

OCENA STANU TECHNICZNEGO

BUDYNKU BIUROWEGO Z CZĘŚCIĄ GOSPODARCZO-GARAŻOWĄ

I. PODSTAWA OPRACOWANIA :

- oględziny stanu technicznego budynku,
 - badania i pomiary,
 - inwentaryzacja budowlana,
- W/w czynności przeprowadzono w dniach 12 - 13. 01. 2016 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 ceglane. 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. Konstrukcja stropodachu. Stropodach z płyt korytkowych. Konstrukcja stropodachu stabilna. Stan zadowalający.
4. Pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej. Stan szczelność pokrycia dachu jest dobry nad częścią gospodarczo-garażową. Nad częścią biurową dach nieszczelny wymaga naprawy.
5. Obróbki blacharskie, rynny i spusty oraz parapety okienne w dobrym stanie technicznym.
6. Izolacyjność cieplna dachu - **nie spełnia wymagania warunków technicznych dla tego typu obiektów.**
7. Nadproża. Nadproża prefabrykowane żelbetowe lub ceglane. W zadowalającym stanie technicznym.
8. Kominy ceglane oraz systemowe stalowe. Znajdują się w średnim stanie technicznym. Kominy ceglane wymagają przemurowań i nowych tynków.
9. Okładziny wewnętrzne – w stanie średnim.
10. Stolarka - ślusarka. W stanie dobrym. Okna drewniane nieszczelne, przeznaczone do wymiany.
11. Elewacje. Elewacja budynku znajdują się w średnim stanie technicznym. Występują miejscowe ubytki tynku.
12. Instalacje.
 - Wodna i kanalizacyjna. W dobrym stanie technicznym - sprawna technicznie, w ciągłej eksploatacji.
 - Elektryczna - stan zadowalający,
 - Grzewcza - stan dobry, w części gospodarczo-garażowej - brak
 - Wentylacyjna. Wentylacja nawiewno - wywiewna, grawitacyjna.
13. Izolacyjność cieplna ścian - **nie spełniają wymagania warunków technicznych dla tego typu obiektów.**
14. Ilość i dostęp światła dziennego. Zapewniony - zgodny z wymogami.

LP	NAZWA ELEMENTU	KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTU	STOPIEŃ ZUŻYCIA [%]	UDZIAŁ ELEMENTU W CAŁOŚCI	ZUŻYCIE ŚREDNIOWAŻONE ELEMENTU
1	Roboty ziemne	---	---	---	---
2	Fundamenty	zadowalający	20	6,9	1,38
3	Ściany	zadowalający	25	24,0	6,00
4	Stropodach - Konstrukcja dachu	zadowalający	28	10,3	2,88
5	Pokrycie dachu	zły	80	4,2	3,36
6	Obróbki blacharskie	dobry	18	6,7	1,21
7	Tynki i okładziny	średni	15	4,1	0,62
8	Stolarka okienna i drzwiowa	dobry	18	7,8	1,40
9	Podłogi i posadzki	średni	15	14,1	2,11
10	Instalacja c.o.	dobry	15	9,5	1,43
11	Instalacja wod.- kan.	dobry	15	5,9	0,89
12	Instalacja elektryczna	dobry	15	6,5	0,98
RAZEM				100	22,26

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. konstrukcja budynku nadaje się do prac związanych z przebudową.
4. elementy budynku, których stopień zużycia przekracza 40 %, powinny zostać wymienione na nowe.