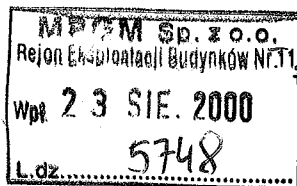


HASKO

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI s.c.
61-725 Poznań, ul. Mielżyńskiego 27/29
tel. (061) 853-12-01 fax 851-73-53
E-mail: hasko@wlpk.top.pl



OPERAT

Z INWENTARYZACJI BUDYNKU KOMUNALNEGO MIASTA POZNANIA

ADRES: Poznań, ul. Opolska 55, 57, 59

WŁAŚCICIEL: Miasto Poznań

ZLECENIODAWCA: Zarząd Miasta Poznania
Pl. Kolegiacki 17, Poznań

ZLECENIOBIORCA: "HASKO" Biuro Wycen Nieruchomości s.c.
ul. Mielżyńskiego 27/29, Poznań



Poznań, sierpień 2000r.

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA	3
II. CZĘŚĆ GEODEZYJNA	5
III. CZĘŚĆ BUDOWLANO-ARCHITEKTONICZNA	9
IV. DOKUMENTACJA POMOCNICZA	30
V. OŚWIADCZENIE O KOMPLETNOŚCI OPERATU	37

I. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA

1. Podstawa formalna

Zlecenie nr 42/2000 z dnia 4.08.2000r. na inwentaryzację budynku komunalnego przy ul.Opolskiej 55, 57, 59 w Poznaniu zgodnie z umową nr 6 WMK 109/98 z dnia 25 maja 1998r. pomiędzy Miastem Poznań reprezentowanym przez Ryszarda Grobelnego i Zenona Wośkowiaka a "HASKO" Biurem Wycen Nieruchomości s.c. reprezentowanym przez Hannę Szulc i Łajmę Mieszczanowicz.

2. Zleceniobiorca

"HASKO" Biuro Wycen Nieruchomości s.c.
ul. Mielżyńskiego 27/29, Poznań

3. Przedmiot opracowania

- adres: Poznań, ul. Opolska 55, 57, 59,
- budynek mieszkalny wielorodzinny,
- rok budowy: 1941,
- liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne + poddasze,
- liczba lokali: 15 mieszkalnych

4. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. nr 16, poz.93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. nr 105, poz.509 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. nr 27, poz. 96),
- Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. nr30, poz.163 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministrów Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. nr 158, poz. 813).

5. Podstawy merytoryczne

- Zasady wykonania operatów z inwentaryzacji budynków komunalnych miasta Poznania, zatwierdzone przez Zarząd Miasta Poznania,
- Instrukcja K-1, Podstawowa mapa kraju, Warszawa 1995r.,
- PN 70/B-02365 Powierzchnia budynków. Podział, określenie i zasady obmiaru,
- PN 69/B-02360 Kubatura budynków. Zasady obliczania,
- PN 70/B-01025 Projekty budowlane. Oznaczenia graficzne na rysunkach architektoniczno-budowlanych,
- Wytyczne w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach, w których dokonano nadbudowy, przebudowy bądź rozbudowy (Poznań, styczeń 1998r.)
- Ustalenie statusu technicznego wyjść awaryjnych budowli ochronnych dla potrzeb inwentaryzacji budynków komunalnych (Poznań, sierpień 1997r.).

6. Materiały otrzymane od Zleceniodawcy

- wyrys mapy ewidencyjnej wraz z niezbędnymi danymi ewidencyjnymi,
- kartoteka budynku komunalnego,
- zbiór ogólnych danych technicznych o budynku komunalnym,
- zestawienie wg ewidencji Zarządcy zawierające:
 - a) listę imienną najemców,
 - b) powierzchnie użytkowe wszystkich lokali.

7. Wyniki pomiarów inwentaryzacyjnych

- pomiary wykonano w dniu 8 sierpnia 2000r.,
- wszystkie lokale zostały udostępnione do pomiarów.

II. CZĘŚĆ GEODEZYJNA

1. Dane ewidencyjne działek

Obręb:	60
Arkusz:	21
Działka nr:	5/14
Pow.:	596 m ²
Księga wieczysta:	95517
Położenie:	ul. Opolska 55, 57, 59

2. Załączniki graficzne

- kopia mapy zasadniczej w skali 1: 500 (zał. nr 1)
- wyrys mapy ewidencyjnej (zał. nr 2)

3. Karta budynku komunalnego (zał. nr 3)

MAPA NIEAKTUALIZOWANA
dla celów informacyjnych

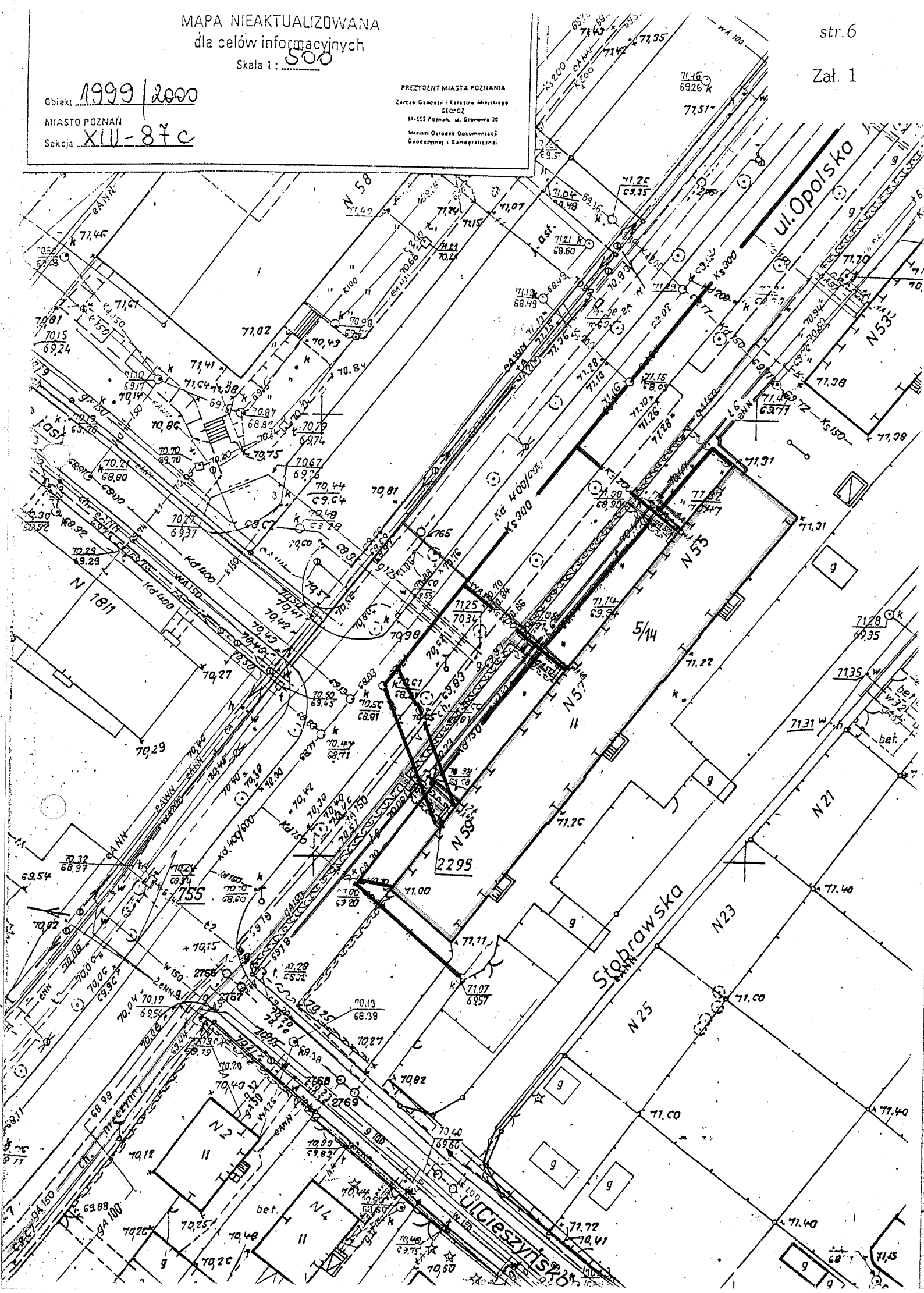
Skala 1: 500

Obiekt 1999/2000
MIASTO POZNAŃ
Seksja XIV-87c

PREZYDENT MIASTA POZNAŃ
Zarząd Główny i Zarząd Miejski
GEOPOZ
51-555 Poznań, ul. Główna 20
Miejski Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

str.6

Zał. 1



III. CZĘŚĆ BUDOWLANO-ARCHITEKTONICZNA

1. Informacje dotyczące budynku

1.1 Dane ogólne administracyjne:

- budynek położony przy ul.Opolskiej 55, 57, 59 w Poznaniu przy drodze posiadającej nawierzchnię asfaltową. Dojazd do budynku od ulicy Opolskiej,
- rodzaj budynku - mieszkalny wielorodzinny,
- właściciel budynku: Miasto Poznań,
- zarządca: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej
sp. z o.o. Rejon Eksploatacji Budynków nr 11, ul.Łozowa 26,

1.2. Opis budynku:

- rok budowy: 1941
- budynek jest wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem i pełni funkcję budynku mieszkalnego,
- rodzaj zabudowy: zwarty,
- ilość kondygnacji: 2 nadziemne + poddasze, konstrukcja dachu drewniana, dach kryty dachówką,
- wysokość piwnic: 2,00m - 2,04m,
- konstrukcja budynku tradycyjna, budynek murowany z cegły, ściany nośne z cegły, stropy drewniane, schody drewniane,
- instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, telefoniczna, ogrzewanie tradycyjne - piece lub gazowe.

1.3. Stan techniczny budynku:

Stan techniczny budynku dobry.

Uwaga: Ocena stanu technicznego budynku nie jest jego ekspertyzą techniczną.

2. Zestawienia wyników pomiaru i obliczeń

Ogólne dane wynikowe z inwentaryzacji budynku:

Kubatura budynku	-	5.513,0 m ³
Powierzchnia zabudowy	-	596,0 m ²
Powierzchnia użytkowa	-	1027,6 m ²
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	-	142,6 m ²
Powierzchnia wspólna budynku	-	336,2 m ²
Powierzchnia netto budynku	-	1.506,4 m ²

3. Zestawienia powierzchni i obliczenia udziałów ułamkowych:

- określenie powierzchni wspólnej i netto budynku (zał. nr. 4).
- zestawienie tabelaryczne powierzchni pomieszczeń w układzie klatek schodowych (zał. nr 5),
- obliczenie udziałów ułamkowych dla lokali mieszkalnych (zał. nr 6),

4. Rzuty kondygnacji budynku w skali 1:100, przekrój pionowy, elewacje (zał. nr 7 - 14).

Zał. 4

Zestawienie powierzchni wspólnej i netto budynku**Powierzchnia wspólna budynku**

Klatki schodowe	101,3 m ²
Pralnia 1	7,4 m ²
Pralnia 2	4,0 m ²
Pralnia 3	6,8 m ²
PG-1	0,3 m ²
PG-2	0,3 m ²
PG-3	0,3 m ²
Komunikacja piwnic	41,8 m ²
Strych	174,0 m ²

	336,2 m²

Powierzchnia netto budynku

$$P_N = P_u + P_p + P_w$$

gdzie:

P_N	powierzchnia netto budynku
P_u	powierzchnia użytkowa mieszkań
P_p	powierzchnia pomieszczeń przynależnych
P_w	powierzchnia wspólna budynku

$$P_N = 1027,6 + 142,6 + 336,2$$

$$\mathbf{P_N = 1.506,4 m^2}$$