



INWENTARYZACJA

**HFS spółka z o. o.,
spółka komandytowa
60-129 Poznań
ul. Sielska 8 (III p.)
tel. 61 88 636 00
fax 61 88 636 01**

**<http://www.hfs.info.pl>
e-mail: info@hfs.info.pl**

Rodzaj budynku : Obiekt komercyjny

Adres nieruchomości : Powiat Łódź,
Łódź,
ul. Kpt. Stefana
Pogonowskiego 44/46,
dz. ew. nr: 43/1, 43/2, obręb
0019

Autor inwentaryzacji : Wojciech Lebda

Nr uprawnień : 197/89/UW

Miejscowość : Adamów Parcel

Data sporządzenia : 08-06-2019

Numer zlecenia : ZL/PKOCAM/000012/2019

Pieczęć i podpis

:



Wojciech Lebda

SPIS TREŚCI:

ZAGOSPDOAROWANIE TERENU.....	3
ARCHITEKTURA BUDYNKU.....	3
KONSTRUKCJA BUDYNKU.....	4
ELEMENTY WYKOŃCZENIA.....	4
POMIAR INWENTARYZACYJNY.....	5
ZAŁĄCZNIKI.....	8

Zagospodarowanie terenu

Nieruchomość obejmuje zabudowane działki ewidencyjne nr: 43/1 i 43/2, obręb 0019 w Łodzi.

Zagospodarowanie działek stanowią:

- dwie części budynki o funkcji usługowej (biurowo-hotelowej) połączone łącznikiem o ilości kondygnacji użytkowych nadziemnych od 1 do 3, ilości kondygnacji podziemnych 1 (we fragmencie),
- od strony ulicy Pogonowskiego zagospodarowanie terenu: plac w części pokryty zniszczonym betonowym utwardzeniem i porośnięty trawą.

Architektura budynków

Inwentaryzowany budynek obejmuje:

- stara część budynku (z 1910 r.) o funkcji biurowej, w podstawowej części z dwuspadowym dachem nad kondygnacją poddasza, o formie zrealizowanej podobnej zabudowy sąsiedztwa w okresie jego powstania.
- nowa część budynku o funkcji hotelowej, o dwóch kondygnacjach użytkowych z częściowym podpiwniczeniem, przykryty jednospadowym dachem,
- łącznik pomiędzy starą a nową częścią budynku, na kondygnacji parteru oraz 1 piętra, przykryty również jednospadowym dachem

Według zapisów ewidencji gruntów i budynków (kartoteka budynków) istnieje podział przedmiotu inwentaryzacji na budynki o identyfikatorach:

- 106104_9.0019.113_BUD
- 106104_9.0019.114_BUD

Powyższy podział uwidoczniono na załączniku graficznym „zagospodarowanie terenu”.

Stara część budynku funkcjonalnie podzielona jest na kondygnacje

- parteru, pierwszego i drugiego piętra – funkcja biurowa oraz socjalna + zaplecze sanitarne

Nowa część budynku (pierwotnie budynku jednokondygnacyjnego), w ostatnich latach nadbudowana i dostosowywana do funkcji hotelowej o dwóch kondygnacjach użytkowych, z dołączoną częścią garażowo-magazynową posiadającą oddzielne wejście (brak komunikacji wewnętrznej spowodowany wykonaniem klatki schodowej).

W/w części budynku połączone są dwukondygnacyjnym łącznikiem

- podstawowa funkcja komunikacji, i częściowo biurowa,
- funkcja techniczna w częściowym podpiwniczeniu.

Komunikację pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami kondygnacji zapewniają korytarze – ich powierzchnia stanowi ok. 21 % powierzchni użytkowej budynku.

Komunikację pionową dla osób zapewniają trzy klatki schodowe. Jedna pomiędzy kondygnacjami parteru, 1-go i 2-go piętra w starej części budynku, druga pomiędzy parterem a piwnicą w łączniku oraz trzecia pomiędzy parterem a 1-ym piętrzem w nowej części budynku. Dodatkowo różnicę poziomów parteru pomiędzy starą a nową częścią budynku, a także parterem łącznika a pomieszczeniem nad piwnicą (nr 1.15) zapewnia układ kilku stopni schodowych oraz pochylni w pomieszczeniu nr 1.17 łącznika.

Klatka schodowa pomiędzy kondygnacjami parteru, 1-go i 2-go piętra w starej części budynku zastępuje dawny układ komunikacji pionowej zorganizowany w pomieszczeniach nr 1.05, 2.05 i 3.05. Dzisiejsza (biurowa) funkcja pomieszczeń byłej klatki schodowej zrealizowana została poprzez zastąpienie prawdopodobnie mieszanego (stalowego / drewnianego) układu nośnego podestów, biegów schodowych i spoczników, układem stropów o konstrukcji żelbetowej gęstożebrowej pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami, a także dostosowaniem usytuowania otworów stolarki okiennej.

Wymiana ta doprowadziła do braku dostępu do kondygnacji poddasza w starej części budynku. Sytuację potwierdza dokumentacja fotograficzna – załącznik.

W starej części budynku dodatkowo przewidziano i wykonano pomieszczenie szybu

windowego, łączącego wszystkie kondygnacje (bez podpiwniczenia). Do dnia wizji lokalnej nie zainstalowano urządzeń dźwigu.

Z powodów wskazanych powyżej zużycie funkcjonalne budynku określa się w wysokości ok. 35 %.

W dniu wizji lokalnej obiekty były w trakcie modernizacji. Nowe elementy jak np. stolarka okienna, ścianki gips-karton, instalacje wod-kan zostały zdewastowane. Dodatkowo szereg otworów z powodów bezpieczeństwa przegród budowlanych została na kondygnacji parteru w zamurowana, na kondygnacjach wyższych zabezpieczona poprzez trwałą montaż płyt OSB.

Budynek nie nadaje się do użytkowania. Obiekt wymaga kapitalnego remontu, wyposażenia w instalacje, wykonania przyłączy do sieci infrastruktury oraz wykonania elementów wykończeniowych.

Konstrukcja budynku

Budynek wzniesiony w 1910r, poddany niezakończonym modernizacjom w ostatnich latach, obecnie zdewastowany.

Fundamenty żelbetowe, ławy fundamentowe. Pod konstrukcją szybu windowego płyta fundamentowa.

Ściany nośne wykonano w starej części budynku jako ceglane z cegły pełnej, uzupełnione fragmentami murowanymi z bloczków gazobetonowych.

W nowej części budynku, ściany wykonano z gazobetonu.

Układ ścian uzupełniony jest we fragmencie słupami o konstrukcji żelbetowej.

Stropy budynku wykonano o konstrukcji belkowej stalowej typu Kleina, z pełny ceglanym sklepieniem lub sklepieniem z drobnowymiarowych płyt żelbetowych oraz jako żelbetowe żebrowe typu Terriva o powiększonej wysokości.

Układ podłóg budynku został wykonany częściowo, co powoduje fragmentaryczne uskoki wysokości płaszczyzn poziomych (np. warstw podłóży bez posadzek i podłóg - podestu schodowego, wykonanej częściowej pochylni pomiędzy warstwami podłogowymi a górną płaszczyzną stropu.

Przeprowadzony pomiar potwierdził uśrednioną wysokość stropu – 35 cm oraz warstw podłogowych 6 cm, co miejscami może nie odpowiadać rzeczywistości (w sytuacji połączeń konstrukcji stropów).

Konstrukcja dachu dwuspadowego oraz jednospadowego o układzie nośnym z krokwi drewnianych wspartych na murlatach oraz w przypadku dachu dwuspadowego także na środkowej płatwi.

Stara część budynku na poziomie 1-go i 2-go piętra została funkcjonalnie podzielona na szereg pomieszczeń za pomocą układu ścian działowych wykonanych w technice lekkiej, z płyt gipsowo-kartonowych wspartych na szkieletie z profili stalowych. W tej technice stworzono także konstrukcję podwieszonego stropu w niektórych pomieszczeniach 2-go piętra. **Elementy te zostały niemal całkowicie zniszczone (fotografie), i w trakcie inwentaryzacji pominięte.**

Ściany budynku częściowo zostały poddane termomodernizacji – ociepleniu styropianem grubości 12 cm – usytuowanie ociepleń przedstawiają rysunki inwentaryzacyjne.

Elementy wykończenia

- posadzki – częściowy brak (szczątkowe płytki gresowe lub z terakoty),
- wyprawy ścian – w części brak, w części tynki cementowo-wapienne, tynki gipsowe lub gips-kartonowe, w większości zniszczone,
- wyprawy sufitów – w części brak, w części tynki cementowo-wapienne, płyty laminowane stosowane jako sufity podwieszone, zazwyczaj zniszczone
- stolarka okienna – pcv zazwyczaj zdewastowana, w większości osłonięta poprzez zewnętrzne zamurowanie lub obicie płytami OSB.
- stolarka drzwi wejściowych – w dniu wizji lokalnej stwierdzono zamontowanie jednych tymczasowych drzwi zewnętrznych.
- stolarka drzwi wewnętrznych – brak

- dźwig windy – brak,
- instalacje c.o. – brak, lub fragmenty pozostałe po demontażu,
- instalacje elektryczne, teletechniczne i oświetleniowe – szczątkowe, zniszczone
- instalacje wod-kan – szczątkowe, zniszczone

W dniu pomiaru inwentaryzacyjnego, pomimo podziału ewidencyjnego, obie części zabudowy stanowiły funkcjonalnie jeden budynek, do którego wykonano jedyne wejście poprzez drzwi w przegrodzie (zewnętrznej ścianie konstrukcyjnej) pomieszczenia nr 1.31 oznaczonego na rzucie kondygnacji parteru.

Pomiar inwentaryzacyjny

Powierzchnia zabudowy: 1 045,88 m²

Powierzchnia netto budynku 1 982,40 m²

Powierzchnia użytkowa 1 901,47 m²

Ilość kondygnacji: 3 nadziemne + poddasze oraz jedna podziemna

Pomiaru dokonano w dniu 07-05-2019.

Zlecniodawca nie zapewnił dokumentacji, która podlegać by mogła pomiarowi aktualizacyjnemu.

Zapewniono dostęp do niemal wszystkich pomieszczeń, poza pomieszczeniem garażu (1.37) – brak komunikacji z pozostałymi pomieszczeniami inwentaryzowanego budynku.

Dane tego pomieszczenia pomieszczeń wskazano wykorzystując domiary z pomieszczeń pozostałych oraz pomiar zewnętrzny.

Pomiarów dokonywano w wykorzystaniu urządzenia laserowego BOSCH PLR 30C o nr seryjnym 3 603 F72 100.

W wyniku pomiarów i oględzin funkcji pomieszczeń oznaczono:

- powierzchnię netto
- powierzchnię użytkową
- powierzchnię użytkową, stanowiącą podstawę ustalenia podatku od nieruchomości.

Powierzchnię netto – ustalono jako powierzchnię wszystkich pomieszczeń mierzoną w poziomie podłóg, z pominięciem powierzchni konstrukcji wraz z wyprawami, obejmuje powierzchnię klatek schodowych oraz szybów windowych. Przy określaniu powierzchni netto pominięto powierzchnię zniszczonych ścian działowych wykonanych z g-k na ruszcie z profili stalowych.

Powierzchnię użytkową (wg PN – ISO 9836) – ustalono jako powierzchnię netto, z pominięciem

- powierzchni pomocniczej – o wysokości poniżej 1,90 m
- powierzchni szybów windowych
- powierzchni ruchu - klatek schodowych i schodów – biegów i spoczników, z włączeniem podestów położonych w poziomie kondygnacji użytkowych – powierzchnię podestów na załącznikach graficznych ujęto w nawiasach

Powierzchnię jako podstawę opodatkowania – ustalono jako powierzchnią użytkową pomniejszoną o powierzchnię podestów klatek schodowych - na podstawie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1785, 2141, 2372, 2432, z 2018 r. poz. 650).

Tabelaryczne zestawienie powierzchni:

I.p.	kondygnacja	nazwa pomieszczenia	Powierzchnia netto	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia jako podstawa opodatkowania
0.01	piwnice	Klatka schodowa	10,18	2,18	0,00
0.02	piwnice	Pomieszczenie	21,64	21,64	21,64
0.03	piwnice	Pomieszczenie	13,42	13,42	13,42
Razem piwnice			45,24	37,24	35,06
1.01	parter	Pomieszczenie	11,58	11,58	11,58
1.02	parter	Szyb windowy	6,31	0,00	0,00
1.03	parter	Komunikacja	27,08	27,08	27,08
1.04	parter	Pomieszczenie	51,35	51,35	51,35
1.05	parter	Hall	22,95	22,95	22,95
1.06	parter	Pomieszczenie	25,61	25,61	25,61
1.07	parter	Pomieszczenie	25,19	25,19	25,19
1.08	parter	Komunikacja	21,64	21,64	21,64
1.09	parter	Pomieszczenie	72,62	72,62	72,62
1.10	parter	Pomieszczenie	12,20	12,20	12,20
1.11	parter	Pomieszczenie	13,25	13,25	13,25
1.12	parter	Pomieszczenie	52,05	52,05	52,05
1.13	parter	Klatka schodowa	23,04	4,81	0,00
1.14	parter	Pomieszczenie	7,36	7,36	7,36
1.15	parter	Pomieszczenie	38,46	38,46	38,46
1.16	parter	Pomieszczenie	10,45	10,45	10,45
1.17	parter	Komunikacja	44,74	44,74	44,74
1.18	parter	Komunikacja	61,89	61,89	61,89
1.19	parter	Komunikacja	47,47	47,47	47,47
1.20	parter	Klatka schodowa	23,53	5,64	0,00
1.21	parter	Pomieszczenie	10,67	10,67	10,67
1.22	parter	Pomieszczenie	11,98	11,98	11,98
1.23	parter	Pomieszczenie	4,19	4,19	4,19
1.24	parter	Pomieszczenie	7,25	7,25	7,25
1.25	parter	Pomieszczenie	5,28	5,28	5,28
1.26	parter	Pomieszczenie	11,94	11,94	11,94
1.27	parter	Pomieszczenie	4,10	4,10	4,10
1.28	parter	Pomieszczenie	16,72	16,72	16,72
1.29	parter	Pomieszczenie	2,57	2,57	2,57
1.30	parter	Pomieszczenie	2,04	2,04	2,04
1.31	parter	Przedsiónek	14,15	14,15	14,15
1.32	parter	Pomieszczenie	47,26	47,26	47,26
1.33	parter	Pomieszczenie	10,78	10,78	10,78
1.34	parter	Pomieszczenie	17,13	17,13	17,13
1.35	parter	Pomieszczenie	7,42	7,42	7,42
1.36	parter	Pomieszczenie	9,92	9,92	9,92
1.37	parter	Garaż	82,72	82,72	82,72
Razem parter			864,89	822,46	812,01
2.01	1 piętro	Pomieszczenie	11,58	11,58	11,58
2.02	1 piętro	Szyb windowy	6,31	0,00	0,00
2.03	1 piętro	Komunikacja	32,29	32,29	32,29
2.04	1 piętro	Pomieszczenie	52,46	52,46	52,46
2.05	1 piętro	Hall	23,15	23,15	23,15
2.06	1 piętro	Pomieszczenie	53,25	53,25	53,25
2.07	1 piętro	Komunikacja	21,64	21,64	21,64
2.08	1 piętro	Pomieszczenie	87,46	87,46	87,46
2.09	1 piętro	Pomieszczenie	67,85	67,85	67,85
2.10	1 piętro	Klatka schodowa	23,04	5,16	0,00
2.11	1 piętro	Pomieszczenie	5,18	5,18	5,18
2.12	1 piętro	Pomieszczenie	8,01	8,01	8,01
2.13	1 piętro	Pomieszczenie	5,71	5,71	5,71
2.14	1 piętro	Komunikacja	97,44	97,44	97,44
2.15	1 piętro	Klatka schodowa	6,20	6,20	0,00
2.16	1 piętro	Pomieszczenie	15,38	15,38	15,38
2.17	1 piętro	Pomieszczenie	4,80	4,80	4,80
2.18	1 piętro	Pomieszczenie	23,51	23,51	23,51
2.19	1 piętro	Pomieszczenie	23,64	23,64	23,64
2.20	1 piętro	Pomieszczenie	4,82	4,82	4,82

2.21	1 piętro	Pomieszczenie	16,39	16,39	16,39
2.22	1 piętro	Pomieszczenie	16,39	16,39	16,39
2.23	1 piętro	Pomieszczenie	4,82	4,82	4,82
2.24	1 piętro	Pomieszczenie	23,64	23,64	23,64
2.25	1 piętro	Pomieszczenie	23,51	23,51	23,51
2.26	1 piętro	Pomieszczenie	4,80	4,80	4,80
2.27	1 piętro	Pomieszczenie	15,38	15,38	15,38
2.28	1 piętro	Pomieszczenie	14,73	14,73	14,73
2.29	1 piętro	Pomieszczenie	2,34	2,34	2,34
2.30	1 piętro	Pomieszczenie	12,66	12,66	12,66
2.31	1 piętro	Pomieszczenie	5,02	5,02	5,02
Razem 1 piętro			713,40	689,21	677,85
3.01	2 piętro	Pomieszczenie	12,11	12,11	12,11
3.02	2 piętro	Szyb windowy	6,31	0,00	0,00
3.03	2 piętro	Komunikacja	21,36	21,36	21,36
3.04	2 piętro	Pomieszczenie	53,97	53,97	53,97
3.05	2 piętro	Hall	23,43	23,43	23,43
3.06	2 piętro	Pomieszczenie	54,40	54,40	54,40
3.07	2 piętro	Komunikacja	23,23	23,23	23,23
3.08	2 piętro	Pomieszczenie	88,32	88,32	88,32
3.09	2 piętro	Pomieszczenie	70,00	70,00	70,00
3.10	2 piętro	Klatka schodowa	5,74	5,74	0,00
Razem 2 piętro			358,87	352,56	346,82
SUMA			1 982,40	1 901,47	1 871,74



[Handwritten signature in blue ink]

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna.





















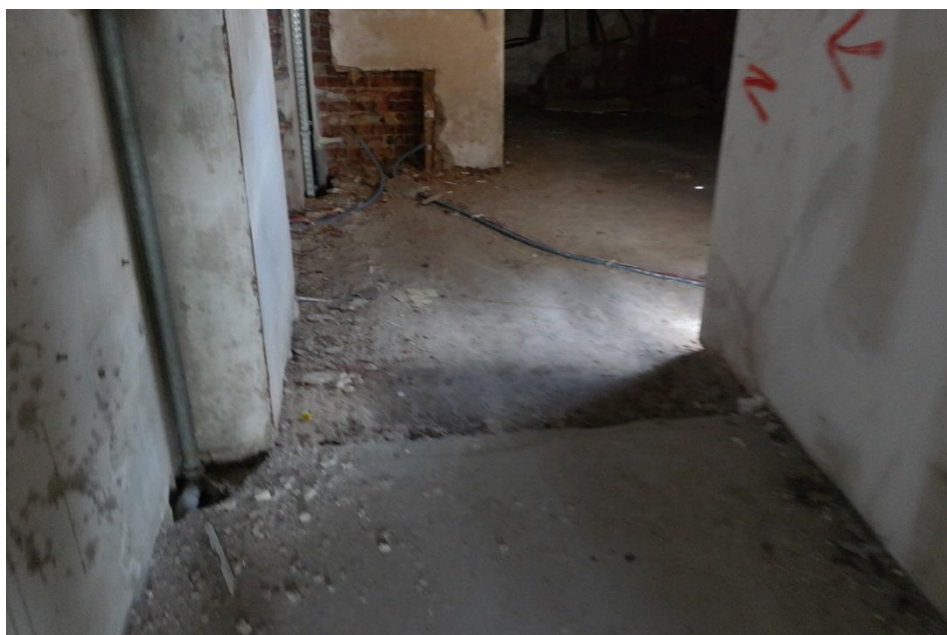
















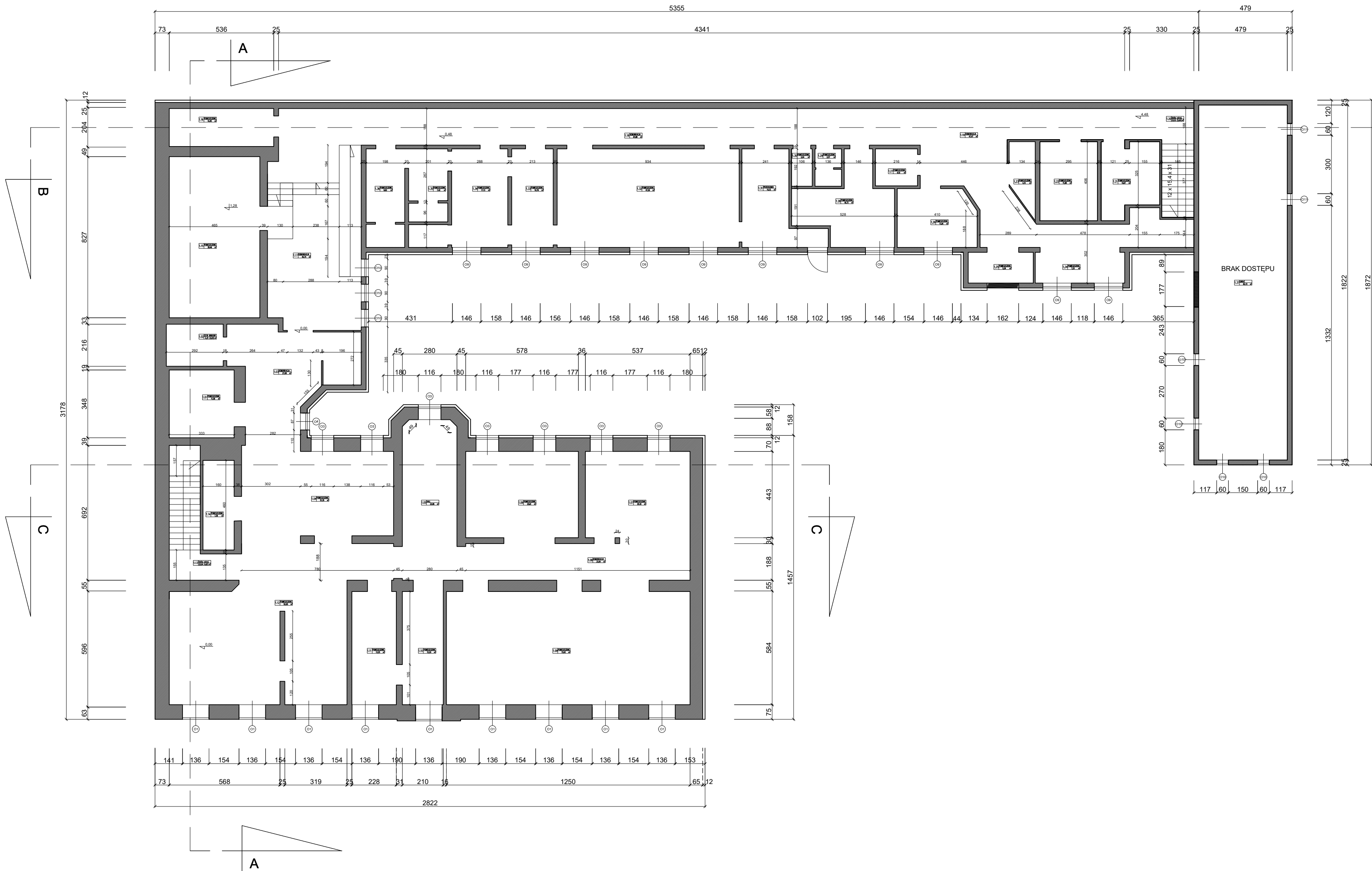


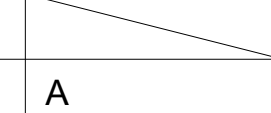




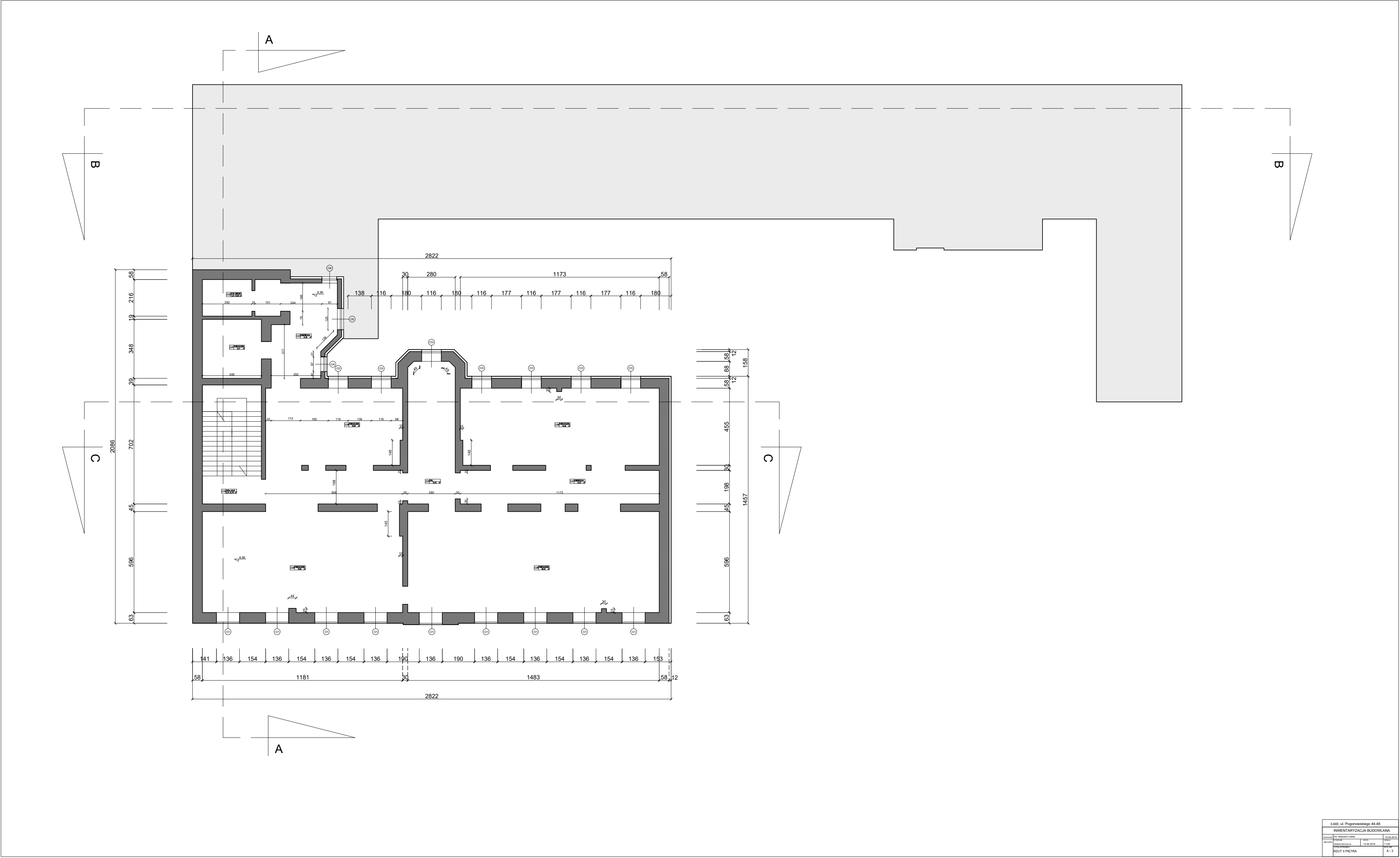


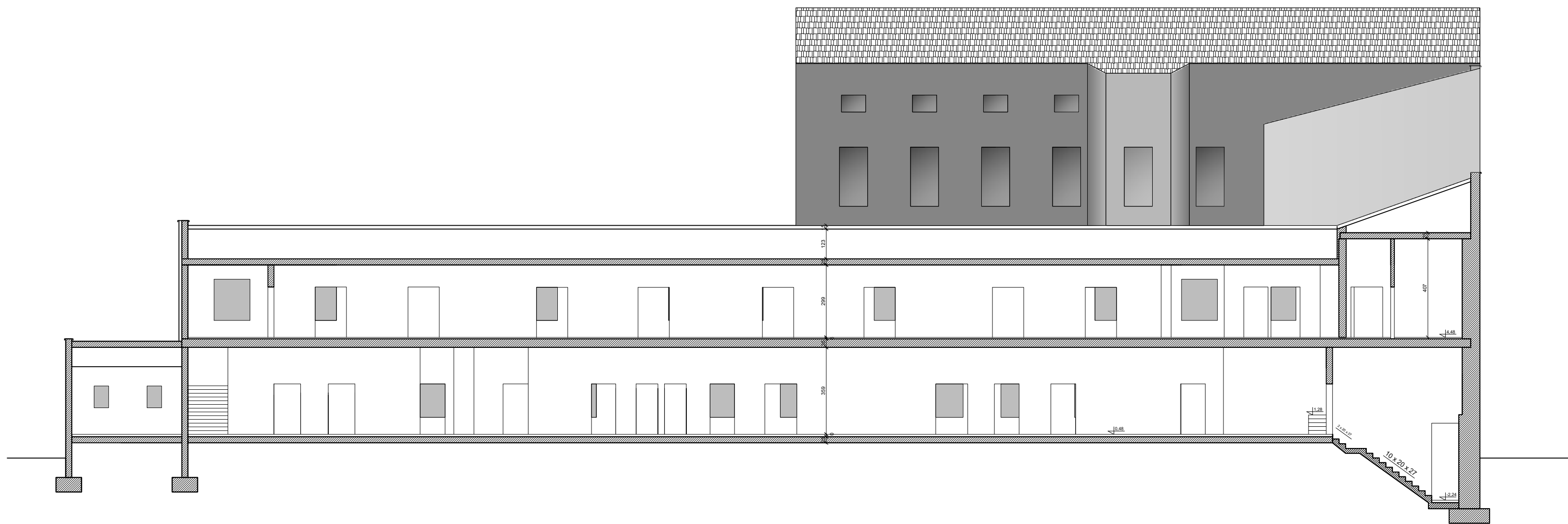


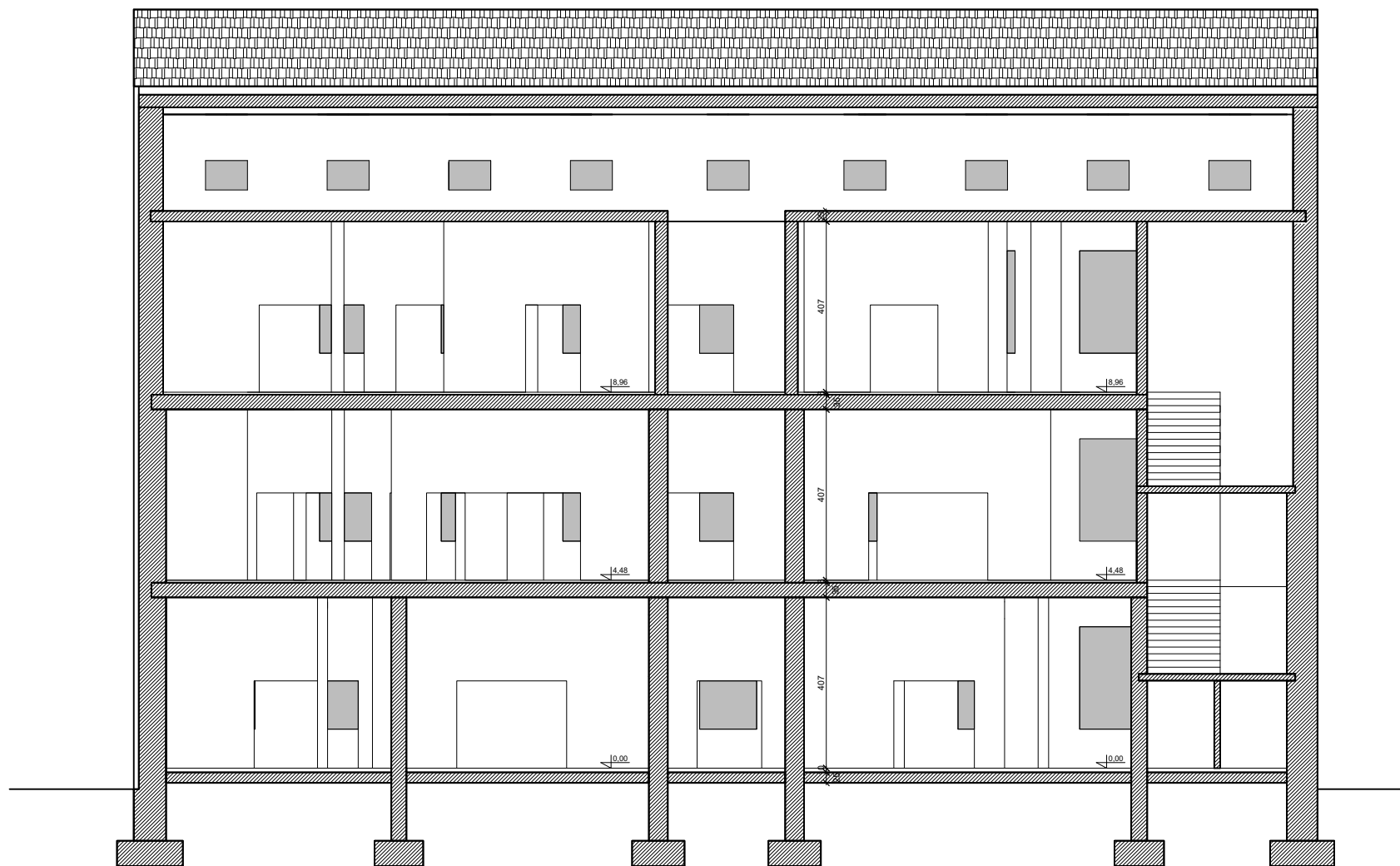




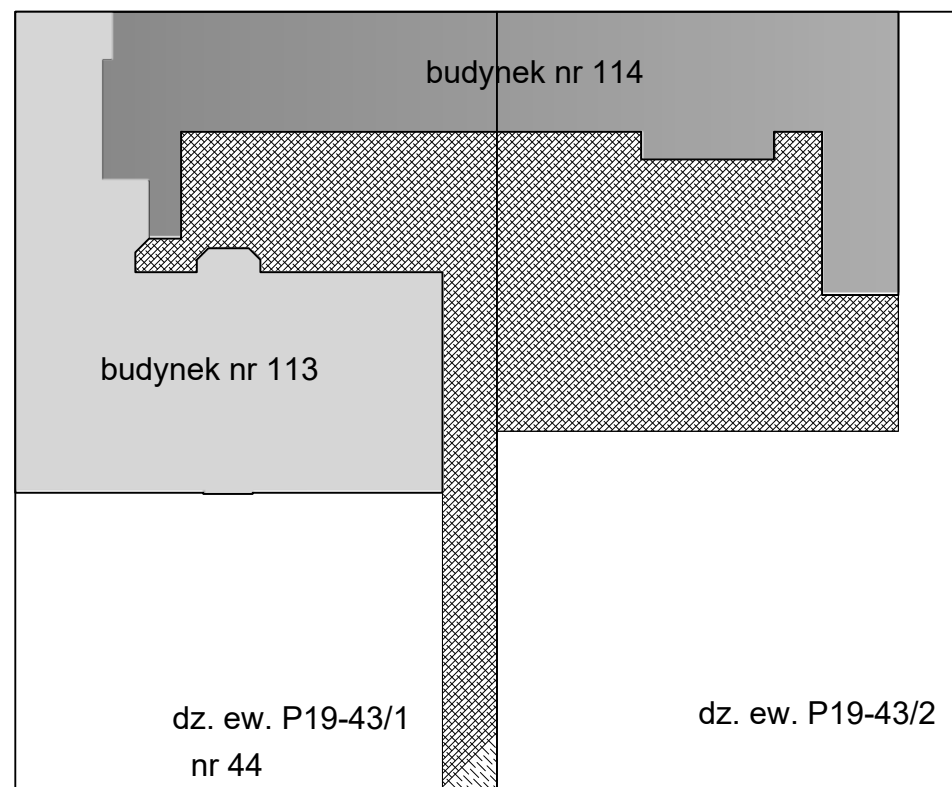
Łódź, ul. Pogonowskiego 44-46			
INWENTARYZACJA BUDOWLANA			
opracował:	inż. Włodzisław Lebeda	15.05.2019	
nr zgłosz.	15.05.2019	data:	1.150
TYTUŁ WPROSTOWA RZUT I PIĘTRA			nr k. sat A - 2







Łódź, ul. Pogonowskiego 44-46			
INWENTARYZACJA BUDOWLANA			
autor	inż. Włodzisław Labda	15.05.2019	
tytuł	PROJEKT	DATA	SKALA
nr kpr.	INWENTARYZACJA	15.05.2019	1:100
PRZEMIANOWANIE			PRZEMIANOWANIE
PRZEMIANOWANIE			P - C



ul. Pogonowskiego