

INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA NIERUCHOMOŚCI

1. Przedmiot sprzedaży

Adres nieruchomości	Miejscowość: Katowice Ulica: Owocowa Nr: 1 Kod pocztowy: 40-258
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Obręb	Dz. Bogucice - Zawodzie
Nr działki	54
Identyfikator działki (działek)	246901_1.0002.AR_13.54
Powierzchnia działki	2.236 m²
Powierzchnia użytkowa budynku	3.577 m² w tym, pomieszczenia o wysokości powyżej 2,2 m - 3189,20 m ²
Użytkowanie wieczyste gruntu	do roku 2089 (05.12.2089 r.)

2. Opis i określenie stanu nieruchomości

2.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Nr księgi wieczystej

KA1K/00028398/0

Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach,
XI Wydział Ksiąg Wieczystych – KA1K

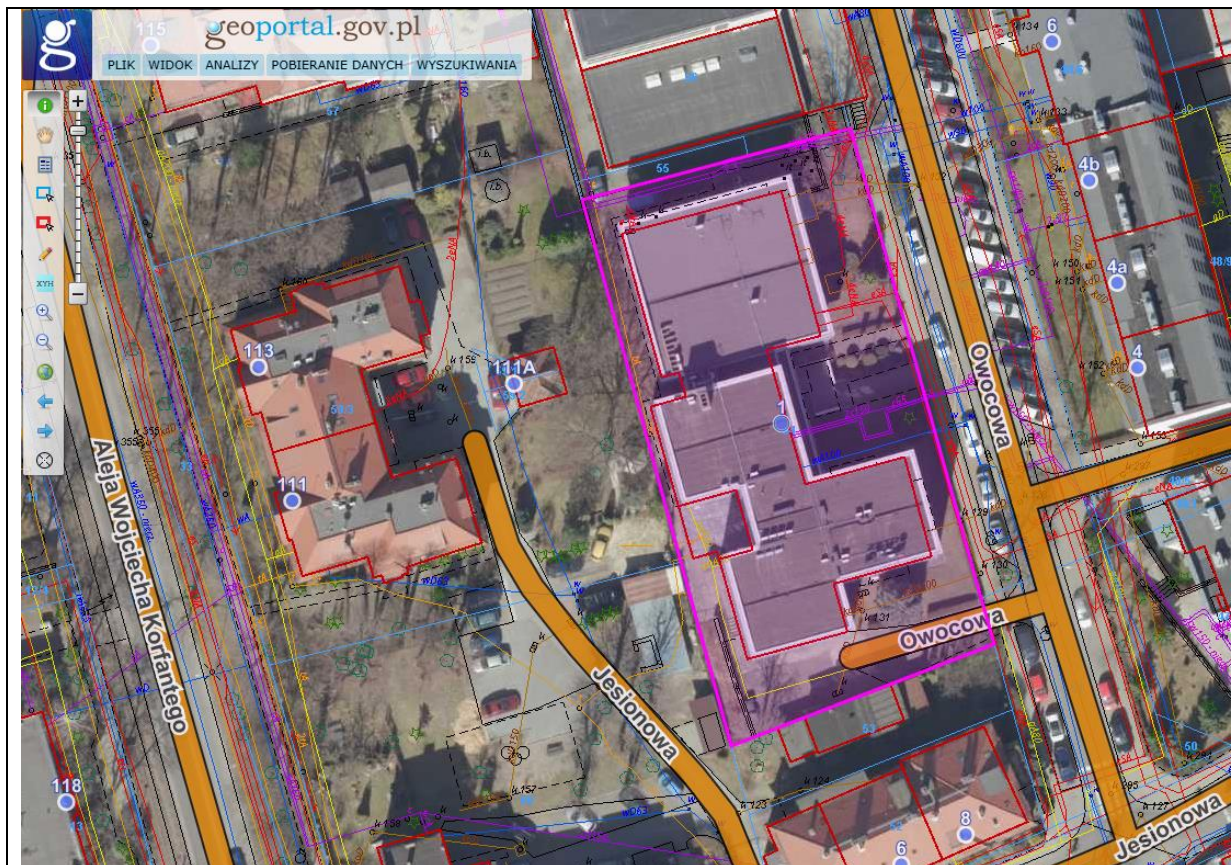
Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Nr podstawy wpisu 1 Numer bieżący nieruchomości 1 Działki ewidencyjne Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu 1 Numer działki 54 mapa 13 Położenie (numer porządkowy / miejscowość) Lp. 1. 1 Katowice Bogucice Ulica Owocowa 1 Sposób korzystania teren zabudowany inny Nr podstawy wpisu 1 Obszar całej nieruchomości 0,2236 ha Budynki Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu Położenie (numer porządkowy / miejscowość) Lp. 1. 1 Katowice Bogucice 1 Nazwa ulicy numer porządkowy budynku Owocowa 1 Przeznaczenie budynku budynek biurowy Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) Tak Komentarz do migracji Nr podstawy wpisu --- Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 1
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Prawo użytkowania wieczystego Nr podstawy wpisu 2 Okres użytkowania 2089-12-05 Sposób korzystania Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość Komentarz do migracji

	<p>Nr podstawy wpisu --- Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 0</p>
<p>Dział II Własność</p>	<p>Właściciele Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu 3, 4, 5, 6 Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 1 1 /1 --- Skarb Państwa (Nazwa) Skarb Państwa - Urząd Miejski w Katowicach Użytkownicy wieczysti Nr podstawy wpisu 2, 7 Napis Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu 2, 7 Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 1 1 /1 --- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa) Zakład Elektronicznej Techniki Obliczeniowej w Katowicach Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością</p>
<p>Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia</p>	<p>Brak wpisów</p>
<p>Dział IV Hipoteki</p>	<p>Brak wpisów</p>

Inne informacje na temat stanu prawnego nieruchomości

Brak

2.2. Ortofotomapa terenu nieruchomości z zaznaczeniem granic nieruchomości



2.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla obszaru nieruchomości:

istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

istnieje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dane m.p.z.p. / Studium

Uchwała Rady Miasta Katowice nr XXI/483/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice”
Uchwała nr LXIV/1330/23 Rady Miasta Katowice z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie zmiany nr 1 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” – II edycja

2.3.1. . Przeznaczenie wg ww. dokumentu planistycznego tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice

E9/Um3 — Obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej

2.3.3. Mapa przedstawiająca przeznaczenie nieruchomości w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice



2.4. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

2.4.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Miejscowość: Katowice
 Charakter miejscowości: miasto na prawach powiatu
 Liczba mieszkańców: 278 090 (Ludność. Stan i struktura ludności oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2024 r., stan w dniu 30.06, Główny Urząd Statystyczny, 15 października 2024)
 Powierzchnia: 164,73 km²
 Gęstość zaludnienia: 1.688 os./km²

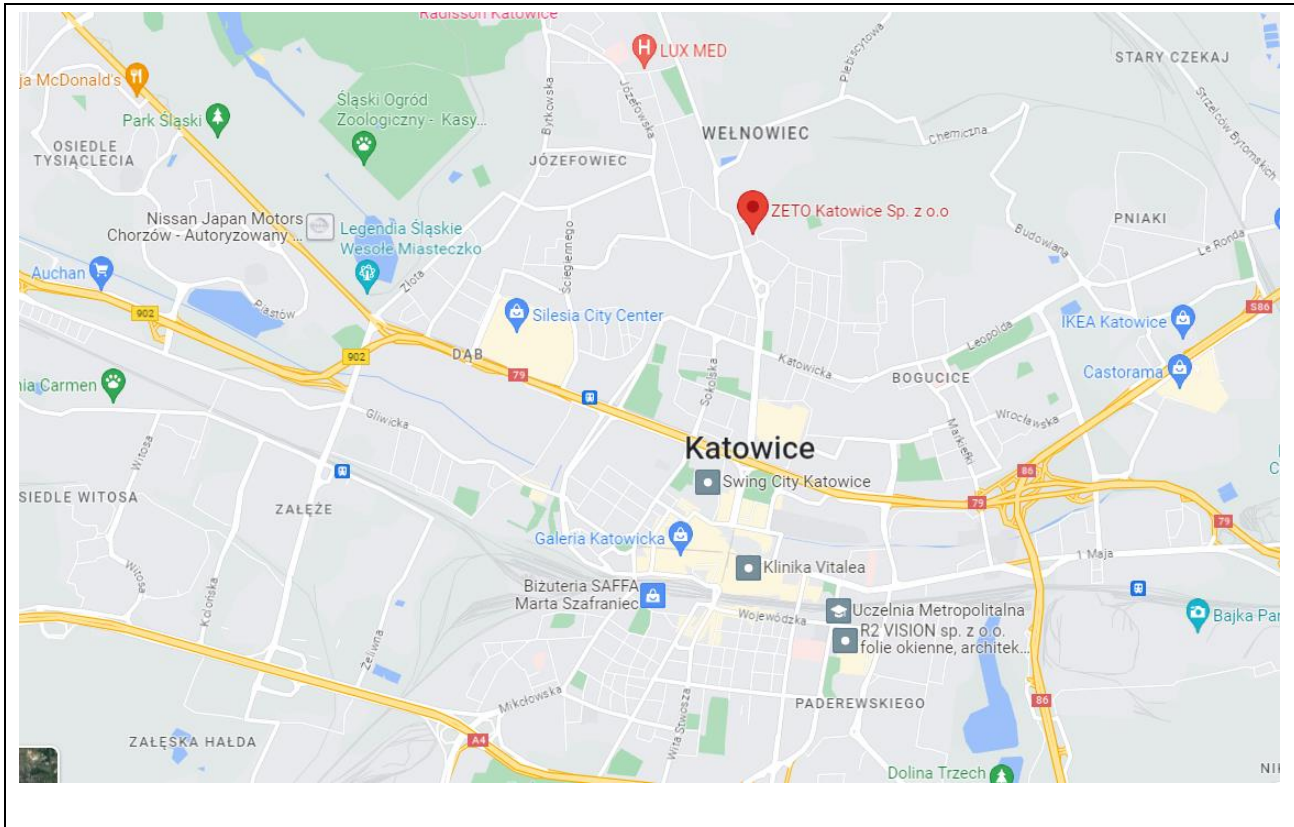
2.4.2. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

Obręb	Dz. Bogucice-Zawodzie
Długość geograficzna	19,23937 E
Szerokość geograficzna	50,27661 N
Odległość od centrum	ok 2,0 km
Strefa miasta	śródmiejska

2.4.3. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Klasa drogi	droga gminna
Oznaczenie drogi	ul. Owocowa
Standard drogi dojazdowej	asfaltowa
Utrudnienia w dojeździe	brak
Dostęp do drogi publicznej	dojazd bezpośredni

2.4.4. Mapa lokalizacji nieruchomości na obszarze miejscowości



2.5. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	tereny mieszkaniowe i usługowe
od strony północnej	tereny zabudowy usługowej
od strony południowej	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
od strony wschodniej	tereny zabudowy wielomieszkaniowej
od strony zachodniej	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

2.5.1. Stan zagospodarowania nieruchomości

Rodzaj zabudowy	nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym wielobryłowym
Utwardzenia	droga wewnętrzna i trakty piesze
Ogrodzenie	teren częściowo ogrodzony
Zieleń urządzona	jako estetyczne uzupełnienie istniejącej zabudowy

2.5.2. Występujące utrudnienia inwestycyjne/eksploatacyjne

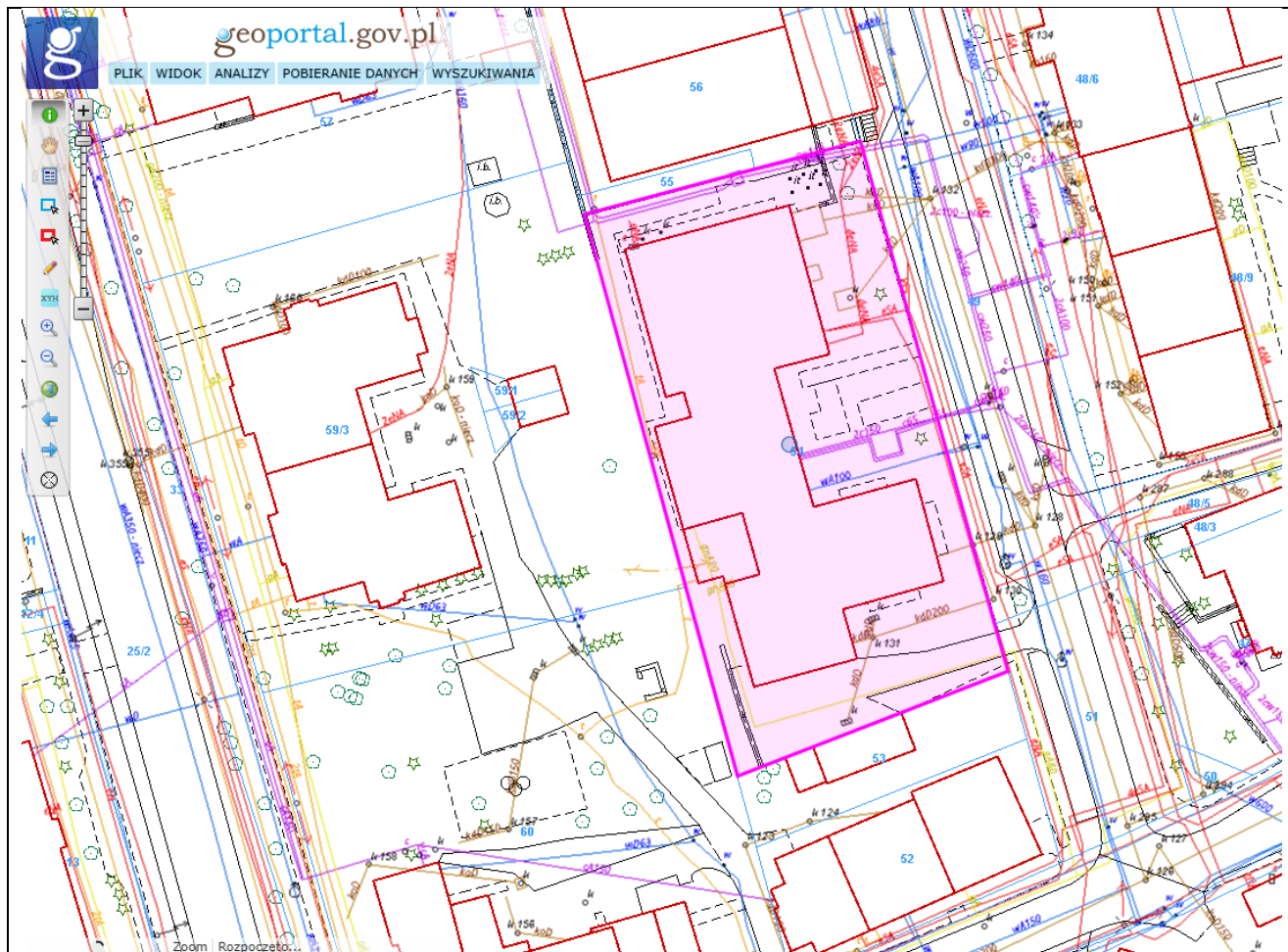
Brak

2.6. Stopień wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną

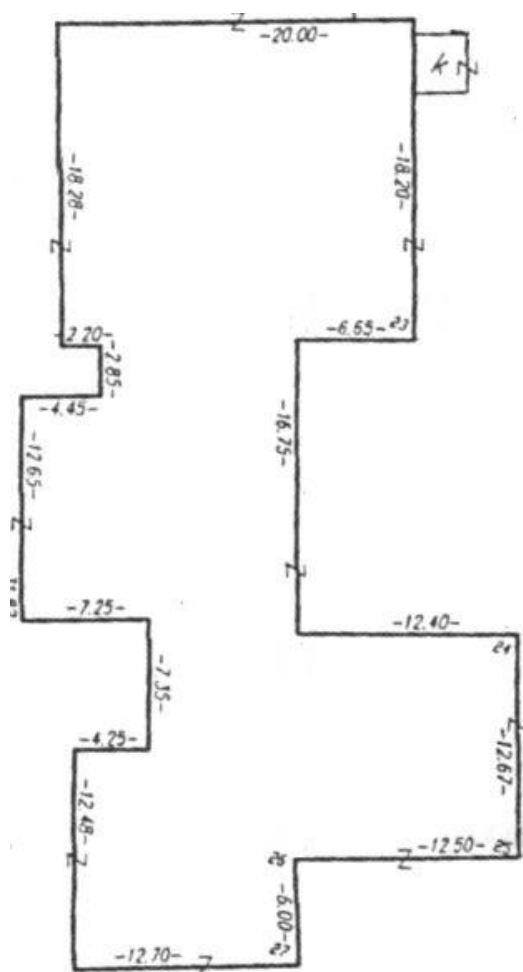
Teren nieruchomości jest uzbrojony w sieci:

- ✓ energia elektryczna,
- ✓ wodociąg,
- ✓ kanalizacja sanitarna,
- ✓ sieć ciepłna,
- ✓ sieć gazowa

2.7. Mapa przedstawiająca uzbrojenie nieruchomości



2.8. Wymiary działki i budynku



3. Specyfikacja zabudowań na przedmiotowej nieruchomości

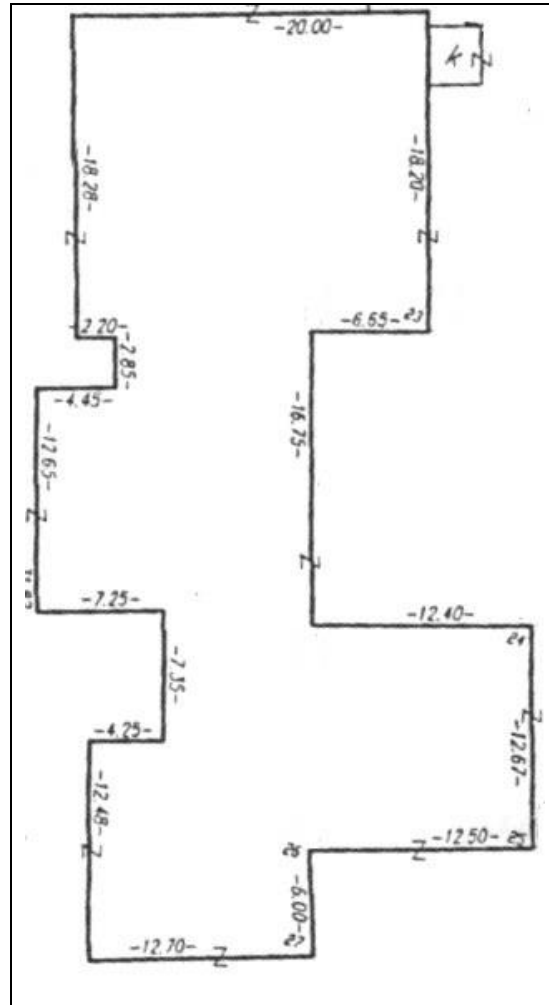
3.1. Spis zabudowań występujących na przedmiotowej nieruchomości

Budynek biurowy

Charakter budynku	Budynek biurowy
Liczba kondygnacji	4 oraz 3
Podpiwniczenie	podpiwniczony
Rok budowy	1967
Konstrukcja	żelbetowa szkieletowa monolityczna
Powierzchnia użytkowa	3.577 m ²
Stan techniczny budynku	Typowy
Standard wykończenia	Przeciętny
Opis techniczny:	<p>Obiekt wielobryłowy, w części 4, a w części 3 kondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Konstrukcja budynku żelbetowa, szkieletowa, monolityczna.2. Fundamenty w postaci rusztu żelbetowego.3. Strop nad piwnicą żelbetowy płytowo-belkowy monolityczny, pozostałe stropy kondygnacji naziemnych gęstożebrowane typu Akermana.4. Dach płaski– płyty panwiowe żużlobetonowe oparte na murowanych ściankach ażurowych.5. Ściany piwnic murowane z cegły pełnej, ściany kondygnacji naziemnych murowane z cegły pełnej lub bloczków PGS.6. Budynek ocieplony (wełna mineralna + płyty styropianowe – fundament), aluminiowe płyty elewacyjne systemowe na ruszcie aluminiowym.7. Stolarka okienna PCV, a przy wejściu głównym aluminiowa.8. Drzwi wewnętrzne drewniane i aluminiowe.9. Wysokość pomieszczeń biurowych: 2,90 m (wysoki parter, I i II piętro) i 2,35 m (niski parter), sala EMC 5,4m.10. Schody płytowe, żelbetowe, dwubiegowe,

3.2 Wymiary budynku wraz z wykazem pomieszczeń

Wymiary budynku



W budynku znajdują się m.in.:

pomieszczenia biurowe, sale szkoleniowe, sala konferencyjna, sala maszyn, portiernia, palarnia, kuchnia, garaże (3 stanowiska), magazyny, serwerownia (z systemem kontroli dostępu, monitoringiem wizyjnym, systemem automatycznego gaszenia gazem i podłogą techniczną), pomieszczenia techniczne, winda towarowo-osobowa, węzły sanitarne męskie i damskie, toaleta dla niepełnosprawnych, łazienka z prysznicem. (Zdjęcia pomieszczeń na końcu dokumentu)

II piętro – wykaz pomieszczeń biurowych:

II PIĘTRO		
1	klatka schodowa	6,5 m2
2	komunikacja	50,5 m2
3	komunikacja	9,7 m2
4	pok.91	102,8 m2
5	pok.93	8,2 m2
6	pok.92	8,3 m2
7	pomieszczenie gospodarcze	8,3 m2
8	komunikacja	11,8 m2
9	pok.88	40,2 m2
10	pok.87	28,3 m2
11	pok.86	18,2 m2
12	pok.85	12 m2
13	pok.84	12,2 m2
14	pok.83	12,2 m2
15	węzeł sanitarny damski	8,9 m2
16	węzeł sanitarny męski	8,7 m2
17	pok.79	10,8 m2
18	pok.82	34 m2
19	pok.80	44,6 m2
20	pok.81a	30,2 m2
21	pok.81	4 m2
22	maszynownia windy	8,8 m2

I piętro – wykaz pomieszczeń biurowych

I PIĘTRO		
1	klatka schodowa	6,5 m2
2	komunikacja	30 m2
3	pok.75	140,5 m2
4	komunikacja	11,8 m2
5	pok.74	14,4 m2
6	pok.73	16,4 m2
7	pok.72	16,7 m2
8	pok.71	16,7 m2
9	pok.70	17,8 m2
10	pok.69	12,1 m2
11	pok.68	11,9 m2
12	pok.67	12 m2
13	węzeł sanitarny damski	8,9 m2
14	węzeł sanitarny męski	8,7 m2
15	pok.59	122,7 m2
16	komunikacja	23,3 m2
17	palarnia	5,7 m2
18	komunikacja	22,3 m2
19	dźwig osobowy	2,6 m2
20	tablica rozdzielcza	1,6 m2
21	klatka schodowa 2	4,8 m2
22	komunikacja	36,5 m2
23	pok.61	41,1 m2
24	pok.62	19,4 m2
25	pok.63	52 m2
26	pok.64	22,4 m2
27	pok.65	120,5 m2
28	pok.66	60,7 m2

Wysoki parter – wykaz pomieszczeń biurowych

WYSOKI PARTER		
1	przedsionek	4,2 m2
2	hall	51,8 m2
3	recepcja	7,8 m2
4	pok.54	18 m2
5	pok.53	39,5 m2
6	pok.52	36 m2
7	pok.51 (w pok.52)	17,2 m2
8	komunikacja	31,5 m2
9	węzeł sanitarny męski	8,7 m2
10	węzeł sanitarny damski	8,9 m2
11	klatka schodowa 1	6,5 m2
12	pok.49	53,2 m2
13	pok.49a	16,8 m2
14	pok.48	44 m2
15	magazynek w pok.48	9,5 m2
16	komunikacja	10,6 m2
17	pok.46	16,2 m2
18	pok.45	16,4 m2
19	pok.44	34,6 m2
20	pok.43	34,2 m2
21	pok.42	11,8 m2
22	pok.41	11,8 m2
23	klatka schodowa 2	4,8 m2
24	śluza	14 m2
25	dźwig osobowy	2,6 m2
26	wyłącznik oświetlenia zewn.	1,5 m2
27	pok.58	13,8 m2
28	galeria górna	64,8 m2

Niski parter – wykaz pomieszczeń biurowych

NISKI PARTER		
1	klatka schodowa 1	11,6 m2
2	komunikacja	54,6 m2
3	komunikacja	10,6 m2
4	korytarz transportowy	14 m2
5	magazyn	5,5 m2
6	pok.23	16,6 m2
7	pok.22	16,3 m2
8	garaż	63,2 m2
9	schowek	1,9 m2
10	pok.21	5 m2
11	pok.35	16,2 m2
12	komunikacja	10 m2
13	pok.34	16,2 m2
14	pok.33	33,2 m2
15	pok.32	31 m2
16	pok.31	24 m2
17	węzeł sanitarny męski	8,7 m2
18	węzeł sanitarny damski	8,9 m2
19	pok.24	50,5 m2
20	pok.25	20,7 m2
21	pok.25a	8 m2
22	magazyn podręczny	4,1 m2
23	pok.26	4 m2
24	pok.30	7,6 m2
25	pok.29	7,6 m2
26	rozdzielnia główna	23,4 m2
27	pok.28	16,1 m2
28	klatka schodowa 2	8,4 m2
29	dźwig osobowy	2,6 m2
30	śluza	2,2 m2
31	pok.27	258 m2
32	dolna galeria	29,2 m2

Piwnice (-1) – wykaz pomieszczeń

PIWNICE - POZIOM (-1)		
1	klatka schodowa	16,8 m2
2	komunikacja	60,3 m2
3	magazyn po schodkach	128,2 m2
4	przyłącze gazu i wody	7,8 m2
5	magazyn TO	6,9 m2
6	węzeł sanitarny	5 m2
7	przyłącze wody	6,6 m2
8	kotłownia	64,8 m2
9	pomieszczenie palacza	17,8 m2
10	przetwornice	41,6 m2
11	dźwig osobowy	2,3 m2
12	klatka schodowa 2	4,6 m2
13	komunikacja	9 m2
14	komunikacja	4,2 m2
15	magazyn papieru 1	138,5 m2
16	magazyn papieru 2	27,2 m2

Piwnice (-2) – wykaz pomieszczeń

PIWNICE - POZIOM 2		
1	komunikacja	26,7 m2
2	serwerownia	76,9 m2
3	komunikacja	26,5 m2
4	komunikacja	19,5 m2
5	pomieszczenie techniczne	47,7 m2
6	pomieszczenie nr 4	37,4 m2
7	magazyn 1	37,5 m2
8	magazyn 2	43,4 m2

3.3 . Media, instalacje i infrastruktura techniczna budynku

1. Zasilanie – 2 przyłącza prądowe z sieci publicznej (aktualnie 130 kW) + zasilanie awaryjne oświetlenia 5,5 kW
2. Bezprzerwowe zasilacze typu UPS dużej mocy (2szt. x 100kVA)
3. Agregat prądotwórczy o mocy 250kVA
4. Łącza internetowe (różni dostawcy – światłowody doprowadzone do budynku)
5. Przewodowa infrastruktura sieci komputerowej budynku (aktualnie również bezprzewodowa)
6. System ppoż. (w części pomieszczeń), wyłącznik ppoż.
7. Wentylacja grawitacyjna
8. Wentylacja mechaniczna w części piwnic w budynku
9. Monitoring wizyjny
10. Klimatyzacja w większej części pomieszczeń biurowych
11. Klimatyzacja precyzyjna (serwerownia, sala maszyn)
12. System alarmowy
13. System kontroli dostępu
14. Ogrzewanie miejskie (CO). Zamontowany system automatycznej regulacji temperatury ogrzewania CO z elektronicznym regulatorem temperatury pracującym w trybie pogodowym.
15. Gaz doprowadzony do budynku (zamontowany licznik).
16. Woda z sieci miejskiej
17. Hydranty wewnętrzne na każdym piętrze
18. Podłoga techniczna w salach maszyn i serwerowni
19. Kanalizacja sanitarna połączona z deszczową
20. Telefonia stacjonarna
21. Oświetlenie ewakuacyjne

22. Wyposażenie kuchenne
23. Winda (towarowo-osobowa) – (od poziomu -2 do 1, niedostępna na poziomie -3 i 2)

3.4 . Bezpieczeństwo

1. Oznaczone i oświetlone drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku
2. System ppoż. (czujki ppoż. i alarm – w części pomieszczeń)
3. Hydranty wewnętrzne na każdym piętrze
4. System alarmowy
5. Monitoring wizyjny

3.5 . Ułatwienia dla niepełnosprawnych

1. Toaleta dla niepełnosprawnych.
2. Szerokie ciągi komunikacyjne i drzwi.
3. Winda (niedostępna na II poziomie)

3.6 . Parkowanie

1. Dostępne miejsca parkingowe na parkingu miejskim przed budynkiem.
2. Teren prywatny obok budynku od strony południowej.
3. Garaże (3 miejsca)

3.7 . Pozostałe informacje

1. W 2019 roku przeprowadzono kapitalny remont wszystkich toalet.
2. W piwnicy zainstalowany system automatycznego odprowadzenia wody (pompy elektryczne) na wypadek zalania piwnicy.
3. W budynku, pomieszczenia wynajmują firmy zewnętrzne:
 - Orange (krosownica) – w trakcie rozwiązania, zakończenie umowy nastąpi z dniem 30.07.2025 r.
 - Tauron (transformatorownia)

Dane wersji i daty publikacji dokumentu

Wersja dokumentu	2025_3
Data opublikowania / aktualizacji dokumentu	14.02.2025 r.