynek wzniesiony został na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 21.07.2008r. (Decyzja nr 4769/08, znak AB.VII.7351-2-281/08 wydana przez starostę Poznańskiego) i zgłoszony do użytkowania w roku 2009r. (Zaświadczenie z dnia 09.10.2009r., znak PINB-7353/2/154/08 wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego). Obiekt o prawidłowo prowadzonej gospodarce remontowej.

Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia zabudowy: 227,00 m^2
Powierzchnia użytkowa: 523,33 m^2
Powierzchnia netto: 527,51 m^2
Kubatura: 1984,04 m^3

Opis materiałowo – konstrukcyjny:

- technologia wykonania – tradycyjna murowana,
- ławy fundamentowe żelbetowe,
- stropy typu FILIGRAN gr. 22 cm,
- nadproża z prefabrykowanych belek typu POROTHERM,
- ściany zewnętrzne konstrukcyjna typu POROTON gr. 24 cm na zaprawie cementowo – wapiennej, ocieplone styropianem gr. 12 cm, tynk mineralny wodoodporny,
- dach – dźwigar drewniany kratowy dwuspadowy, deskowy o kącie nachylenia połaci 20 – 30 st.,
- pokrycie dachu – blacha stalowa płaska,
- tynki wewnętrzne cementowo – wapienne lub z płyt gipsowo – kartonowych,
- stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna – aluminiowa,
- izolacje termiczne:
  - ściany zewnętrzne fundamentowe – styropian gr. 10 cm,
  - ściany zewnętrzne parteru – styropian gr. 12 cm,
  - strop nad parterem – styropian gr. 9 cm,
  - elementy konstrukcyjne zewn. – styropian gr. 12 cm,
  - dach – wełna mineralna gr. 25 cm,
  - podłoga na gruncie – styropian gr. 10 cm.

Wyposażenie budynku w instalacje:

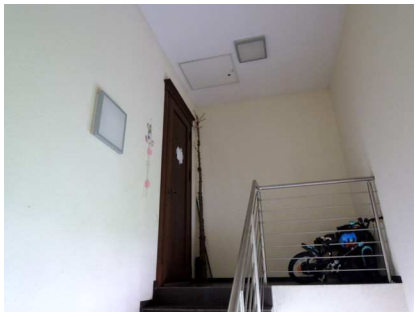
- elektryczna,
- oświetleniowa,
- telefoniczna,
- telewizyjna,
- odgromowa,
- wentylacyjna (grawitacyjna),
- wodociągowa,
- kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej,
- gazowa,
- centralnego ogrzewania.

Dokumentacja fotograficzna – widok budynku oraz klatki schodowej









Opis lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny nr 2 położony jest na piętrze budynku, wejście ze wspólnej klatki schodowej. Lokal o powierzchni użytkowej 173,85 m^2. Z salonu możliwe jest wyjście na balkon, z którego natomiast można poprzez spiralne stalowe schody dostać się na ogród. Program funkcjonalny lokalu przedstawia się następująco:

- salon z kuchnią,
- trzy pokoje,
- garderoba,
- część komunikacyjna,
- WC,
- dwie łazienki,
- pomieszczenie gospodarcze,
- pomieszczenie techniczne,
- pomieszczenie z solarium.

Na dzień wizji lokalnej, tj. dnia 14 maja 2015 roku, lokal wykończony był w następującym standardzie:

- ściany: tapeta, malowane farbami emulsyjnymi, zabudowy drewniane, płytki kamienne, płytki ceramiczne,
- podłogi: wysokiej jakość deski podłogowe, płytki kamienne, płytki gresowe,
- sufity – malowane farbami emulsyjnymi,
- stolarka okienna – z PCV,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna – drewniana, do głównej łazienki – szklana,
- drzwi wejściowe – pojedyncze, antywłamaniowe,
- grzejniki kanałowe,
- zabudowa kuchenna wykonana z wysokiej jakości materiałów,
- w salonie znajduje się kominek,
- w jednym z pomieszczeń zamontowano solarium stojące.

Lokal wykończony został bardzo dobrej jakości materiałami, standard należy określić jako **bardzo korzystny**.

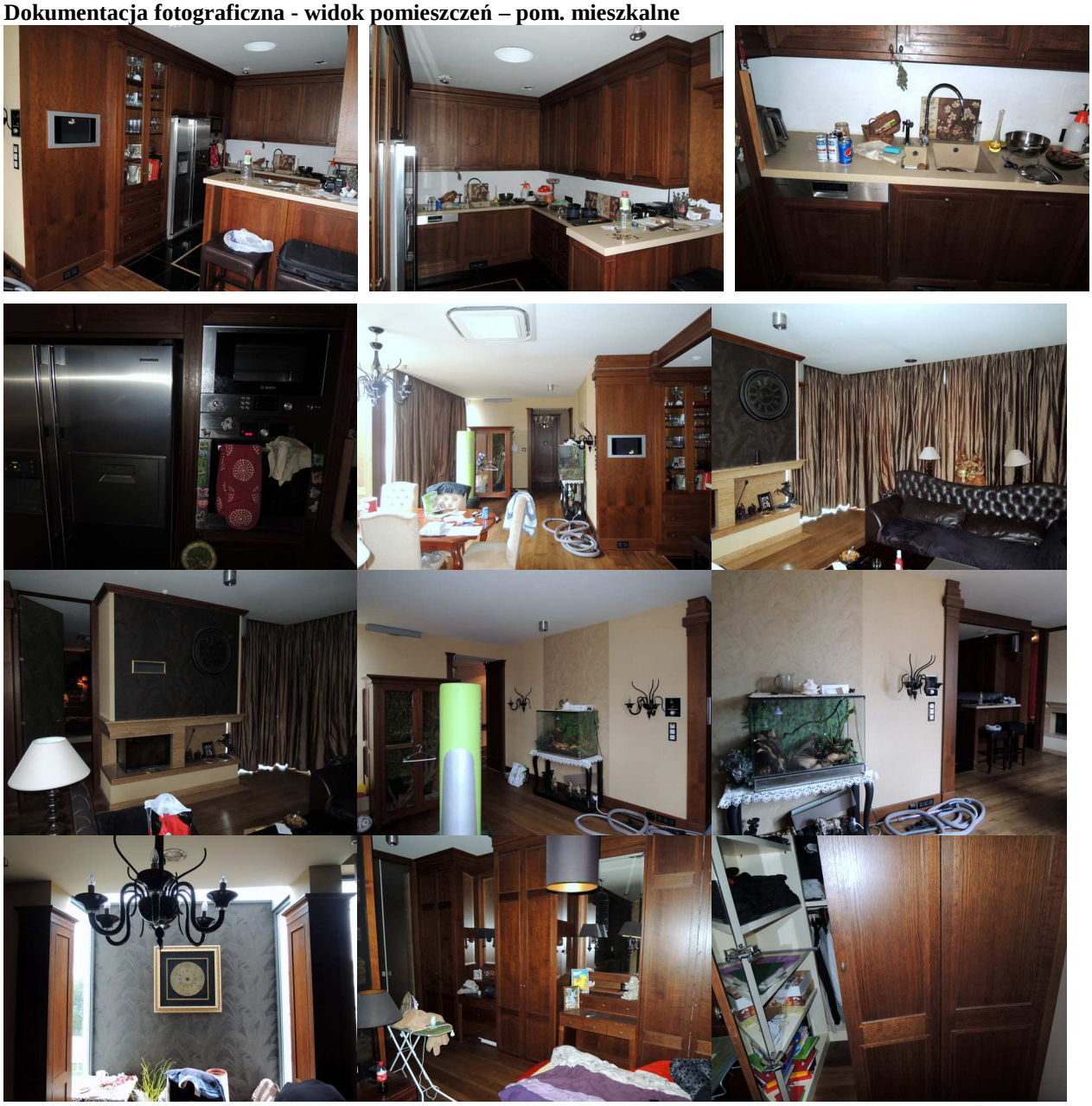
Wyposażenie lokalu w instalacje:

- wodno – kanalizacyjna,
- grzewcza (piec c.o. gazowy dwufunkcyjny „Junkers”),
- elektryczna,
- videodomofonowa,
- telewizyjna,
- telefoniczna,
- odkurzacz centralny,
- alarmowa,
- centralna wentylacja (rekuperator) „Berluf Daytona 350”,
- cyfrowy judasz „Brinno”,
- wideodomofon „Gira”,
- inteligenta instalacja Gira dla domu obejmująca m.in. Gira Pro-face ServerClient, czujniki przyciskowe, sterowanie oświetleniem, ogrzewaniem, klimatyzacją, wentylacją, żaluzjami, systemem audio i video, itp.,

W lokalu mieszkalnym zastosowano materiały wykończeniowe o bardzo wysokiej jakości, prace wykończeniowe wykonano z należytą starannością oraz wyposażono lokal w system zarządzania budynkiem obejmujący m.in. system alarmowy, sieć teleinformatyczną, sterowanie oświetleniem, ogrzewaniem, klimatyzacją, wentylacją, żaluzjami, systemem audio i video, itp., co determinuje zaliczenie przedmiotowego lokalu do segmentu rynku lokali apartamentowych.

Nieruchomość lokalowa użytkowana jest zgodnie z jej przeznaczeniem, na cele mieszkalne.

Dokumentacja fotograficzna - widok pomieszczeń – pom. mieszkalne





Dokumentacja fotograficzna - widok pomieszczeń – łazienki, WC



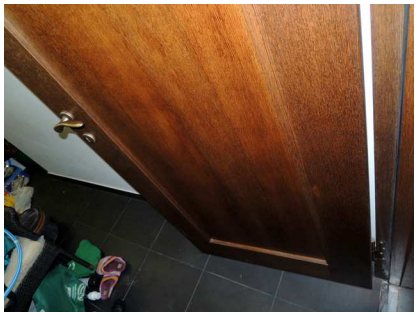
Dokumentacja fotograficzna - widok pomieszczeń – komunikacja





Dokumentacja fotograficzna - widok pomieszczeń – pom. gospodarcze

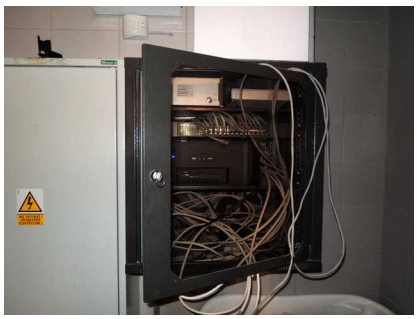




Dokumentacja fotograficzna - widok pomieszczeń – pom. techniczne





Dokumentacja fotograficzna - widok pomieszczeń – dodatkowe instalacje



