

INWENTARYZACJA BUDOWLANA

PRZEDMIOT
INWENTARYZACJI:

**Działka nr 591/1, obręb nr 27 Śródmieście
jednostka ewidencyjna Wałbrzych
nieruchomość zabudowana położona przy
ul. Młynarskiej 29**



SPIS TREŚCI

A. Część opisowa:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES INWENTARYZACJI

- 1.1. Przedmiot inwentaryzacji
- 1.2. Zakres inwentaryzacji

2. PODSTAWY SPORZĄDZENIA INWENTARYZACJI

- 2.1. Podstawa formalna
- 2.2. Materiały pomocnicze

3. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

- 3.1. Powierzchnia pomieszczeń parteru
- 3.2. Powierzchnia pomieszczeń I piętra
- 3.3. Powierzchnia pomieszczeń II piętra
- 3.4. Powierzchnia pomieszczeń piwnicy

4. OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH PARAMETRÓW BUDYNKU

- 4.1. Parametry techniczno-użytkowe
- 4.2. Stan zagospodarowania
- 4.3. Opis techniczny budynku
- 4.4. Opis stanu technicznego budynku

B. Część graficzna:

5. ZAŁĄCZNIK

- | | | |
|---------------------------|-----------------|-------------|
| • Rzut parteru | skala 1 : 100 | - rys. nr 1 |
| • Rzut I piętra | skala 1 : 100 | - rys. nr 2 |
| • Rzut II piętra | skala 1 : 100 | - rys. nr 3 |
| • Rzut piwnicy | skala 1 : 100 | - rys. nr 4 |
| • Rzut poddasza | skala 1 : 100 | - rys. nr 5 |
| • Elewacja frontowa | skala 1 : 100 | - rys. nr 6 |

1. PRZEDMIOT I ZAKRES INWENTARYZACJI

1.1. Przedmiot inwentaryzacji

Przedmiotem inwentaryzacji jest nieruchomość zabudowana (budynek dawnej szkoły zawodowej) położona w Wałbrzychu przy ul. Młynarskiej 29, działka nr 591/1, obręb nr 27 Śródmieście, powiat M.Wałbrzych, województwo dolnośląskie.

1.2. Zakres inwentaryzacji

Zakres opracowania obejmuje sporządzenie inwentaryzacji budowlanej budynku przy ul. Młynarskiej 29 w Wałbrzychu z wykonaniem poszczególnych rzutów kondygnacji i z podaniem przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń wraz z ich powierzchnią użytkową.

2. PODSTAWY SPORZĄDZENIA INWENTARYZACJI

2.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia niniejszego opracowania stanowi zlecenie Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

2.2. Materiały pomocnicze

- inwentaryzacja i wizje lokalne przedmiotu opracowania
- wypis z rejestru gruntów na przedmiotową nieruchomość
- mapa ewidencji gruntów na przedmiotowa nieruchomość
- Ustawa z dnia 7.07.1994 r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz.290)
- warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych
- literatura fachowa
- dokumentacja udostępniona przez Urząd Miejski w Wałbrzychu

3. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

3.1. Powierzchnia pomieszczeń parteru

Tabela 1 przedstawia zestawienie pomieszczeń parteru z wyszczególnieniem powierzchni, które są zgodne z oznaczeniami na rzucie poziomym parteru budynku do przedmiotowej inwentaryzacji.

Tabela 1. Parter

Lp.	Oznaczenie pomieszczenia	Nazwa (funkcja)	Powierzchnia użytkowa [m ²]
PARTER H = 3,75-3,80 m			
1	01	Sala lekcyjna	46,4
2	02	Sala lekcyjna	59,4
3	03	Sala lekcyjna	55,6
4	04	Pomieszczenie administracyjne	24,6
5	05	Pomieszczenie administracyjne	13,6
6	06	Portiernia	5,2
7	07	Sanitariaty	5,0
8	08	Korytarz	35,1
9	09	Klatka schodowa	17,3
10	010	Klatka schodowa	5,4
RAZEM			267,60

3.2. Powierzchnia pomieszczeń I piętra

Tabela 2 przedstawia zestawienie pomieszczeń pierwszego piętra z wyszczególnieniem powierzchni, które są zgodne z oznaczeniami na rzucie poziomym piętra budynku do przedmiotowej inwentaryzacji.

Tabela 2. I Piętro

Lp.	Oznaczenie pomieszczenia	Nazwa (funkcja)	Powierzchnia użytkowa [m ²]
I PIĘTRO H = 3,75-3,80 m			
11	1.1	Sala lekcyjna	61,9
12	1.2	Sala lekcyjna	27,2
13	1.3	Sala lekcyjna	60,8
14	1.4	Pomieszczenie administracyjne	19,1
15	1.5	Pomieszczenie administracyjne	11,4
16	1.6	Pomieszczenie administracyjne	11,4
17	1.7	Pomieszczenie administracyjne	11,0
18	1.8	Pomieszczenie administracyjne	22,6
19	1.9	Korytarz	34,1
20	1.10	Klatka schodowa	18,1
RAZEM			277,60

3.3. Powierzchnia pomieszczeń II piętra

Tabela 3. przedstawia zestawienie pomieszczeń II piętra z wyszczególnieniem powierzchni, które są zgodne z oznaczeniami na rzucie II piętra budynku do przedmiotowej inwentaryzacji.

Tabela 3. II Piętro

Lp.	Oznaczenie pomieszczenia	Nazwa (funkcja)	Powierzchnia użytkowa [m ²]
II PIĘTRO H = 3,75 – 3,80			
21	2.1	Sala lekcyjna	62,2
22	2.2	Sala lekcyjna	47,3
23	2.3	Sala lekcyjna	34,6
24	2.4	Sala lekcyjna	61,6
25	2.5	Korytarz	50,2
26	2.6	Klatka schodowa	18,2
RAZEM			274,10

3.4. Powierzchnia pomieszczeń piwnicy

Tabela 4. przedstawia zestawienie pomieszczeń piwnicy z wyszczególnieniem powierzchni, które są zgodne z oznaczeniami na rzucie piwnicy budynku do przedmiotowej inwentaryzacji.

Tabela 4. Piwnica

Lp.	Oznaczenie pomieszczenia	Nazwa (funkcja)	Powierzchnia użytkowa [m ²]
PIWNICA H = 2,17 – 2,43			
27	-1.1	Kotłownia	12,2
28	-1.2	Sanitariaty	13,2
29	-1.3	Sanitariaty	18,1
30	-1.4	Szatnia	26,4
31	-1.5	Pomieszczenie gospodarcze	4,4
32	-1.6	Korytarz	29,0
RAZEM			103,30

4. OPIS STANU PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI

4.1. Parametry techniczno - użytkowe

Budynek położony na działce terenu oznaczonej Nr 591/1 , obręb Śródmieście, jednostka ewidencyjna Wałbrzych

a) Powierzchnia zabudowy budynku	-	344,00 m ²
b) Powierzchnia użytkowa budynku	-	922,60 m ²
c) Kubatura	-	4637,00 m ³
d) Wysokość	-	~ 14,10 m
e) Ilość kondygnacji	-	3

Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków.

4.2. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na działce gruntowej o kształcie zbliżonym do prostokąta, teren działki o lekkim spadku w kierunku wschodnim, położony poniżej poziomu ul. Młynarskiej, stanowi obszar prawie jedynie po obrysie budynku z wąskim niezabudowanym pasem terenu od strony podwórka. Teren o pełnym uzbrojeniu. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem dawnej szkoły zawodowej. Usytuowana bezpośrednio przy bocznej, wąskiej, jednokierunkowej ul. Młynarskiej, w ścisłym centrum miasta.

4.3. Opis techniczny budynku

Budynek w zabudowie półzwartej, o trzech kondygnacjach naziemnych z nieużytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony. Od strony północnej przedmiotowy budynek na całej swojej szerokości przylega do budynku mieszkalnego nr 30, a od strony południowej w niedużym fragmencie przylega do zabudowań gospodarczych usytuowanych na sąsiedniej działce. Rok budowy budynku: 1885. Na zdjęciach z 1905 r. główne wejście znajduje się po lewej stronie elewacji frontowej, co oznacza, że w budynku przebudowano elewację i prawdopodobnie układ pomieszczeń parteru.

- Fundamenty murowane z cegły ceramicznej pełnej.

- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej
- Dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, odeskowany i kryty papą, rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej
- Stropy międzykondygnacyjne masywne ceramiczne i drewniane belkowe
- Posadzki cementowe, w pomieszczeniach sanitarnych i na korytarzach posadzki wyłożone płytkami ceramicznymi, w pozostałych pomieszczeniach podłogi drewniane z wykładzinami PCW i w nielicznych pomieszczeniach wyłożone płytkami ceramicznymi
- Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowanie emulsyjne i olejne, w pomieszczeniach sanitarnych ściany wykończone płytkami ceramicznymi oraz na korytarzach i w niektórych pomieszczeniach ściany częściowo wyłożone płytkami ceramicznymi i panelami ściennymi
- Elewacja z tynku cementowo-wapiennego
- Schody granitowe, na strych drewniane, do piwnicy wyłożone płytkami ceramicznymi
- Stolarka okienna od ul. Młynarskiej prawie w całości PCV, nieliczne okna drewniane, natomiast od podwórka prawie w całości drewniana, kilka okien z PCV
- Stolarka drzwiowa drewniana, płytowa i drzwi aluminiowe malowane proszkowo
- Układ funkcjonalny budynku typowy dla budynków szkolnych: sale lekcyjne, pomieszczenia pomocnicze – biurowe, administracyjne, pomieszczenia sanitarne, szatnia, kotłownia, CO

4.4. Ocena stanu technicznego budynku

- Ściany murowane: w stanie średnim, widoczne miejsca zawilgocone, duże zawilgocenie ścian na poziomie piwnicy
- Stropy: w stanie średnim, miejscami złym, widoczne miejscowe zalania stropów w związku z nieszczelnością pokrycia dachowego, stropy nad II piętrem częściowo zawalone
- Dach: widoczne znaczne nieszczelności w pokryciu, dach przecieka w wielu miejscach, rynny i rury spustowe uszkodzone i skorodowane
- Stolarka okienna: drewniana o znacznym stopniu zużycia technicznego, aż do granicy pełnej wymiany, PCV w stanie dobrym

- Podłogi i posadzki: poszycie podłóg zniszczone, posadzki wykończone płytkami ceramicznymi z ubytkami
- Wyprawy wewnętrzne: powierzchnie tynków nierówne i spękanne, w wielu miejscach zawilgocone i zalane wodą w związku z nieszczelnością pokrycia dachowego, malatura zniszczona, w miejscach zalanych wodą odpada płatami
- Elewacja: zabrudzona, zawilgocona, tynk w wielu miejscach odpada płatami, łuszczy się, detal architektoniczny uszkodzony
- Instalacja elektryczna: zdekompletowana, w dużej części brak gniazdek i przełączników, w stanie awaryjnym
- Instalacja wodno-kanalizacyjna: zdekompletowana, brak armatury, stan awaryjny
- Instalacja gazowa: konieczność sprawdzenia i wykonania przeglądu technicznego
- Instalacja CO: ruraż skorodowany, zdekompletowany, instalacja CO w złym stanie technicznym, zalecana pełna wymiana, brak dużego odcinka wkładu kominowego na zewnątrz budynku,

Budynek nieużytkowany od kilku lat, wymaga kompleksowego remontu kapitalnego.

Poddasze nieużytkowe znajduje się nad całą powierzchnią II piętra. Nie zostało zwymiarowane z uwagi na bardzo zły stan techniczny stropu. II piętro i poddasze bardzo zanieczyszczone biologicznie.

5. ZAŁĄCZNIK

• Rzut parteru	skala 1 : 100	-	rys. nr 1
• Rzut I piętra	skala 1 : 100	-	rys. nr 2
• Rzut II piętra	skala 1 : 100	-	rys. nr 3
• Rzut piwnicy	skala 1 : 100	-	rys. nr 4
• Rzut poddasza	skala 1 : 100	-	rys. nr 5
• Elewacja frontowa	skala 1 : 100	-	rys. nr 6

A.D.V. Projekt mgr inż. Ewa Agata Nowak
ul. Saperów 1 /1, 58-310 Szczawno-Zdrój
e-mail: adv.projekt@wp.pl

ELEWACJE



A.D.V. Projekt mgr inż. Ewa Agata Nowak
ul. Saperów 1 /1, 58-310 Szczawno-Zdrój
e-mail: adv.projekt@wp.pl



A.D.V. Projekt mgr inż. Ewa Agata Nowak
ul. Saperów 1 /1, 58-310 Szczawno-Zdrój
e-mail: adv.projekt@wp.pl



PIWNICA



A.D.V. Projekt mgr inż. Ewa Agata Nowak
ul. Saperów 1 /1, 58-310 Szczawno-Zdrój
e-mail: adv.projekt@wp.pl



PODDASZE



A.D.V. Projekt mgr inż. Ewa Agata Nowak
ul. Saperów 1 /1, 58-310 Szczawno-Zdrój
e-mail: adv.projekt@wp.pl



POMIESZCZENIA WEWNĘTRZNE



A.D.V. Projekt mgr inż. Ewa Agata Nowak
ul. Saperów 1 /1, 58-310 Szczawno-Zdrój
e-mail: adv.projekt@wp.pl



A.D.V. Projekt mgr inż. Ewa Agata Nowak
ul. Saperów 1 /1, 58-310 Szczawno-Zdrój
e-mail: adv.projekt@wp.pl

