BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-BIUROWY W KONIECPOLU

Przedmiotem sprzedaży jest udział do 3/4 części w nieruchomości gruntowej KW nr CZM/00080477/0 stanowiącej działkę nr 7578/22 w użytkowaniu wieczystym o pow. 0,5468 HA zabudowaną podpiwniczonym, 2-kondygnacyjnym, murowanym budynkiem administracyjno-biurowym o pow. 1.380,00 m^2 położonym pod adresem 42-230 Koniecpol, ul. Kolejowa 3 (N 50°46'38.57" E 19°40'00.46"). Koniecpol jest miastem położonym w północno-wschodniej części województwa śląskiego, nad rzeką Pilicą. Miasto stanowi lokalny ośrodek mieszkaniowy, usługowy i gospodarczy. Koniecpol posiada korzystną dostępność komunikacyjną. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 794, zapewniająca połączenia z Częstochową oraz miejscowościami sąsiednich powiatów. Uzupełnieniem układu komunikacyjnego jest transport kolejowy, z funkcjonującymi przystankami na terenie miasta. W strukturze przestrzennej Koniecpola dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniona zabudową wielorodzinną, usługową i gospodarczą. W otoczeniu miasta występują tereny rolne i leśne.







Nieruchomość leży na terenie płaskim, posiada regularny trapezowy kształt. Na przedmiotowej działce zlokalizowany jest budynek użytkowy o funkcji biurowej. Teren nieruchomości jest zagospodarowany, częściowo przegrodzony płotem z blachy stalowej. Parking przed budynkiem utwardzony kostką betonową. Plac na zapleczu budynku

utwardzony trylinką. Pozostały teren nieutwardzony, użytkowany jako trawnik z pojedynczymi nasadzeniami. Przy parkingu zamontowano lampy oświetleniowe obecnie nieczynne. Działka uzbrojona jest w sieć energetyczną, telekomunikacyjną, ciepłowniczą, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, Wszystkie obecnie sieci są nieczynne. OZE - brak. Budynek nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej. Budynek nie posiada certyfikatu PHI.

Księga wieczysta	Numer działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytku [ha]
CZ1M/00080477/0	7578/22	Ba	0,5468
Razem			**0,5468 ha**





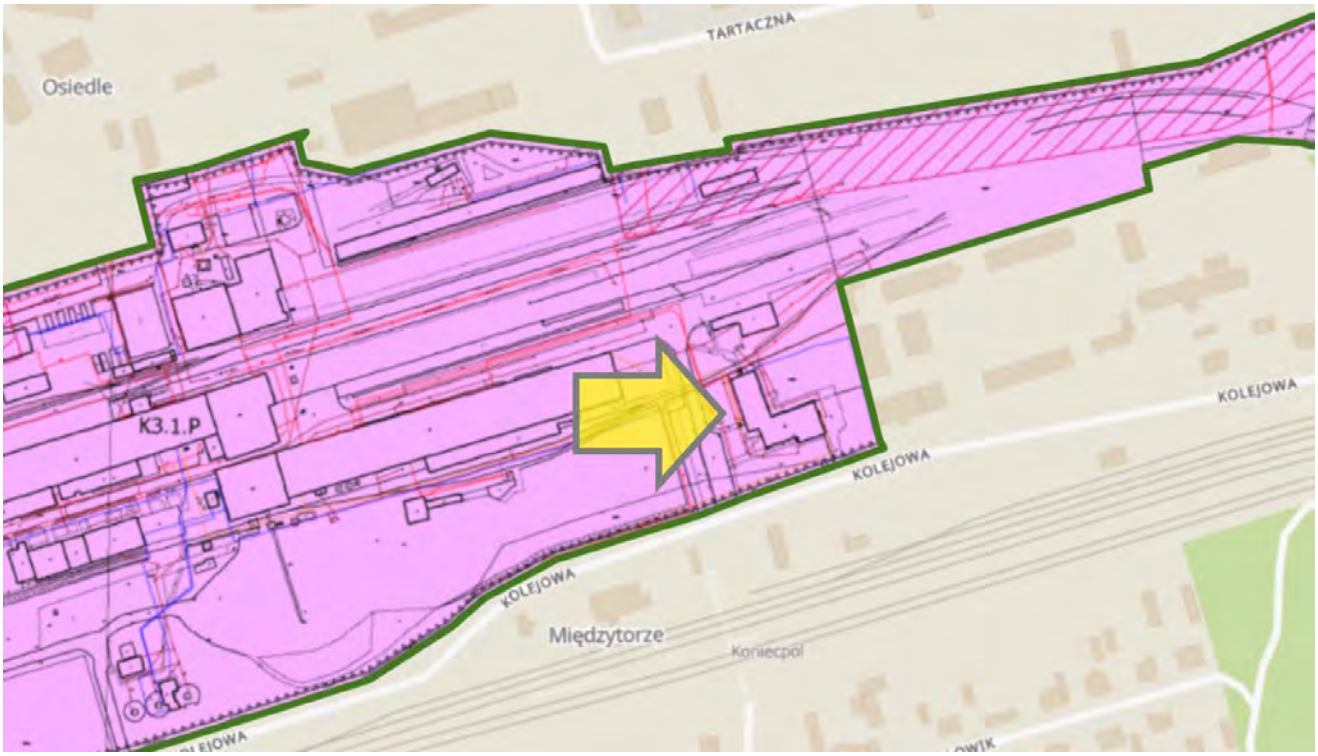








Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w rejonie ul. Kolejowej i ul. Szkolnej w Koniecpolu - obszar I, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXII/271/2021 Rady Miejskiej w Koniecpolu z dnia 11 lutego 2021r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem K3.1.P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, na którym:
a) zakazuje się: gospodarowania odpadami, w tym odzysku energii, z wyłączeniem wykorzystywania do celów produkcyjnych odpadów z produkcji leśnej i recyklingu oraz produkcji biopaliw,
b) dopuszcza się: zabudowę usługową niewymagającą ochrony przed hałasem, zabudowę garażową, gospodarczą, zieleń urządzoną, miejsca parkingowe oraz dojazdy do działek budowlanych oraz lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej na zasadach określonych w rozdziale 9 planu miejscowego.



Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa produkcyjna dawnego Koniecpolskiego Zakładu Płyt Pilśniowych, teren dworca kolejowego zaś w dalszym sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa.








Sprzedawana nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd prowadzi od asfaltowej drogi należącej do Gminy Koniecpol, położonej na działce nr 2480/9, przez istniejący wjazd na sąsiedniej działce prywatnej nr 2480/7. Dla nieruchomości nie ustanowiono służebności przejazdu przez tę działkę. Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury kolejowej oraz dworca kolejowego zlokalizowanego przy ul. Kolejowej 2. Przy ulicy zlokalizowana jest głównie zabudowa produkcyjna, magazynowa i usługowa.





CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU PRZEMYSŁOWO-BIUROWEGO

Budynek użytkowy o funkcji biurowej z zapleczem socjalnym, wolnostojący, dwubryłowy (bryła główna dwukondygnacyjna z poddaszem nieużytkowym, bryła boczna jednokondygnacyjna), całkowicie podpiwniczony, o konstrukcji tradycyjnej murowanej. Budynek posiada wejście główne od strony zachodniej prowadzące do klatki schodowej oraz wejścia dodatkowe od strony północnej i wschodniej. Dodatkowe wejście posiada niewielkie mieszkanie zlokalizowane od strony południowej. W budynku mieszczą się głównie pomieszczenia biurowe z zapleczem socjalnym. W podpiwniczeniu znajduje się pomieszczenie dawnej kotłowni, liczne magazyny i pomieszczenia gospodarcze oraz pomieszczenia dawnej stołówki zakładowej.


























Fundamenty budynku są żelbetowe, a ściany zewnętrzne murowane z cegły i pustaków ceramicznych. Elewację wykonano z tynku cementowo-wapiennego, przy czym na jednej ze ścian od strony północnej wykonano nową elewację wraz z ociepleniem. Stropy są żelbetowe i drewniane. Dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej pokryty jest blachodachówką. Rynny i rury spustowe wykonano z blachy ocynkowanej. Standard wykończenia pomieszczeń jest bardzo niski, a wszystkie pomieszczenia kwalifikują się do remontu kapitalnego. Tynki wewnętrzne są cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi i olejnymi, natomiast w pomieszczeniach sanitarnych ściany wyłożono glazurą. W budynku występują podłogi drewniane oraz posadzki betonowe wyłożone wykładzinami dywanowymi lub gresem. Stolarka okienna jest wykonana z PCV, a wewnętrzna stolarka drzwiowa jest płytowa. Drzwi wejściowe do budynku są drewniane i metalowe. Budynek pierwotnie był wyposażony w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, telekomunikacyjną, centralnego ogrzewania oraz wentylacji grawitacyjnej. Obecnie wszystkie instalacje są nieczynne, a armatura została w większości zdemontowana.

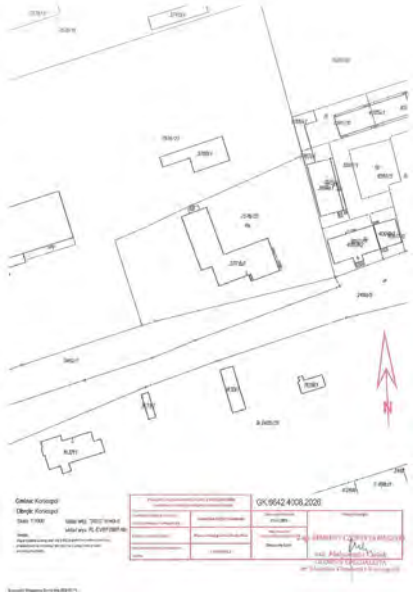
Nr ewidencyny budynku - **3771**
Id budynku - **240406_4.0001.3771_BUD**
Powierzchnia zabudowy - **814 m^2**
Powierzchnia użytkowa - **908,50 m^2**

Wielkość powierzchni użytkowej budynku została przyjęta na podstawie pomiarów inwentaryzacyjnych dokonanych podczas wizji terenowej. Wielkość powierzchni zabudowy ustalono na podstawie danych z kartoteki budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Częstochowie.

PARTER	
Pomieszczenie	**Powierzchnia [m^2]**
Pokój	20,85
Pokój	17,05
Pokój	17,09
Pokój	17,29
Pokój	7,40
Pokój	12,60
Pokój	24,02
Pokój	16,78
Pokój	19,19
Pokój	17,67
Pokój	42,82
WC	1,91
WC	2,55
Łazienka	7,07
WC	0,80
WC	0,80
Hol	26,04
Korytarz	4,29
Portiernia	7,04
Korytarz	3,91
Hol	38,19
Pokój	25,86
Pokój	40,04
Pokój	38,68
Pokój	20,55
Pokój	17,26
Pokój	16,85

PIĘTRO	
Pomieszczenie	**Powierzchnia [m^2]**
Pokój	12,60
Pokój	11,17
Pokój	16,36
Pokój	16,77
Pokój	12,93
Pokój	21,05
Pokój	22,57
Pokój	16,83
Pokój	18,43
Pokój	15,22
Pokój	22,05
Pokój	19,81
Pokój	12,48
Pokój	7,57
Korytarz	42,69
Hol	20,01
Łazienka	2,09
WC	1,09
WC	0,64
Łazienka	5,80
WC	0,83
WC	1,46
Razem powierzchnia użytkowa	**300,45 m^2**

Pokój	13,94
Pokój	7,56
Pokój	12,55
Korytarz	5,85
Pomieszczenie socjalne	4,70
Korytarz	8,67
Korytarz	3,15
Korytarz	13,10
Pomieszczenie gospodarcze	3,10
Korytarz	5,41
Łazienka	8,23
Korytarz	4,44
Łazienka	6,89
Łazienka	4,04
WC	0,90
Łazienka	6,04
WC	0,93
WC	0,70
Pokój	20,79
Aneks kuchenny	3,20
Łazienka	3,28
ganek	5,98
Razem powierzchnia użytkowa	**608,05 m²**



Budynek przez wiele lat był wyłączony z użytkowania, ulegał powolnej degradacji, rozkradaniu wyposażenia i działania czynników atmosferycznych. W ostatnim czasie współwłaściciel wykonał remont kapitalny dachu po pożarze, z wymianą konstrukcji, pokrycia i obróbek oraz dokonał wymiany stolarki okiennej. Wszystkie pomieszczenia w budynku są zdewastowane, częściowo po pożarze i wymagają przeprowadzenia kapitalnego remontu okładzin, stolarki drzwiowej, wszystkich instalacji i armatury. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku określono jako średni (dzięki przeprowadzeniu remontu dachu). Natomiast stan techniczny elementów wykończeniowych i instalacji oceniono jako zły.



































