EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU OBIEKTU ISTNIEJĄCEGO STWIERDZAJĄCA JEGO STAN BEZPIECZEŃSTWA I PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA

Nazwa i adres obiektu:

„PRZEBUDOWA I ROZBUDOWA BUDYNKU NA POTRZEBY PROWADZENIA USŁUG SPOŁECZNYCH WRAZ Z WYPOSAŻENIEM I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU WOKÓŁ BUDYNKU ROGÓŹNO 83A”

Inwestor:

Gmina Rogóźno, Rogóźno 91B, 86-318 Rogóźno

Projektant:

inż. Andrzej Kiryluk

Podstawa prawna - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 7 czerwca 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019r poz. 1065), 206. Ust. 2. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana przeznaczenia budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego.

1. Oznaczenie w ewidencji gruntów

Jednostka rejestrowa - G343
Jednostka ewidencyjna - 040605 2 (Rogoźno)
Obręb - 0010 Rogoźno
Działka nr - 349/1
Powierzchnia - 1100 m^2



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

2. Lokalizacja szczegółowa i stan zagospodarowania

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w miejscowości Rogoźno (adres: Rogoźno 83A) w gminie Rogoźno, w powiecie grudziądzkim, w województwie kujawsko-pomorskim.
Sąsiedztwo stanowi głównie zabudowa wiejska - mieszkalna jednorodzinna z towarzyszącą nieliczną zabudową użytkową, a także siedliskowa - gospodarstwa wiejskie oraz tereny rolne. W odległości ok. 200-300 m od przedmiotowej nieruchomości znajduje się urząd gminy, szkoła, kościół oraz cmentarz.
W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi jedna działka ewidencyjna o regularnym, trapezowym kształcie. Wjazd i wejście na działkę z drogi publicznej - drogi wojewódzkiej nr 535 o nawierzchni bitumicznej - odbywa się od strony zachodniej.
Na przedmiotowej działce znajduje się wolnostojący budynek handlowo-usługowy oraz wolnostojący budynek gospodarczy. Teren wokół zabudowań stanowi zieleń urządzona - trawa i drobne nasadzenia drzew i krzewów.
Dostępne uzbrojenie - sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i teletechniczna.

3. Opis podłoża budynku

Przedmiotowa działka posiada korzystne warunki gruntowo-wodne. W obrysie projektowanego budynku nie stwierdzono nieodpowiednich warunków gruntowych do wykonania planowanej inwestycji.
Nieruchomość nie widnieje ani w rejestrze, ani w ewidencji zabytków.

4. Opis konstrukcji budynku

BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY
Wolnostojący budynek parterowy, niepodpiwniczony. Budynek składa się z części głównej, wybudowanej na planie prostokąta oraz dobudówki. Rok budowy części głównej wg. ewidencji gruntów i budynków (egib): 1968.
Powierzchnia użytkowa (pomiar własny): 110,12 m^2 Powierzchnia zabudowy (z egib): 125 m^2 Opis techniczny budynku:
Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowany, ocieplony, otynkowany. Dach płaski, kryty papą. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe systemowe z PCV. Komin murowany, otynkowany. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa zewnętrzna i wewnętrzna drewniana indywidualna. Schody zewnętrzne wylewane, betonowe.
Budynek wyposażony w instalacje:
elektryczną (oświetlenie i siła) z podłączeniem do sieci,
wodociągową z sieci gminnej,
kanalizacyjną z sieci gminnej,
gazową,
telefoniczną,
centralne ogrzewanie i c.w.u. - kocioł gazowy i grzejniki aluminiowe.
Wykończenie pomieszczeń: na podłodze płytki, ściany otynkowane, pomalowane, w sanitariacie płytki, kompakt wc ceramiczny, umywalka.
Stan techniczny: zadowalający.
BUDYNEK GOSPODARCZY
Wolnostojący budynek gospodarczy parterowy, niepodpiwniczony.

Rok budowy (z egib) 1968.
Powierzchnia użytkowa (pomiar własny): 44,72 m2. (8,39 m x 5,33 m)
Powierzchnia zabudowy (z egib): 47 m^2.
Konstrukcja budynku - szkielet stalowy, obudowany płytami betonowymi. Ściany nieocieplone, nieotynkowane. Dach konstrukcji drewnianej, płaski, kryty papą, nieszczelny, z widocznymi śladami zacieków. Stolarka okienna stalowa. Wrota wejściowe drewniane, nieocieplane. Brak rynien i rur spustowych. Posadzka betonowa. Instalacja wewnętrzna - elektryczna (oświetleniowa i siła).
Stan techniczny: słaby.

6. Przeznaczenie nieruchomości
Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno przedmiotowa nieruchomość położona jest na w strefie Al - strefie urbanizacji - ośrodka gminnego, na terenie rozwoju zabudowy.

7. Wnioski końcowe
Po przeprowadzeniu oględzin elementów konstrukcyjnych budynku stwierdzam, że obiekt handlowo – usługowy jest w stanie technicznym dobrym i nie stwarza zagrożenia dla bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.
Przewidywana rozbudowa nie spowoduje zmian dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi istniejącego obiektu.
Przebudowa części parteru budynku nie spowoduje także zmian w przyjętych założeniach zawartych w warunkach p.poż.
Stwierdzam że przedmiotowy budynek nadaje się przebudowy, jego posadowienie jest stabilne.
Po przeprowadzeniu oględzin elementów konstrukcyjnych budynku stwierdzam, że obiekt gospodarczy jest w stanie technicznym złym i zalecana jest jego rozbiórka.

inż. Andrzej Kiryluk

inż. budownictwa ANDRZEJ KIRYLUK
uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń
Nr ewid. ABIT-GT/7191/a/2000