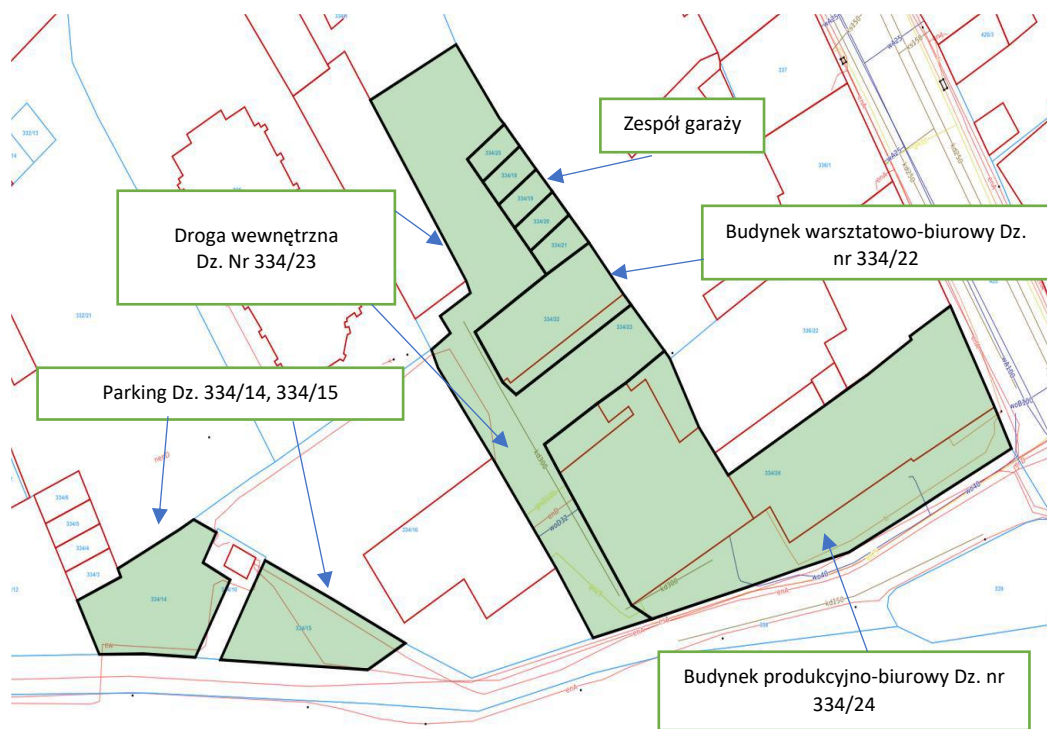


Załącznik nr 1

Opis nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego przetargu, składa się z gruntu dziesięciu działek ewidencyjnych nr 334/14, 334/15, 334/18, 334/19, 334/20, 334/21, 334/22, 334/23, 334/24 i 334/25 o łącznej powierzchni 2297 m², AM-19, obręb 3-Nowa Ruda. Nieruchomość położona jest na terenie uzbrojonym w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Konfiguracja zróżnicowana – teren o znacznych spadkach w kierunkach zachodnim i północnym.



Działki nr 334/18, 334/19, 334/20, 334/21, 334/22, 334/23, 334/24 i 334/25 o łącznej powierzchni 1952 m², stanowią zwarty kompleks gruntów, zabudowany budynkami niemieszkalnymi: [1] budynek produkcyjno-biurowy, [2] budynek warsztatowo-biurowy oraz [3] zespół garaży. Działka nr 334/24 o powierzchni 1013 m² jest zabudowana budynkiem produkcyjno-biurowym, trzykondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym. Działka nr 334/22 o powierzchni 160 m² jest zabudowana budynkiem warsztatowo-biurowym, dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym. Działki nr 334/18 o powierzchni 21 m², 334/19 o powierzchni 21 m², 334/20 o powierzchni 21 m² i 334/21 o powierzchni 24 m², są zabudowane garażami. Działka nr 334/25 o powierzchni 20 m² jest zabudowana fundamentem pod garaż. Działka nr 334/23 o powierzchni 672 m², stanowi drogę wewnętrzną umożliwiającą dojazd do wyżej opisanych budynków. Droga wewnętrzna posiada częściowo nawierzchnię betonową (zjazd z

ulicy Ciemnej), częściowo nawierzchnię gruntową. Teren wolny od zabudowy kubaturowej posiada częściowo utwardzenia w postaci chodników i parkingów przed budynkiem produkcyjno-biurowym (od strony ulicy Ciemnej). Działki nr 334/14 o powierzchni 186 m² i nr 334/15 o powierzchni 159 m², nie przylegają do terenu zabudowanego, znajdują się w odległości ok. 50 m na zachód, a dojazd do nich prowadzi ulicą Ciemną. Działki te są wykorzystywane jako parking.

Działki nr 334/14 i nr 334/15 nie przylegają do siebie – naturalną granicę pomiędzy nimi stanowi działka nr 334/10 zabudowana stacją transformatorową. Działki nr 334/14 i 334/15 w większości posiadają nawierzchnie utwardzone asfaltem, częściowo stanowią teren zielony – trawnik. Dojazd zarówno do działki nr 334/23 stanowiącej drogę wewnętrzną, jak i do parkingu na działkach nr 334/14 i nr 334/15 zapewniony jest drogą publiczną – ulicą Ciemną w granicach działki nr 338.

[1] BUDYNEK PRODUKCYJNO-BIUROWY



Przedmiotowy budynek to obiekt wybudowany w roku 1898 jako fabryka żaluzji. Budynek nie jest jednostkowo wpisany do rejestru zabytków, ale figuruje w wykazie zabytków miasta Nowa Ruda i jest opisany w nim w sposób następujący:

Miejscowość: Nowa Ruda

Gmina: Nowa Ruda

Powiat: Kłodzko

Rodzaj obiektu: Dom mieszkalny

Obiekt, adres: Dawna fabryka żaluzji Klemta i Geyera,
obecnie dom mieszkalny

Ulica: Armii Krajowej

Numer: 15

Datowanie obiektu: k. XIX

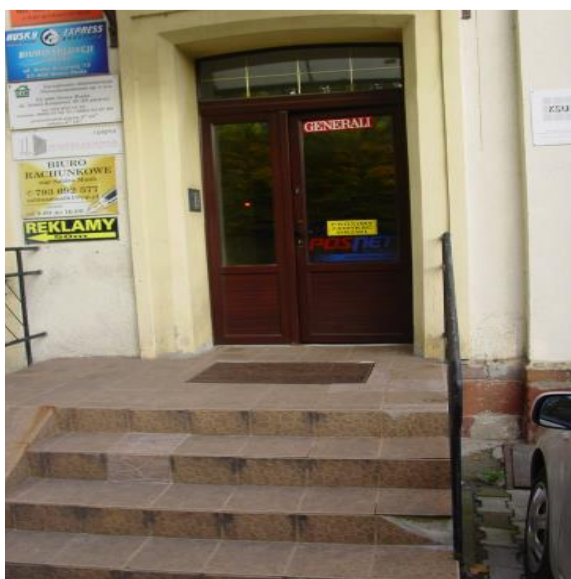
Numer rejestru: -----

Data: -----

Budynek w zabudowie jednostronnie zwartej, częściowo podpiwniczony o zróżnicowanej bryle i ilości kondygnacji, składający się z trzech części, funkcjonalnie połączonych i tworzących jeden obiekt, przykryty dachami płaskimi. Niepodpiwniczona jest część środkowa budynku. Ze względu na zróżnicowanie terenu i występujące spadki wokół budynku, podpiwniczenie części frontowej, stanowi od strony ulicy Armii Krajowej suterrenę. W tej części budynku znajdują się lokale użytkowe z bezpośrednim wejściem z ulicy Armii Krajowej.

Wejścia do lokali z ulicy Armii Krajowej





Wejścia i wjazd na parter budynku z ulicy Ciemnej



Powierzchnia zabudowy - 690 m² (wg danych z kartoteki budynków)

Powierzchnia użytkowa - 1683,8 m² (wg danych z książki obiektu nr 153/98)

Kubatura - 8610 m³ (wg danych z książki obiektu nr 153/98)

% wynajętej powierzchni użytkowej – 83%

W budynku znajdują się pomieszczenia produkcyjne, magazynowe, kotłownia oraz pomieszczenia biurowe i zaplecza socjalnego. Kotłownia w budynku produkcyjno-biurowym stanowi źródło ciepła również dla budynku warsztatowo-biurowego na działce nr 334/22. Budynek skomunikowany jest dwoma klatkami schodowymi. W budynku znajduje się dźwig towarowo-osobowy, który (wg. ośw. Zamawiającego) jest sprawny, ale aktualnie wyłączony z eksploatacji. Dźwig wymaga obsługi od wewnątrz przez osobę z uprawnieniami. Budynek o zróżnicowanym standardzie poszczególnych pomieszczeń. Fundamenty ceglane i betonowe. Ściany murowane z cegły gr. 38cm, 51cm, 65cm oraz

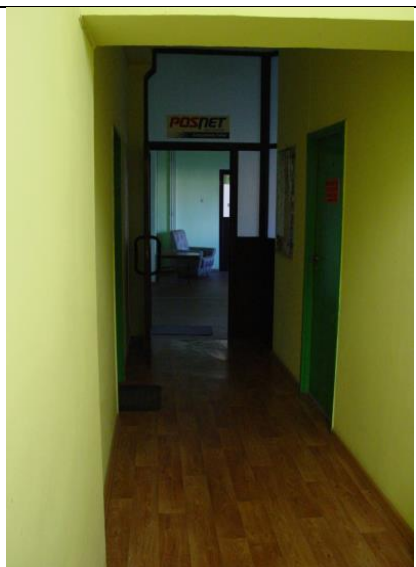
częściowo z kamienia. Stropy mieszane, drewniane i ognioodporne (ceramiczne i betonowe). Schody ognioodporne kamienne. Dach drewniany kryty papą na pełnym deskowaniu. Stolarka okienna drewniana i pcv. Okna na parterze częściowo okratowane. Stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa płytowa i płycinowa, częściowo drzwi stalowe. Posadzki cementowe i z płytek ceramicznych w części produkcyjnej, w części biurowo-socjalnej płytki ceramiczne, panele, wykładziny dywanowe i pcv. Okładziny i wyprawy wewnętrzne ścian i stropów: tynki cementowo-wapienne kat. III, okładziny z płytek ceramicznych, gładzie gipsowe, okładziny z płyt-gipsowo-kartonowych, okładziny z paneli ściennych, sufity podwieszane. Elewacje otynkowane z nielicznym detalem architektonicznym.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, odgromową, hydrantową, centralnego ogrzewania z kotłowni w budynku. Instalacja gazowa tylko dla potrzeb kotłowni. Kotłownia wyposażona jest w dwa kotły, jeden gazowy (główny) oraz olejowy (alternatywa). Kotły Radan ze sterowaniem Viessmann, każdy o mocy 172 kW. Kotły z roku 2005. W pomieszczeniu obok kotłowni znajduje się zbiornik oleju opałowego o pojemności 8000 litrów. Stan techniczny budynku średni. Budynek pomimo zaawansowanego wieku, jest w stanie techniczno-użytkowym umożliwiającym jego użytkowanie. Gospodarka remontowo-zapobiegawcza prowadzona na poziomie zadowalającym. Budynek wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem.

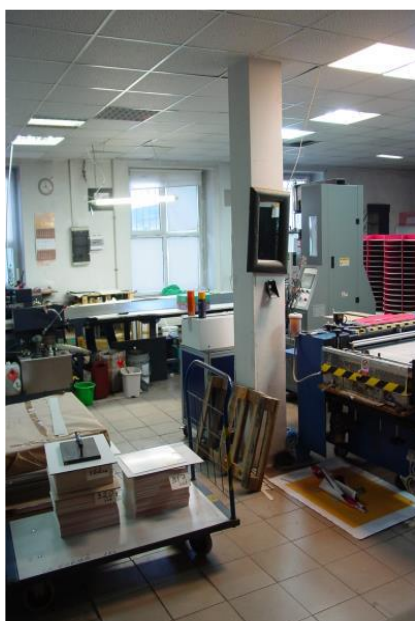
Elewacja południowo-zachodnia



CZĘŚĆ BIUROWO-SOCJALNA



CZĘŚĆ PRODUKCYJNA

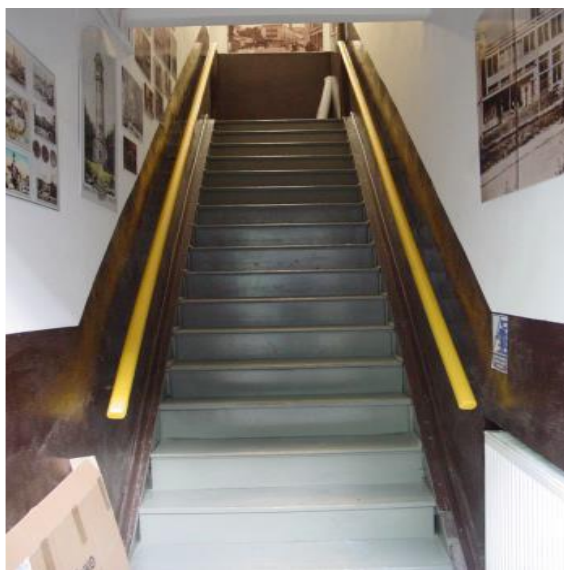




[2] BUDYNEK WARSZTATOWO-BIUROWY (dawniej suszarnia)

Budynek w zabudowie jednostronnie zwartej, od strony północnej przylegający do zespołu garaży. Budynek niepodpiwniczony, posiada dwie kondygnacje nadziemne i jest przykryty dachem płaskim. Na parterze znajduje się garaż oraz dwa pomieszczenia warsztatowe. Na piętrze znajdują się dwa pomieszczenia biurowe.





Powierzchnia zabudowy - 131 m² (wg danych z kartoteki budynków)

Powierzchnia użytkowa - 224,70 m² (wg danych z książki obiektu nr 151/98)

Kubatura - 839 m³ (wg danych z książki obiektu nr 151/98)

% wynajętej powierzchni użytkowej – 100%

Fundamenty betonowe i z kamienia. Ściany murowane z cegły pełnej gr. 25cm i 38cm. Stropy nad parterem mieszane, drewniane i ognioodporne ceramiczne. Nad piętrem stropodach drewniany ocieplony. Dach płaski jednospadowy, drewniany, pokryty papą na pełnym deskowaniu. Schody drewniane jednobiegowe. Stolarka okienna drewniana i pcv, częściowo okratowana. Posadzki cementowe, z płytek ceramicznych, z paneli podłogowych, z wykładzin podłogowych. Elewacje otynkowane tynkiem strukturalnym (kornik) na warstwie docieplenia ścian zewnętrznych.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, odgromową. Ogrzewanie centralne zasilane z kotłowni gazowej w budynku produkcyjno-biurowym. Stan techniczny budynku średni. Brak danych dot. roku budowy. Przypuszczalnie budynek pochodzi z lat 50-tych ubiegłego wieku. Gospodarka remontowo-zapobiegawcza prowadzona na poziomie zadowalającym. Budynek wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem.

[3] ZESPÓŁ GARAŻOWY

Na działkach nr 334/18, 334/19, 334/20 i 334/21 znajdują się 4 garaże jednostanowiskowe w zabudowie szeregowej o łącznej powierzchni zabudowy 87 m². Ściany murowane z pustaków żużlobetonowych. Stropodach masywny żelbetowy, pokryty papą. Bramy dwuskrzydłowe deskowe (2 szt.) i stalowe (2 szt.). Na działce nr 334/25 znajdują się fundamenty pod piąty garaż. Grunt pod budowę piątego garażu został wynajęty. Przyjęto powierzchnię użytkową $0,85 \times 87 = 74\text{m}^2$.