

BIURO KONSULTINGOWE Piotr i Wiesław NIEBUDEK



wyceny nieruchomości, opinie techniczne, doradztwo
43-300 Bielsko-Biała ul. M. Gorkiego 5/8
tel. 33 819-39-27 tel. kom. 601453440
rok założenia 1993

URZĄD GMINY KOZY
SEKRETARIAT

Wpł. 01. 09. 2017

Nr z rejestru 6833

*p. Remo
p. Lubie
li Onuf*

OPINIA O STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU



w Kozach przy ul. Szkolnej 4

AUTOR OPRACOWANIA:

INŻ. WIESŁAW NIEBUDEK
Uprawnienia budowlane nr 94/G/86
do kierowania, nadzoru
i kontrolowania budowy i robót oraz
oceniania i badania stanu technicznego
wszelkich budynków

Czerwiec - sierpień 2017

OPRACOWANIE ZAWIERA

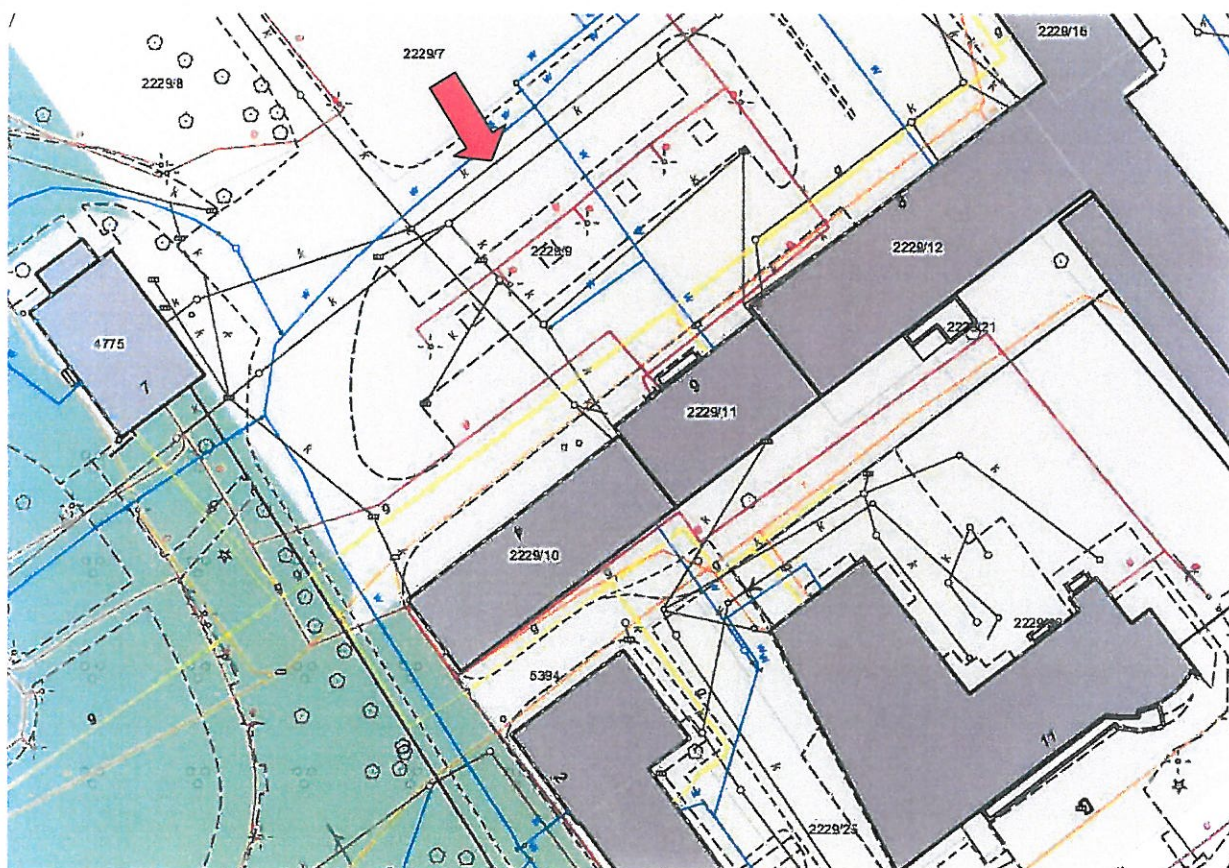
1. PRZEDMIOT OPINII	3
1.1. Lokalizacja	3
2. PODSTAWY OPRACOWANIA	4
3. OPIS FUNKCJI I KONSTRUKCJI OBIEKTU	4
4. STAN TECHNICZNEGO ELEMENTÓW	5
4.1. FUNDAMENTY	5
4.2. ŚCIANY NOŚNE	6
4.3. DACH - WIĘŻBA	6
4.4. DACH – POKRYCIE, RYNNY I RURY SPUSTOWE	7
4.5. BRAMY I DRZWI ZEWNĘTRZNE	8
4.6. Okna	8
4.7. Posadzki	9
4.8. Stropy	9
5. STAN TECHNICZNY BUDYNKU	10
6. WNIOSKI KOŃCOWE I ZALECENIA	10

1. PRZEDMIOT OPINII

Obiektem objętym opinią jest budynek byłej usytuowany w ul. Kozach przy ul. Szkolnej 4

1.1. Lokalizacja

Działka zabudowana położona w Kozach - Centrum przy ul. Szkolnej w centrum wsi. Teren nieogrodzony i uzbrojony w sieci energetyczne, gazowe, wodociąg, kanalizację. Przed budynkiem magazynowym plac postojowy i parking nie wchodzi w powierzchnię nieruchomości. Wjazd na nieruchomość z ulicy Szkolnej. Nieruchomość sąsiaduje z działkami zabudowanymi obiektami o charakterze mieszkłano-usługowo – handlowymi oraz obiektem poczty.



Mapa sytuacyjna

2. PODSTAWY OPRACOWANIA

- Zlecenie Urzędu Gminy Kozy
- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 r Dz. Nr 89 poz. 414 z dnia 25 sierpnia 1994 roku, (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.Kwietnia 2002 r. Dz. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 Czerwca. 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Dz.U.2015.1422 z dnia 2015.09.18 (tekst jednolity)
- Oględziny elementów budynku
- Obowiązujące Polskie Normy i Normatywy.

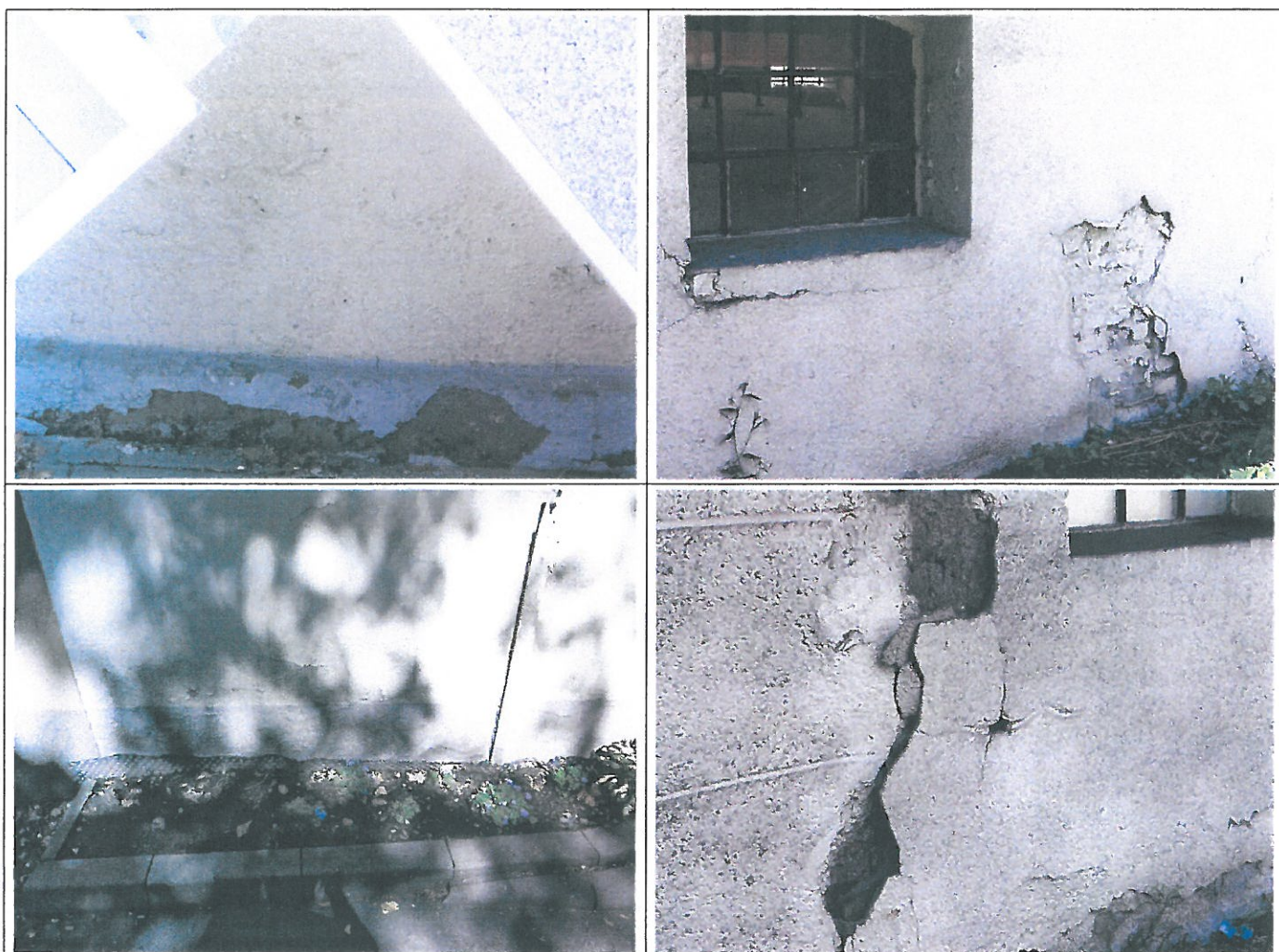
3. OPIS FUNKCJI I KONSTRUKCJI OBIEKTU

Budynek murowany, parterowy, niepodpiwniczony w zabudowie zwartej o rzucie prostokątnym, usytuowany jest od strony ulicy Szkolnej. Wybudowany z końcem XIX wieku na przechowywanie płodów rolnych oraz sprzętu rolniczego (uwidoczniony na starych mapach geodezyjnych). Aktualnie użytkowany jako hurtownia materiałów budowlanych z zapleczem oraz mały sklep z materiałami biurowymi. Konstrukcja budynku jest tradycyjna, ściany zewnętrzne murowane z cegły i częściowo wtórnie wypełnione PGS. Dach dwuspadowy krokwiowy konstrukcji drewnianej. Strop w części sklepowej z sufitem podwieszanym. Wyposażony w instalacje elektryczną i wodno – kanalizacyjną. Od strony północno – wschodniej przylega do budynku mieszkalno-usługowego.

4. STAN TECHNICZNY ELEMENTÓW

4.1. FUNDAMENTY

Cokół i fundament jest wykonany z kamienia i cegły pełnej palonej na zaprawie wapiennej. Cokół nie posiada rysy. W większości brak izolacji poziomej i pionowej – widoczne ślady po wilgoci na ścianach zewnętrznych przy fundamencie. Tylko koło sklepu na małym odcinku rabatki widoczna folia kubełkowa.



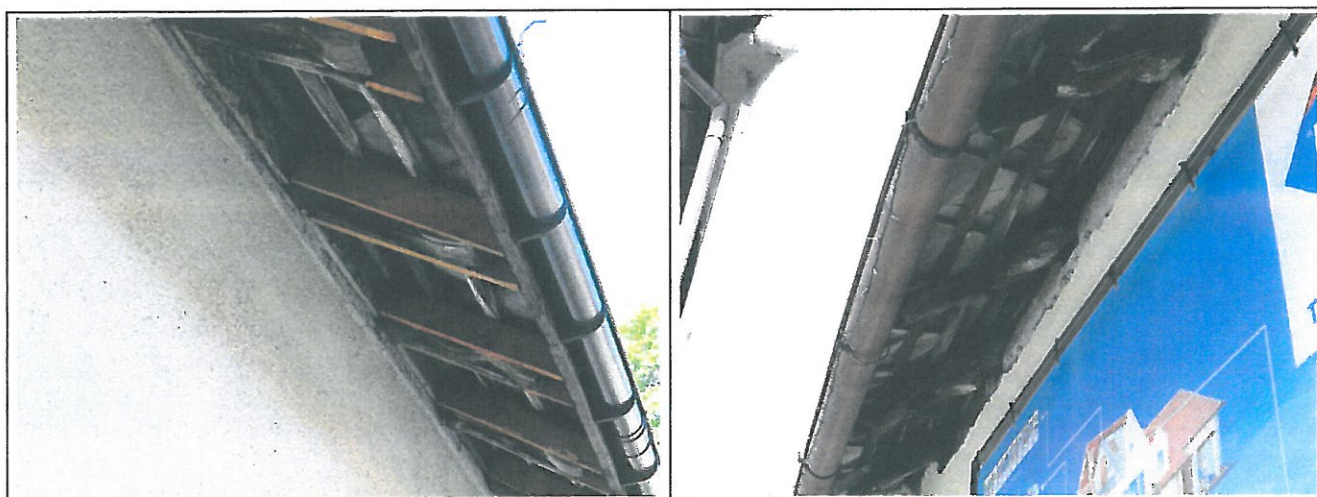
4.2. ŚCIANY NOŚNE

Ściany nośne są wykonane z cegły pełnej palonej, na zaprawie wapiennej są tynkowane obustronnie. Tynki są zniszczone, przez opady atmosferyczne, widoczne są rysy na ścianach przy okapach.



4.3. DACH - WIĘŻBA

Więżba jest krokwiowa - wieszarowa, wsparta na murlatach opartych na ścianach zewnętrznych i słupach. Krokwie są wykonane częściowo z drewna okrągłego, ciosanego nie regularne. Krokwie są na końcach okapów przegnite i uszkodzone lub wzmocnione deskami (do strony południowej).



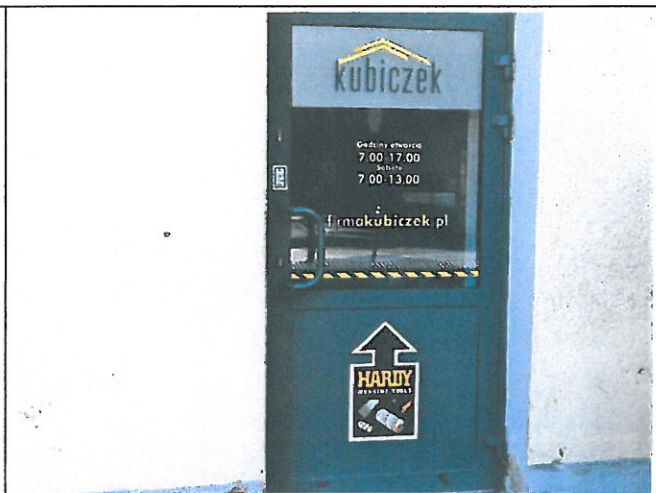
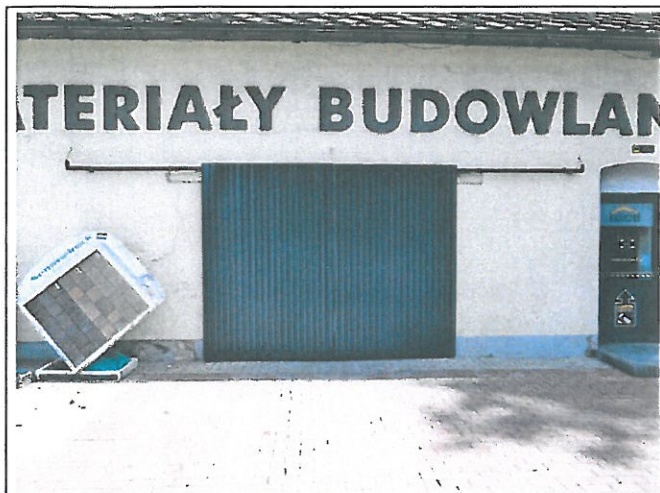
4.4. DACH – POKRYCIE, RYNNY I RURY SPUSTOWE

Pokrycie stanowi dachówka cementowa obrosnięta mchami. Obecny stan pokrycia pokazany jest na fotografii. Rynny i rury spustowe z PCV w średnim stanie.



4.5. BRAMY I DRZWI ZEWNĘTRZNE

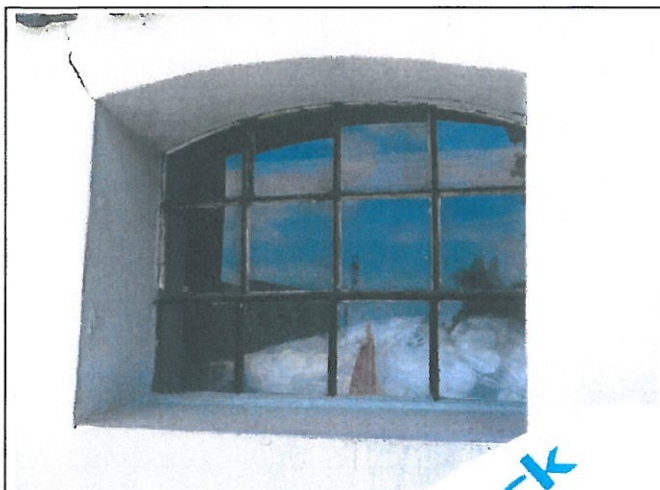
Brama stalowa, drzwi wejściowe z aluminium nowe w dobrym stanie technicznym



4.6. Okna

W większości stalowe pojedynczo szklone wymagają wymiany z uwagi na zużycie.

W sklepie jedno okno nowe z PCV



4.7. Posadzki

W części magazynowej posadzki cementowe, w części sklepowej płytki ceramiczne gresowe nowe



4.8. Stropy

Podwieszone w dobrym stanie technicznym

5. STAN TECHNICZNY BUDYNKU

Stan techniczny budynku określono metodą średnioważonych elementów stosując pięciostopniową skalę klasyfikacyjną. Wymaga remontu.

KRYTERIUM OCENY STANU TECHNICZNEGO

L.p.	STAN TECHNICZNY	ZUŻYCIE
1.	Dobry	0 do 15 %
2.	Zadawalający	16 do 30 %
3.	Dostateczny	31 do 50 %
4.	Nieodpowiedni	51 do 70 %
5.	Zły	71 do 100%

TABELA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

ELEMENT BUDYNKU	UDZIAŁ W BUDYNKU [%]	ZUŻYCIE ELEMENTU [%]	STOPIEŃ ZUŻYCIA [%]
Fundament w gruncie	9,6	25	2,40
Ściany nośne z cegły pełnej	29,6	35	10,36
Stropy	19,0	25	4,75
Dach więźba	13,8	50	6,90
Dach pokrycie dachówką	12,3	50	6,15
Posadzki	2,10	35	0,74
Tynki wewnetrzne i zewnętrzne	7,30	50	3,65
Bramy drewniane	6,30	5	0,32
R A Z E M	100,0	x	35

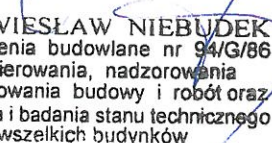
Według ww. klasyfikacji stan techniczny budynku jest dostateczny

6. WNIOSKI KOŃCOWE I ZALECENIA

Oględziny, oraz analiza aktualnego stanu technicznego wykazała, że według średnioważonych elementów, zużycie budynku jest w dostatecznym stanie technicznym, i wynosi 35 %. w pięciostopniowej skala zużycia.

- stan techniczny więźby wymaga renowacji lub wymiany,
- pokrycie dachu wymaga oczyszczenia lub wymiany oraz ocieplenia
- wymagane wykonanie izolacji pionowej ścian
- wykonanie nowych elewacji

Autor opinii :


INŻ. WIESŁAW NIEBUDEK
Uprawnienia budowlane nr 94/G/86
do kierowania, nadzorowania
i kontrolowania budowy i robót oraz
oceniania i badania stanu technicznego
wszelkich budynków