



## BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

63-400 Ostrów Wielkopolski ul. Partyzancka 7  
tel./ fax 062 7361880 NIP 622-24-79-331 REGON 251578670

# **OPERAT WYODRĘBNIENIA**

**SAMODZIELNYCH LOKALI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ  
W BUDYNKU POŁOŻONYM W OSTROWIE WIELKOPOLSKIM  
PRZY UL. WROCŁAWSKIEJ 128**

( obręb 0097 ; nr działki 133/8 ; pow. 0,1743ha ; KZ1W/00080122/3)

**Właściciel lokali po wyodrębnieniu:**

**Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o. o.**

Siedziba : ul. Kościuszki 14  
63-400 Ostrów Wielkopolski

Autor opracowania : mgr inż. Jacek Kaczmarek



Ostrów Wielkopolski grudzień 2019r.

## ***SPIS TREŚCI***

<b>1</b>	<b>PODSTAWA OPRACOWANIA</b>	<b>3</b>
1.1	<i>Zleceniodawca</i>	3
1.2	<i>Zleceniobiorca</i>	3
1.3	<i>Cel i przedmiot opracowania</i>	3
1.4	<i>Podstawa prawna</i>	3
<b>2</b>	<b>SPOSÓB OKREŚLENIA UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>DANE O NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Opis i położenie</i>	4
3.2	<i>Dane formalno-prawne nieruchomości</i>	4
<b>4</b>	<b>NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>5</b>

## 1 Podstawa opracowania

### 1.1 Zleceniodawca

Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. – Ostrów Wlkp. ul. Kościuszki 14.

### 1.2 Zleceniobiorca

„OPERAT” s.c. - Biuro Wycen i Obrotu Nieruchomościami  
Ostrów Wlkp. ulica Partyzancka 7, tel/fax 062 736-18-80  
Operat sporządził : Jacek Kaczmarek - Rzeczoznawca Majątkowy -  
Uprawnienia zawodowe nr 3629

### 1.3 Cel i przedmiot opracowania

Celem opracowania jest określenie podstawowych danych technicznych poszczególnych lokali dla umożliwienia wystąpienia o wydanie zaświadczenia przez Starostwo Powiatowe w Ostrowie Wielkopolskim Referat Architektury i Budownictwa o spełnienie warunków samodzielnego lokalu w trybie przepisów ustawy z dn. 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Przedmiotem wyodrębnienia jest 20 lokali, znajdujących się w budynku położonym – w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Wrocławskiej 128.

### 1.4 Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 737)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2013r. poz. 1409)
- PN - 70/B - 02365 „Zasady podziału i określenia rodzajów powierzchni budynków oraz zasady ustalania tych powierzchni”.

## 2 Sposób określenia udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej

Zgodnie z art.2 ustawy z dn.24 czerwca 1994r. o własności lokali, samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu mogą stanowić odrębną nieruchomość.

*„ Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałąmi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”*

*„Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.*”

$$U_i = \frac{P_{ui} + P_{pi}}{\sum P_u + \sum P_p}$$

- Ui** - udział właściciela we współwłasności nieruchomości wspólnej właściciela lokalu „i”  
**Pui** - powierzchnia użytkowa lokalu „i”  
**Ppi** - powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokalu „i”  
**ΣPu** - łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali znajdujących się w budynku ( budynkach ) na nieruchomości  
**ΣPp** - łączna powierzchnia wszystkich pomieszczeń przynależnych do lokali

### **3 Dane o nieruchomości**

#### **3.1 Opis i położenie**

Nieruchomość położona jest w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Wrocławskiej 128 – zlokalizowana w południowej części miasta. Na działkach o nr 133/8 o powierzchni 0,1743ha zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym mieści się 20 lokali mieszkalnych.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się podobne budynki mieszkalne wielorodzinne – zabudowa 2-3 kondygnacyjna.

Infrastruktura techniczna: energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja sanitarna, gaz

Rok budowy – 60-lata

Ilość kondygnacji nadziemnych - 3

Ilość kondygnacji podziemnych - 1

Ilość klatek schodowych - 2

Ilość mieszkań - 20

Łączna powierzchnia użytkowa lokali – 681,41m<sup>2</sup>

#### **3.2 Dane formalno-prawne nieruchomości**

Działka nr : 133/8, pow. działki: 1743m<sup>2</sup>

Obręb : 0097 - Ostrów Wielkopolski, ul. Wrocławska 128

Właściciel : **KZ1W/00080122/3**

Poniższa tabela zawiera: zbiorcze zestawienie powierzchni lokali mieszkalnych, położenie na kondygnacji oraz udziału w nieruchomości wspólnej.

L.p	Numer lokalu	Pow. użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Piętro budynku	Nr piwnicy	Pow. użytkowa piwnicy [m <sup>2</sup> ]	Udział we współwłasności
1	128/1	33,48	Parter	P1	10,07	4355/86913
2	128/2	38,09	Parter	P2	12,18	5027/86913
3	128/3	33,52	Parter	P3	8,78	4230/86913
4	128/4	33,44	Parter	P4	10,55	4399/86913
5	128/5	33,48	Piętro	P5	7,49	4097/86913
6	128/6	33,50	Piętro	P6	6,61	4011/86913
7	128/7	37,77	Piętro	P7	9,88	4765/86913
8	128/8	33,50	Piętro	P8	10,28	4378/86913
9	128/9	27,16	Poddasze	P9	10,40	3756/86913
10	128/10	31,85	Poddasze	P10	9,19	4104/86913
11	128/11	33,51	Parter	P11	9,67	4318/86913
12	128/12	38,40	Parter	P12	8,68	4708/86913
13	128/13	38,34	Parter	P13	7,55	4589/86913
14	128/14	33,85	Parter	P14	10,11	4396/86913
15	128/15	33,50	Piętro	P15	4,90	3840/86913
16	128/16	38,30	Piętro	P16	10,06	4836/86913
17	128/17	33,85	Piętro	P17	10,67	4452/86913
18	128/18	33,51	Piętro	P18	13,13	4664/86913
19	128/19	34,10	Poddasze	P19	7,82	4192/86913
20	128/20	28,26	Poddasze	P20	9,70	3796/86913
Razem		681,41			187,72	86913/86913

#### 4 Nieruchomość wspólna

W rozumieniu ustawy o własności lokali nieruchomość wspólną stanowią będą pomieszczenia:

- w piwnicy : korytarz, pomieszczenia gospodarcze
- poddasze: strych
- na poszczególnych kondygnacjach : klatki schodowe, schody, pomieszczenia gospodarcze
- elementy składowe budynków: fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropy, dach, przyłącza, pionny instalacyjny, inne elementy które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
- grunt : w skład którego wchodzi działka – nr 133/8 o pow. 1.743m<sup>2</sup>

#### 5 Załączniki

Załącznik Nr 1 - kopia mapy ewidencyjnej

Załącznik Nr 2 - szkic lokali -parter

Załącznik Nr 3 - szkic lokali- piętro

Załącznik Nr 4 - szkic lokali- poddasze

Województwo: wielkopolskie

Powiat: ostrowski

# MAPA EWIDENCYJNA

Jednostka ewidencyjna: Miasto Ostrow Wielkopolski Skala: 1:1000

Obręb ewid.: 0097, Ostrow Wielkopolski0097, dz. 133/8

Arkusze ewid.: 1, 1

GGO.6642.8124.2019

