

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków, stanowiących nieruchomość zabudowaną, oznaczoną jako działki o nr ew. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 z obr. 3025, Nad Odrą 25 oraz dz. nr ew. 15/3 z obr. 3063, Nad Odrą 63, położoną w Szczecinie przy ul. Nad Odrą 62,

Opracował zespół:

	<p>Agnieszka Zegarek - Dudzińska Rzeczoznawca Majątkowy upr. MIIR nr 5935</p>
	<p>Maria Zegarek Rzeczoznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>

Szczecin, 06.07.2020 r.

SPIIS TREŚCI

3	I. DANE FORMALNO-PRAWNE
	1. Przedmiot i zakres operatu szacunkowego
	2. Cel operatu szacunkowego
	3. Podstawa formalna operatu szacunkowego
	4. Uwarunkowania prawne operatu szacunkowego
	5. Podstawy metodologiczne operatu szacunkowego
	6. Źródła informacji
	7. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego
5	II. DANE O NIERUCHOMOŚCI
	1. Stan prawny
	2. Przeznaczenie nieruchomości
	3. Opis nieruchomości
27	III. PROCEDURA SZACOWANIA
29	IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
	1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości zabudowanych
	2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości
35	V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
35	VI. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

I. DANE FORMALNO-PRAWNE

1. Przedmiot i zakres operatu szacunkowego

Przedmiotem operatu szacunkowego jest nieruchomości zabudowana w Szczecinie przy ul. Nad Odrą 62, oznaczona jako działki o nr ew. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 z obr. 3025, Nad Odrą 25 oraz dz. nr ew. 15/3 z obr. 3063, Nad Odrą 63, dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KW SZ1S/00080943/8.

Zakres operatu szacunkowego obejmuje oszacowanie wartości rynkowej praw do nieruchomości zabudowanej (prawa użytkownika wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków), według stanu i cen aktualnych na datę sporządzenia operatu szacunkowego, tj. 06.07.2020 r.

2. Cel operatu szacunkowego

Operat szacunkowy sporządzono dla potrzeb prowadzonego postępowania likwidacyjnego w sprawie XII GU 278/19 prowadzonego przez syndyka Spółki "ENERGOPOL - SZCZECIN" S.A. - Macieja Kasprzyk.

3. Podstawa formalna operatu szacunkowego

Operat szacunkowy sporządzono na podstawie zlecenia syndyka Macieja Kasprzyk z dnia 20.04.2020 r.

4. Uwarunkowania prawne operatu szacunkowego

Jako podstawa do określenia wartości rynkowej dla potrzeb ww. postępowania przyjęto:
- Ustawę z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65)
- Ustawę z dn. 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.2072.109) ze zmianą z dnia 14 lipca 2011 r. (Dz. U. Nr 165 z 2011 r., poz. 985) i zmianą w Dz. U. 2019 poz. 222

5. Podstawy metodologiczne operatu szacunkowego

Szkolenia i seminaria:

- Praktyczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych - egzekucje z nieruchomości (KPC), PFSRM, Warszawa 2020 r.
- Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2019 r.
- Mikroekonomia w teorii i praktyce, XIX Międzynarodowa Konferencja Naukowa, Uniwersytet Szczeciński, 16 - 17 września 2019 r.
- „Rynkowa Wartość Nieruchomości - przykłady wycen”, KSRM, Karpacz 17-19.10.2019 r.
- Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2019 r.
- Wycena nakładów na nieruchomości w różnych sytuacjach prawnych, PSRWN o/Szczecin, czerwiec 2019 r.
- Wyzwania i bariery w pracy biegłego z zakresu wyceny przedsiębiorstw, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, 16 listopada 2018 r.
- RODO dla rzeczoznawcy majątkowego, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2018 r.
- Zmiany przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w 2017 r., PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2017 r.

- Geo kodowanie nieruchomości z użyciem pakietu Excel i innych narzędzi, Szczecin, maj 2016 r.
- Biegi w postępowaniu sądowym, Sąd Okręgowy w Szczecinie, Szczecin, marzec 2016 r.
- Zastosowanie korelacji rang do określania wpływu cech nieruchomości na różnicowanie cen z wykorzystaniem pakietu Excel, PSRWN, Szczecin, listopad 2015 r.
- Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego, PFSRM, Warszawa 2015 r., materiały szkoleniowe
- Odpowiedzialność cywilna i karna biegłych sądowych, Szczecin listopad 2014 r., materiały szkoleniowe
- Seminarium „Rzeczoznawca majątkowy jako biegły sądowy w postępowaniu administracyjnym”, Szczecin marzec 2012 r., materiały szkoleniowe
- Seminarium „Podjęcie porównawcze”, Szczecin marzec 2008 r., materiały szkoleniowe

Publikacje i metodologia:

- Powszechne Zasady Wyceny (w zakresie ograniczonym)
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz, red. P. Czechowski, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2015
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz 3. Wydanie, J. Jaworski / A. Prusaczyk, T. Tułodziecki / M. Wolanin, C.H. Beck, Warszawa 2013
- Nieruchomości Problematyka Prawna, G. Bieniek, S. Rudnicki, Lexis Nexis, Warszawa 2013
- Gospodarka Nieruchomościami, S. Zróbek, R. Zróbek, J. Kuryl, Wydawnictwo Gall, Katowice 2008 r.
- Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, red. S. Zróbek, Educaterra, Olsztyn 2007 r.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie PFSRM, Warszawa 2005 r.
- Nieruchomość a rynek E. Kucharska-Stasiak, PWN luty 2004 r.
- Ile jest warta nieruchomość K. Rygiel, M. Prystupa, E. Mączyńska, Warszawa 2004 r.
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego M. Prystupa, PFSRN Warszawa 2003 r.

6. Źródła informacji

- Oględziny nieruchomości w dniu 07 maja 2020 r., 13 maja 2020 r.
- Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie,
- Urząd Miasta Szczecin,
- Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział Ksiąg Wieczystych (elektroniczna przeglądarka ksiąg wieczystych),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Informacje i analizy własne autorki operatu szacunkowego.

7. Daty istotne dla czynności biegłego

- Data sporządzenia operatu szacunkowego - 06.07.2020 r.
- Data oględzin nieruchomości¹ - 07 maja 2020 r., 13 maja 2020 r.
- Data, na którą określono stan nieruchomości 06.07.2020 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości 06.07.2020 r.

¹ Przyjęto, że stan nieruchomości z daty oględzin nie uległ zmianie do daty sporządzenia operatu szacunkowego.

II. DANE O NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW SZ1S/00080943/8. Zapisy w ww. księdze wskazują, że:

Dział I: 1. zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą, nieruchomości, dz. nr

ew. **14/1**

2. zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą, nieruchomości, dz. nr

ew. **14/2**

3. zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą, obręb ewidencyjny

326201_1.3025, Nad Odrą 25, Nabrzeże Goławskie; ul. Nad Odrą 62; częściowo

w granicach Portu Morskiego, Ba – tereny przemysłowe, dz. nr ew. **15/1**

4. zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą, obręb ewidencyjny

326201_1.3025, Nad Odrą 25, Nabrzeże Goławskie; ul. Nad Odrą 62; częściowo

w granicach Portu Morskiego, Ba – tereny przemysłowe, dz. nr ew. **15/2**

5. zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą, obręb ewidencyjny

326201_1.3025, Nad Odrą 25, Nabrzeże Goławskie; ul. Nad Odrą 62; częściowo

w granicach Portu Morskiego, Ba – tereny przemysłowe, dz. nr ew. **15/3**

BUDYNKI:

1) zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą 62-66, budynek

administracyjny o kubaturze 401,7 m³, odrębność: tak

2) zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą 62-66, kotłownia

warsztatowa o kubaturze 213 m³, odrębność: tak

3) zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą 62-66, budynek

warsztatowy o kubaturze 13532 m³, odrębność: tak

4) zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą 62-66, budynek

magazynowo-socjalny o kubaturze 3560 m³, odrębność: tak

5) zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą 62-66, budynek

gospodarczy o kubaturze 8176 m³, odrębność: tak

6) zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą 62-66, budynek

gospodarczy (portiernia) o kubaturze 48 m³, odrębność: tak

7) zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą 62-66, budynek

magazynowy (sprzętu średniego) o kubaturze 4064 m³, odrębność: tak

8) zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą 62-66, budynek

magazynowy (części zamienne) o kubaturze 2835 m³, odrębność: tak

9) zachodniopomorskie, Szczecin M., Szczecin, ul. Nad Odrą 62-66, budynek

biurowy o kubaturze 1445 m³, odrębność: tak

Obszar całej nieruchomości: 5,0000 ha

Dział I Sp:

działka gruntu w wieczystym użytkowaniu i stanowiący odrębną nieruchomość: budynek administracyjny o kubaturze 401,7 m³, kotłownia warsztatowa o kubaturze 213 m³, budynek warsztatowy o kubaturze 13532 m³, budynek magazynowo-socjalny o kubaturze 3560 m³, budynek gospodarczy o kubaturze 8176 m³, budynek gospodarczy (portiernia) o kubaturze 48 m³, budynek

magazynowy (sprzętu średniego) o kubaturze 4064 m³, budynek magazynowy (części zamienne) o kubaturze 2835 m³, budynek biurowy o kubaturze 1445 m³; okres użytkowania: 2089-12-05

Dział II:

Skarb Państwa – właściciel

"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN – użytkownik wieczysty

Dział III:

- inny wpis: prawo pierwokupu przysługujące Zarządowi Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A. w Szczecinie

- inny wpis: w szczególności z nieruchomości w sprawie GKM 95/19, Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Warszawa, 010001345, 0000009831

Dział IV:

- hipoteka umowna łączna - 75000000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) zł; wierzytelność: kapitał kredytu, rozszczenia o odsetki, przyznane koszty postępowania, jak również inne rozszczenia o świadczenia uboczne; umowa kredytu nr WAR/4050/18/208/CB z dnia 11 czerwca 2018 roku; Bank BGŻ BNP Paribas Spółka Akcyjna, Warszawa, 010778878, 0000011571

- hipoteka umowna łączna - 60000000,00 (sześćdziesiąt milionów) zł; wierzytelność: kapitał, rozszczenia o odsetki, przyznane koszty postępowania, jak również inne rozszczenia o świadczenia uboczne; umowa o limit wierzytelności nr CRD/L/42147/14 z dnia 1 października 2014 roku z późniejszymi zmianami tj. : z tytułu kredytu w rachunku bieżącym, z tytułu kredytu rewalingowego w PLN, z tytułu wystawienia zleceń gwarancji bankowych; inne informacje: hipoteka współobciąża nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prąbek i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach prowadzi księgę wieczystą numer SZZS/0003943/2; w polu 4.4.1.13 ujawniono numer księgi wieczystej oraz sąd prowadzący księgę wieczystą SZZS/0003943/2 dla nieruchomości współobciążonej wpisem hipoteki umownej łącznej; Bank BGŻ BNP Paribas Spółka Akcyjna, Warszawa, 010778878, 0000011571

- hipoteka przymusowa - 772249,77 (siedemset siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści dziewięć 77/100) zł; należność z tytułu nieopłaconych składek FUZ za okres 08/2019 wraz z odsetkami za zwłokę; Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Warszawa, 000017756

- hipoteka przymusowa łączna - 11 700 000,00 (jedenaście milionów siedemset tysięcy) zł; wierzytelność: należność objęta tytułem wykonawczym; Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes Spółka Akcyjna, Warszawa, 015319879, 0000156966

- hipoteka przymusowa - 1291739,04 (jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć 04/100) zł; należność objęta tytułem zabezpieczenia - nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla wydanym w dniu 15 października 2019 roku przez Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt VIII GNC 503/19; Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Warszawa, 010001345, 0000009831

UWAGA! W dziale III widnieje wpis o wszczęciu egzekucji w sprawie GKM 95/19. Zgodnie z art. 930 KPC rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalszy tok postępowania egzekucyjnego.

Stan wg wypisu z rejestru gruntów, prowadzonego przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie, wskazuje:

Województwo:

Powiat:

Obsz. ewidencyjny:

Nr KW:

1) Nr działki:

Ulica:

Powierzchnia:

Opis użytku:

2) Nr działki:

Ulica:

Powierzchnia:

Opis użytku:

3) Nr działki:

Ulica:

Powierzchnia:

Opis użytku:

4) Nr działki:

Ulica:

Powierzchnia:

Opis użytku:

BUDYNKI:

Numer ewidencyjny:

Funkcja:

Działka:

Adres:

Pow. zabudowy:

Liczba kond. nad/podziem.:

Identyfikator:

zachodniopomorskie

Szczecin

3025, Nad Odrą 25

SZ1S/00080943/8

14/1

Nad Odrą 62

częściowo w granicach portu morskiego

0,0681 ha

Tereny przemysłowe

14/2

Nad Odrą 62

częściowo w granicach portu morskiego

0,1051 ha

Tereny przemysłowe

15/1

Nabrzeże Goławskie

Nad Odrą 62

częściowo w granicach portu morskiego

0,0758 ha

Tereny przemysłowe

15/2

Nabrzeże Goławskie

Nad Odrą 62

częściowo w granicach portu morskiego

0,0681 ha

Tereny przemysłowe

2

pozostałe budynki niemieszkalne (109)

15/2

-

11 m²

1/

326201_1.3025.2_BUD

Województwo:

Powiat:

Obsz. ewidencyjny:

Nr KW:

1) Nr działki:

Ulica:

zachodniopomorskie

Szczecin

3063, Nad Odrą 63

SZ1S/00080943/8

15/3

Nad Odrą 62

Nad Odrą 64
Nad Odrą 66
częściowo w granicach portu morskiego
4,5452 ha
Tereny przemysłowe

BUDYNKI:

- | Opis użytku: | Numer ewidencyjny: |
|---------------|----------------------------|
| Powierzchnia: | 1) Numer ewidencyjny: |
| | Funkcja: |
| | Działka: |
| | Adres: |
| | Pow. zabudowy : |
| | Liczba kond. nad/podziem.: |
| | Identyfikator: |
| | 2) Numer ewidencyjny: |
| | Funkcja: |
| | Działka: |
| | Adres: |
| | Pow. zabudowy : |
| | Liczba kond. nad/podziem.: |
| | Identyfikator: |
| | 3) Numer ewidencyjny: |
| | Funkcja: |
| | Działka: |
| | Adres: |
| | Pow. zabudowy : |
| | Liczba kond. nad/podziem.: |
| | Identyfikator: |
| | 4) Numer ewidencyjny: |
| | Funkcja: |
| | Działka: |
| | Adres: |
| | Pow. zabudowy : |
| | Liczba kond. nad/podziem.: |
| | Identyfikator: |
| | 5) Numer ewidencyjny: |
| | Funkcja: |
| | Działka: |
| | Adres: |
| | Pow. zabudowy : |
| | Liczba kond. nad/podziem.: |
| | Identyfikator: |
| | 6) Numer ewidencyjny: |
| | Funkcja: |
| | Działka: |
| | Adres: |
| | Pow. zabudowy : |
| | Liczba kond. nad/podziem.: |
| | Identyfikator: |
-
- | | | | | | | |
|----|---------------------------------------|------|---|--------------------|----|----------------------|
| 59 | pozostałe budynki niemieszkalne (109) | 15/3 | - | 984 m ² | 1/ | 326201_1.3063.59_BUD |
| 56 | pozostałe budynki niemieszkalne (109) | 15/3 | - | 7 m ² | 1/ | 326201_1.3063.56_BUD |
| 55 | pozostałe budynki niemieszkalne (109) | 15/3 | - | 818 m ² | 1/ | 326201_1.3063.55_BUD |
| 54 | pozostałe budynki niemieszkalne (109) | 15/3 | - | 57 m ² | 1/ | 326201_1.3063.54_BUD |
| 51 | pozostałe budynki niemieszkalne (109) | 15/3 | - | 593 m ² | 1/ | 326201_1.3063.51_BUD |
| 49 | pozostałe budynki niemieszkalne (109) | 15/3 | - | 503 m ² | 1/ | 326201_1.3063.49_BUD |

48	pozostałe budynki niemieszkalne (109)	15/3	-	17 m ²	1/	326201_1.3063.48_BUD	7) Numer ewidencyjny: Funkcja: Działka: Adres: Pow. zabudowy : Liczba kond. nad/podziem.: Identyfikator:
47	pozostałe budynki niemieszkalne (109)	15/3	-	437 m ²	1/	326201_1.3063.47_BUD	8) Numer ewidencyjny: Funkcja: Działka: Adres: Pow. zabudowy : Liczba kond. nad/podziem.: Identyfikator:
46	pozostałe budynki niemieszkalne (109)	15/3	-	1005 m ²	1/	326201_1.3063.46_BUD	9) Numer ewidencyjny: Funkcja: Działka: Adres: Pow. zabudowy : Liczba kond. nad/podziem.: Identyfikator:
44	pozostałe budynki niemieszkalne (109)	15/3	-	114 m ²	1/	326201_1.3063.44_BUD	10) Numer ewidencyjny: Funkcja: Działka: Adres: Pow. zabudowy : Liczba kond. nad/podziem.: Identyfikator:
43	pozostałe budynki niemieszkalne (109)	15/3	-	1175 m ²	1/	326201_1.3063.43_BUD	11) Numer ewidencyjny: Funkcja: Działka: Adres: Pow. zabudowy : Liczba kond. nad/podziem.: Identyfikator:
58	pozostałe budynki niemieszkalne (109)	15/3	-	580 m ²	1/	326201_1.3063.58_BUD	12) Numer ewidencyjny: Funkcja: Działka: Adres: Pow. zabudowy : Liczba kond. nad/podziem.: Identyfikator:
53	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (104)	15/3	-	211 m ²	1/		13) Numer ewidencyjny: Funkcja: Działka: Adres: Pow. zabudowy : Liczba kond. nad/podziem.:

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,8;
 - 4) wysokość nowej zabudowy wzdłuż ulicy P.T.9027.KD.D (poza granicami planu) do gzymsu wieńczącego do 12,0 m n.p.t., wysokość pozostałej zabudowy i budowli według potrzeb technologicznych;
 - 5) dachy o parametrach dachów;
 - 6) dopuszcza się budowę, rozbudowę i likwidację bocznic kolejowych;

2. Ustalenia ekologiczne:
 - 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) obowiązuje utrzymanie istniejących skupisk zieleni wysokiej;
 - 3) obowiązuje realizacja pasów zieleni izolacyjnej przy północnej i południowej granicy terenu elementarnego;
 - 4) teren w granicach portu morskiego;
 - 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
 - 6) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

- 3) nabrzeża przefundunkowo – składowe, technologiczne.
- 2) dopuszcza się usługi m. in.: produkcyjne, logistyczne, obsługi biznesu, telekomunikacji, działalność stoczniowa, edukacji, działalność naukowa, techniczna, itp.;
- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przefundunkowa, produkcyjna – składowa z dopuszczeniem usług, w tym: dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, składow handlu hurtowego, giełdy towarowe, bazy transportowe - spedycyjne, itp.;
1. Ustalenia funkcjonalne:
 - 1) przeznaczenie terenu: funkcja przefundunkowa, produkcyjna – składowa z dopuszczeniem usług, w tym: dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, składow handlu hurtowego, giełdy towarowe, bazy transportowe - spedycyjne, itp.;
 - 2) dopuszcza się usługi m. in.: produkcyjne, logistyczne, obsługi biznesu, telekomunikacji, działalność stoczniowa, edukacji, działalność naukowa, techniczna, itp.;
 - 3) nabrzeża przefundunkowo – składowe, technologiczne.

Teren elementarny P.T.9019.P.U - powierzchnia 21,7017 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: funkcja przefundunkowa, produkcyjna – składowa z dopuszczeniem usług, w tym: dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, składow handlu hurtowego, giełdy towarowe, bazy transportowe - spedycyjne, itp.;

2) dopuszcza się usługi m. in.: produkcyjne, logistyczne, obsługi biznesu, telekomunikacji, działalność stoczniowa, edukacji, działalność naukowa, techniczna, itp.;

3) nabrzeża przefundunkowo – składowe, technologiczne.

2. Przeznaczenie nieruchomości

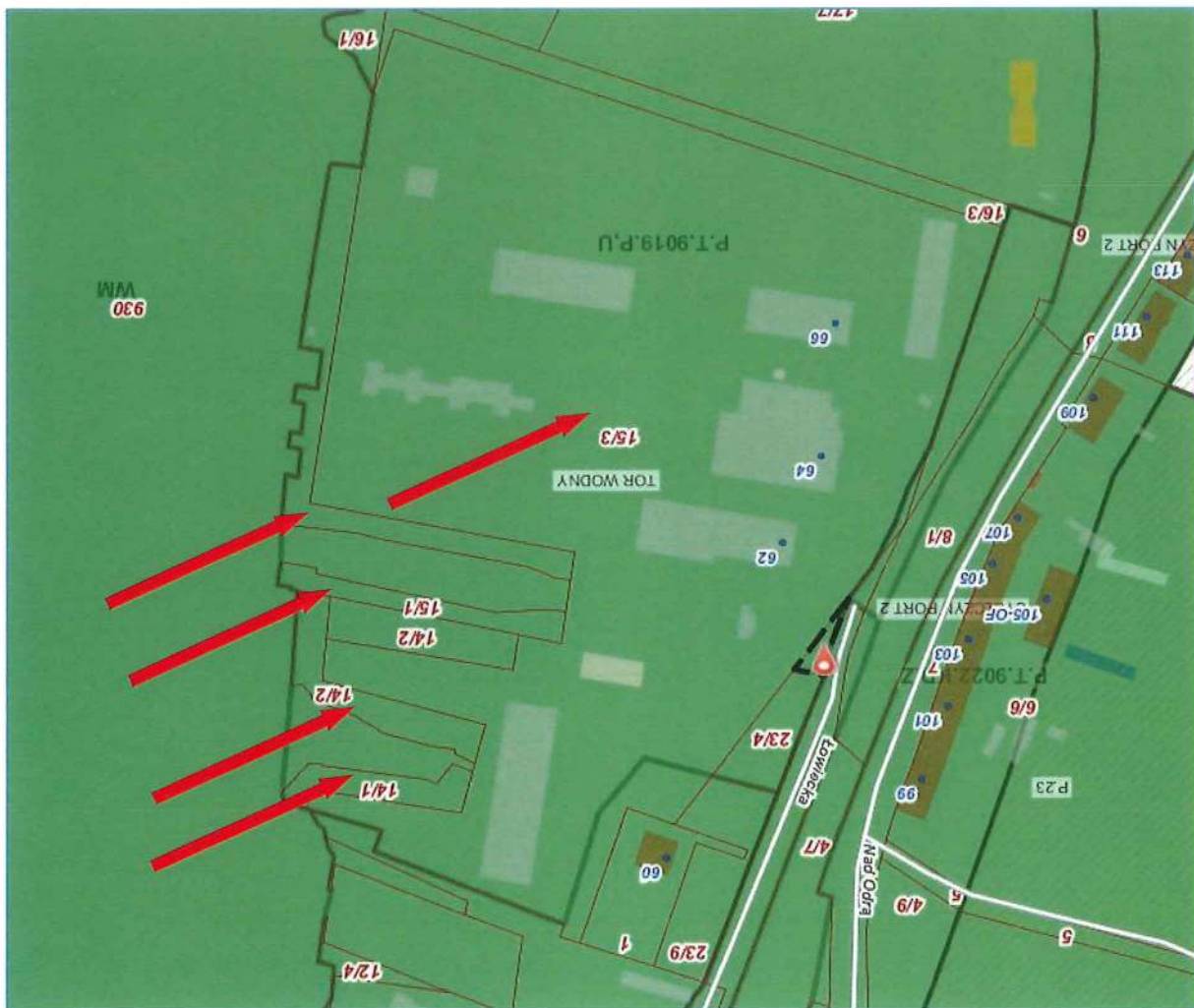
Dla terenu lokalizacji nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „TOR WODNY”, uchwalony Uchwałą Nr XXIX/730/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25.04.2017 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego poz. 2327. Nieruchomość położona jest w terenie elementarnym o symbolu P.T.9019.P.U (tereny produkcyjne i usługi), dla którego obowiązuje następujące ustalenia:

UWAGA! Istnieje niezgodność pomiędzy stanem rzeczywistym a stanem ujawionym w kartotece budynków. W dacie oględzin stwierdzono, że budynki o nr ew. 2, 44, 48, 51, 55, 58 zostały rozebrane.

50	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (104)	15/3	-	16 m ²	1/	326201_1.3063.50_BUD
14)	Numer ewidencyjny:	Funkcja:	Działka:	Adres:	Pow. zabudowy :	Liczba kond. nad/podziem.:
50						
326201_1.3063.53_BUD	Identyfikator:					

- 7) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, rozbudowę, przebudowę nabrzeża, kanałów i basenów wg potrzeb funkcjonalnych z uwzględnieniem toru wodnego; długość nabrzeża wg potrzeb technologicznych;
- 8) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń w strefie przybrzeżnej niezbędnych dla wskazanych funkcji;
- 9) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Lipowej 17 i 17a, oznaczonych na rysunku planu symbolem E1, E2 obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytów budynków i form dachów z wysuniętym okapem, zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy, Id: 7DED57A-B99D-4620-8302-629197B52A11. Podpisany Strona 57
- b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, kształtów i wymiarów otworów okiennych, drzwiowych i blend zakończonych fułkiem odcinkowym, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym ze słupkiem i słupkiem,
- c) utrzymanie kompozycji z cegły licowej, ceglanych gzymsów, podokienników, nadproży,
- d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 10) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Lipowej oznaczonego na rysunku planu symbolem E3, obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytów budynku i formy dachu,
- b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, kształtów i wymiarów otworów okiennych ze stolarką o drobnym podziale,
- c) utrzymanie kompozycji elewacji z konstrukcją nośną wypełnioną cegłą licową,
- d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 11) obowiązuje utrzymanie nawierzchni brukowych drog wewnętrznych;
- 12) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Lipowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: E4, E5 obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: gabarytów wysokościowych, kompozycji i detalu architektonicznego;
- 13) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: schron pod budynkiem, schron wołno stojący, oznaczone na rysunku planu – do zachowania, dopuszcza się likwidację pod warunkiem wykonania w innym terenie obiektu o podobnych parametrach i nie mniejszej pojemności lub dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania schronów z uwzględnieniem wymogów obrony cywilnej;
- 14) wyposazenie technologiczne, w tym bocznicę kolejową wg potrzeb technologicznych;
- 15) dopuszcza się uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urorku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych oraz dopuszczonych materiałów;
- 16) teren objęty strefą E ochronny ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 17) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz przebudowę nabrzeża związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1,0 ha.
4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.
5. Ustalenia komunikacyjne:
- 1) obsługa z istniejącego układu drogowego (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.
6. Ustalenia inżynierijne:
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.T.9019.P.U;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry;

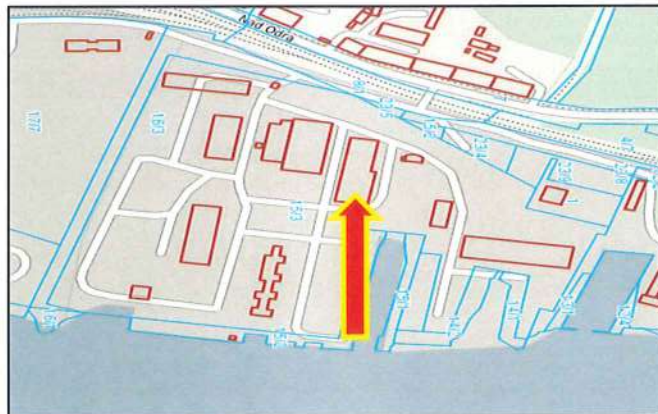
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i m, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji; Id: 7DED57A-B99D-4620-8302-629197B52A11. Podpisany Strona 58
- 4) dopuszcza się przebudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/m w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/m i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeży dla jednostek pływających.



3. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana zlokalizowana jest w Szczecinie, w obrębie Nad Odrą (3025 i 3063), w terenie ograniczonym rzeką Odrą a ulicą Nad Odrą. Lokalizację w obszarze obrębów Nad Odrą wskazuje mapa poniżej:

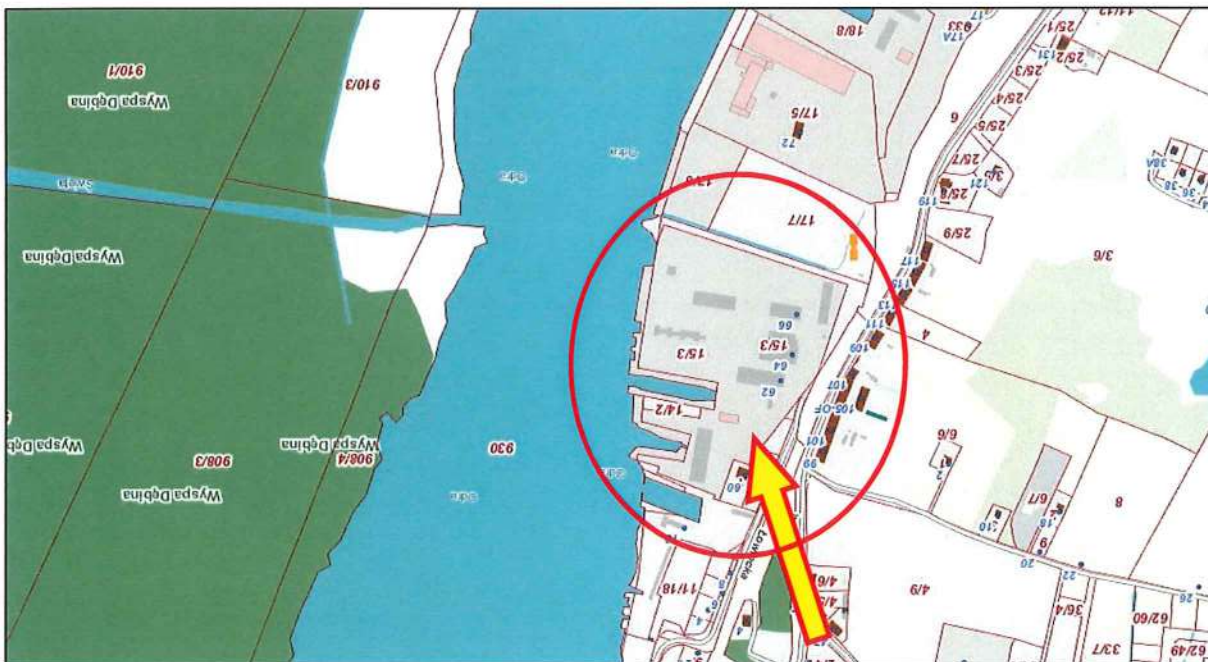
Obiekt wzniesiony w technologii mieszanej. Fundamenty żelbetowe. Ściany zewnętrzne Budynek to obiekt wolnostojący, parterowy o rzucie poziomym zbliżonym do prostokąta.



Budynek nr ew. 59 (administracyjno - socjalny)
 Lokalizację budynku w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa przemysłowa, mieszkaniowa wielorodzinna a także nabrzeże Odry. Dojazd do nieruchomości ulicą Nad Odrą i dalej kowicką o nawierzchniach utwardzonych. Dostęp do nieruchomości możliwy jedynie przez biegnącą pomiędzy ulicami Nad Odrą i kowicką linię kolejową, bądź od strony koryta rzeki.

Diabłki posiadają łączną pow. 50 000 m² i w całości stanowią tereny przemysłowe. Nieruchomość zabudowana jest budynkami i budowlami o charakterze przemysłowym i w części administracyjno - socjalnym. Kształt nieruchomości dość foremny - trapezu, z wcięciami od strony koryta rzeki Odry. Teren o płaskim ukształtowaniu, dobrze nasłoneczniony. Teren nieruchomości częściowo ogrodzony - ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych. Od strony ulic dojazdowych (Nad Odrą i kowickiej) w ogrodzeniu osadzone są dwie bramy wjazdowe (azurowe, z elementów stalowych). Grunt utwardzony częściowo płytami betonowymi pełnymi i azurowymi, częściowo frezami.



konstrukcyjne szkieletowe – słupy żelbetowe, ściany uzupełnione cegłą; ściany wewnętrzne murowane z bloczków z betonu komórkowego. Elewacja z tynku mineralnego, ocieplenie ścian styropianem. Dach budynku konstrukcji stalowej – dźwigary kratowe wsparte na słupach żelbetowych o pokryciu z blachy falistej i papy.

Wewnątrz posadzki cementowe, wykończone płytkami terakoty, wykładziną pcw. Ściany tynkowane i malowane farbą emulsyjną (w częściach socjalnych do wysokości lampy). Ściany malowane farbą olejną) a także w części wykończone płytkami glazury. Stolarka okienna z pcw. Stolarka drzwiowa wewnętrzna pływająca, zewnętrzna drewniana i z profili pcw.

Strukturę i powierzchnię budynku przedstawia tabela poniżej:

Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. zabudowy [m ²]
NR EW. BUDYNKU	59	
wiatrołap	3,18	
korytarz	25,15	
łazienka	11,58	
wc damskie	5,95	
wc męskie	3,90	
biuro	12,59	
biuro	11,95	
magazyn	190,76	
korytarz	56,91	
kuchnia	10,12	
biuro	22,43	
biuro	15,12	
biuro	16,30	
biuro	12,91	
kasa	8,37	
biuro	13,21	
biuro	12,33	
biuro	18,92	
szatnia	54,82	
korytarz	11,88	
pomieszczenie gospodarcze	1,70	
sanitariat z przedstionkiem	11,23	
szatnia	141,85	
korytarz	4,05	
łazienka	6,98	
prysznic	21,19	
wiatrołap	6,60	
biuro	12,24	
biuro	24,83	
kotłownia	13,90	
RAZEM	762,95	984

Powierzchnia użytkowa² - 762,95 m²
 Powierzchnia zabudowy³ - 984,00 m²

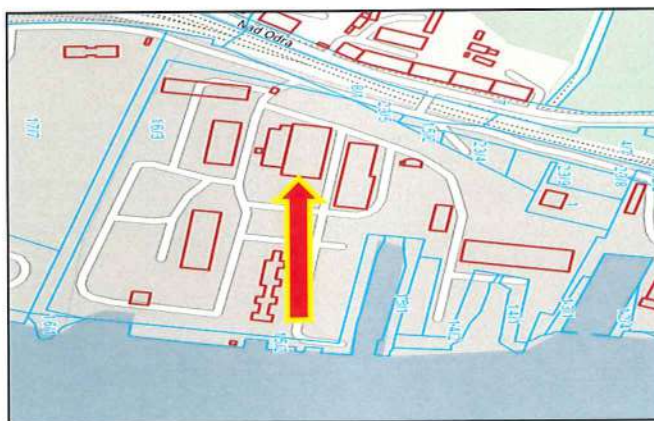
² Na podstawie zdjętych pomiarów

³ Na podstawie aktualnego wypisu z kartoteki budynków

Pomieszczenie	NR EW. BUDYNKU	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. zabudowy [m ²]
	46	379,83	
hala 1		247,27	
hala 2		47,06	
pomieszczenie		15,80	
korytarz		10,09	
pomieszczenie 1		17,42	
pomieszczenie 2		12,15	
sanitariat		17,50	
pomieszczenie 3		9,61	
biuro		11,27	
pomieszczenie 4		1,96	
pomieszczenie 5		12,74	
katka schodowa		248,17	
hala obróbki		1030,87	
RAZEM			1005

Strukturę i powierzchnię budynku przedstawia tabela poniżej:

Budynek to obiekt w zwartej bryle z budynkiem nr ew. 47, parterowy o rzucie poziomym prostokąta. Obiekt wzniesiony w technologii mieszanej. Fundamenty żelbetowe. Ściany zewnętrzne konstrukcyjne szkieletowe – słupy stalowe, ściany uzupełnione cegłą. Dach budynku konstrukcji stalowej – dźwigary kratowe wsparte na słupach o pokryciu z blachy. Na antresoli urządzono są pomieszczenia biurowe i sanitariaty (w dacie oględzin w złym stanie techniczno – użytkowym). Wewnątrz posadzki cementowe (w halach bez obłożenia, w sanitariatach wykonano płytkami ceramicznymi). Ściany tynkowane i malowane farbą emulsyjną oraz olejną na klatce schodowej (w sanitariatach licowane płytkami). Stolarka okienna zewnętrzna stalowa, okienka wewnętrzne na hale drewniane. Wrota stalowe, dwuskrzydłowe. Drzwi wewnętrzne płytowe, częściowo przeszklone. Schody na antresole stalowe, ażurowe.



Lokalizację budynku w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:
Budynek nr ew. 46 (hala remontowa sprzętu ciężkiego)

Budynek wyposażony jest w instalacje: energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną (ogólnospirną i deszczową), centralnego ogrzewania (ogrzewanie elektryczne), teleinformatyczną.

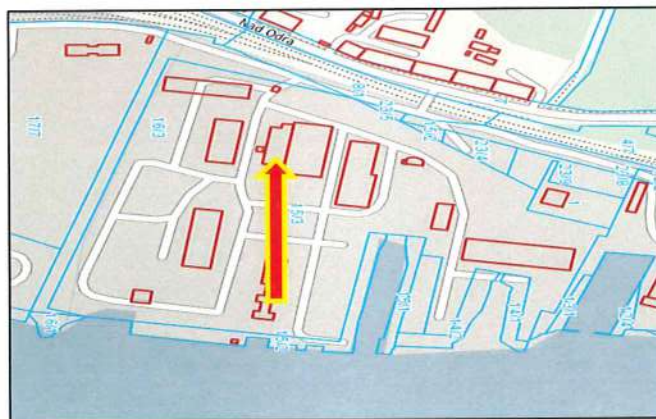
⁴ Na podstawie zdjętych pomiarów
⁵ Na podstawie aktualnego wypisu z kartoteki budynków
⁶ Na podstawie zdjętych pomiarów
⁷ Na podstawie aktualnego wypisu z kartoteki budynków

Powierzchnia użytkowa⁶ - 380,40 m²
 Powierzchnia zabudowy⁷ - 437,00 m²

Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. zabudowy [m ²]
NR EW. BUDYNKU	47	
pomieszczenie	168,81	
magazyn	14,72	
biuro	14,43	
hala	182,44	
RAZEM	380,40	437

Strukturę i powierzchnię budynku przedstawia tabela poniżej:

Budynek to obiekt w zwartej bryle z budynkiem nr ew. 46, parterowy o rzucie poziomym zbliżonym do prostokąta. Obiekt murowany, otynkowany tynkiem cementowym gładkim. Fundamenty żelbetowe. Ściany zewnętrzne konstrukcyjne mурowane. Stropodach budynku jednopadowy o pokryciu z blachy trapezowej. Na antresoli urządzone jest pomieszczenie biurowe. Wewnątrz posadzka cementowa, bez obłożenia. Ściany tynkowane i malowane farbą emulsyjną oraz olejną do wysokości lamperii (w części antresoli wykończone tynkiem strukturalnym). Stolarka okienna stalowa. Wrota stalowe i blaszane, dwuskrzydłowe. Schody na antresolę stalowe, ażurowe.



Budynek nr ew. 47 (hala warsztatowa)
 Lokalizację budynku w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

Budynek wyposażony jest w instalacje: energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną (ogólnospławną i deszczową), centralnego ogrzewania (w części antresoli zainstalowane są grzejniki typu Faviera), teleinformatyczną. W budynku zainstalowana jest suwnica pomostowa o udźwigu 5T z belkami podsuwnicowymi o dł. 13 m (nieczynna).

Powierzchnia użytkowa⁴ - 1030,87 m²
 Powierzchnia zabudowy⁵ - 1005,00 m²

⁸ Na podstawie zdjętych pomiarów.
⁹ Na podstawie aktualnego wypisu z kartoteeki budynków

Budynek nr ew. 49 (wraz ze slipem)
 Lokalizację budynku w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

Objekt wyposażony jest w instalacje: energii elektrycznej).

Powierzchnia użytkowa⁸ - 321,90 m²
 Powierzchnia zabudowy⁹ - obiekt nieujawniony w ewidencji

503	RAZEM	321,90
	hala nr 4	161,37
	hala nr 5	160,53
Pow. zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa [m ²]	

Strukturę i powierzchnię obiektu przedstawia tabela poniżej:

Wnętrze obiektu podzielone jest na dwie hale. Wejście do każdej z nich niezależne. Wrotami, stalowa.

Posadzka betonowa. Wrota stalowe, dwuskrzydłowe. Stolarka okienna w formie nasświetli nad szypową, obudowana blachą. Obiekt kryty stropodachem dwuspadowym o pokryciu z blachy. Obiekt wolnostojący, parterowy, o rzucie regularnym, prostokątnym. Konstrukcja ścian



Hale nr 4 i 5 (ujawnione na mapie zasadniczej jako inna budowa)
 Lokalizację hal w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

Budynek wyposażony jest w instalacje: energii elektrycznej, kanalizacyjną.

¹⁰ Na podstawie zdjęć pomiarów – powierzchnia części biurowo – socjalnej i maszynowni (nie obejmuje pomieszczeń pod slipem, niedostępnych w dacie oględzin)
¹¹ Na podstawie aktualnego wypisu z kartoteki budynków

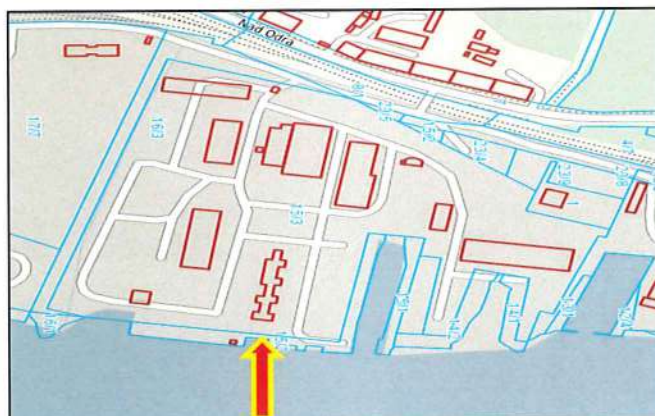
Budynek wyposażony jest w instalacje: energii elektrycznej, Budynek w części biurowo – socjalnej jest ogrzewany.

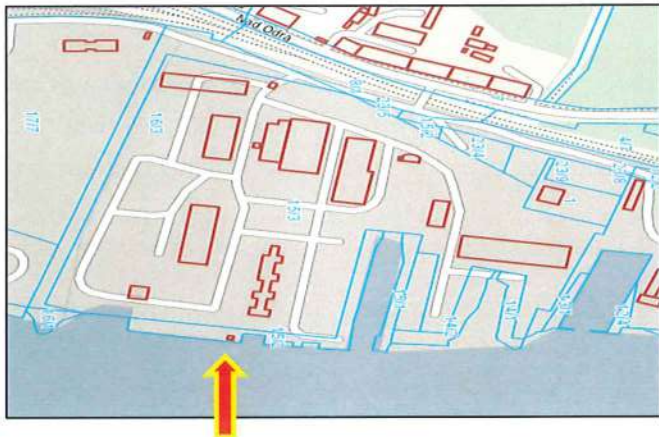
Powierzchnia użytkowa¹⁰ - 71,79 m²
 Powierzchnia zabudowy¹¹ - 503,00 m²

Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. zabudowy [m ²]
łazienka	7,43	
hall	10,67	
biuro	14,02	
kuchnia	22,78	
maszynownia	16,89	
RAZEM	71,79	
		503

Strukturę i powierzchnię części biurowo – socjalnej budynku przedstawia tabela poniżej:

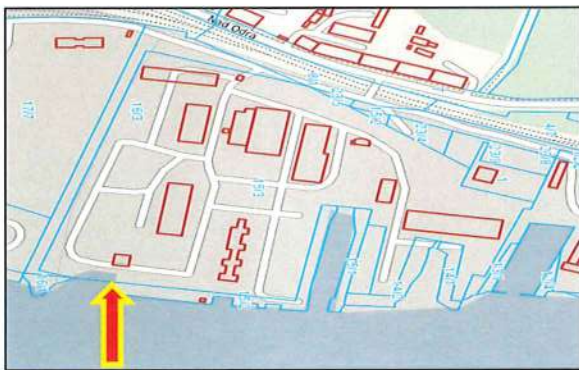
Budynek wolnostojący, parterowy ze slipem, o rzucie nieregularnym. Obiekt mурowany, w części ocieplony i otynkowany tynkiem mineralnym, w części otynkowany tynkiem cementowym gładkim. Fundamenty żelbetowe. Ściany zewnętrzne konstrukcyjne mурowane. Stropodach budynku jednopadowy – tworzący wylęgany slip do wodowania, z szynami stalowymi i maszynownią mурowaną z cegły czerwonej. Pod slipem mieszczą się pomieszczenia gospodarcze a w stalowej części budynku kotłownia (w dacie oględzin bez możliwości wstępu). W budynku urządzone są pomieszczenia biurowe z częścią socjalną. Wewnątrz posiadki obłożone terakotą lub panelami. Ściany tynkowane i wykonane panele, w pomieszczeniach socjalnych płytkami glazury a powyżej malowane emulsyjnie. Stolarka okienna drewniana oraz z pcw. Drzwi drewniane. Schody na slip stalowe, azurowe. Maszynownia niezabezpieczona – brak drzwi. W kotłowni posadzka betonowa, ściany malowane, podsuflitka z płyty OSB (zarwanej, zwilgoconej).





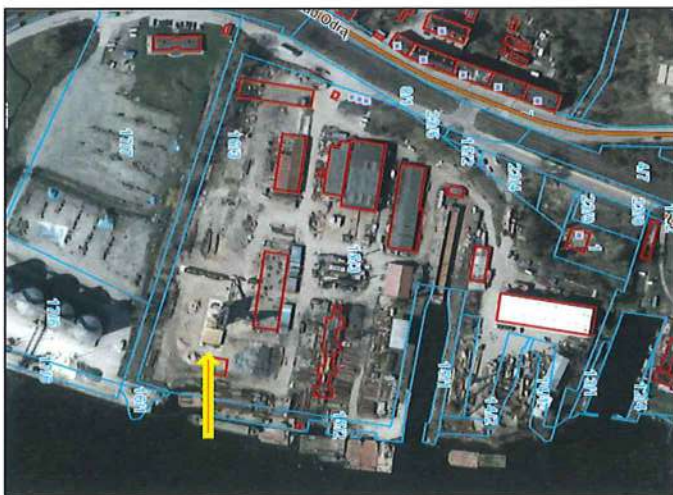
Budynek nr ew. 2 (rozebrany)
Lokalizację budynku w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

W dacie oględzin budynek nie istnieje.



Budynek nr ew. 44 (rozebrany)
Lokalizację budynku w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

Wytwórnia jest urządzeniem mobilnym i nie podlega wycenie.



Wytwórnia masy bitumicznej
Lokalizację wytwórni w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

¹² Na podstawie zdjętych pomiarów – powierzchnia części biurowo – socialnej (nie obejmuje pomieszczeń pod ślupem, niedostępnych w dacie oględzin)
¹³ Na podstawie aktualnego wypisu z kartoteki budynków

Wiata, według treści mapy zasadniczej, wyposażona jest w instalację: energii elektrycznej).

Powierzchnia użytkowa¹² - 176,96 m²
 Powierzchnia zabudowy¹³ - nieujawniona w ewidencji

Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. zabudowy [m ²]
NR EW. BUDYNKU	wiata (nieujawniona)	-
wiata	176,98	-
RAZEM	176,98	-

Strukturę i powierzchnię przedstawia tabela poniżej:

Wiata wolnostojąca, konstrukcji stalowej. Zadasszenie z blachy trapezowej. Brak ścian osłonowych.



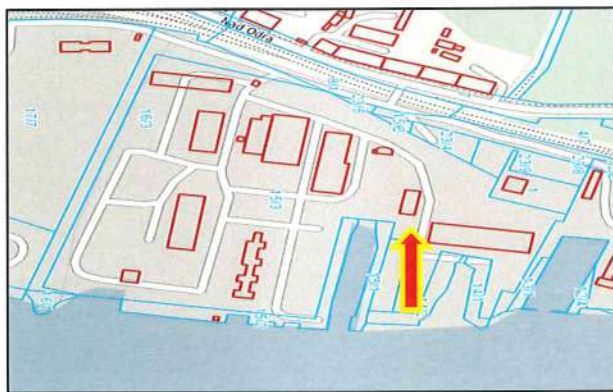
Wiata stalowa (ujawniona na mapie zasadniczej jako inna budowla)
 Lokalizację wiaty w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

Z mapy zasadniczej wynika, że do budynku doprowadzona jest instalacja energii elektrycznej).

W miejscu budynku postawiony jest kontener blaszany nietrwały związany z gruntem. Drzwi zewnętrzne płytowe, obite blachą (blacha uszkodzona, pordezwiata). Stolarka okienna drewniana. Stropodach z blachy trapezowej).

Budynek nr ew. 53 (wata)

Lokalizację wiaty w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:



Obiekt konstrukcji stalowej. Wypełnienie ścian stanowi w części blacha płaska, w części siatka stalowa. Dach dwuspadowy o pokryciu z blachy trapezowej. Posadzka cementowa. W dacie oględzin brak możliwości wejścia.

Strukturę i powierzchnię obiektu przedstawia tabela poniżej:

Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. zabudowy [m ²]
wata	211,00	211
RAZEM	211,00	211

Powierzchnia użytkowa¹⁴ - 211,00 m²
Powierzchnia zabudowy¹⁵ - 211 m²

Wata nie jest wyposażona w instalacje.

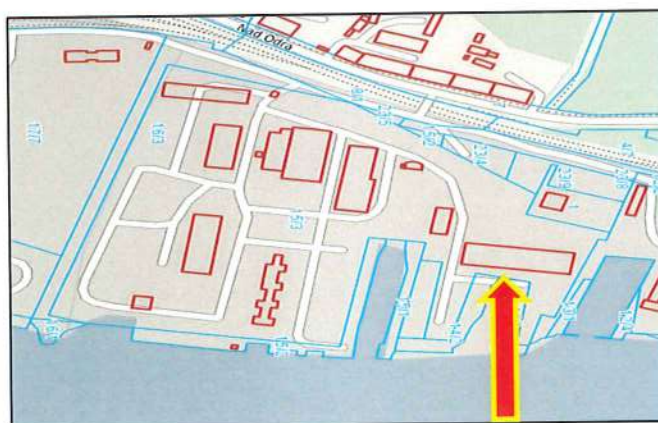
Do wiaty (od strony jej szczytowej ścianki) dobudowany jest budynek nieujawniony w ewidencji, którego lokalizację wskazano na mapce poniżej:



¹⁴ Na podstawie zdjętych pomiarów.

¹⁵ Na podstawie aktualnego wypisu z kartoteki budynków

Budynek to obiekt wolnostojący, wysoki, w którego wnętrzu zlokalizowana jest dwukondygnacyjna część biurowo - socjalna. Obiekt wzniesiony w technologii mieszanej. Fundamenty - pale żelbetowe. Ściany zewnętrzne konstrukcyjne - stropy stalowe, ściany uzupełnione płytami warstwowymi, ocieplonymi. Dach budynku konstrukcji Na górnej kondygnacji mieszczą się pomieszczenia biurowe i socjalne. Wewnątrz posadzki cementowe, wykończone częściowo płytkami terakoty, częściowo wykładziną pcw. Ściany tynkowane i malowane w części farbą emulsyjną, w części wykończone boazerią pcw, w pomieszczeniach socjalnych licowane płytkami ceramicznymi. Wzdłuż biegu schodów lamperia z farby olejnej. Stolarka okienna mieszana - stara drewniana oraz z pcw. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płytynowa, pełna.



Budynek nr ew. 43 (hala)
Lokalizację budynku w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

Obiekt wyposażony jest w instalacje: energii elektrycznej,

Powierzchnia użytkowa¹⁶ - 22,93 m²
Powierzchnia zabudowy¹⁷ - obiekt nieuwjmowany w ewidencji

Pow. zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa [m ²]	Pomieszczenie
-	53 c.d. (nieuwjmowany)	NR EW. BUDYNKU
	22,93	pomieszczenie
	22,93	RAZEM

Strukturę i powierzchnię obiektu przedstawia tabela poniżej:

Obiekt w zwartej bryle z wiatą, parterowy, o rzucie regularnym, prostokątnym. Konstrukcja ścian w części murowana z bloczków betonowych z nadbudową z cegły; jednej ściany brak - dobudówka przylega do ściany szczytowej budynku nr ew. 53. Stropodach z blachy falistej. Bramy stalowe. Wewnątrz umiejscowione są dystrybutory i zbiorniki stacji paliw.

Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. zabudowy [m ²]
NR EW. BUDYNKU	43	
pomieszczenie	17,92	
korytarz	6,49	
biuro	15,23	
korytarz	18,13	
biuro	15,99	
biuro	8,43	
kuchnia	6,61	
biuro	9,16	
wc	3,6	
biuro	12,89	
łazienka	3,72	
korytarz	7,57	
biuro	12,29	
biuro	16,12	
klatka schodowa	16,00	
hala 1	752,3	
warsztat	23,2	
magazynek	10,76	
korytarz	21,41	
szatnia	34,25	
wc	2,4	
łazienka	7,03	
jadalnia	31,42	
korytarz	4,24	
korytarz	9,42	
magazyn	36,12	
toaleta	6,06	
pomieszczenie gospodarcze	19,53	
pomieszczenie gospodarcze	8,4	
hala 2	87,02	
pomieszczenie gospodarcze	4,54	
pomieszczenie gospodarcze	8,34	
pomieszczenie gospodarcze	20,08	
RAZEM	1256,67	

1175

Strukturę i powierzchnię budynku przedstawia tabela poniżej:

Na parterze mieszczą się dwie hale a także zaplecze dla pracowników (szatnie, magazynki, sanitariaty). W halach posadzki betonowe, wykonane kanały naprawcze. Ściany bez obłożenia. Wrota hali stalowe, stolarka okienna w formie witrzyn stalowych. Na hali zainstalowana suwnica o zasięgu 35 m i udźwigu 5 T. W części zaplecza posadzki betonowe, bez obłożenia oraz w części wykonanych płytkami terakoty. Ściany do wysokości lamperii malowane farbą olejną, powyżej emulsyjną. W sanitariatach powierzchnie zmywalne z płytek. Drzwi płytowe pełne. Stolarka okienna stara, drewniana.

¹⁸ Na podstawie zdjętych pomiarów
¹⁹ Na podstawie aktualnego wypisu z kartoteki budynków
²⁰ Na podstawie zdjętych pomiarów – powierzchnia części biurowo – socialnej (nie obejmuje pomieszczeń pod ślipem, niedostępnych w dacie oględzin)
²¹ Na podstawie aktualnego wypisu z kartoteki budynków

Magazyny wyposażone są w instalacje: energii elektrycznej;

Powierzchnia użytkowa²⁰ - 339,88 m²
 Powierzchnia zabudowy²¹ - nieuwjawione w ewidencji

Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]	magazyny olejowe (nieuwjawione)	magazyn 1	magazyn 2	RAZEM
Pow. zabudowy [m ²]	-	212,61	127,27	339,88	-

Strukturę i powierzchnię przedstawia tabela poniżej:

Magazyny w zabudowie zwartej - tworzą wolnostojący obiekt o rzucie prostokąta. Konstrukcja stalowa, obita blachą trapezową. Zadaszenie z blachy trapezowej, dwuspadowe. Podłoga stanowi lwyłewka betonowa. Wrota z blachy, dwuskrzydłowe. Nświetla nad bramami stalowe.

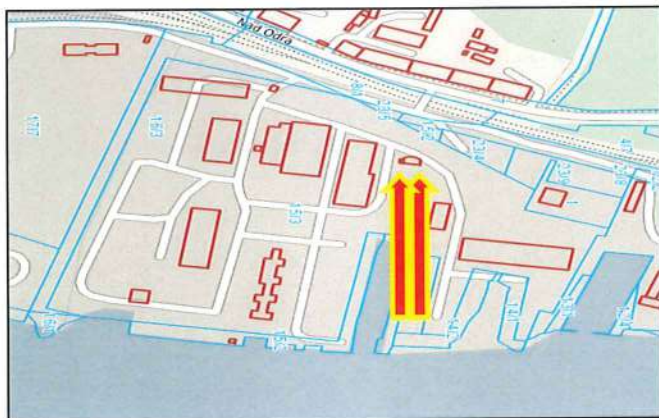


Magazyny olejowe (ujawnione na mapie zasadniczej) jako inna budowla)
 Lokalizację magazynów w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

Budynek wyposażony jest w instalacje: energii elektrycznej, wodną, kanalizacyjną (ogólnospławną i deszczową), ogrzewanie elektryczne, teleinformatyczną.

Powierzchnia użytkowa¹⁸ - 1256,67 m²
 Powierzchnia zabudowy¹⁹ - 1175 m²

Budynki to obiekty w zwartej bryle, parterowe o rzucie poziomym nieregularnym. Obiekty wzniesione w technologii mieszanej. Fundamenty żelbetowe. Ściany zewnętrzne konstrukcyjne murywane, otynkowane, nieocieplone. Stropodach budynku konstrukcji drewnianej, jednopadowy, pokryty papą. Wewnątrz znajduje się dźwig. Wewnątrz posadzki cementowe, w części dźwigu podłoga drewniana. Ściany tynkowane, do wysokości lampy obite okładziną a powyżej malowane farbą (powłoki malarskie zhuszone). Stolarka okienna zewnętrzna stara drewniana. Drzwi płytowe, wypaczone.



Budynki nr ew. 54 i 56 (maszynownia do ślipu)
Lokalizację budynków w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

Obiekt kontenerowy, obity blachą nierwałe związany z gruntem. Drzwi zewnętrzne stalowe. Stolarka okienna z pcw. Obiekt kryty blachą trapezową.



Stróżówka (nieujawniona na mapie zasadniczej)
Lokalizację stróżówki w granicach nieruchomości przedstawia mapa poniżej:

22 Na podstawie zdjętych pomiarów
23 Na podstawie aktualnego wypisu z kartoteki budynków

Waga posadowiona jest w miejscu rozebranego budynku nr ew. 58. Obiekt kontenerowy, ściany zewnętrzne z blachy trapezowej. Stropodach płaski z blachy trapezowej. Drzwi zewnętrzne pełne. Stolarka okienna w formie witrny. Waga najazdowa długości 14 metrów i szerokości 3 metrów, o maksymalnym obciążeniu 60 ton.



Waga samoходowa (nieujawniona na mapie zasadniczej)
Lokalizację wagi w granicach nieruchomości przedstawia mapka poniżej:

Budynek nr ew. 48 (rozebrany)
Budynek nr ew. 51 (rozebrany)
Budynek nr ew. 55 (rozebrany)
Budynek nr ew. 58 (rozebrany)

Budynek wyposażony jest w instalację: energii elektrycznej.

Powierzchnia użytkowa²² - 34,05 m²
Powierzchnia zabudowy (łącznie)²³ - 64 m²

Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. zabudowy [m ²]
NR EW. BUDYNKU	54 i 56	7 m ² + 57 m ² = 64 m ²
pomieszczenie	5,47	
pomieszczenie	8,89	
pomieszczenie	19,68	
RAZEM	34,05	

Strukturę i powierzchnię budynku przedstawia tabela poniżej:

Narzędzie Gocławskie

W obrębie nieruchomości część linii przegowej stanowi Narzędzie Gocławskie o łącznej długości 130,25 m. Ścianki narzędzia wzmocnione, ścianki szczełne typu Hoesch Iva, kotwione ściąganiem stalowym do pali drewnianych. Narzędzie wyposażone jest w polery cumownicze, drabinki i odblójnice. W linii narzędzia utworzone cztery pirsy, z których największy posiada 68 m długości dostępne dla jednostek pływających o zanurzeniu 1,7 m – 2,6 m.

III. PROCEDURA SZACOWANIA

W art. 311 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze ustawodawca wskazał, że likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości lub w jego zorganizowanych częściach, przez sprzedaż nieruchomości lub ruchomości, przez ściąganie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości lub ich zbycie. Widać zatem, że sprzedaż jest podstawowym sposobem likwidacji masy upadłości.

Stosownie do art. 313 ust. 1 i 2 sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, w wyniku której następuje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5.

Ustawa nie narzuca metod określenia wartości nieruchomości lecz w art. 313 ust. 1 wskazuje jednoznacznie na sprzedaż egzekucyjną. W związku z tym wyliczenie wartości nieruchomości przeprowadzone na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawiony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywności pozostają w mocy, jeżeli przysługują im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomości nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywności znajdują się pokryte w całości. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości wadzącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w całości nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości wadzącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

Podstawą sporządzenia niniejszej operatu szacunkowego o wartości jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości.

Ikrotć w ustawie jest mowa o określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości (art. 4 pkt. 6a ustawy o gospodarce nieruchomości).

Zgodnie z art. 152 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomości sposoby określenia wartości nieruchomości, stanowiące podjęcia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Art. 154.1. ustawy o gospodarce nieruchomości: "Wyboru właściwego podjęcia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych."

Ze względu na cel operatu szacunkowego wartość nieruchomości określono jako wartość rynkową. Art. 150.2 mówi, że wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Ponadto art. 151. ustawy definiuje wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowiący zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotów operatu szacunkowego zastosowano **podjęcie porównawcze, metodę porównywania parami.**

Art. 153.1 ustawy o gospodarce nieruchomości: "Podjęcie porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podjęcie porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej."

Do określenia wartości w. prawa zastosowano metodę porównywania parami, określona w § 4. 3. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego: "Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości."

Zgodnie z przepisami rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określono uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.

Miejsce trend zmiany cen obliczono według wzoru:

$$A' = \frac{C^w_d - C^w_t}{C^w_d} \cdot 100\%$$

gdzie:

V_t – współczynnik zmiany ceny

C_p – cena jednostkowa uzyskana w transakcji późniejszej

C^w – cena jednostkowa uzyskana w transakcji wcześniejszej

t – liczba miesięcy między transakcjami

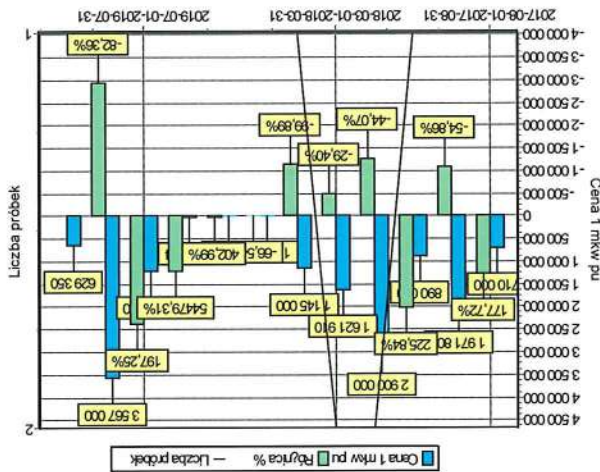
24 UWAGA! W ramach uzasadnienia, o którym mowa w pkt 3.3 Noty Interpretacyjnej NR 1 do Powszechnych Zasad Wyceny (PKZW) - Zastosowanie Podziałcia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości, należy wskazać jak poniżej. Z uwagi na przedmiot wyceny – nieruchomości gruntową o dużym areale z zabudową przemysłową dużych rozmiarów oraz bardzo ograniczony rynek tego typu nieruchomości, analizą objęto dłuższy okres czasu. Obecnie na rynku nieruchomości zabudowanych tego segmentu dochodzi najczęściej do sprzedaży nieruchomości z nową zabudową lub zabudową mniejszych rozmiarów. Duże nieruchomości zabudowane, przy opisanej sytuacji na rynku nieruchomości, niezmiernie rzadko są przedmiotem obrotu lub nie są w ogóle przedmiotem sprzedaży. Okres analizy rynku, sięgający dwóch lat wstecz od daty wyceny, nie przyniósł wystarczającej liczby wyników (brak dostatecznej liczby transakcji), które zobrazowałyby kształtowanie się cen oraz determinanty, wpływające na ich wartość w tym segmencie rynku. Wycena w oparciu o dwuletnią analizę rynku nie byłaby możliwa. Zatem uzasadnione jest rozszerzenie horyzontu czasowego badania rynku do dłuższego okresu.

Na rynku regionalnym, odnotowano w badanym okresie kilkanaście transakcji nieruchomościami zabudowanymi obiektami przemysłowymi. Ceny były dość zróżnicowane i wahały się w granicach od ok. 77 złotych do ok. 986 złotych za 1 m² gruntu z zabudową przemysłową. Średnia cena sprzedaży nieruchomości w tym segmencie rynku wynosiła w badanym okresie ok. 449 złotych.

Rozkład normalny cen transakcyjnych za nieruchomości zabudowane obiektami przemysłowymi na regionalnym rynku, charakteryzowała asymetria prawostronna (0,62), co oznacza, że większość z zaistniałych transakcji charakteryzowała niższą od wielkości średniej cena nieruchomości. Wykres rozkładu cen odnotowanych na rynku w analizowanym okresie jest

W celu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku regionalnym transakcjach dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi.

Obszar badania dotyczył nieruchomości położonych na terenie miasta Szczecin, powiatów choszczeńskiego, koszalińskiego i polickiego – taki rynek uznano za regionalny. Monitorowania cen tego prawa dokonano w okresie od 2017 r. do 2020 r.²⁴



IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości zabudowanych
 W okresie ostatnich dwóch lat na rynku miasta Szczecin, wśród nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi, produkcyjnymi o tak dużych rozmiarach nie odnotowano transakcji. Przedmiotem obrotu byłyby nieruchomości mniejsze, podobnie jak na terenach gmin podmiejskich. Sytuacja ta determinowała przeprowadzenie analizy na rynku regionalnym, obejmując obszar województwa zachodniopomorskiego. Wśród transakcji nieruchomościami podobnymi na terenie województwa, obserwuje się spadek cen. Analiza regresji, wskazata na spadek cen o ok. 7,96% w skali roku a analizę regresji przedstawiono na wykresie poniżej.

25 Opisy i ceny zamieszczonych ofert opatrzone były klauzulą, iż nie stanowią ofert w rozumieniu Kodeksu Cywilnego i mają jedynie charakter informacyjny.



Mikulski Nieruchomości

1 882,24 zł/1 m² gruntu z zabudową

26 017 000 zł

13 822,38 m² 1 882 zł/m²

Podaj do ulubionych

Doskonała okazja dla inwestorów
Hala/Magazyn na sprzedaż: Łozienica, gołeniewski, zachodniopomorskie

SIKORA NIERUCHOMOŚCI Aldona Sikora

236,14 zł/1 m² gruntu z zabudową

2 999 000 zł

12 700 m² 236 zł/m²

Podaj do ulubionych

Hala/Magazyn, 12 700 m², Chwarstnica
Hala/Magazyn na sprzedaż: Chwarstnica, gryfiński, zachodniopomorskie

Nieruchomości Stargard

1 135,24 zł/1 m² gruntu z zabudową

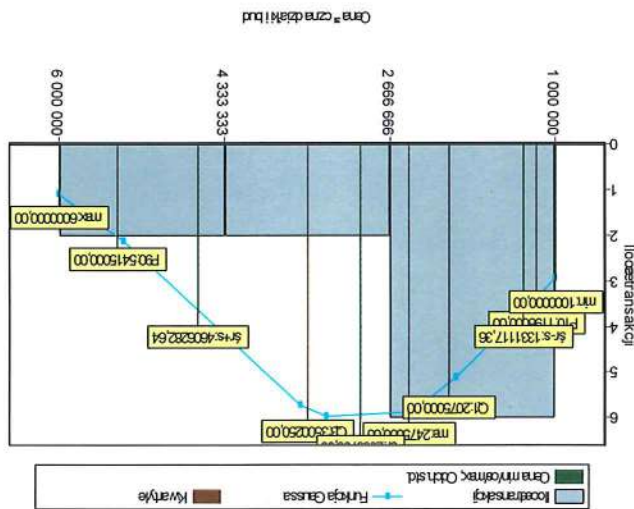
14 900 000 zł

13 125 m² 1 135 zł/m²

Podaj do ulubionych

Centrum handlowo - magazynowo - usługowe 13.000 m²
Hala/Magazyn na sprzedaż: Stargard, Centrum

Na potrzeby niniejszej wyceny, przeprowadzono analizę dostępnych ofert²⁵ sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami podobnymi. Dostępną ofertę przedstawiono poniżej:



platkurtyczny spłaszczone (-1,02), co świadczy o słabszej koncentracji cen transakcyjnych wokół wartości średniej. Wykres rozkładu normalnego zamieszczono poniżej.

ΔC ~ 830,00 zł

67,70 zł
894,26 zł
406,98 zł

Cena minimalna:
Cena maksymalna:
Cena średnia:

Na podstawie przeprowadzonej analizy, ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych, obliczono różnicę pomiędzy wartością minimalną i maksymalną (ΔC):
Jednostką porównawczą jest 1m² gruntu z zabudową.

Data	Powiat	Gmina	Obszr	Cena [w zł/1m ² gruntu z zabudową]	Pow. dz. [m ²]	Trend	Zaktual. cena nieruchomości
gru 19	Koszaliński	Świeszyno	Świeszyno	667,56 zł	3745	-0,66%	636,56 zł
paź 19	Policki	Dobra	Skarbimierzycze	892,46 zł	6723	-0,66%	839,18 zł
paź 19	Koszalin	Koszalin	Koszalin	245,04 zł	14557	-0,66%	230,41 zł
cze 19	Koszalin	Koszalin	Koszalin /A/	401,77 zł	2489	-0,66%	367,12 zł
cze 19	Policki	Kobaskowo	Kurów /B/	237,31 zł	5141	-0,66%	216,84 zł
maj 19	Policki	Dobra	Mierzyn 2	985,81 zł	5427	-0,66%	894,26 zł
gru 18	Policki	Kobaskowo	Stobno	77,47 zł	25818	-0,66%	67,70 zł
lip 18	Policki	Dobra	Dobra	477,48 zł	4817	-0,66%	401,46 zł
cze 18	Szczecin	Szczecin	Dąbie /C/	364,37 zł	6724	-0,66%	303,94 zł
gru 17	Choszczeński	Choszczno	Choszczno	141,35 zł	23347	-0,66%	112,28 zł

Do dalszej analizy przyjęto transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami przemysłowymi z rynku regionalnego, przeprowadzone w okresie od 2017 – 2020 r.

Kompleks obiektów o pow. 2480m² działka 4880m²
Hala/Magazyn na sprzedaż: Szczecin, Zachód, Gumiełce

5 500 000 zł

1 127,05 zł/1 m² gruntu z zabudową

[Dodaj do ulubionych](#)

4 880 m² 1 127 zł/m²

Oferta pośrednika

RenBer



Nieruchomości zabudowane sprzedam
Hala/Magazyn na sprzedaż: Koszalin, zachodniopomorskie

9 882 000 zł

687,68 zł/1 m² gruntu z zabudową

[Dodaj do ulubionych](#)

14 370 m² 688 zł/m²

Oferta pośrednika



Nowoczesna nieruchomość komercyjna w Łozienicy
Hala/Magazyn na sprzedaż: Łozienica, goleniowski, zachodniopomorskie

45 000 000 zł

724,21 zł/1 m² gruntu z zabudową

[Dodaj do ulubionych](#)

62 137 m² 724 zł/m²

Oferta pośrednika



Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

/A/ nieruchomości zabudowana budynkami przemysłowymi. Nieruchomość położona w powiecie koszański, gminie Koszalin, obręb Koszalin 26. Budynki wolnostojące, parterowe, w zabudowie rozproszonej. Konstrukcja murwana. Stropodachy płaskie i dwuspadowe. Obiekt ocieplone, otylkowane. Stolarka okienna z pcw. Wrota stalowe, dwuskrzydłowe, bramy wjazdowe do obiektów podnoszone. Powierzchnia gruntu – 2489 m². Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa przemysłowa i handlowa – usługowa. Data transakcji – czerwiec 2019 roku. Strony transakcji – os. prawne.

/B/ nieruchomości zabudowana budynkami przemysłowymi. Nieruchomość położona w powiecie Stolarzka okienna przemysłowa. Wrota podnoszone. Powierzchnia gruntu – 5141 m². Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa przemysłowa, kanał kurowski i tereny rolne. Data transakcji – czerwiec 2019 roku. Strony transakcji – os. prawne.

/C/ nieruchomości zabudowana budynkami przemysłowymi. Nieruchomość położona w Szczecinie, obręb Dąbie (rejonie Płonia – Śmierdnica – Jezierzyc). Budynki wolnostojące, parterowe, w zabudowie rozproszonej. Konstrukcja murwana. Stropodachy płaskie i dwuspadowe. Obiekt ocieplone, nieocieplone, nieotylikowane. Stolarka okienna stalowa. Wrota stalowe, dwuskrzydłowe, rozsuwane. Powierzchnia gruntu – 6724 m². Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa przemysłowa i handlowa – usługowa. Data transakcji – czerwiec 2018 roku. Strony transakcji – os. prawne.

2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe mające wpływ na cenę nieruchomości i ich wagi przedstawiają się następująco:

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres kwotowy cechy w zł
1.	Lokalizacja ogólna	25%	207,50 zł
2.	Lokalizacja szczegółowa	10%	83,00 zł
3.	Stan techniczny - użytkowy	25%	207,50 zł
4.	Możliwości inwestycyjne	25%	207,50 zł
5.	Wielkość powierzchni działki	10%	83,00 zł
6.	Dojazd i sąsiedztwo	5%	41,50 zł

Zbiór cech rynkowych nieruchomości, ich gradację a także wpływ poszczególnych cech na cenę nieruchomości ustalono na podstawie analizy rynku nieruchomości, w oparciu o prowadzoną bazę danych. Kategorie wariantowe poszczególnych cech rynkowych przedstawiono poniżej:

Lokalizacja ogólna - obejmuje takie czynniki, jak: wielkość i stopień zaludnienia regionu / aglomeracji / miasta, kondycja gospodarstwa regionu
Zastosowany podział: *bardzo korzystna, korzystna, średnio korzystna, dość korzystna*

Lokalizacja szczegółowa - obejmuje takie czynniki, jak: odległość od centrum miasta, rejonu koncentracji siedzib władz, obiektów szkolnictwa i obiektów handlowo – usługowych.
Zastosowany podział: *bardzo korzystna, korzystna, średnio korzystna, dość korzystna*

Stan techniczny - użytkowy - obejmuje takie czynniki, jak: rodzaj i stan poszczególnych elementów konstrukcji, układ funkcjonalny, stopień wykończenia i wyposażenia, istnienie powierzchni dodatkowych, zużycie funkcjonalne
Zastosowany podział: *b. dobry, dobry, średni, zadowalający, dostateczny*

Cechy porównawcze	Nieruch.	Nieruchomości przyjęte do porównania			
		wyceniana	Koszalin	Popr.	Kurów
Data transakcji/ wyceny	06.07.2020	czerwiec 2019	czerwiec 2019	czerwiec 2018	Popr.
Pow. działki/ek (m ²)	50000	2489	5141	6724	Popr.
Zaktual. cena 1 m ² gruntu z zabudową [w zł]	---	367,12 zł	216,84 zł	303,94 zł	Popr.

Określenie wartości prawa własności nieruchomości przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Koszalin	Kurów	Szczecin / Dąbie
1.	Lokalizacja ogólna	bardzo korzystna	korzystna	średnio korzystna	bardzo korzystna
2.	Lokalizacja szczegółowa	dość korzystna	korzystna	dość korzystna	średnio korzystna
3.	Stan techniczno - użytkowy	zadowalający	średni	średni	dotateczny
4.	Możliwości inwestycyjne	duże	ograniczone	ograniczone	ograniczone
5.	Wielkość powierzchni działki	bardzo duża	bardzo mała	mała	mała
6.	Dojazd i sąsiedztwo	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	dość korzystne

Określenie zestawu cech do porównania, wybór jednostki porównawczej oraz korygowanie cen nieruchomości porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech obiektu i przedmiocie szacowania, przedstawia tabela poniżej:

Lokalizacja ogólna: bardzo korzystna
Lokalizacja szczegółowa: dość korzystna
Stan techniczno - użytkowy: zadowalający
Możliwości inwestycyjne: duże
Wielkość powierzchni działki: bardzo duża
Dojazd i sąsiedztwo: średnio korzystne

W odniesieniu do powyższego wycenianą nieruchomością charakteryzują cechy:

Zastosowany podział: *korzystne, średnio korzystne, dość korzystne, mało korzystne*

Dojazd i sąsiedztwo - obejmuje takie czynniki jak rodzaj nawierzchni i stopień zagospodarowania ciągów komunikacyjnych.

Wielkość powierzchni działki - obejmuje areal gruntu. Zastosowany podział: *bardzo mała (do 2000 m²)/bardzo duża (pow. 10000,01 m²), mała (od 2000,01 do 3000 m²), średnia (od 3000,01 do 5000 m²), duża (od 5000,01 m² do 10000 m²)*

Zastosowany podział: *duże, ograniczone*

Możliwości inwestycyjne - obejmuje takie czynniki jak: dostęp do infrastruktury; lokalizację przy węzle komunikacyjnym, lokalizację w pobliżu nabrzeża; możliwość zagospodarowania placów; liczbę wolnych do wykorzystania obiektów, występowanie zadrzewienia lub innych elementów kolidujących z zagospodarowaniem.

	<p>Maria Zegarek Rzecznik MGPiB nr 1450 upr. MGPiB nr 1450</p>
	<p>Agnieszka Zegarek - Dudzińska Rzecznik MGPiB nr 5935 upr. MiR nr 5935</p>

słownie: dwadzieścia pięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych
przyjęto: **25 692 000,00 zł**

50000 m² x 513,84 zł = 25 692 000,00 zł

06.07.2020 r., wynosi:

Wartość rynkowa praw do nieruchomości zabudowanej, położonej w Szczecinie przy ul. Nad Odra 62, oznaczonej jako działki o nr ew. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 z obr. 3025, Nad Odra 25 oraz dz. nr ew. 15/3 z obr. 3063, Nad Odra 63, dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KW SZ1S/00080943/8, według stanu i cen aktualnych na datę sporządzenia operatu szacunkowego.

Lokalizacja ogólna		Lokalizacja szczegółowa		Stan techniczny - użytkowy		Możliwości inwestycyjne		Wielkość powierzchni działki		Dojazd i sąsiedztwo		Suma poprawek		Wartość skorygowana [zł/1 m ² gruntu z zabudową]		Wartość wycenianej nieruchomości [zł/1 m ² gruntu z zabudową]	
bardzo korzystna	+ 69,17	korzystna	+ 55,33	średni	- 51,87	ograniczone	+ 207,50	bardzo duża	0,00	średnio korzystne	0,00	średnio korzystne	+ 169,47	536,59	513,84		
bardzo korzystna	+ 138,34	korzystna	0,00	średni	- 51,87	ograniczone	+ 207,50	bardzo duża	- 27,67	średnio korzystne	0,00	średnio korzystne	+ 266,30	483,14			
bardzo korzystna	0,00	korzystna	- 27,67	dostateczny	+ 51,87	ograniczone	+ 207,50	bardzo duża	- 27,67	dość korzystne	+ 13,83	dość korzystne	+ 217,86	521,80			

- kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów (dz. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2)
 - wydruk z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych
 - dokumentacja fotograficzna

VI. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celów, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany warunków prawnych lub istotne zmiany czynników, o którym mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Rzeczoznawcy nie ponoszą odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez ich zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości, lub w części w jakimkolwiek dokumencie oraz udostępniony osobom trzecim bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nią formy i treści publikacji.
4. Określona wartość rynkowa nieruchomości jest wartością netto. Nie została powiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, lub innym kosztom, w szczególności o podatek VAT.
5. Autorzy operatu szacunkowego nie biorą odpowiedzialności za wady ukryte wywołane przez nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu oględzin nieruchomości, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.
6. Stan wywołany przez nieruchomości odpowiada dacie oględzin a poziom cen dacie sporządzenia operatu szacunkowego, tj. 06.07.2020 r. Przyjęto założenie, że stan nieruchomości od daty oględzin do daty sporządzenia operatu szacunkowego nie uległ zmianie.
7. Przyjęty dla potrzeb operatu szacunkowego stan techniczny – użytkowy nie stanowią ekspanzywnych technicznych, w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane.
8. Operat szacunkowy ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz. 922, z 2018 r. poz. 138, 723).
9. Dane dotyczące szczegółowego usytuowania nieruchomości porównawczych, zgodnie z art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r., autorka operatu szacunkowego wykorzystwała z zachowaniem zasady poufności.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

Powyzsza wartość znajduje się w przedziale notowanych na rynku (w okresie ostatnich lat) cen transakcyjnych i jest wyzsza od średniej ceny transakcyjnej na rynku nieruchomości zabudowanych obiektami przemysłowymi na rynku regionalnym.

Nieruchomość leży przy nabrzeżu, jej areal jest duży i w znacznej części utwardzony. W obszarze nieruchomości brak jest uciążliwych naziemnych elementów infrastruktury (niezwiązanej z funkcją nieruchomości) i krajobrazu, co powoduje, że możliwość jej wykorzystania mieszczące się w granicach wyznaczonych przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego są duże.

Nieruchomość jest w sporej odległości od centrum miasta, na obszarze obrębów Nad Odrą. Jest średnio dobrze skomunikowana, biorąc pod uwagę liczbę i stan dróg dojazdowych a także biegnącą równoległe sieć kolejową, co czyni dojazd do niej średnio korzystny. Nieruchomość charakteryzuje się zadowalającym stanem technicznym – użytkowym. Obiekty wykazują mocno różnicowany stan techniczny – użytkowy. Budynki o nr ew. 59 był modernizowany i nadal się do wykorzystania i użytkowania na cele zgodne z jego funkcją, pozostałe obiekty były poddawane modernizacji w ograniczonym zakresie, co wpływa niekorzystnie na poziom oszacowanej wartości.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia opisane jej cechy szczególne.

Szczecin, 06.07.2020 r.

	<p>Maria Zegarek Rzecznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>
	<p>Agnieszka Zegarek - Dudzińska Rzecznawca Majątkowy upr. MIIR nr 5935</p>

- kopia wypisu z kartoteki budynków (na dz. 15/2)
- kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów (dz. 15/3)
- kopia wypisu z kartoteki budynków (dz. 15/3)
- kopia mapy zasadniczej
- kopia polis OC rzeczoznawców majątkowych

Opracował zespół :

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Szczecin, obr. 3025, dz. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 oraz obr. 3063, dz. 15/3, ul. Nad Odrą 62, 64, 66

07.05.2020 r., 13.05.2020 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Szczecin, obr. 3025, dz. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 oraz obr. 3063, dz. 15/3, ul. Nad Odrą 62, 64, 66

07.05.2020 r., 13.05.2020 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Szczecin, obr. 3025, dz. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 oraz obr. 3063, dz. 15/3, ul. Nad Odrą 62, 64, 66

07.05.2020 r., 13.05.2020 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Szczecin, obr. 3025, dz. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 oraz obr. 3063, dz. 15/3, ul. Nad Odrą 62, 64, 66

07.05.2020 r., 13.05.2020 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Szczecin, obr. 3025, dz. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 oraz obr. 3063, dz. 15/3, ul. Nad Odrą 62, 64, 66

07.05.2020 r., 13.05.2020 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Szczecin, obr. 3025, dz. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 oraz obr. 3063, dz. 15/3, ul. Nad Odrą 62, 64, 66

07.05.2020 r., 13.05.2020 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Szczecin, obr. 3025, dz. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 oraz obr. 3063, dz. 15/3, ul. Nad Odrą 62, 64, 66

07.05.2020 r., 13.05.2020 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Szczecin, obr. 3025, dz. 14/1, 14/2, 15/1, 15/2 oraz obr. 3063, dz. 15/3, ul. Nad Odrą 62, 64, 66

07.05.2020 r., 13.05.2020 r.



GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ
 NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer biezący nieruchomości	1			
Nr podstawy wpisu	---			

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	35
Numer działki	14/1		Nr podstawy wpisu	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN	
Ulica	M., SZCZECIN			
Sposób korzystania	NAD ODRĄ			
	NIERUCHOMOŚĆ			
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu	35
Numer działki	14/2		Nr podstawy wpisu	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN	
Ulica	M., SZCZECIN			
Sposób korzystania	NAD ODRĄ			
	NIERUCHOMOŚĆ			
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu	35
Numer działki	15/1		Nr podstawy wpisu	35
Identyfikator działki	326201_1.3025.15/1		Nr podstawy wpisu	35
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	326201_1.3025.15/1		Nr podstawy wpisu	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN	
Ulica	M., SZCZECIN			
Sposób korzystania	NABRZEZE GOĆLAWSKIE: UL. NAD ODRĄ			
	62; CZĘŚCIOWO W GRANICACH PORTU			
	MORSKIEGO			
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE			
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu	35
Numer działki	15/2		Nr podstawy wpisu	35
Identyfikator działki	326201_1.3025.15/2		Nr podstawy wpisu	35
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	326201_1.3025.15/2		Nr podstawy wpisu	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN	
Ulica	M., SZCZECIN			
Sposób korzystania	NABRZEZE GOĆLAWSKIE; UL. NAD ODRĄ			

62; CZĘŚCIOWO W GRANICACH PORTU
 MORSKIEGO
 BA - TERENY PRZEMYSŁOWE

Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE			
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu	35
Numer działki	15/3		Nr podstawy wpisu	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN	
Ulica	M., SZCZECIN			
Sposób korzystania	NAD ODRĄ			
	NIERUCHOMOŚĆ			

Obszar całej nieruchomości	5,0000 HA	Nr podstawy wpisu	26
----------------------------	-----------	-------------------	----

Budynki

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	M., SZCZECIN			
Przeznaczenie budynku	NAD ODRĄ 62-66			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	BUDYNEK ADMINISTRACYJNY O			
	KUBATURZE 401,7 M3			
	TAK			
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	M., SZCZECIN			
Przeznaczenie budynku	NAD ODRĄ 62-66			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	KOTŁOWNIA WARSZTATOWA O			
	KUBATURZE 213 M3			
	TAK			
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	M., SZCZECIN			
Przeznaczenie budynku	NAD ODRĄ 62-66			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	BUDYNEK WARSZTATOWY O KUBATURZE			
	13532 M3			
	TAK			
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu	35
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	M., SZCZECIN			
Przeznaczenie budynku	NAD ODRĄ 62-66			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	BUDYNEK WARSZTATOWY O KUBATURZE			
	13532 M3			
	TAK			

Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MAGAZYNOWO-5 KUBATURZE 3560 M3		JALNY O
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN M., SZCZECIN
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		NAD ODRĄ 62-66		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK GOSPODARCZY O KUBATURZE 8176 M3		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN M., SZCZECIN
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		NAD ODRĄ 62-66		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK GOSPODARCZY (PORTIERNIA) O KUBATURZE 48 M3		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN M., SZCZECIN
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		NAD ODRĄ 62-66		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MAGAZYNOWY (SPRZĘTU ŚREDNIEGO) O KUBATURZE 4064 M3		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN M., SZCZECIN
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		NAD ODRĄ 62-66		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MAGAZYNOWY (CZĘŚCI ZAMIENNE) O KUBATURZE 2835 M3		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, SZCZECIN M., SZCZECIN
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		NAD ODRĄ 62-66		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK BIUROWY O KUBATURZE 1445 M3		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
26	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU MIGRACJI, DZ.KW. 335589/17 , 2017-11-28, STARSZY REFERENDARZ SĄDOWY W SĄDZIE REJONOWYM SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHOD W SZCZECINIE, X WYDZIAŁE KSIĄG WIECZYSTYCH, SZCZECIN; 571 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./SZ1S/000335589/17/001, 2017-11-28 08:03:00, 2017-11-28-08.17.15.400131, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
35	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2019-06-24, PREZYDENT MIASTA SZCZECIN, SZCZECIN; 915 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./SZ1S/00039225/19/001, 2019-07-03 10:45:00, 2019-07-31-10.11.10.159286, TAK, 913 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ
 NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.		Nr podstawy wpisu
	---	---
Numer prawa	1	1, 2, 3, 4, 5
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI	

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania		Nr podstawy wpisu
2089-12-05	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU I STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: BUDYNEK ADMINISTRACYJNY O KUBATURZE 401,7 M3, KOTŁOWNIA WARSZTATOWA O KUBATURZE 213 M3, BUDYNEK WARSZTATOWY O KUBATURZE 13532 M3, BUDYNEK MAGAZYNOWO-SOCJALNY O KUBATURZE 3560 M3, BUDYNEK GOSPODARCZY O KUBATURZE 8176 M3, BUDYNEK GOSPODARCZY (PORTIERNIA) O KUBATURZE 48 M3, BUDYNEK MAGAZYNOWY (SPRZĘTU ŚREDNIEGO) O KUBATURZE 4064 M3, BUDYNEK MAGAZYNOWY (CZEŚCI ZAMIENNE) O KUBATURZE 2835 M3, BUDYNEK BIUROWY O KUBATURZE 1445 M3	1, 2, 3, 4, 5

Sposób korzystania

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym działie w dotychczasowej księdze wieczystej	0	Nr podstawy wpisu
	0	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	PRAWOMOCNA DECYZJA NR 2 , GNG.N-15-7220D-54/91, 1991-04-04, URZĄD WOJEWÓDZKI W SZCZECINIE (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, siedziba organu) DZ. KW.//00004026/91/, 1991-06-11, 1991-06-11, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	POSTANOWIENIE NR 3 , 1991-10-15, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE (rodzaj i przedmiot orzeczenia, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW.//00014000/99/, 1993-11-02, 1993-11-02, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	UMOWA SPRZEDAŻY , 11975/95, 1995-10-30 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW.//00010053/95/, 1995-11-03, 1995-11-16, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	WPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WRYRS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2001-02-07, MIEJSKI ÓSRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W SZCZECINIE (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca) DZ. KW.//00003807/01/, 2001-03-01, 2003-01-30, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH (wskazanie podstawy) DZ. KW.//00003807/01/, 2001-03-01, 2003-01-30, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ
NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA			1

Użytkownicy wieczystości

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	Nr podstawy wpisu		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN		3, 6, 7	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	Dokumenty		Nr podstawy wpisu
1	PRAWOMOCNA DECYZJA NR 2 , GNG.N-15-7220D-54/91, 1991-04-04, URZĄD WOJEWÓDZKI W SZCZECINIE (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, siedziba organu) DZ. KW./00004026/91/, 1991-06-11, 1991-06-11, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		3, 6, 7
3	UMOWA SPRZEDAŻY , 11975/95, 1995-10-30 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00010053/95/, 1995-11-03, 1995-11-16, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
6	POSTANOWIENIE O WPIS DO REJESTRU HANDLOWEGO , NS REJ H 1818/2000,		

2000-09-C, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE: ZB. DOK. NR 15

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu;
pokozenie dokumentu - numer karty akt)DZ. KW./00005388/01/, 2001-03-28, 2002-06-06, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)7
ODPIS Z REJESTRU HANDLOWEGO NR 16, DZIAŁ B NR 1533, 2000-09-05, SĄD
REJONOWY W SZCZECINIE(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu)
DZ. KW./00005388/01/, 2001-03-28, 2002-06-06, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ1S/00080943/8, STAN Z DNIA 2020-07-06 19:48
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRSZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE, X WYDZIAŁ
 KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1S
**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ
 NIERUCHOMOŚĆ**

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. REP.C. / USKA / 1851 / 20 - 2020-02-28, 13:46:19
**1.1 DZ. KW. / SZ1S / 11210 / 20 / 1 - 2020-02-28, 14:15:00 - WPIS WSZCZĘCIA
 1.1 EGZEKUCJI**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	8, 9
Numer wpisu	1	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Napis		INNY WPIS	
Rodzaj wpisu		PRAWO PIERWOKUPU PRZYSŁUGUJĄCE ZARZĄDOWI MORSKICH PORTÓW SZCZECIN U SWINOUJSKIE S.A. W SZCZECINIE	
Treść wpisu			
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	36
Numer wpisu	2	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Napis		INNY WPIS	
Rodzaj wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 95/19	
Treść wpisu		POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831	

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu	---	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

8	ART 4 US USTAWY Z DN. 20.12.1996 R. O PORTACH I PRZYSTANIACH MORSKICH NR 21 (wskazanie podstawy) DZ. KW.//00003807/01/, 2001-03-01, 2003-01-30, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	POSTANOWIENIE NR 28, SZ XVII NS-RED.KRS/1092/2/768, 2002-06-05, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE XVII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW.//00003836/03/, 2003-03-12 13:00:00, 2003-09-22, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
36	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 95/19, 2019-11-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM SZCZECIN-PRAWOBRSZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE DARIUSZ MATOSZKO, 927 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1S/00070824/19/001, 2019-11-12 15:09:00, 2020-01-10-10.49.19.782661, NIE, 924-925 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

- DZ. KW. / SZ1S / 20287 / 20 / 1 - 2020-05-19, 10:47:24 - SKARGA**
- DZ. KW. / SZ1S / 12714 / 20 / 2 - 2020-03-09, 10:56:28 - INNY WPIS W DZIALE IV**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	31
Numer hipoteki (roszczenia)	23			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Napis	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	75000000,00 (SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ			KAPITAŁ KREDYTU, ROSZCZENIA O ODSETKI, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNE ROSZCZENIA O SWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR WAR/4050/18/208/CB Z DNIA 11 CZERWCA 2018 ROKU;	
Suma (słownie), waluta					
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		ODSETKI, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNE ROSZCZENIA O SWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR WAR/4050/18/208/CB Z DNIA 11 CZERWCA 2018 ROKU;	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczyste	SZ1S / 00081975 / 8		
		Nr hipoteki	4		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczyste	SZ1S / 00081973 / 4		
		Nr hipoteki	6		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010778878, 0000011571			Nr podstawy wpisu
Lp. 2.	---				33, 34
Numer hipoteki (roszczenia)	24			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Napis	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	60000000,00 (SZEŚĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ			KAPITAŁ, ROSZCZENIA O ODSETKI, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ	
Suma (słownie), waluta					
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		KAPITAŁ, ROSZCZENIA O ODSETKI, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ	

INNE ROSZCZENIA O SWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/U/42147/14 Z DNIA 1 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU Z POŹNIEJSZYMI ZMIANAMI T.J. : Z TYTUŁU KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM, Z TYTUŁU KREDYTU REWOLWINGOWEGO W PLN, Z TYTUŁU WYSTAWIENIA ZLECEN GWARANCJI BANKOWYCH;

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczyste	SZ1S / 00081975 / 8		
		Nr hipoteki	5		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczyste	SZ1S / 00081973 / 4		
		Nr hipoteki	7		
Inne informacje	HIPOTEKA WSPÓLOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ, DLA KTOREJ SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE XI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLCACH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ NUMER SZ2S/00003943/2;				
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.13 UJAWNIONO NUMER KSIĘGI WIECZYTEL ORAZ SĄD PROWADZĄCY KSIĘGĘ WIECZYSTĄ SZ2S/00003943/2 DLA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLOBCIĄŻONEJ WPRIEM HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ;			
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010778878, 0000011571			Nr podstawy wpisu
Lp. 3.	---				37
Numer hipoteki (roszczenia)	25			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Napis	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	772249,77 (SIEDZEMSET SIEDEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 77/100) ZŁ			NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKRADEK FUZ ZA OKRES 08/2019 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ;	
Suma (słownie), waluta					
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1		NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKRADEK FUZ ZA OKRES 08/2019 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ;	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756			Nr podstawy wpisu
Lp. 4.	---				

Numer hipoteki (roszczenia)	26	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50
Napis			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		11 700 000,00 (JEDENASTO MILIONÓW SIEDMSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzycielność i stosunek prawny (numer wierzycielności / wierzycielność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	SZ1S / 00081975 / 8
		Nr hipoteki	7
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	SZ1S / 00081973 / 4
		Nr hipoteki	9
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015319879, 0000156966
Lp. 5.			---
Numer hipoteki (roszczenia)	27	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	51
Napis			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		1291739,04 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DZIEWIĘCDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIEDZEMSET TRZYDZIESIĆ DZIEWIĘĆ 04/100) ZŁ	
Wierzycielność i stosunek prawny (numer wierzycielności / wierzycielność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA - NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSŁA WYDANYM W DNIU 15 PAZDZIERNIKA 2019 ROKU PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W SZCZECINIE VIII WYDZIAŁ GOSPODARCTWY W SPRAWIE O SYGN. AKT VIII GNC 503/19;
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831
Komentarz do migracji			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	20		Nr podstawy wpisu ---

DOKUMENT BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu		
31	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-06-11, BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 727-728 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1S/00015884/18/001, 2018-06-12 10:40:00, 2018-10-03-11.34.05.873066, NIE, 723-726 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
33	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-11-16, BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 830 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1S/00031854/18/001, 2018-11-20 09:00:00, 2019-03-20-11.47.34.367453, NIE, 827-828 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
34	ZAWIADOMIENIE , DZ. KW. SZ2S 00009381/18, 2019-04-23, SĄD REJONOWY- PRAWOBREŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE XI ZAMIESCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W POLICACH; 888-889 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1S/00023302/19/001, 2019-05-06 12:03:00, 2019-05-06-15.21.29.548736, TAK, 888-889 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
37	DECYZJA , 390000/71/RKS3/2019/1737, 2019-11-20, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, SZCZECIN; 939 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1S/00077793/19/001, 2019-12-06 10:00:00, 2020-01-10-14.41.15.422197, NIE, 936-937 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
38	POSTANOWIENIE O WYDANIE DALSZYCH TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH , VI CO 2356/19, 2019-11-27, SĄD REJONOWY SZCZECIN- CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY, SZCZECIN; 155, SZ1S/00081975/8 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SZ1S/00077894/19/001, 2019-12-06 12:20:00, 2020-01-17-10.21.31.089000, NIE, 150-154, SZ1S/00081975/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)	
39	POSTANOWIENIE O NADANIE KLAUZULI WYKONALNOŚCI AKTOWI NOTARIALNEMU , VI CO 2266/19, 2019-09-03, SĄD REJONOWY SZCZECIN- CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY, SZCZECIN; 156, SZ1S/00081975/8 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SZ1S/00077894/19/001, 2019-12-06 12:20:00, 2020-01-17-10.21.31.089000, NIE, 150-154, SZ1S/00081975/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)	
40	POSTANOWIENIE O NADANIE KLAUZULI WYKONALNOŚCI AKTOWI NOTARIALNEMU NA SKUTEK WNIOSKU WIERZYTELII O UZUŁECZENIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO SZCZECIN- CENTRUM W SZCZECINIE WYDZIAŁ VI EGZEKUCYJNY Z DNIA 3 WRZEŚNIA 2019 R. , VI CO 2266/19, 2019-	

NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEK, VIII GNC 503/19,
2019-10-15, SĄD OKRĘGOWY W SZCZECINIE VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, SZCZECIN;
261
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu,
siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./SZ15/00080582/19/001, 2019-12-18 10:00:00, 2020-05-08-10.53.59.273946,
NIE, 948-951
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku
- numer karty akt)

Powrót



(podpis)

Z. M. PRZEDSIĘBIENIA MIASTA
mgr. Katarzyna Zaworska-Kolczyk
Z-CIA DYREKTORA MODGIK

Szczecin, dnia: 22 KWI. 2020

W dniu: 2020-04-22
dokument sporządzony przez: Elżbieta Woźniak

Województwo: Województwo Zachodniopomorskie		Powiat: Powiat Szczeciński		Jednostka ewidencyjna: M. Szczecin		Obręb ewidencyjny: 326201_1.3025, Nad Odra 25		Miejscowość: Szczecin	
MODGIK/PK.316.2917.2020.WE									
Uproszczonego wypis z rejestru gruntów									
według stanu na dzień: 2020-04-22 10:29:31									
Jednostka rejestrowa gruntów: 326201_1.3025.G8									
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:									
UDZIAŁ: 1/1									
charakter stanu władania: własność									
grupa rejestrowa: 1.4									
Skarb Państwa:									
Skarb Państwa:									
UDZIAŁ: 1/1									
charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste									
grupa rejestrowa: 2.4									
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:									
ENERGOPOL-SZCZECIN S.A. REGON: 00547900700000									
Siedziba: 70-646 Szczecin ul. Św. Floriana 9 lok.13									
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:									
Ark. mapy	Numer działki ewidentyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasozużyciu	Symbol użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Nr KW		
14/1	14/1	ul. Nad Odrą 62 częśćowo w granicach portu morskiego	Tereny przemysłowe	Ba	0.0681	0.0681	SZ1S/00080943/8	Identyfikator działki: 326201_1.3025.14/1	
14/2	14/2	częściowo w granicach portu morskiego	Tereny przemysłowe	Ba	0.1051	0.1051	SZ1S/00080943/8	Identyfikator działki: 326201_1.3025.14/2	
15/1	15/1	Nabrzeże Godawskie ul. Nad Odrą 62 częśćowo w granicach portu morskiego	Tereny przemysłowe	Ba	0.0758	0.0758	SZ1S/00080943/8	Identyfikator działki: 326201_1.3025.15/1	
15/2	15/2	Nabrzeże Godawskie ul. Nad Odrą 62 częśćowo w granicach portu morskiego	Tereny przemysłowe	Ba	0.2058	0.2058	SZ1S/00080943/8	Identyfikator działki: 326201_1.3025.15/2	
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.4548									

Województwo: Województwo Zachodniopomorskie
 Powiat: Powiat Szczeciński
 Jednostka ewidencyjna: M. Szczecin
 Obręb ewidencyjny: 326201_1.3025, Nad Odrą 25
 Miejscowość: Szczecin

Prezydent Miasta Szczecin
 (nazwa organu)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2020-04-22 10:38:02

Pozycja kartoteki budynków: 326201_1.3025.G8

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator	Oznaczenie	Działki na których położony jest budynek	Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje	wybudowany	pozostałe budynki niemieszkalne (109)	Łączna pow. użytkowa				Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z pomiaru z projektu [m ²]	Pow. użytkowa z wyodrębnionych lokali [m ²]	Lokali niewyodrębnionych [m ²]	Lokali przydzielonych [m ²]	Część budynku oddana do użytk. oddana do użytk.	Liczba ujawinionych lokali	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnnych lokali [m ²]	
											Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali [m ²]	Pomieszczeń przydzielonych [m ²]	0										
1.	326201_1.3025.2_BUD	326201_1.3025.15/2			Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje	Wybudowany	Pozostałe budynki niemieszkalne (109)	Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali [m ²]	Pomieszczeń przydzielonych [m ²]	Część budynku oddana do użytk. oddana do użytk.	Liczba ujawinionych lokali	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnnych lokali [m ²]	Lokali niewyodrębnionych [m ²]	Lokali przydzielonych [m ²]	Liczba ujawinionych lokali	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnnych lokali [m ²]		
											11					0								

KLAUZULE: Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 225 poz. 1635).
 UWAGA: Na podstawie § 86 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 2015.542) informuję, że dane nie spełniają wymagań określonych w rozporządzeniu oraz obowiązujących standardów technicznych.

MODGIK.PK.316.2917.2020.WE

W dniu: 2020-04-22
 dokument sporządzony przez: Elżbieta Wozniak

Szczecin, dnia: 22 Kw., 2020

(podpis)



Z RP PREZYDENTA MIASTA
 inż. Katarzyna Zawłowska-Kończak
 Z-CIA DYREKTORA MODGIK

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
 w Szczecinie

Dokument niniejszy jest
 przeznaczony do dokonania
 wpisu w księdze wieczystej

MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
w Szczecinie

Z urzędu: PREZYDENTA MIASTA
M. Katarzyna Zawilska-Kończyk
Z-CIA DYREKTORA MODGIK
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)



(podpis)

Szczecin, dnia: 22. Kw. 2020

W dniu: 2020-04-22
dokument sporządzony przez: Elżbieta Woźniak

Wjswództwo: Wjswództwo Zachodniopomorskie Powiat: Powiat Szczeciński Jednostka ewidencyjna: M. Szczecin Obręb ewidencyjny: 326201_1.3063, Nad Odra 63 Miejscowość: Szczecin		MODGIK/PK.316.2917.2020.WE (nazwa organu) Prezydent Miasta Szczecin	
Uproszczone wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2020-04-22 10:32:48 Jednostka rejestrowa gruntów: 326201_1.3063.G29			
WŁAŚCICIELE/ WKADAJĄCY:			
UDZIAŁ: 1/1 Skarb Państwa: Skarb Państwa		charakter stanu wiadania: własność grupa rejestrowa: 1.4	
UDZIAŁ: 1/1 Skarb Państwa: Skarb Państwa		charakter stanu wiadania: użytkowanie wieczyste grupa rejestrowa: 2.4	
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: ENERGOPOL-SZCZECIN S.A. REGON: 00547900700000 Siedziba: 70-646 Szczecin ul. Św. Floriana 9 lok.13			
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:			
Ark. mapy Numer działki ewiden- -cyjnej]	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasozuktu
15/3	ul. Nad Odrą 62 ul. Nad Odrą 64 ul. Nad Odrą 66 częśćowo w granicach portu morskiego	Tereny przemysłowe	Ba
Powierzchnia działki [ha]	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Nr KW
4.5452	4.5452	4.5452	SZ1S/00080943/8
Identyfikator działki: 326201_1.3063.15/3 Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 4.5452			

Prezydent Miasta Szczecin

(nazwa organu)

Województwo Zachodniopomorskie

Powiat: Powiat Szczeciński

Jednostka ewidencyjna: M. Szczecin

Obręb ewidencyjny: 326201_1.3063, Nad Odra 63

Miejscowość: Szczecin

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2020-04-22 10:34:13

Pozycja kartoteki budynków: 326201_1.3063.G29

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator	Oznaczenie	Działki na których położony jest budynek		Adres budynku
			Działki na których położony jest budynek	Oznaczenie	
1.	326201_1.3063.59_BUD	326201_1.3063.15/3			
Status					
Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	
pozostałe budynki niemieszkalne (109)				Inne funkcje	
wybudowany					
Powierzchnia zabudowy [m2]					
Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa		Część budynku oddana do użytk. użytk.	
		Lokali niewyodrębnionych [m2]	Lokali przydzielonych [m2]	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
0.00				0	
Stopień pewności ustalenia daty budowy					
Wiek zakończenia budowy					
Rok zakończenia przebudowy					
Wiek zakończenia przebudowy					
Stopień pewności ustalenia daty przebudowy					
Zakres przebudowy					
Liczba kondyg.		Zakres przebudowy		Nad/Pod ziemnych	
1				1 /	
2.	326201_1.3063.56_BUD	326201_1.3063.15/3			
Status					
Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	
pozostałe budynki niemieszkalne (109)				Inne funkcje	
wybudowany					
Powierzchnia zabudowy [m2]					
Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa		Część budynku oddana do użytk. użytk.	
		Lokali niewyodrębnionych [m2]	Lokali przydzielonych [m2]	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
0.00				0	
Stopień pewności ustalenia daty budowy					
Wiek zakończenia budowy					
Rok zakończenia przebudowy					
Wiek zakończenia przebudowy					
Stopień pewności ustalenia daty przebudowy					
Zakres przebudowy					
Liczba kondyg.		Zakres przebudowy		Nad/Pod ziemnych	
1				1 /	
3.	326201_1.3063.55_BUD	326201_1.3063.15/3			
Status					
Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	
pozostałe budynki niemieszkalne (109)				Inne funkcje	
wybudowany					
Powierzchnia zabudowy [m2]					
Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa		Część budynku oddana do użytk. użytk.	
		Lokali niewyodrębnionych [m2]	Lokali przydzielonych [m2]	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
0.00				0	
Stopień pewności ustalenia daty budowy					
Wiek zakończenia budowy					
Rok zakończenia przebudowy					
Wiek zakończenia przebudowy					
Stopień pewności ustalenia daty przebudowy					
Zakres przebudowy					
Liczba kondyg.		Zakres przebudowy		Nad/Pod ziemnych	
1				1 /	
4.	326201_1.3063.54_BUD	326201_1.3063.15/3			
Status					
Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	
pozostałe budynki niemieszkalne (109)				Inne funkcje	
wybudowany					
Powierzchnia zabudowy [m2]					
Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa		Część budynku oddana do użytk. użytk.	
		Lokali niewyodrębnionych [m2]	Lokali przydzielonych [m2]	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
0.00				0	
Stopień pewności ustalenia daty budowy					
Wiek zakończenia budowy					
Rok zakończenia przebudowy					
Wiek zakończenia przebudowy					
Stopień pewności ustalenia daty przebudowy					
Zakres przebudowy					
Liczba kondyg.		Zakres przebudowy		Nad/Pod ziemnych	
1				1 /	

JRB: B2

JRB: B2

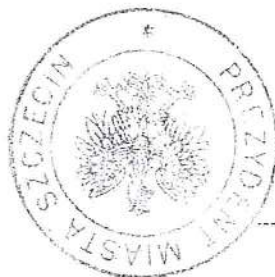
JRB: B2

JRB: B2

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 225 poz. 1635).
 UWAGA: Na podstawie § 86 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie
 ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2015.542) informuję, że dane nie spełniają wymagań określonych w rozporządzeniu oraz obowiązujących
 standardów technicznych.
 MODG:K.PK.316.2917.2020.WE

W dniu: 2020-04-22

dokument sporządzony przez: Elżbieta Wozniak



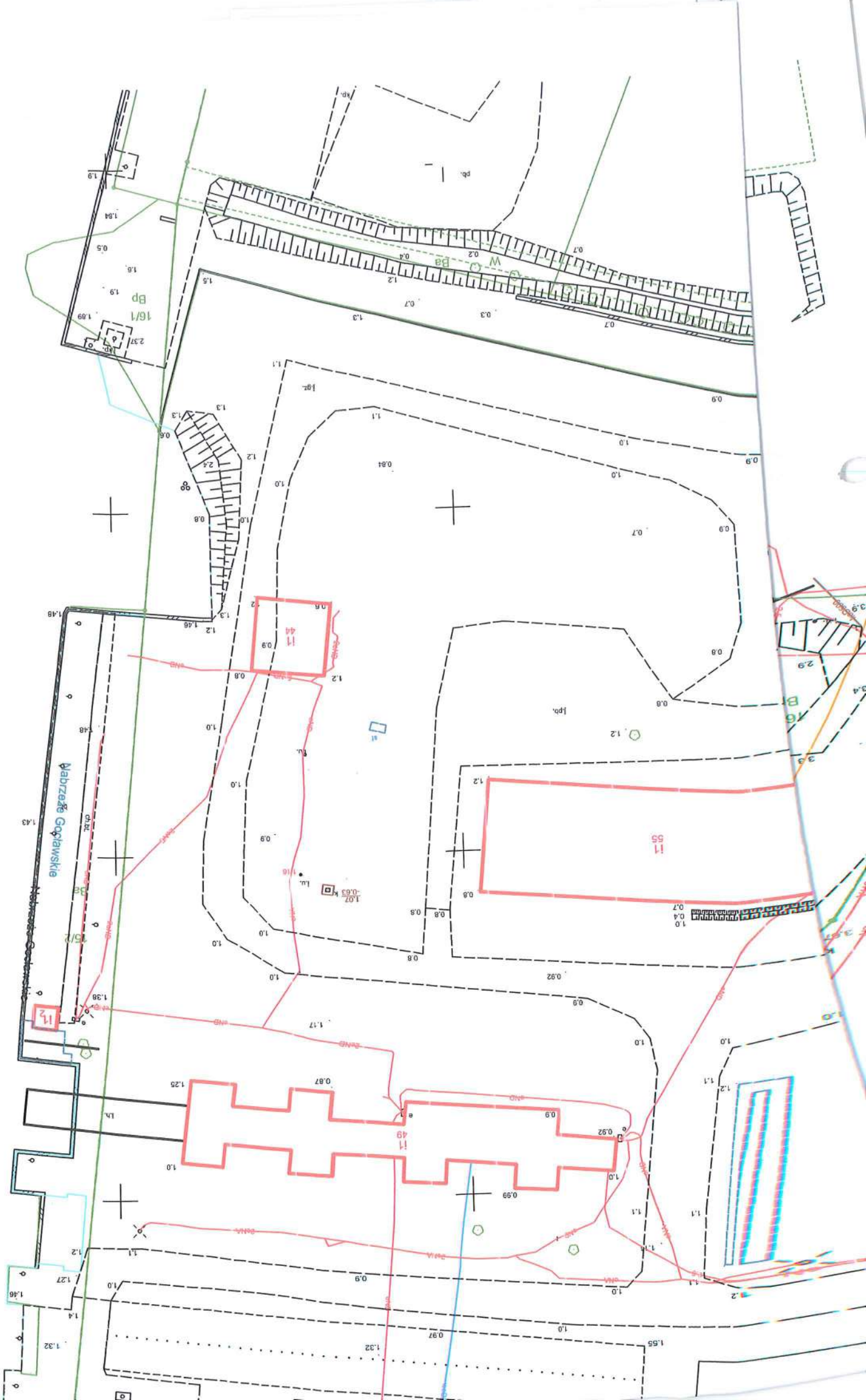
(podpis)
 [Handwritten signature]

Z PRZEDSIĘBIEMIA MIASTA
 inż. KATARZYNA ZAWOJSKA-KOŁCZYK
 Z-CADYREKTORAMODGIK

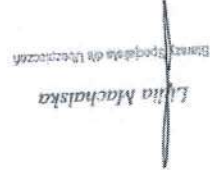
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Dokument niniejszy jest
 przeznaczony do dokonania
 wpisu w księdze wieczystej

Szczecin, dnia: 2.2.KWI.2020



Expert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48



na okres: 13/05/2019 - 12/05/2020
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 647,00 PLN

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

Nr polisy SRM0007518

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powstającym Zakładzie Ubezpieczeń SA

70-008 SZCZECIN, KRZEWINKOWA 40

NIERUCHOMOŚCI. ZEGAREK-DUDZIŃSKA

Niniejszym potwierdza się, że:

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOWNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

CERTYFIKAT



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA

ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ

PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ

W ZAKRESIE RZECZONAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Szacowanie Nieruchomości Maria Zegarek

70-411 Szczecin, Wileckowskiego 3 / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powstającym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0007706

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 30/07/2019 - 29/07/2020
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 608,00 PLN

Expert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426330, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

