

OCENA STANU TECHNICZNEGO

BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

I. PODSTAWA OPRACOWANIA :

- oględzin stanu technicznego budynku,
 - badań i pomiarów,
 - inwentaryzacji budowlanej.
- W/w czynności przeprowadzono w dniach 30. 11. 2017 roku,
w obecności Inwestora.

II. CHARAKTERYSTYKA STANU TECHNICZNEGO

1. Fundamenty. Dokonano oględziny ścian fundamentowych ponad terenem. Nie stwierdzono deformacji pęknięć czy rozwarstwień. Stwierdza się, że fundamenty są w stanie technicznym zadowalającym.
2. Ściany. Dokonano oględzin wizualnych i sprawdzania pionowości. Miejscowo występują zawilgocenia i ubytki, nie występują odchyłki pionowe i zwichrzenia linii lica. Podciąg i nadproża są proste i bez ugięć. Stwierdzam stan techniczny zadowalający.
3. Stropy. Strop betonowy - ceramiczny na belkach żelbetowych. Konstrukcja bez znaczących ugięć. Stan techniczny średni.
4. Konstrukcja dachu. Konstrukcja dachu stabilna. Brak widocznej korozji biologicznej, stan zadowalający.
5. Pokrycie dachu. Pokrycie z dachówki ceramicznej. Stan i szczelność pokrycia dachu dobry.
6. Obróbki blacharskie, rynny i spusty oraz parapety okienne w zadowalającym stanie technicznym.
7. Schody. Stalowe oraz betonowe w stanie dobrym.
8. Nadproża. Nadproża prefabrykowane żelbetowe lub ceglane. W zadowalającym stanie technicznym.
9. Kominy. Stan dobry. Do przebudowy ze względu na brak wentylacji w niektórych pomieszczeniach.
10. Okładziny wewnętrzne – w stanie średnim.
11. Stolarka - ślusarka. W stanie średnim – **do wymiany stare okna, do renowacji drzwi wejściowe.**
12. Elewacje. Okładziny elewacyjne budynku znajdują się w dobrym stanie technicznym.
13. Instalacje.
 - Wodna i kanalizacyjna. W zadowalającym stanie technicznym - sprawna technicznie, w ciągłej eksploatacji.
 - Elektryczna. Czynna instalacja. Stan zadowalający w ciągłej eksploatacji.
 - Grzewcza. Oparta na kotle na paliwo stałe w stanie zadowalającym, sprawna technicznie.
 - Wentylacyjna. Wentylacja nawiewno - wywiewna, grawitacyjna. - **do przebudowy ze wzg. na brak wentylacji w niektórych pomieszczeniach.**
14. Izolacyjność cieplna ścian - spełniają wymagania warunków technicznych dla tego typu obiektów.
15. Ilość i dostęp światła dziennego. Zapewniony - zgodny z wymogami.

LP	NAZWA ELEMENTU	KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTU	STOPIEŃ ZUŻYCIA [%]	UDZIAŁ ELEMENTU W CAŁOŚCI	ZUŻYCIE ŚREDNIOWA-ŻONE ELEMENTU
1	Roboty ziemne	---	---	---	---
2	Fundamenty	zadowalający	20	6,9	1,38
3	Ściany	zadowalający	25	24,0	6,00
4	Stropy	średni	35	10,3	3,68
5	Schody, balustrady	średni	35	2,2	0,77
6	Konstrukcja dachu	zadowalający	18	6,7	1,21
7	Pokrycie dachu	dobry	15	4,1	0,61
8	Obróbki blacharskie	zły	80	0,8	0,64
9	Tynki i okładziny	dobry	15	4,1	0,61
10	Stolarka okienna i drzwiowa	średni	35	9,5	3,32
11	Podłogi i posadzki	mierny	60	5,9	3,54
12	Instalacja c.o.	zadowalający	25	8,2	2,05
13	Instalacja wod.- kan.	zadowalający	25	7,5	1,88
14	Instalacja elektryczna	zadowalający	28	2,3	0,64
15	Inne	zadowalający	20	7,5	1,50
RAZEM				100	27,38

Udział elementu w całości, stopień zużycia oraz klasyfikacja stanu technicznego elementu została dobrana na podstawie opracowania W. Winniczka „Wycena budynków i budowli podejściem odtworzeniowym”, CUTOB-PZITB, Wrocław.

WNIOSKI I ZALECENIA:

1. budynek znajduje się w średnim stanie technicznym,
2. stan techniczny całego budynku, a także poszczególnych jego elementów nie zagraża nagłą awarią lub katastrofą budowlaną,
3. budynek nadaje się do przebudowy,
4. konstrukcja budynku nadaje się do prac związanych z przebudową.
5. elementy budynku, których stopień zużycia przekracza 40 %, powinny zostać wymienione na nowe.