

GW

KANCELARIA OGÓLNA
UM Świeradów-Zdrój

WPLYNEŁ 09 CZE. 2015

ilość załączników

podpis 2958 / 2015

OPERAT INWENTARYZACYJNY BUDYNKU MIESZKALNEGO

*ul. Mickiewicza 2,
59-850 ŚWIERADÓW-ZDRÓJ*



Województwo:	dolnośląskie
Powiat:	lubański
Jednostka ewidencyjna:	Świeradów-Zdrój
Obręb:	Świeradów-Zdrój IV
Arkusze mapy:	AM-7
Działka:	nr 10/8
Powierzchnia:	916m²

Właściciel:

GMINA MIEJSKA ŚWIERADÓW-ZDRÓJ

Autor opracowania:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr inż. Barbara Dziurzycka-Wojciechowicz

Świeradów-Zdrój, 9 czerwca 2015 r.



SPIS TREŚCI

<i>1. Zestawienie powierzchni budynku</i>	<i>str. 3</i>
<i>2. Zestawienie powierzchni i pomieszczeń w budynku</i>	<i>str. 4</i>
<i>3. Podstawy prawno–metodologiczne opracowania</i>	<i>str. 5</i>
<i>4. Charakterystyka przedmiotu opracowania</i>	<i>str. 6</i>
<i>5. Rozliczenie powierzchni budynku kondygnacjami</i>	<i>str. 7</i>
<i>6. Klauzule i zastrzeżenia</i>	<i>str. 10</i>
<i>7. Załączniki</i>	<i>str. 10</i>

1. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI BUDYNKU

1.1. Zestawienie powierzchni ogólnych budynku*:

- powierzchnia całkowita (rzeczywista): 651,56m²
- powierzchnia całkowita (sprowadzona): 483,61m²
- powierzchnia mieszkalna (rzeczywista i sprowadzona): (358,73m²) 296,25m²
- powierzchnia mieszkalna wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali (rzeczywista i sprowadzona): (361,16m²) 297,47m²
- powierzchnia komunikacji (rzeczywista i sprowadzona): (124,50m²) 89,44m²
- powierzchnia części wspólnych (rzeczywista i sprowadzona): (290,40m²) 186,14m²

Lp	Kondygnacja	Powierzchnia całkowita [m2]	Powierzchnia skorygowana [m2]
1	PIWNICA	11,62	5,81
2	PARTER	162,27	162,27
3	PIĘTRO	191,31	185,88
4	PODDASZE	170,45	73,73
5	STRYCH	115,91	55,92
RAZEM		651,56	483,61

2. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I POMIESZCZEŃ W BUDYNKU

Nr pomieszczenia	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia całkowita [m ²]	Powierzchnia skorygowana [m ²]	Wysokość [m]
PIWNICA				
0/1	piwnica	11,62	5,81	1,97
RAZEM		11,62	5,81	
PARTER				
1/1	pom. gosp.	2,43	2,43	2,48
1/2	pom. gosp.	2,43	2,43	
1/3	pom. gosp.	2,43	2,43	
1/4	pom. gosp.	2,39	2,39	
1/5	pom. gosp.	2,39	2,39	
1/6	pom. gosp.	2,39	2,39	
1/7	pom. gosp.	2,39	2,39	
1/8	pom. gosp.	3,18	3,18	
1/9	kotłownia	5,12	5,12	
1/10	korytarz	8,32	8,32	
1/11	pokój	15,9	15,9	
1/12	pokój	10,34	10,34	
1/13	kuchnia	5,45	5,45	
1/14	łazienka z wc	2,62	2,62	
1/15	wc	3,12	3,12	
1/16	korytarz	4,53	4,53	
1/17	wc	3,28	3,28	
1/18	klatka schodowa	6,76	6,76	
1/19	korytarz	7,88	7,88	
1/20	kuchnia	17,37	17,37	
1/21	pokój	16,28	16,28	
1/22	kuchnia	3,45	3,45	
1/23	łazienka z wc	1,6	1,6	
1/24	pokój	13,33	13,33	
1/25	pom. gosp.	3,18	3,18	
1/26	pokój	6,82	6,82	
1/27	pokój	6,89	6,89	
RAZEM		162,27	162,27	

- * – Pomiary powierzchni mieszkalnych w budynku (powierzchnie rzeczywiste) wykonano zgodnie z *Polską normą PN – ISO 9836 – Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*;
- Zestawienie powierzchni mieszkalnych w budynku (powierzchnie sprawowane) wykonano z uwzględnieniem przepisów § 11. Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (*Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 462*).

3. PODSTAWY PRAWNO–METODOLOGICZNE OPRACOWANIA

3.1. Podstawa opracowania:

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie nr 189/15 zgodne z umową nr 91/15 z dnia 25 lutego 2015 r. zawarta pomiędzy:

- ▲ Gminą Miejską Świeradów-Zdrój, a
- ▲ BD Nieruchomości i obrót Barbara Dziurzycka ul. Kosmonautów 1, 58-500 Jelenia Góra na wykonanie inwentaryzacji budynku mieszkalnego, położonego w Świeradowie Zdroju przy ul. Mickiewicza 2.

3.2. Cel opracowania:

Celem opracowania jest sporządzenie inwentaryzacji powierzchni budynku mieszkalnego.

3.3. Przedmiot i zakres opracowania:

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny położony w Świeradowie-Zdroju, przy ul. Mickiewicza 2, położony na działce nr 10/8, AM-7, obręb IV o powierzchni 916m².

Opracowanie obejmuje:

- zestawienie powierzchni całkowitej budynku,
- zestawienie pomieszczeń i powierzchni kondygnacjami,
- zestawienie powierzchni mieszkalnej kondygnacjami,
- zestawienie powierzchni komunikacji kondygnacjami,
- zestawienie powierzchni mieszkalnej i przynależnej lokali kondygnacjami,
- zestawienie powierzchni części wspólnych w budynku,
- wykonanie rzutów kondygnacji budynku.

3.4. Podstawy prawne opracowania:

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
(*tekst jednolity: Dz. U. nr 80 z 2000 r. poz. 903 ze zmianami*).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny
(*Dz. U. nr 16, poz. 93 ze zmianami*).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
(*Dz. U. nr 75, poz. 690, ze zmianami*).
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
(*Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 462*)
- Polska norma PN – ISO 9836 – Właściwości użytkowe w budownictwie –
Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

3.5. Źródła informacji:

- Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Lubaniu,
- lustracja nieruchomości i obmiary obiektu,
- informacje Urzędu Miasta w Świeradowie-Zdroju.

3.6. Data sporządzenia opracowania:

Opracowanie sporządzono po lustracji budynku oraz wykonaniu pomiarów. Lustrację i pomiary przeprowadzono w maju 2015 roku.

4. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

4.1. Oznaczenie stanu prawnego:

Budynek mieszkalny, położony w Lubaniu przy ulicy Mickiewicza 2, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 10/8, AM-7, obręb Świeradów-Zdrój IV o powierzchni 916m² jest własnością Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój.

4.2. Oznaczenie nieruchomości:

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana, położona w Świeradowie-Zdroju, przy ulicy Mickiewicza 2, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 10/8, AM-7, obręb IV o powierzchni 916m².

4.3. Opis budynku mieszkalnego:

Przedmiotem opracowania jest wolnostojący budynek mieszkalny. Budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych z użytkowym poddaszem, w części podpiwniczony. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej na początku XX wieku.

Opis szczegółowy:

- fundamenty: - nierozpoznane
- ściany: - z cegły i kamienia
- stropy: - drewniane,
- dach: - dwuspadowy, konstrukcji drewnianej,
- pokrycie: - blacha,
- schody: - zewnętrzne kamienne, wewnętrzne drewniane,
- posadzki: - betonowe i drewniane częściowo pokryte płytkami ceramicznymi, panelami.
- stolarka: - okienna drewniana (okna skrzynkowe) i PCV
- stolarka drzwiowa – drewniane i PCV,
- tynki wew. - cementowo-wapienne. Na ścianach budynku występuje zawilgocenie.
- tynki zew. - tynki gładki malowane, widoczne ślady ubytków i zarysowań,
- rynny i rury spustowe: -z blachy ocynkowanej,

W budynku znajduje się pomieszczenia mieszkalne i pomocnicze do mieszkalnych.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- energii elektrycznej,
- wodną – sieć miejska,
- kanalizacyjną – do zbiornika bezodpływowego,
- gazową,
- odgromowa,
- wentylacyjną,
- ogrzewanie budynku – z własnej kotłowni gazowej,
- c.w.u. – według własnych rozwiązań dla poszczególnych lokali.

Wysokość pomieszczeń:

- piwnica: 1,97m
- parter: 2,48m
- I piętro: 2,30m
- poddasze: 2,06m
- strych: 3,50m

5. ROZLICZENIE POWIERZCHNI BUDYNKU KONDYGNACJAMI

Lp	Kondygnacja	Powierzchnia całkowita [m2]	Powierzchnia skorygowana [m2]
1	PIWNICA	11,62	5,81
2	PARTER	162,27	162,27
3	PIĘTRO	191,31	185,88
4	PODDASZE	170,45	73,73
5	STRYCH	115,91	55,92
RAZEM		651,56	483,61

5.1. Piwnica

<u>$h = 1,97m$</u>			
-	piwnica	(0/1)	$\frac{11,62m^2}{5,81m^2}$
RAZEM			5,81

5.2. Parter

<u>$h = 2,48m$</u>			
-	pom. gosp.	(1/1)	2,43m ²
-	pom. gosp.	(1/ 2)	2,43m ²
-	pom. gosp.	(1/3)	2,43m ²
-	pom. gosp.	(1/ 4)	2,39m ²
-	pom. gosp.	(1/5)	2,39m ²
-	pom. gosp.	(1/6)	2,39m ²
-	pom. gosp.	(1/7)	2,39m ²
-	pom. gosp.	(1/8)	3,18m ²
-	kotłownia	(1/9)	5,12m ²
-	korytarz	(1/10)	8,32m ²

-	pokój	(1/11)	15,9m ²
-	pokój	(1/12)	10,34m ²
-	kuchnia	(1/13)	5,45m ²
-	łazienka z wc	(1/14)	2,62m ²
-	wc	(1/15)	3,12m ²
-	korytarz	(1/16)	4,53m ²
-	wc	(1/17)	3,28m ²
-	klatka schodowa	(1/18)	6,76m ²
-	korytarz	(1/19)	7,88m ²
-	kuchnia	(1/20)	17,37m ²
-	pokój	(1/21)	16,28m ²
-	kuchnia	(1/22)	3,45m ²
-	łazienka z wc	(1/23)	1,6m ²
-	pokój	(1/24)	13,33m ²
-	pom. gosp.	(1/25)	3,18m ²
-	pokój	(1/26)	6,82m ²
-	pokój	(1/27)	6,89m ²
R A Z E M			162,27m²

5.3. Piętro

<u><i>h = 2,30m</i></u>			
-	pokój	(2/1)	18,96m ²
-	pokój	(2/2)	11,24m ²
-	kuchnia	(2/3)	6,53m ²
-	pokój	(2/4)	9,15m ²
-	pokój	(2/5)	13,8m ²
-	kuchnia	(2/6)	11,99m ²
-	przedpokój	(2/7)	2,52m ²
-	wc	(2/8)	(3,11m ²) 1,56m ²
-	pom. gosp.	(2/9)	(2,43m ²) 1,22m ²
-	wc	(2/10)	(3,71m ²) 1,86m ²
-	klatka schodowa	(2/11)	(31,05m ²) 30,23m ²
-	kuchnia	(2/12)	15,52m ²
-	pokój	(2/13)	17,95m ²
-	pokój	(2/14)	2,95m ²
-	pokój	(2/15)	13,24m ²
-	łazienka z wc	(2/16)	2,17m ²
-	kuchnia	(2/17)	6,44m ²
-	przedpokój	(2/18)	6,46m ²
-	pokój	(2/19)	12,09m ²
R A Z E M			(191,31m²) 185,88m²

5.4. Poddasze

<u><i>h = 2,06m</i></u>			
-	komórka	(3/1)	(7,19m ²) 0,77m ²
-	pokój	(3/2/)	(12,07m ²) 6,03m ²

- pokój	(3/3)	(20,2m ²)	8,42m ²
- przedpokój	(3/4)	(3,06m ²)	1,24m ²
- kuchnia	(3/5)	(12,25m ²)	5,28m ²
- łazienka	(3/6)	(2,49m ²)	0,66m ²
- kuchnia	(3/7)	(16,2m ²)	6,98m ²
- pokój	(3/8)	(16,32m ²)	6,7m ²
- holl	(3/9)	(65,96m ²)	31,72m ²
- pokój	(3/10)	(14,71m ²)	5,93m ²
R A Z E M		(170,45m²)	73,73m²

5.5. Strych

$h = 3,50m$

- strych	(4/1)	(115,91m ²)	55,92m ²
R A Z E M		(115,91m²)	55,92m²

Całkowita powierzchnia budynku (sprowadzona): 483,61m²

Całkowita powierzchnia budynku (rzeczywista): 651,56m²

5.6. Powierzchnia mieszkalna

Lp	Kondygnacja	Powierzchnia całkowita [m ²]	Powierzchnia skorygowana [m ²]
1	PIWNICA	-	-
2	PARTER	103,23	103,23
3	PIĘTRO	151,01	151,01
4	PODDASZE	104,49	42,01
5	STRYCH	-	-
RAZEM		358,73	296,25

5.7. Powierzchnia komunikacji

Lp	Kondygnacja	Powierzchnia całkowita [m ²]	Powierzchnia skorygowana [m ²]
1	PIWNICA	-	-
2	PARTER	27,49	27,49
3	PIĘTRO	31,05	30,23
4	PODDASZE	65,96	31,72
5	STRYCH	-	-
RAZEM		124,50	89,44

5.8. Powierzchnia mieszkalna i przynależna lokali

Lp	Kondygnacja	Powierzchnia całkowita [m2]	Powierzchnia skorygowana [m2]
1	PIWNICA	-	-
2	PARTER	103,23	103,23
3	PIĘTRO	153,44	152,23
4	PODDASZE	104,49	42,01
5	STRYCH	-	-
RAZEM		361,16	297,47

5.9. Powierzchnia części wspólnych

Lp	Kondygnacja	Powierzchnia całkowita [m2]	Powierzchnia skorygowana [m2]
1	PIWNICA	11,62	5,81
2	PARTER	59,04	59,04
3	PIĘTRO	37,87	33,65
4	PODDASZE	65,96	31,72
5	STRYCH	115,91	55,92
RAZEM		290,40	186,14

6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 6.1. Niniejsze opracowanie zostało wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, obowiązującymi normami, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- 6.2. Opracowanie nie może być wykorzystane do innego celu, aniżeli określony w opracowaniu.
- 6.3. Opracowanie nie może być publikowane w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- 6.4. Przyjęta w inwentaryzacji uproszczonej ocena stanu technicznego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.

7. ZAŁĄCZNIKI

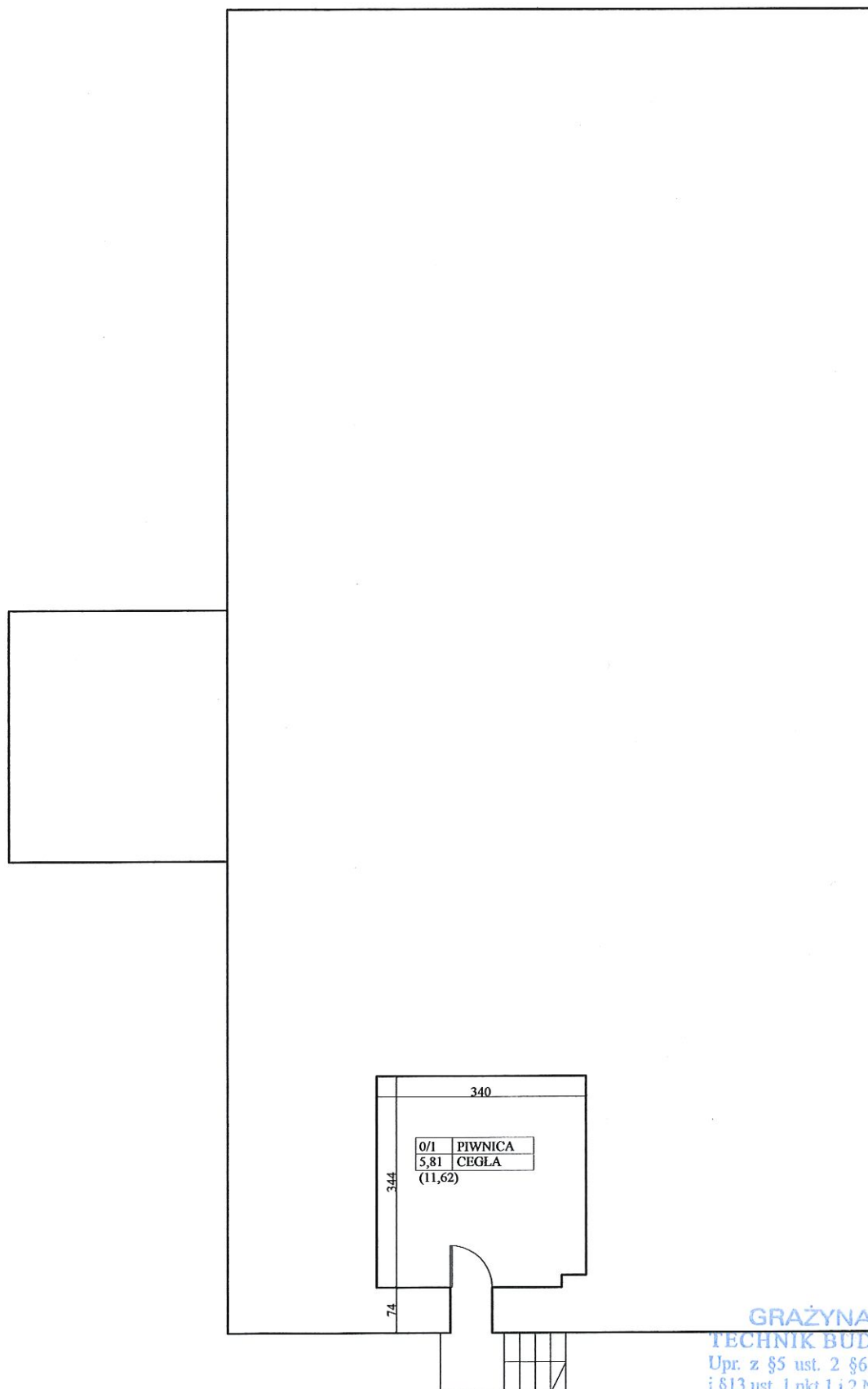
- 7.1. Rzuty kondygnacji – 5 szt.



RZUT PIWNICY

H=1,97

ŚWIERADÓW-ZDRÓJ UL.MICKIEWICZA 2
skala 1:100

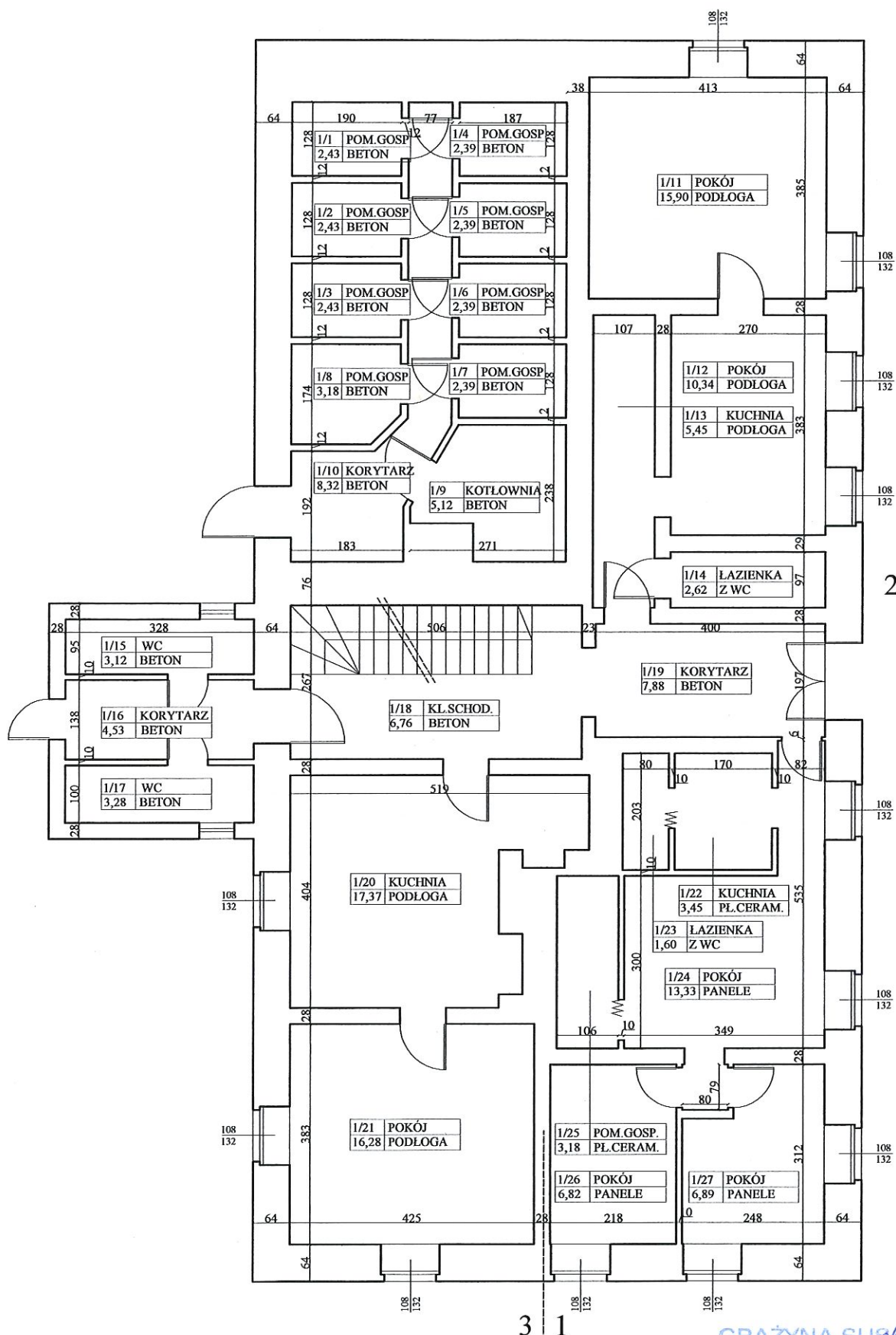


GRAŻYNA SUS
TECHNIK BUDOWLANY
Upr. z §5 ust. 2 §6 ust. 2 i 3 §7
i §13 ust. 1 pkt 1 i 2 Nr upr. 1470/85

RZUT PARTERU

H=2,48

ŚWIERADÓW-ZDRÓJ UL.MICKIEWICZA 2
skala 1:100



GRAŻYNA SUS
TECHNIK BUDOWLANY
Upr. z §5 ust. 2 §6 ust. 2 §7
i §13 ust. 1 pkt 1 i 2 Nr upr. 125

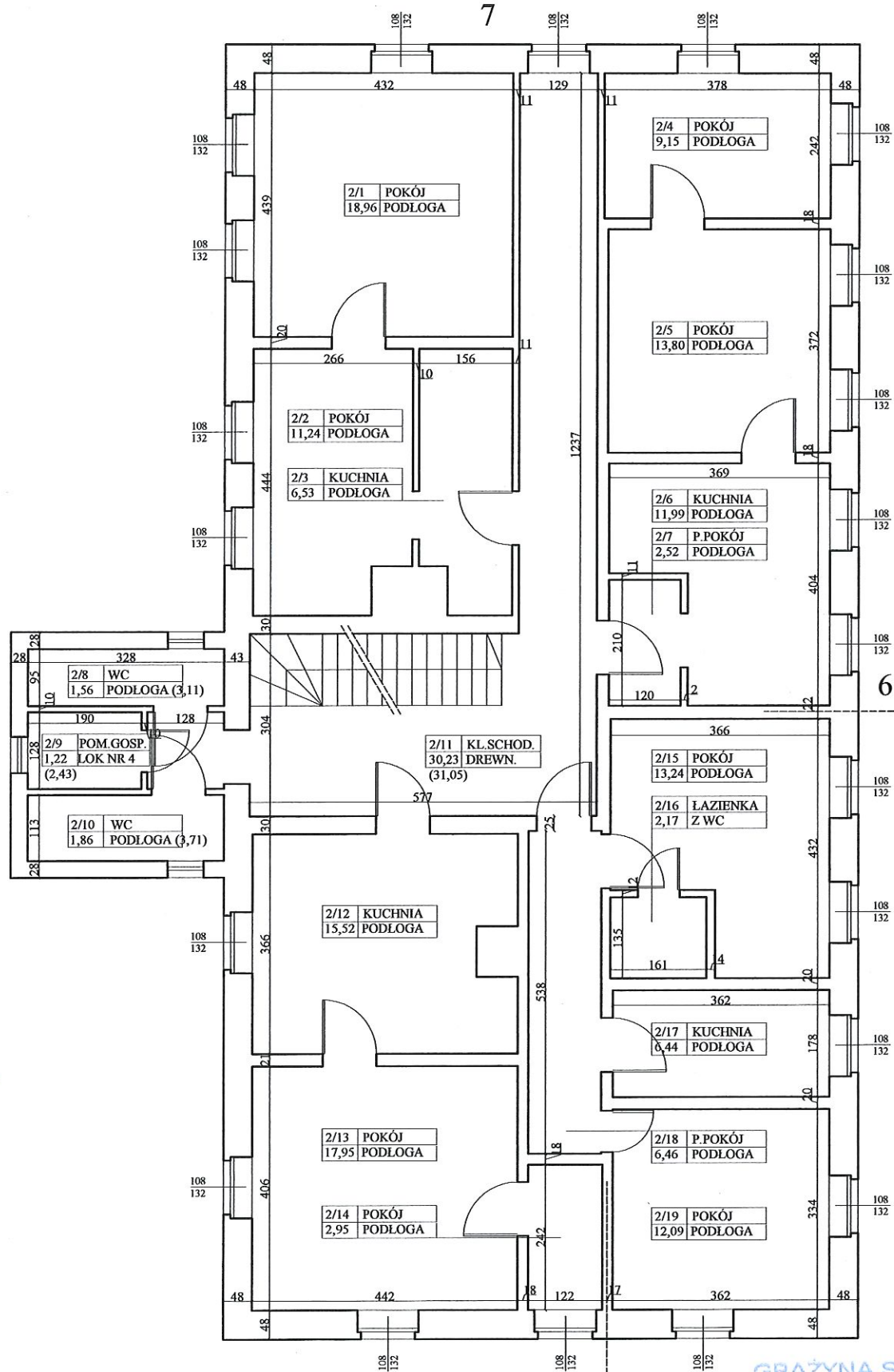
RZUT PIĘTRA

H=2,30

ŚWIERADÓW-ZDRÓJ UL.MICKIEWICZA 2

skala 1:100

7



4 5

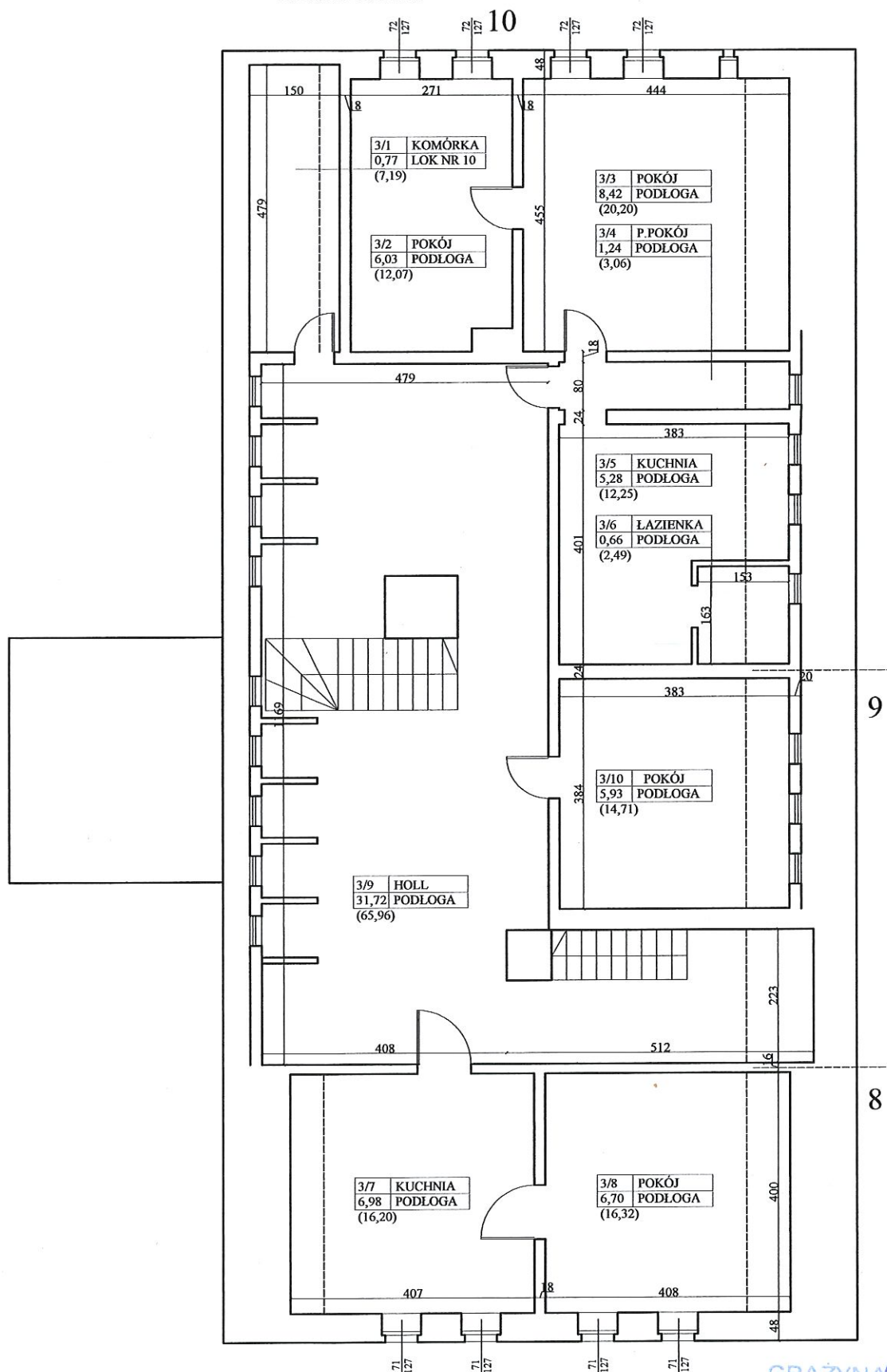
GRAŻYNA SUS
TECHNIK BUDOWLANY
Upr. z §5 ust. 2 §6 ust. 2 i 3 §7
i §13 ust. 1 pkt 1 i 2 Nr upr. 1470/85

RZUT PODDASZA

H=2,06

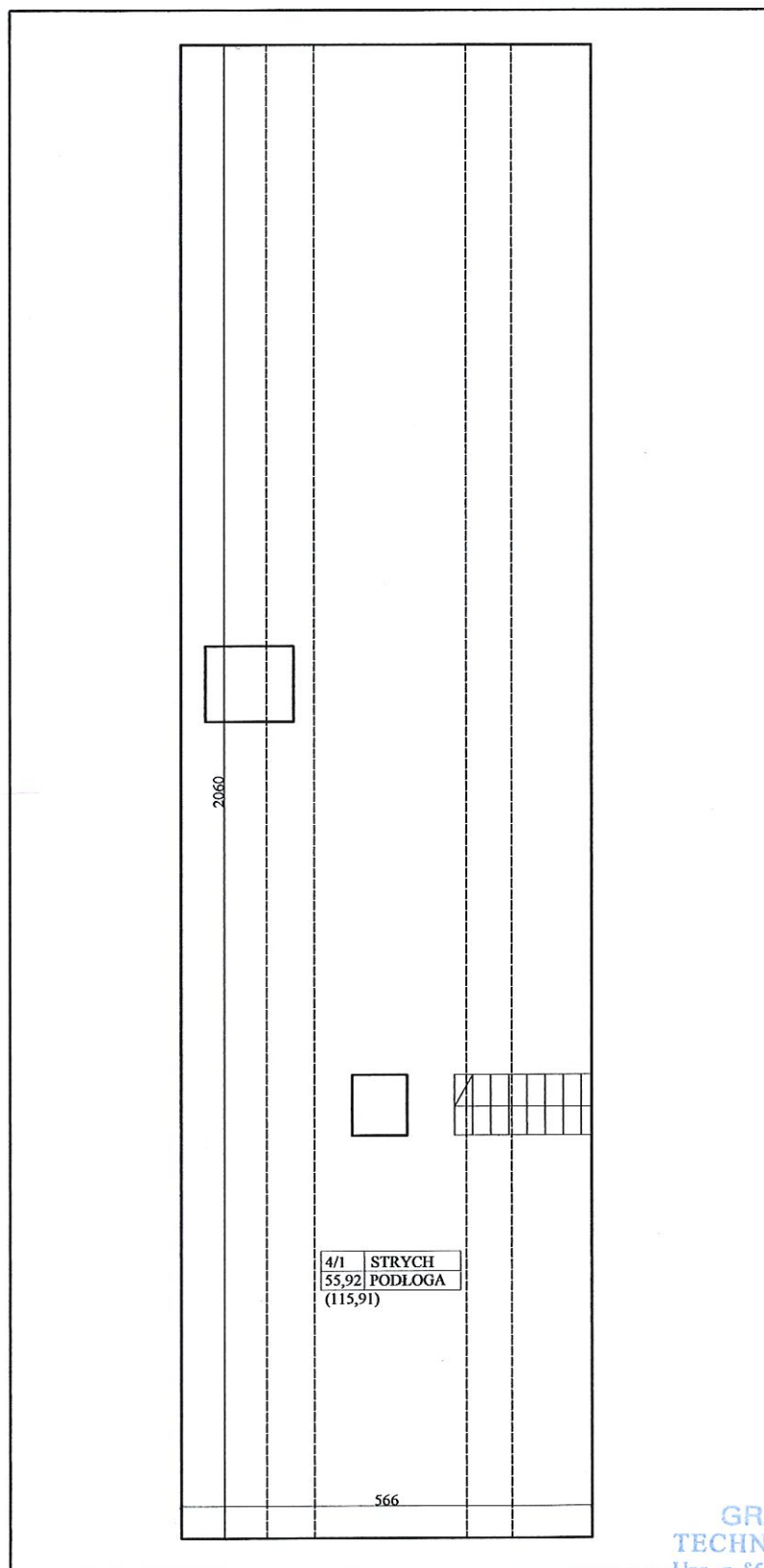
ŚWIERADÓW-ZDRÓJ UL.MICKIEWICZA 2

skala 1:100



GRAŻYNA SUS
TECHNIK BUDOWLANY
Upr. z §5 ust. 2 §6 ust. 2 i 3 §7
i §13 ust. 1 pkt 1 i 2 Nr upr. 1470/85

RZUT STRYCHU H=3,50
 ŚWIERADÓW-ZDRÓJ UL.MICKIEWICZA 2
 skala 1:100



GRAŻYNA SŁG
 TECHNIK BUDOWLANY
 Upr. z §5 ust. 2 §6 ust. 2 Nr 13 §7
 i §13 ust. 1 pkt 1 i 2 Nr upr. 1470/85