SZCZECIN |UL.HANGAROWA26,28|

NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ, SZ1S/00095844/2

prowadzonej przez SĄ REJONY W SZCZECINIE –PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD X WYDZIALE KSIĄG WIECZYSTYCH

OPIS		
POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	Szczecin , ul. Ul. Hangarowa 26,28,, powiat M. Szczecin, województwo zachodniopomorskie	
PRZEDMIOT	Zabudowana nieruchomość gruntowa	
	wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków o łącznej pow. uż. **2241 m²** i budowli posadowionych na tym gruncie	
DANE EWIDENCYJNE	Jednostka ewidencyjna – 326201_1, M. Szczecin obręb 4404 – Dąbie , 6/14	
KSIĘGA WIECZYSTA	Nieruchomość opisana w księdze wieczystej nr SZ1S/00095844/2 zapisana w Sądzie Rejonowym w Szczecinie-Prawobrzeże i Zachód X Wydziale Ksiąg Wieczystych .	
	SZ1S/00095844/2	
OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI	Właściciele: SKARB PAŃSTWA Użytkownik wieczysty ORLEN Południe S.A.	
NR DZIAŁKI / POWIERZCHNIA	6/14	1,2975 ha
OPIS NIERUCHOMOŚCI	Uzbrojenie: woda, kanalizacja, elektryczność, sieć ciepłownicza, telekomunikacyjna	
	W chwili obecnej teren uzbrojony jest w sieci: **energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, telekomunikacyjną i ciepłowniczą,.** Nieruchomości jest częściowo utwardzona nawierzchnią asfaltową - parking dla samochodów osobowych. Nieruchomość jest ogrodzona - ogrodzenie z siatki w ramkach i na słupkach Nieruchomość jest zabudowana budynkami: magazynowym o pow. użytkowej 430 m² wraz budynkiem kotłowni o pow. użytkowej **57 m²** , budynkiem magazynowo- ekspedycyjnym wraz z częścią biurową o powierzchni użytkowej **1252 m²** , budynkiem biurowo-socjalnym o powierzchni użytkowej **310 m²** oraz budynkiem magazynowym typu barakowego o powierzchni użytkowej **192 m²** .	
CEL WYCENY		

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Numer działki 6/14
prawa użytkowania wieczystego działki 6/14
Obręb ewidencyjny obręb 4404 – Dąbie Położenie SZCZECIN Ulica HANGAROWA NR 26; HANGAROWA NR 28
Przyłączenie / 00094344 /
Jednostka ewidencyjna 186201_1
Numer KW SZ1S/00095844/2
Obszar całej nieruchomości 1,2975 HA

WŁASNOŚCI:

Właściciele: **SKARB PAŃSTWA** Użytkownik wieczysty **ORLEN Południe S.A.**

PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM:

Działka **nr 6/14 obręb 4404** położona przy ul. Hangarowej 26-28 w szczecinie **objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** uchwalonym uchwałą nr viii/n/1245/10 rady miasta szczecin z dnia 15 lipca 2010 r. W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DĄBIE- LOTNISKO" w Szczecinie (dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 20 sierpnia 2010 r. Poz. 1497) znajduje się w granicy terenu elementarnego D.D.1043.0 o następujących ustaleniach:

§ 49.TEREN ELEMENTARNY D.D.1043.0

Ustalenia funkcjonalne : Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, istniejące magazyny; Dopuszcza się wprowadzenie usług z zakresu:

A) rozrywka i kultura,

B) wystawiennictwo,

C) sport i rekreacja,

D) gastronomia,

E) usługi hotelowe,

F) administracja i obsługa biznesu,

G) handel detaliczny lub hurtowy w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m^2 ,

Z zastrzeżeniem : Ustaleń ekologicznych: na obszarze w granicach prognozowanego oddziaływania akustycznego lotniska powyżej 55 dB, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

LOKALIZACJA:

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Szczecin, w dzielnicy Prawobrzeże, na osiedlu Dąbie ul. Hangarowa 26,28, powiat M. Szczecin, województwo zachodniopomorskie

OPIS DZIAŁEK I STAN ZAGOSPODAROWANIA:

W chwili obecnej teren uzbrojony jest w sieci: **energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, ciepłownicza i telekomunikacyjną.** Teren nieruchomości jest oświetlony. Nieruchomość jest częściowo utwardzona nawierzchnią asfaltową - parking dla samochodów. Nieruchomość jest ogrodzona – siatka na słupkach

Nieruchomość jest zabudowana budynkami**: magazynowym o pow. użytkowej 430 m²** wraz budynkiem **kotłowni o pow. użytkowej 57 m²** , **budynkiem magazynowo- ekspedycyjnym wraz z częścią biurową o powierzchni użytkowej 1252 m²** , **budynkiem biurowo-socjalnym o powierzchni użytkowej 310 m²** oraz **budynkiem magazynowym typu barakowego o powierzchni użytkowej 192 m² .**

OPIS TECHNICZNY BUDYNKÓW:

MAGAZYNOWY O POW. UŻYTKOWEJ 430 m² WRAZ BUDYNKIEM KOTŁOWNI O POW. UŻYTKOWEJ 57 m²

Obiekt wolnostojący z dobudowaną nową kotłownią olejową, służącą wszystkim obiektom bazy. Budynek parterowy zrealizowany w konstrukcji szkieletowej stalowej z obudową płytami prefabrykowanymi, typu PW8. Obiekt posiada rampę załadowczo wyładowczą zewnętrzną zadaszoną. Budynek wzniesiono w 1983r.

Opis techniczny

fundamenty - żelbetowe, posadowione na palach

ściany przyziemia - betonowe

szkielet nośny - konstrukcja stalowa ścian z obudową płytami PW8

ściany i ścianki wewnętrzne - wykonane jako ryglowe z obudową

stropodach - z wiązarów stalowych trójkątnych z przekryciem płytami PW8

pokrycie dachu - płyty PW8

schody - zewnętrzne na rampę stalowe

okna - stalowe

bramy i drzwi - stalowe

posadzki - cementowe

elewacja zewnętrzna - płyty PW8

- roboty zewnętrzne - rampa żelbetowa z zadaszeniem o konstrukcji stalowej, drogi i dojazdy utwardzone polbrukiem

Instalacje: - kanalizacja sanitarna

wodociągowa

elektryczna siły i światła

instalacja c.o. z zasileniem z kotłowni miejscowej - p.poż. piorunochronna

wentylacyjna

Dane techniczne.

Powierzchnia zabudowy:	**432 m²**
Powierzchnia użytkowa:	**430 m²**
Kubatura:	**2471 m³**

Obiekt aktualnie **nie użytkowany**. Rodzaj konstrukcji i stan techniczny jest odpowiedni do sposobu użytkowania. Obiekt wymaga bieżącej konserwacji.

BUDYNEK KOTŁOWNI

Budynek kotłowni c.o. i c. w. na olej opałowy dobudowany jest do budynku magazynu. Obiekt parterowy bez podpiwniczenia wzniesiony w 1998r. w celu zabezpieczenia w ciepło I w ciepłą wodę wszystkich obiektów bazy ekspedycyjno- magazynowej.

A. Opis techniczny

fundamenty - płyta żelbetowa monolityczna

ściany fundamentowe - betonowe

ściany parteru - z bloczków gazobetonowych

stropodach – z wiązarów trójkątnych stalowych z przekryciem płytami PW8

komin spalinowy i wentylacyjny kwasoodporny z izolacją termiczną

stolarka okienna - drewniana

stolarka drzwiowa - drzwi zewnętrzne i wewnętrzne metalowe

podłogi i posadzki - terakota na podłożu cementowym

tynki wewnętrzne - wapienno cementowe a do wysokości 2,20m glazura

elewacja zewnętrzna - tynk strukturalny na styropianie

elementy zewnętrzne - drogi I place utwardzone pol-brukiem

Instalacje:

kanalizacja sanitarna

kanalizacja deszczowa

wodociągowa

elektryczna siły i światła

ppoż.,

wentylacyjna

piorunochronna

sygnalizacyjna

Dane techniczne.

Powierzchnia zabudowy: **71 m^2**

Powierzchnia użytkowa: **57 m^2**

Kubatura: **295 m^3**

Kotłownia oddana do użytku w 1998r, spełnia wszystkie współczesne wymogi nowoczesnego obiektu,

BUDYNEK MAGAZYNOWO-EKSPEDYCYJNY WRAZ Z CZĘŚCIĄ BIUROWĄ O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 1252 m²

Obiekt wolnostojący, bez podpiwniczenia, wzniesiony w 1990 r. a kompleksowo zmodernizowany w 2001 r. Wzdłuż budynku od strony frontowej wybudowana Jest rampa wyładowczo załadowcza z zadaszeniem. Od strony zaplecza wykonano galerię komunikacyjną o konstrukcji stalowej z obudową z poliwęglanu. Aktualna funkcja obiektu jest zgodna z przeznaczeniem jako podstawowy magazyn bazy z częścią biurowo-socjalną.

Opis techniczny

fundamenty - żelbetowe, posadowione na palach, wykonane w układzie rusztowym

ściany przyziemia - betonowe

ściany zewnętrzne - z bloczków gazobetonowych

ściany i ścianki wewnętrzne

z gazobetonu I w konstrukcji ryglowej i obudowa suchym tynkiem

stropodach - kratownice stalowe z podsufitką podwieszoną i Izolacja termiczną z wełny mineralnej

pokrycie dachu - papa termozgrzewalna

schody - zewnętrzne na rampę stalowe

rampa żelbetowa - z zadaszeniem o konstrukcji stalowej i pokryciem z blachy trapezowe]

okna PCV oraz stalowe w czeski magazynowej oraz luksfery

bramy i drzwi - drzwi wewnętrzne drewniane i częściowo PCV, bramy metalowe unoszone

posadzki- cementowe w części magazynowej oraz terakota w części biurowo socjalnej

tynki wewnętrznie - w zależności od funkcji pomieszczeń wapienno cementowe uraz 7 płyt kartonowo gipsowych, w sanitariatach płytki glazurowane

elewacja zewnętrzna - tynki strukturalne na styropianie

elementy zewnętrzne - drogi place utwardzone polbrukiem

Instalacje:

sanitarna

kanalizacja deszczowa

wodociągowa

elektryczna siły i światła

instalacja c.o., z zasilaniem z kotłowni miejscowej

telefoniczna - ppoż.

piorunochronna

DANE TECHNICZNE

Powierzchnia zabudowy 1376 m ²

Powierzchnia użytkowa 1252m²

Powierzchnia biurowa 251m²

Powierzchnia magazynowa 1001m²

Kubatura 6531m³

Budynek jest na bieżąco konserwowany, **utrzymywany w bardzo dobrym stanie** zachowana. Sprawność techniczna podstawowych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku jest dobra. Estetyka obiektu w jego wewnętrznych rozwiązaniach robót wykończeniowych oraz estetyka otoczenia w pełni odpowiada wymogom dotyczącym obiektów magazynowych i biurowo - socjalnych. Standard wykończenia pomieszczeń dobry.

BUDYNEK BIUROWO-SOCJALNY O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 310 m^2

Budynek wolnostojący o dwóch poziomach użytkowych z pełnym podpiwniczeniem wzniesiony w 1989 roku z przeznaczeniem na funkcje biurowo socjalną aktualnie obiekt jest nie użytkowany w 2005 roku był dzierżawiony innym podmiotom.

Opis techniczny

fundamenty żelbetowe posadowione na palach

ściany piwnic z cegły pełnej ceramicznej

szkielet nośny ściany żelbetowe płytowe z fakturą elewacyjną

ściany nośne wewnętrzne prefabrykowane żelbetowe

ściany piwnic z cegły ceramicznej pełnej

ścianki i ściany wentylacyjne wykonane z cegły lub gazobetonu

stropodach żelbetowy prefabrykowany

pokrycie dachu z papy

schody żelbetowe płytowe wylewane na mokro

stolarka okienna drewniana

stolarka drzwiowa drzwi zewnętrzne stalowe drzwi wewnętrzne drewniane

podłogi i posadzki w zależności od przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń zróżnicowane rodzaje posadzek dostosowane do ich funkcji : w piwnicach cementowe, płytki lastryko na klatce schodowej oraz wykładziny w pomieszczeniach biurowych

tynki wewnętrzne wapienno cementowe

elementy zewnętrzne na ścianach piwnic tynki cementowo-wapienne, powyżej faktura płyt żelbetowych prefabrykowanych z grubego żwiru

roboty zewnętrzne schody wejściowe żelbetowe obłożone terakotą

schody zewnętrzne przeciwpożarowe stalowe

instalacje :

kanalizacyjna sanitarna

kanalizacyjna deszczowa

Wodociągowa

instalacja ciepłej wody

elektryczna siły i światła

instalacja co

telefoniczna

przeciwpożarowa

wentylacyjna

piorunochronna

Dane techniczne

Powierzchnia zabudowy: **187 m^2**

Powierzchnia użytkowa: **310 m^2**

Kubatura : **1610 m^3**

Stan techniczny określona jako słaby. Brak bieżącej konserwacji poszczególnych elementów spowodował przyspieszony proces wyeksploatowania części elementów, a w szczególności wymiany wymaga wykładzina PCV, część okien drewnianych i drzwi, niezbędne jest wykonanie malowania wszystkich pomieszczeń oraz zabezpieczenia antykorozyjnego daszku wyjściowego. Brak przy ścianach zewnętrznych opaski betonowej ze spadkiem od budynku powoduje zawilgocenie ścian zewnętrznych powodując także przyspieszenie procesu niszczenia tynków. Cały obiekt powinien być odświeżony – malowanie. Przed robotami malarskimi powinny być wyremontowane instalacje wodno-kanalizacyjna i centralnego ogrzewania.

Stan techniczny budynku można uznać za słaby. Oceniając zużycie poszczególnych elementów oraz uwzględniając ich udział w koszcie odtworzenia średnioważony stopień zużycia technicznego całej nieruchomości ustalono w wysokości 30 %. Stan techniczny budynku oceniono jako „słaby".

BUDYNEK MAGAZYNOWY TYPU BARAKOWEGO O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 192 m^2

Budynek wolnostojący bez podpiwniczenia, typu barakowego wzniesiony w 1977r. z przeznaczeniem na magazyn. W 2001r. obiekt został zmodernizowany poprzez zmianę funkcji wewnętrznych pomieszczeń z ściankami ryglowymi oraz wykonanie nowych posadzek t podsufitki. Od zewnątrz budynek został obudowany sidingiem na ruszcie drewnianym od szczytu wejściowego wykonano niską rampę załadowczo - wyładowczą.

Opis techniczny

fundamenty - betonowe ławowe

ściany zewnętrzne - konstrukcja ryglowa drewniana z obudową od wewn.

płytami drewno pochodnymi, a od zewn., płytami azbesto-cementowymi.

Izolacja termiczna ścian z wełny mineralnej.

ściany od zewn. osłonięte są płytami z saidingu.

ściany fundamentowe - betonowe

ściany i ścianki wewnętrzne - ryglowe drewniane z obudową płytami gipsowo-kartonowymi stropodach - wiązary deskownicowe z pokryciem papą na deskowaniu.

Podsufitka z elementów płytowych z izolacją z wełny mineralnej

stolarka okienna - drewniana

stolarka drzwiowa - drewniane

podłogi i posadzki - podłoże cementowe z wykładziną PCV

tynki wewnętrzne - wapienno-cementowe

elewacja zewnętrzna - płyty saiding

roboty zewnętrze - podjazd rampa betonowa z posadzką z płytek granito-gresowych z zadaszeniem o konstrukcji stalowej i pokryciem rondu lina"

Instalacje:

kanalizacja sanitarna

wodociągowa

elektryczna siły i światła

instalacja c.o. z kotłowni zakładowej

wentylacyjna

piorunochronna

Dane techniczne

Powierzchnia zabudowy:	**219 m^2**
Powierzchnia użytkowa:	**192 m^2**
Kubatura:	**656 m^3**

Stan techniczny budynku można uznać za słaby. Oceniając zużycie poszczególnych elementów oraz uwzględniając ich udział w koszcie odtworzenia średnioważony stopień zużycia technicznego całej nieruchomości ustalono w wysokości 20 %. Stan techniczny budynku oceniono jako „słaby".