

ŁÓDŹ | UL. MIKOŁAJA KOPERNIKA 53 |

POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	Łódź, ul. Mikołaja Kopernika 53 , województwo łódzkie
PRZEDMIOT	Zabudowana nieruchomość gruntowa
DANE EWIDENCYJNE	Jednostka ewidencyjna - 106104_9. Łódź obręb 0018 , działka 68/3
KSIĘGA WIECZYSTA	Nieruchomość opisana w księdze wieczystej nr LD1M/00118742/7 w Sądzie Rejonowym w Łodzi- Śródmieście XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych .
WŁASNOŚCI	Właściciele: SKARB PAŃSTWA Użytkownik wieczysty ORLEN Południe S.A.
NR DZIAŁKI / POWIERZCHNIA	68/3 0,3588 ha
OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Uzbrojenie: : energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, telefoniczną oraz dźwigową</p> <p>W chwili obecnej teren uzbrojony jest w sieci: energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, telefoniczną oraz dźwigową. Teren nieruchomości jest oświetlony. Nieruchomość jest częściowo utwardzona nawierzchnią z trylinki- parking dla samochodów osobowych oraz plac załadunkowo-rozładunkowy. Nieruchomość ze względu na układ jaki tworzą budynki - jedna spójna bryła , nie ma typowego ogrodzenia, jednak wjazd na teren nieruchomości- plac wewnątrz budynków oraz dostęp do części magazynowej odbywa się przez bramę wjazdową umiejscowioną w łączniku. . Nieruchomość jest zabudowana zespołem budynków magazynowo-biurowych o użytkowej powierzchni łącznej 4073 m2, w skład którego wchodzi : budynek biurowy, łącznik , budynek magazynowy w części handlowy, budynek magazynowy. Wzdłuż budynków magazynowych znajduje się rampa załadunkowo-rozładunkowa. Wjazd na teren nieruchomości przez łącznik Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną o nawierzchni asfaltowej - na podstawie mapy ewidencyjnej stwierdzono, że nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. M. Kopernika</p>

DZIAŁKA EWIDENCYJNA:

Numer działki 68/3 Obręb ewidencyjny (numer) P-18
 Położenie (województwo, dzielnica)
ŁÓDZKIE, dzielnica ŁÓDŹ-POLESIE
 Ulica **MIKOŁAJA KOPERNIKA 53**
 Sposób korzystania **BI - INNE TERENY ZABUDOWANE**

WŁASNOŚCI:

Właściciele: **Skarb Państwa**
 Użytkownik wieczysty: **ORLEN Południe S.A.**
Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: **2094-04-27**

Sposób korzystania DZIAŁKA GRUNT W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ - BUDYNEK BIUROWY Z ŁĄCZNIKIEM I MAGAZYNAMI ORAZ POZOSTAŁE URZĄDZENIA. UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚĆ

Rodzaj prawa: PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI

PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Dla nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Kopernika, tj. dz. o nr ew. 6813 w obrębie P-18 **nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na wniosek złożony przez inwestora.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego w dniu 14 czerwca 2018 r. została podjęta Uchwała Nr DOM/1927118 Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Włókniarzy i Adama Mickiewicza oraz ulic Łąkowej i Andrzeja Struga.

Zgodnie z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr LX1X11753/18 z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowa nieruchomość położona jest w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem W3b — tereny przeznaczone pod zabudowę w strefie wielkomiejskiej - tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej (wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III)

LOKALIZACJA

Nieruchomość położona jest w województwie łódzkim, w miejscowości Łódź przy ulicy Mikołaja Kopernika 53, w centralnej części miasta, w dzielnicy Polesie. Nieruchomość sąsiaduje z zabudową o charakterze mieszkaniowym (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) oraz obiektami związanymi z usługami. W sąsiedztwie znajdują się : szkoła, po przeciwnej stronie ul. Włókniarzy znajduje się Atlas Arena.

Dostępność komunikacyjna: dobra. Ulica M. Kopernika jest dwupasmową drogą miejską o średnim natężeniu ruchu drogowego. Nieruchomość jest dobrze widoczna i wyeksponowana i znajduje się w pierwszej linii zabudowy- jadąc ul. Kopernika. Lokalizacja nieruchomości na tle całego miasta jest dobra.

OPIS DZIAŁEK I STAN ZAGOSPODAROWANIA

W chwili obecnej teren uzbrojony jest w sieci: **energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, telefoniczną oraz dźwigową.** Teren nieruchomości jest oświetlony. Nieruchomość jest częściowo utwardzona nawierzchnią z trylinki- parking dla samochodów osobowych oraz plac załadunkowo-rozładunkowy. Nieruchomość ze względu na układ jaki tworzą budynki - jedna spójna bryła, nie ma typowego ogrodzenia, jednak wjazd na teren nieruchomości- plac wewnątrz budynków oraz dostęp do części magazynowej odbywa się

przez bramę wjazdową umiejscowiona w łączniku. Nieruchomość jest zabudowana zespołem budynków magazynowo- biurowych o użytkowej powierzchni **łączniej 4073 m²**, w skład którego wchodzi : budynek biurowy, łącznik , budynek magazynowy w części handlowy, budynek magazynowy. Wzdłuż budynków magazynowych znajduje się rampa załadunkowo-rozładunkowa. Wjazd na teren nieruchomości przez łącznik.

OPIS TECHNICZNY BUDYNKÓW

Zespół budynków magazynowo - biurowych, w skład których wchodzi :

A budynek biurowy

B łącznik

C budynek magazynowy w części handlowy

D budynek magazynowy

Zabudowa zwarta, budynek biurowy jest **sześciokondygnacyjny, podpiwniczony**. Łącznik w pierwszej części stanowi wysoki parter - niepodpiwniczony, a w drugiej części **dwukondygnacyjny z podpiwniczeniem**. Budynek magazynowy C jest **dwukondygnacyjny i podpiwniczony**. Budynek magazynowy D **jest parterowy, podpiwniczony**.

Wszystkie budynki są o konstrukcji masywnej, szkieletowej, ściany murowane z cegły, stropy i stropodachy ogniodporne typu DMS. Klatki schodowe żelbetowe, wylewane. W budynku biurowym A znajduje się szyb dźwigu osobowego, a w budynku magazynowym C jest dźwig towarowy.

Obiekt wyposażony jest w następujące instalacje: **wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, elektryczna, ogromowa, telefoniczna, instalacje dźwigów osobowego i towarowego.**

Ławy i stopy fundamentowe są żelbetowe. Ściany piwnic wykonano z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowej. Ściany nad ziemi wykonane **z cegły pełnej ceramicznej** na zaprawie cementowo-wapiennej w budynku magazynowym C ściana zewnętrzna wykonana jest z luksferów. Ściany działowe wykonano z cegły pełnej i dziurawki na zaprawie cementowo-wapiennej . Stropy nad piwnicami i kondygnacjami nad ziemnymi są gęsto- żebrowe typu DMS wsparte na ryglach konstrukcji szkieletowej budynku. Stropodach typu DMS ocieplony z supremą nad patio. Prześwitem bramowym stropodach na płytowo żelbetowej na płytowo żebrowe i konstrukcji w wylewanej ocieplony supremą. Pokrycie dachów wykonano z papy na lepiku. Zadaszenie nad rampami samochodowymi wzdłuż budynków magazynowych wykonano z blachy falistej stalowej, ocynkowanej na konstrukcji stalowej.

Okres trwałości budynków to około 120 lat. Budynki wzniesione w roku 1965 r.

Drzwi wejściowe	Drzwi PCV częściowo przeszklone, bramy metalowe w części magazynowej
Sufity, ściany	Tynkowane (tynk gipsowy), jednokrotnie malowane (w łazienkach tynk cementowo-
Posadzki	Wylewki cementowe
Podłogi	Panele , linoleum , wykładziny, w pomieszczeniach mokrych terakota.
Okna i drzwi	Okna drewniane starego typu, PCV balkonowe
Drzwi wewnętrzne	Drewniane płytowe
Instalacja co.	Grzejniki żeliwne,

Powierzchnia zabudowy:	1985,00 m²
Powierzchnia użytkowa:	4073,00 m²
Biurowa:	1680,00 m²
Magazynowa	2393,00 m²

Brak inwentaryzacji technicznej związanej z wyszczególnieniem powierzchni w zespole budynków oraz ich dokładnego przeznaczenia na cele biurowe, usługowe i magazynowe.

Umowne powierzchnie odpowiadające poszczególnym funkcjom.

Za **powierzchnie biurowe** uznano 6 kondygnacji budynku po powierzchni zabudowy 280 m² (pomiar z mapy) oraz połowę budynku dwukondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 210m²

frontowa część to **lokale usługowo-biurowe**,

część od wewnątrz to **pomieszczenia magazynowe**. Powierzchnie te przemnożono przez liczbę kondygnacji oraz przez współczynnik przyjęty przez rzeczoznawcę $k = 0,8$ odzwierciedlający powierzchnie użytkowa budynku na podstawie powierzchni zabudowy- różnica to powierzchnia zajęta na ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne.

Pozostała powierzchnia użytkowa została przyporządkowana do powierzchni magazynowej.