

Załącznik numer 1

Specyfikacja do postępowania przetargowego na zbycie nieruchomości prowadzonego przez
likwidatora Buchalter Spółka z o.o. w likwidacji, ul. Monte Cassino 27, 70-467 Szczecin.



Nr ewidencyjny działki: 42

Nr obrębu: 1021

Nr księgi wieczystej: SZ1S/00082356/0

Dzielnica: Śródmieście

Adres: 70-467 Szczecin, ul. Monte Cassino 27

Rodzaj działki: zabudowana budynkiem szkoły z zapleczem sportowo-socjalnym o powierzchni użytkowej 2 287 m², 3 kondygnacje nadziemne i 2 kondygnacje podziemne

Powierzchnia działki: 1 827 m²

Silne strony nieruchomości:

- prestiżowa lokalizacja (bezwzględnie jedna z najlepszych w Szczecinie),
- bardzo dobry stan techniczny budynku (ok. 15 % zużycia),
- uregulowany stan prawny (brak wad prawnych),
- wysoka jakość materiałów budowlanych (w tym elewacja z płyt kamiennych, aluminium epoksydowane oraz listwy z drewna egzotycznego) i wykończeniowych (m.in. gres w pomieszczeniach komunikacyjnych, sanitariach),
- szeroka możliwość alternatywnego wykorzystania (budynek wielolokalowy o charakterze mieszkalno – usługowym, kancelarie, lokale biurowe, gabinety, przychodnie, instytucje państwowe, hotel, szkoła, przedszkole, itp.),
- klasyczna, polska architektura połączona z nowoczesną, ponadczasową formą architektoniczną,
- natychmiastowa możliwość zasiedlenia,
- bardzo łatwa możliwość aranżacji indywidualnej,
- budynek dostosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- nowoczesna winda osobowa (13 osób lub 1 000 kg) (winda od kondygnacji piwnicznej),
- teren zamknięty (teren ogrodzony, zamykana automatyczna brama, utwardzenie, zieleń, monitoring),
- na terenie nieruchomości znajduje się boisko, plac zabaw,
- w budynku znajduje się basen o powierzchni ok. 80 m² oraz sala gimnastyczna o powierzchni ok. 193 m².,
- tarasy o łącznej powierzchni ok. 88 m² (54 m² oraz 34 m²) z widokiem na drzewa i sąsiednią zabudowę,
- w pobliżu nieruchomości (przy ulicy) znajdują się miejskie miejsca parkingowe, bardzo dobra komunikacja indywidualna i miejska,

Stan prawny zgodny z KW nr SZ1S/00082356/0:

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Szczecin, ulica Monte Cassino 27,

Działka nr 42 o powierzchni 1 785 m²

Obręb ewidencyjny: Śródmieście 21;

BI - inne tereny zabudowane;

Budynek szkoły z zapleczem sportowo-socjalnym o powierzchni użytkowej 2 287 m²;

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość;

Prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości

Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 05.12.2086r., stanowiący odrębną nieruchomość budynek szkoły z zapleczem sportowo-socjalnym, pięciokondygnacyjny o powierzchni użytkowej 2 287 m²;

Dział II (właściciel)

Skarb Państwa;

„BUCHALTER" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Szczecinie;

Dział III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów.

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów.

Sposób użytkowania nieruchomości:

Nieruchomość zabudowana budynkiem szkoły z zapleczem sportowo-socjalnym

Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Teren, na którym znajduje się przedmiot wyceny nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren ten oznaczony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin symbolem: **S.P.11**.

Uchwała nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin:

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.11 powierzchnia 30,82 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza - Arkoński” z placem Jasne Błonia, pomniki przyrody, obiekty administracyjne
Kierunki:	Funkcja dominująca: usługi
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, zieleni urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej zabudowy w zieleni urządzonej i kompozycji otwartego terenu zieleni urządzonej, rewitalizacja zabudowy, kontynuacja sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej, odcinek trasy rowerowej (R-66) w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego wokół Zalewu Szczecińskiego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie i kontynuacja kompozycji zespołu zabudowy
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do struktury i parametrów zabudowy historycznej, obszar objęty SZM

Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ulicy Monte Cassino 27 w lewobrzeżnej części w centrum miasta Szczecin. Bardzo dobry dostęp do miejskiej infrastruktury handlowo-usługowej i kulturalno - oświatowej. W pobliżu jest poczta, kościół katolicki, apteki, restauracje, szkoła podstawowa, przedszkola, żłobek, itp. W okolicy znajduje się duża liczba sklepów spożywczych i przemysłowych oraz punktów usługowych różnych branż. Nie brakuje w okolicy miejsc o szczególnych walorach rekreacyjno-wypoczynkowych tj. Jasne Błonia, „Amfiteatr”, Pleciuga, itp. Dojazd drogą utwardzoną asfaltem. W pobliżu znajduje się ograniczona liczba miejsc postojowych. Lokalizacja ogólna oraz szczegółowa bardzo dobra.

Charakterystyka nieruchomości

- **Działka**

Działka nr 42 posiada zwarty kształt, przypominający w ogólnym zarysie prostokąt. Powierzchnia działki wynosi: 1 785 m². Zagospodarowane działki bardzo dobre. Działka od strony frontowej ogrodzona jest płotem z elementów stalowych rozpiętych pomiędzy betonowymi słupkami na betonowej podmurówce natomiast od strony ogrodowej otoczona jest płotem z siatki stalowej rozpiętej pomiędzy stalowymi słupkami na betonowej podmurówce. Utwardzenie terenu z kostki cementowej. Plac znajdujący się od strony wjazdu utwardzony jest kostką cementową, ponadto wybudowana została betonowa pochylnia dla niepełnosprawnych. Środkowa część ogrodu stanowi strop nad halą gimnastyczną i basenem, który został przykryty nawierzchnią tartanową. Na środku ogrodu jest świetlik „górnio – boczny”, który doświetla salę gimnastyczną i basen. Na nieruchomości znajduje się budynek szkoły z zapleczem sportowo - socjalnym, infrastruktura, ogrodzenie. Przed budynkiem istnieje ograniczona liczba miejsc postojowych.

- **Budynek**

Budynek powstał w wyniku rozbudowy i przebudowy budynku poniemieckiego o funkcji biurowej. Poniemiecki budynek 3 - kondygnacyjny z wysokim dachem w części środkowej i płaskim stropodachem zakończonym tarasami nad skrzydłami bocznymi. Wszystkie kondygnacje wykorzystywane były jako pomieszczenia biurowe. Budynek został wyremontowany, zmodernizowany (dostosowany do potrzeb szkoły) oraz rozbudowany o część sal lekcyjnych i część sportowo – socjalną. Od strony frontowej jak również stron bocznych budynek zachował fasady w poprzednim historycznym stylu, natomiast część rozbudowana o wysokości 3,5 kondygnacji została wybudowana w prostym modernistycznym stylu. Budynek frontowy kontrastuje z budynkiem dobudowanym nie tylko stylem ale także materiałami wykończeniowymi. Forma zewnętrzna budynku została dopasowana gabarytami i proporcją podziałów do zabudowy sąsiedniej.