

Wałbrzych, ul. Słowackiego 20a**cena netto: 3 500 000 PLN**kategoria: **biuro**powierzchnia budynków: **3 418 m²**numer oferty: **TP6**powierzchnia gruntów: **1 355 m²****doradcy:****Agnieszka Kędziora**

(ul. Św.Barbary 2, 00-686 Warszawa)

tel.: 22 699 18 81, 509 453 481

e-mail: Agnieszka.Kedziora1@orange.com

Biuro Zarządzania Nieruchomościami TP S.A.

(ul. Św. Barbary 2, 00-686 Warszawa)

tel.: 22 699 20 25

e-mail: magdalena.orzechowska@orange.com

**lokalizacja**

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w centrum Wałbrzycha. Obiekt dostępny jest bezpośrednio z ulicy Słowackiego. Bardzo dobry dostęp do komunikacji publicznej. W pobliżu, przy ul. Słowackiego znajdują się przystanki pięciu linii autobusowych. Ponadto w odległości około 500 m na północny zachód od przedmiotowej nieruchomości znajduje się dworzec autobusowy PKS. Najbliższa stacja kolejowa PKP Wałbrzych Miasto oddalona jest o ok. 2,5 km.

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości znajdują się:

- budynki administracji publicznej, m.in. budynek Sądu Rejonowego, Urząd Pocztowy,
- dawny Dom Towarowy Chełmiec
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- teren przemysłowy po Zakładach Porcelany Stołowej „Krzysztof”. Teren zakładu o powierzchni ponad 5,3 ha został w 2010 r. sprzedany nowemu inwestorowi. Możliwe jest, że w przyszłości na tym terenie powstaną nowe obiekty komercyjne i mieszkaniowe.

opis

Przedmiotem sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym 181 o powierzchni **1367 m²** oraz prawo własności posadowionego na tym gruncie **budynku biurowego** o powierzchni użytkowej 3418,74m².

Budynek biurowy

Kamienica wybudowana w latach 1907-1908 w stylu secesyjnym, wpisana do rejestru zabytków. Obiekt o trzech pełnych kondygnacjach nadziemnych i kondygnacji strychu użytkowego z dachem spadzistym, natomiast tylna dobudowana część budynku jest czterokondygnacyjna z dachem płaskim. Budynek jest całkowicie podpiwniczony.

Nieruchomość tworzy zwarty obszar na którym:

- Działka nr 181 o powierzchni 1.355 m². Działka ma kształt prostokąta, krótszym bokiem przylega do ul. Słowackiego. Położona jest na terenie z lekkim spadkiem w kierunku północnym. Zabudowę działki stanowi budynek o funkcji biurowej w kształcie litery T. Niezabudowaną część przedmiotowej nieruchomości (dwa podwórza) stanowią powierzchnie utwardzone kostką betonową użytkowane jako niewielkie parkingi, łącznie na 16 samochodów osobowych.
- Parking na 14 miejsc postojowych urządzone jest na części działki nr 749 będącej własnością Gminy Wałbrzych, przylagającej do przedmiotowej działki nr 181. Drugi wjazd na drugi parking wewnętrzny odbywa się poprzez prześwit bramowy w budynku biurowym

Uzbrojenie: instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja elektryczna, instalacja gazowa.

Infrastruktura teletechniczna

Warunkiem sprzedaży jest ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej pozostającej w obrębie nieruchomości, dotyczy:

- 1) powierzchni 481,63 m² w budynku na zasadzie użytkowania
- 2) gruntu na zasadzie służebności przesyłu

przeznaczenie

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr XI/154/99 Rady Miasta Wałbrzych z dnia 30.06.1999 r. zmienioną Uchwałami: nr XII/142/03 z dnia 30.07.2003 r. i nr XX/197/08 Rady Miasta Wałbrzych z dnia 28.03.2008 r., przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest na terenie oznaczonym symbolem **I3.1 – uwarunkowania rozwoju, zabudowa staromiejska, centrum usługowo-handlowe i administracyjne miasta.**

Nieruchomość znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej na podstawie decyzji z dnia 31.03.1984r. wpisana jest do rejestru zabytków pod numerem A/4683/1010/WŁ.

stan prawny

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr **SW1W/00011603/6.**

Dział I - spis praw związanych z własnością: okres użytkowania – grudzień 2089

Dział II – własność: właściciel - Skarb Państwa, użytkownik wieczysty - Telekomunikacja Polska S.A.

Dział III - ciężary i ograniczenia: nie zawiera wpisów

Dział IV – hipoteki: nie zawiera wpisów.

Nieruchomość jest przedmiotem umów najmu zawartych na czas nieokreślony ze zróżnicowanym okresem wypowiedzenia.

tryb sprzedaży

Negocjacje.

Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu VAT wg stawki 23%.