

OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ LOKALU NR 8 POŁOŻONEGO
PRZY UL. KU SŁOŃCU 73/8 W SZCZECINIE



Adres nieruchomości: **Szczecin, ul. Ku Słońcu 73/8**

Wartość rynkowa (WR) lokalu mieszkalnego nr 8 położonego przy ul. Ku Słońcu 73 w Szczecinie o powierzchni 64,38m² wg stanu i cen obecnych wynosi:

$W_{(WR)} = 446\ 000\ \text{zł}$

Słownie: czterysta czterdzieści sześć tysięcy złotych

Opracował:

Szczecin, 01.07.2025 r.



SPIS TRESCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
2. CEL WYCENY:	3
3. PODSTAWY FORMALNE WYCENY	3
3.1. Zamawiający	3
3.2. Zleceniobiorca	3
3.3. Podstawy prawne	3
3.4. Podstawy metodologiczne	3
3.6. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	4
3.7. WARUNKI I OGRANICZENIA.	4
4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	5
4.1. Stan prawny	5
4.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego	5
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI.	6
5.1. Opis ogólny.	6
5.3. Opis lokalu mieszkalnego nr 8.	8
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	8
7. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.	10
8. PRZYJĘTA METODA I TECHNIKA SZACOWANIA WRAZ Z UZASADNIENIEM DOKONANEGO WYBORU.	11
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	14
9.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	14
10. WNIOSKI KOŃCOWE I UZASADNIENIE WYNIKU WYCENY.	18
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19
ZAŁĄCZNIKI.	19

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 8 o powierzchni 64,38 m² położony przy ul. Ku Słońcu 73 w Szczecinie. Zgodnie z fragmentem rzutu kondygnacji wykonanym w lutym 2023 r przez mgr inż. Agnieszkę Wojciechowską do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 7,67 m². (patrz zał. Nr 1).

Zgodnie z informacją uzyskana drogą mailową w dn. 23.06.2025 r. od Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdroje” udział dla przedmiotowego lokalu w nieruchomości wspólnej po jego wyodrębnieniu wynosi 63/10000.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 8 o powierzchni 64,38 m² przy ul. Ku Słońcu 73 w Szczecinie wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą o pow. 7,67 m² położonego wg stanu i cen obecnych.

2.CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 8 o powierzchni 64,38 m² położonego przy ul. Ku Słońcu 73 w Szczecinie wraz z pomieszczeniem przynależnym piwnicą oraz udziałem 63/10000 w nieruchomości wspólnej wg stanu i cen obecnych, w celu jego wyodrębnienia i sprzedaży na wolnym rynku.

3. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

3.1. Zamawiający

Operat wykonano zgodnie ze zleceniem Spółdzielni Mieszkaniowej "Zdrowie" z dnia 18 06.2025 r.

3.2. Zleceniobiorca

Mgr Arkadiusz Czechowski, stały biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości, posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie wyceny nieruchomości nr 417/93 wydane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, rzeczoznawca w zakresie ekspertyz mykologiczno - budowlanych, posiadający uprawnienia budowlane nr 171/Sz/83, specjalista w zakresie wycen dla potrzeb skarbowo - podatkowych i dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności bankowych certyfikat nr 454/2011 wydany przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Związek Banków Polskich, posiadający polisę ubezpieczeniową PZU NR 1020677604. Członek Zachodniopomorskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Szczecinie.

3.3. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832.

3.4. Podstawy metodologiczne

1. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

2. Korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu „Ceteris Paribus” przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji Rang Spearmana – autor Radosław Gaca i Edward Sawiłow.
3. Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości autor Radosław Gaca i Edward Sawiłow.
4. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” - M. Prystupa - PFSRM Warszawa 2001 r.
5. „Nieruchomość a rynek.” Ewa Kucharska-Stasiak. Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa 1997 r.
6. „Zbiór przepisów prawnych dla rzeczoznawców majątkowych.” t. I, II, III i IV. Zygmunt Bojar. Warszawa 1998 r.
7. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami - Komentarz” - S. Kolanowski, A. Kolarski - Wydawnictwo „LIBRATA” sp. z o.o. wyd. z 1998 r. - jako materiał pomocniczy.
8. Literatura fachowa, np. „RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”, „POMORSKIE NIERUCHOMOŚCI”, „NIERUCHOMOŚCI” C.H. BECK.
9. „Wycena nieruchomości – Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego”. Jerzy Dydenko, Tomasz Telega. Warszawa 2016 r.
10. Szacowanie nieruchomości pod redakcją Jerzego Dydenki 2024 r.

3.5. Źródła danych o nieruchomości.

1. Oględziny lokalu przeprowadzone w dniu 20.06.2025 r.
2. Informacje uzyskane z aktów notarialnych dot. kupna - sprzedaży podobnych nieruchomości lokalowych.
3. Informacje uzyskane ze Spółdzielni Mieszkaniowej Zdrowie w tym rzut lokalu.
4. Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
5. Dane cen transakcyjnych kupna sprzedaży lokali mieszkalnych uzyskane w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie.
6. Dane geoportal.pl.

3.6. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- 3.6.1. Data sporządzenia wyceny:
01.07.2025 r.
- 3.6.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:
01.07.2025 r.
- 3.6.3. Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
20.06.2025 r.
- 3.6.4. Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:
20.06.2025 r.

3.7. WARUNKI I OGRANICZENIA.

Operat niniejszy nie może być wykorzystywany do celu innego niż wyszczególniony w pkt. 2. Operat nie może być powielany i udostępniany osobom trzecim bez uprzedniej zgody autorów.

Ocena stanu technicznego obiektów nie stanowi ekspertyzy technicznej.

Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też

na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.

Operat szacunkowy wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z uwzględnieniem zaleceń Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat oraz innych opłat.

Wartość określona w niniejszym operacie odpowiada poziomowi cen z daty jego sporządzenia. Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny

Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "Zdrowie" i nie posiada założonej księgi wieczystej. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal położony jest na działce nr ew. 5/15 o pow. 9633 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00076280/1.

Zgodnie z wyżej wymienioną księgą wieczysta właścicielem nieruchomości zabudowanej w udziale wynoszącym 8845 /10000 jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdroje” oraz właściciele wyodrębnionych lokali.



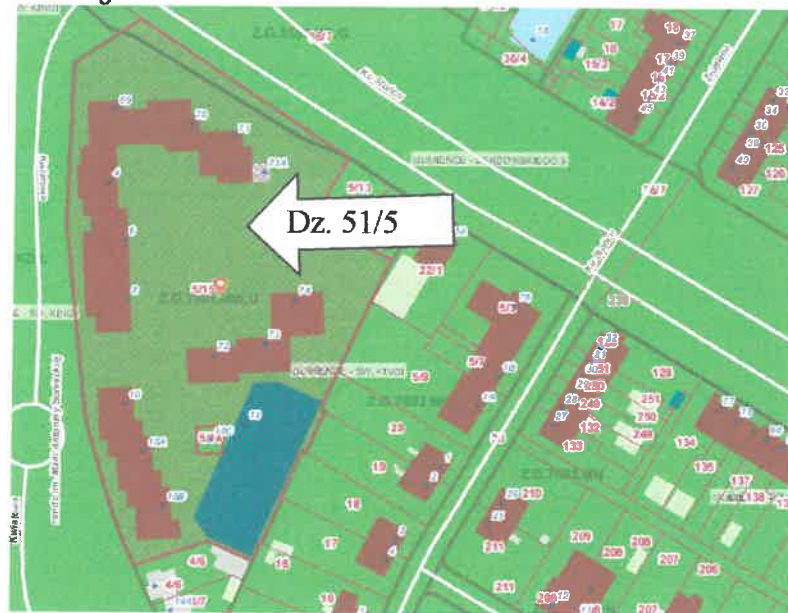
Źródło: Geoportal Szczecin

Zgodnie z fragmentem rzutu kondygnacji wykonanym w lutym 2023 r. przez mgr inż. Agnieszkę Wojciechowską do przedmiotowego lokalu o powierzchni 64,38 m² przynależy piwnica o powierzchni 7,67 m². 9 patrz zał. Nr 1)

4.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą nr XL/1211/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 18.10.2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego „Gumieńce- Św. Kingi” w Szczecinie, działka nr 5/15 obrębu 2097 Pogodno położona jest na terenie elementarnym oznaczonym

symbolem Z.G.7501.MW,U o funkcji teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.



Źródło: Geoportal Szczecin

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Opis ogólny.



Lokalizacja ogólna nieruchomości

*źródło Google Earth

Gumieńce – część miasta i osiedle administracyjne Szczecina, będące jednostką pomocniczą miasta, położone w dzielnicy Zachód. Na Gumieńcach zameldowanych jest 21 322 osób.

Na terenie Gumieniec mają swoją siedzibę dwa wydziały Uniwersytetu Szczecińskiego: Humanistyczny (ul. Krakowska) i Zarządzania i Ekonomiki Usług (ul. Cukrowa). Jest to osiedle głównie domków jednorodzinnych. W środkowej części znajduje się blokowskie osiedle Reda, zbudowane dla potrzeb pracowników PZM w latach 80. We wschodniej części Gumieniec położony jest Cmentarz Centralny, a przy ul. Bronowickiej nowo wybudowany Cmentarz Zachodni. Przy samej granicy z Warzymicami, na terenie byłej jednostki wojskowej, od 2019 r. budowane jest przez tę samą firmę osiedle Harmonia Gumieńce. W północno-zachodniej części Gumieniec, przy granicy z Mierzynem, powstało centrum handlowe, stacji obsługi pojazdów. Od zachodu osiedle graniczy z gminami Dobra (Mierzyn) i Kołbaskowo (Warzymice), od wschodu z osiedlem Pomorzany, a na północy (Słowieńsko) ze Świerczewem. Gumieńce pod względem liczby ludności są drugim osiedlem w Szczecinie.

Przez osiedle przechodzi droga krajowa nr 13 w ciągu ulic Mieszka I i Południowej, prowadząca do przejść granicznych w Kołbaskowie i Rosówku, oraz droga krajowa nr 10 w ciągu ul. Ku Słońcu, prowadząca do przejścia granicznego w Lubieszynie. Na rondzie Hakena bierze swój początek droga krajowa nr 31 (ul. Floriana Krygiera) w kierunku Podjuch i dalej do przejścia granicznego w Słubicach. Gumieńce to również układ komunikacyjny – linie tramwajowe 8 i 10 (których jeden z przystanków końcowych to właśnie Gumieńce) i autobusowe (53, 60, 61, 88, 98, 108, 124, 241, 243, 244)^[8] oraz autobusowe nocne (523, 528, 529, 536). Przez osiedle prowadzi także linia autobusowa na żądanie (908). Przez Gumieńce przebiegają dwie linie kolejowe ze Szczecina Głównego do Tantow i do Grambow ze stacją Szczecin Gumieńce.

5.2. Opis budynku.

Budynek w którym znajduje się przedmiotowy lokal usytuowany jest w Szczecinie w dzielnicy Gumieńce przy ul. Ku Słońcu 73.

Jest to budynek w zabudowie zwartej wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, podpiwniczony wybudowany w latach siedemdziesiątych w technologii prefabrykowanej, ściany budynku nieocieplone. Konstrukcja więźby dachowej drewniana kryta blachodachówką.

Wjazd na teren działki poprzez bramę na pilota. Budynek wyposażony w instalację wod.-kan., elektryczną i gazową. Sąsiedztwo budynku stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dalej obiekty handlowo – usługowe oraz pętla tramwajowa.

Dojazd dogodny, dostępność komunikacyjna korzystna.

Na podstawie dokonanych oględzin stan techniczny budynku oceniono jako przeciętny.



Źródło: system informacji przestrzennej Szczecin

5.3. Opis lokalu mieszkalnego nr 8.

Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, w.c. i przedpokoju. Z pokoju wyjście na balkon. Lokal od dłuższego czasu niezamieszkały, nieumeblowany.

Posadzki w lokalu betonowe wyłożone sztuczną wykładziną, wyeksploatowaną. Ściany tapetowane i malowane, miejscami przybrudzone.

W łazience wanna obłożona płytkami ceramicznym starego typu. Okna drewniane skrzynkowe. Drzwi wewnętrzne pływowe, częściowo przeszklone. Drzwi wejściowe zwykłe.

Lokal wyposażony w instalację elektryczną - wod. - kan., gazową, ogrzewanie i ciepła woda z sieci miejskiej. Grzejniki żeliwne, rury czarne.

Stan techniczny - użytkowy lokalu przyjęto jako niski.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z treścią § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości „*Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.*” Zgodnie z treścią § 3 ust. 5 „*Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania*” Przeprowadzono analizę popytu i podaży oraz potencjału rozwojowego objętego badaniem rynku lokalnego. Badania transakcji poddano również analizie pod względem występowania ewentualnych czynników opisanych w § 6 ust. 4, 5, 6 powołanego rozporządzenia.

W niniejszym rozdziale przyjęto następujące założenia:

- przez rodzaj rynku nieruchomości należy rozumieć segment rynku, gdzie zawierane są transakcje dotyczące nieruchomości danego typu. W niniejszym operacie szacunkowym, jako rodzaj rynku nieruchomości, rozpatrywany jest segment nieruchomości lokalowych położonych w podobnych budynkach co wyceniany lokal,
- obszar poszukiwań: badania źródeł cen transakcyjnych przeprowadza się przede wszystkim dla lokalnego rynku nieruchomości, obejmującego obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Granice tego obszaru, wyznaczone przez rzeczoznawcę majątkowego, nie pokrywają się często z podziałem administracyjnym. Jest to zgodne z zapisem § 3 ust. 6 rozp. w sprawie wyceny nieruchomości, który wymaga jedynie, aby obszar analizowanego rynku nieruchomości odzwierciedlał podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Jako obszar rynku rozpatrywany jest teren osiedla Gumieńce w Szczecinie
- okres badania cen rynkowych dokonywano od czerwca 2023 r. do czerwca 2025 r. ,

Definicję rynku nieruchomości przyjęto w treści określonej w literaturze¹:

„Rynek nieruchomości przedstawia powiązania pomiędzy popytem a podażą. Wyznacza cenę poszczególnych wiązek praw do nieruchomości uzależniając je nie tylko od siły podaży i popytu, ale również od innych czynników, z których najważniejszym jest lokalizacja nieruchomości. Sygnalizuje ryzyko, które musi

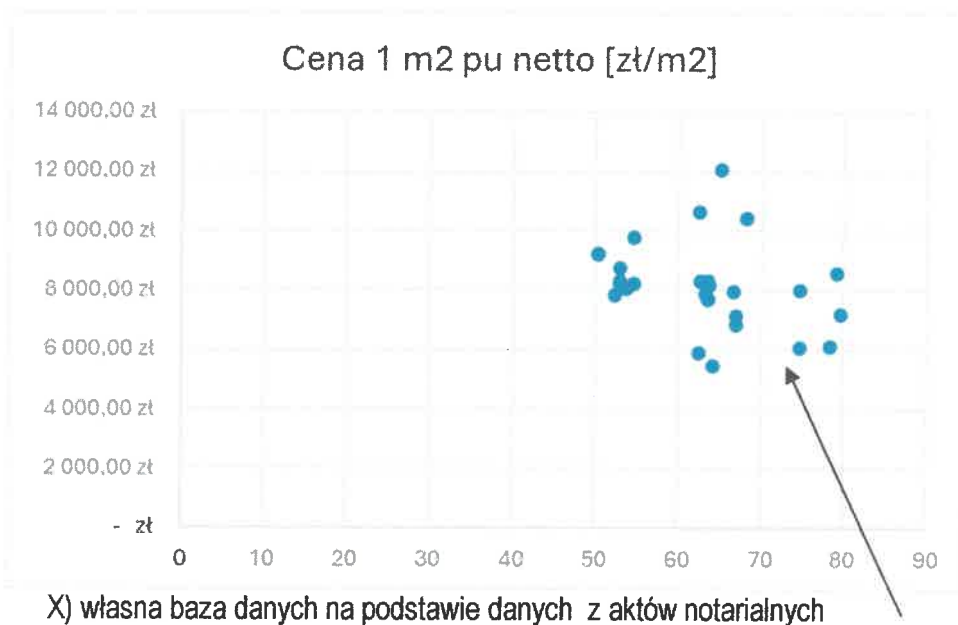
¹ 1 Ewa Kucharska Stasiak – „Nieruchomości a rynek” PWN 1997 s.55

skalkulować inwestor podejmując decyzje inwestycyjne.”

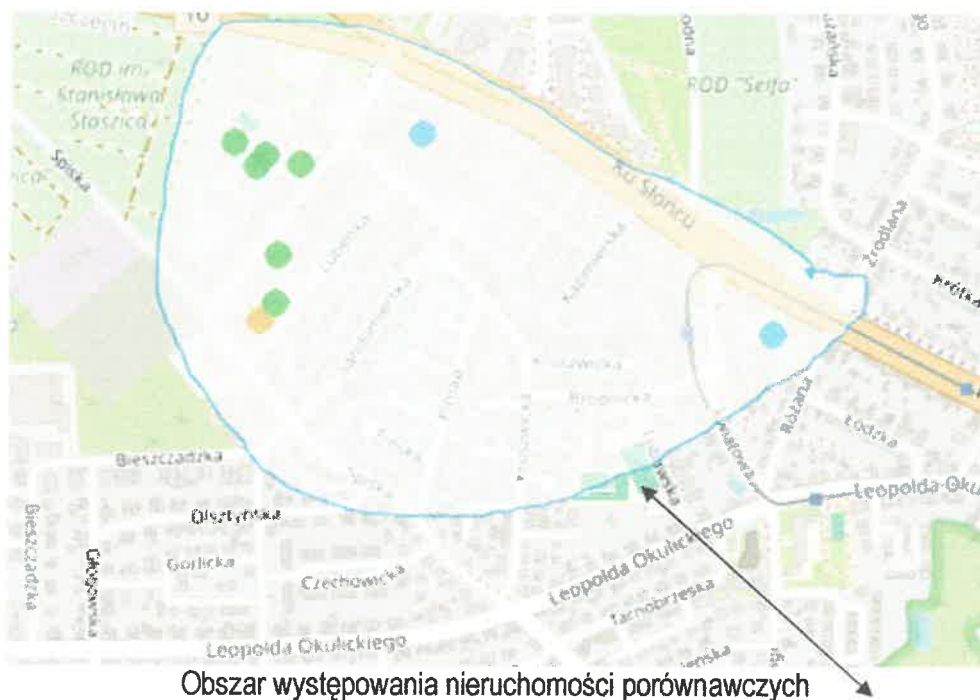
6.1. Analiza rynku lokalnego nieruchomości lokalowych

Dla potrzeb wyceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego badaniem objęto rynek wtórny transakcji lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od ok. 50,00 m² do ok. 80,00 m² położonych na terenie osiedla Gumieńce w Szczecinie.

Zanotowano ok 30 transakcji nieruchomości lokalowych o zróżnicowanym stanie techniczno- użytkowym lokalu, rodzaju budynku oraz powierzchni lokalu. Ceny 1m² lokalu na badanym obszarze wynosiły od ok. 5452 zł do 12 058 zł.



Z powyższego zbioru po odrzuceniu skrajnych wartości do porównań przyjęto 9 transakcji dotyczących lokali usytuowanych w najbliższej odległości od przedmiotowego lokalu, w budynkach wielorodzinnych, gdzie ceny 1m² po zaktualizowaniu o trend czasowy wahały się od 6864 zł/m² do 9 242 zł/m².



Obszar występowania nieruchomości porównawczych

Na lokalnym rynku lokali mieszkalnych w badanym okresie czasu na podstawie analizy rynku i zanotowanych transakcji nie zauważono tendencji zmiany cen w czasie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej stad trend czasowy przyjęto na poziomie 0 % na rok.

7. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Definicję wartości rynkowej nieruchomości podaje art. 151 ust. 1 u.gosp.nier., który stanowi, że jest to „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nie-ruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Interpretację tej definicji podaje Krajowy Standard Wyceny Podstawowy „Wartość rynkowa”, który objaśnia poszczególne użyte w niej pojęcia:

Pojęcie sprzedaży „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi.

Nieruchomość powinna być ekspozycja na rynku w najwłaściwszy sposób tak, aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę, zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, aby umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny. Pojęcie „w dniu wyceny” wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę sprzedaży. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określeniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwoty. „jaką można uzyskać”, odnosi się do ceny, po której rynek spodziewa się

zrealizować transakcję na datę wyceny. Rzeczoznawca nie może przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie transakcji „**pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**” odnosi się do hipotetycznych osób sprzedającego i kupującego.

Kupujący nie jest przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Również sprzedający nie jest przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Jest on zainteresowany sprzedażą nieruchomości na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych.

Pojęcie stron działających „**z rozeznanie**” i **postępujących „rozważnie**” oznacza, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są świadomi charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny.

Pojęcie stron, które „**nie znajdują się w sytuacji przymusowej**”, oznacza, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, ale nie jest zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia. W zagadnieniach dotyczących szacowania nieruchomości występują dwa różne pojęcia: wartości i ceny transakcyjnej.

Przez pojęcie „**ceny transakcyjnej**” należy rozumieć ilość pieniądza, za którą nabyto nieruchomość w przeszłości i która, przy spełnieniu pewnych warunków, stanowi źródło informacji na potrzeby wyceny. Natomiast wartość nieruchomości to prognoza ceny, jaka może być osiągnięta na rynku, określona przez rzeczoznawcę majątkowego w drodze sformalizowanych procedur wyceny, z wykorzystaniem informacji o cenach transakcyjnych., aby umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

8. PRZYJĘTA METODA I TECHNIKA SZACOWANIA WRAZ Z UZASADNIENIEM DOKONANEGO WYBORU.

8.1. Podejścia i metody wyceny

- ⇒ Według Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami), art. 154. 1. *„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”*
- ⇒ Według Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami), art. 153.1.: *„Podejście 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

⇒ Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832. § 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

8.2. Charakterystyka zastosowanej metody wyceny.

Z uwagi na zanotowane na lokalnym rynku kilka transakcji nieruchomości o podobnej charakterystyce do wyceny przedmiotowego lokalu zastosowano podejście porównawcze, stosując metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832. § 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Zgodnie z zapisem Noty interpretacyjnej – zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości:

„4.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość 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,

Wartość nieruchomości w metodzie porównywania parami określana jest na podstawie porównania ze sobą cech stanowiących o wartości przedmiotowej nieruchomości w stosunku do innych nieruchomości posiadających podobne cechy, a których ceny rynkowe są znane.

Zastosowanie metody porównywania parami wymaga następującej procedury:

- ⇒ Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ⇒ Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.

- ⇒ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ⇒ Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- ⇒ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ⇒ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- ⇒ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- ⇒ Określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 344 z późniejszymi zmianami), art. 4 ust.16

„ pod pojęciem nieruchomości podobnej należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość”.

Art. 4 ust.16 „pod pojęciem stan nieruchomości – należy rozumieć stan jej zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości w tym wielkość charakter zurbanizowania charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona”.

ZGODNIE Z NOTĄ INTERPETACYJNĄ NR 1 NI 1 ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI:

„3.10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.”

W przedmiotowym przypadku zastosowano metodę obliczeniową sprowadzającą cechy analizowanych nieruchomości podobnych do stanu „ ceteris paribus” zwrot pochodzący z łaciny, oznaczający dosłownie „inne takie samo”. Na polski tłumaczy się zwykle jako „przy pozostałych warunkach równych” lub „przy tych samych okolicznościach”. Oparte jest to o wykorzystanie wzajemnych relacji zmiennych opisujących stany poszczególnych cech nieruchomości podobnych. Wskazane relacje wykorzystane zostały do obliczenia współczynnika korygującego pozwalającego na wyeliminowanie wpływu na kształtowanie się cen, cech innych niż cecha aktualnie badana.

Ustalenie jednostki porównawczej

Jako jednostkę porównawczą do wyceny nieruchomości lokalowej przyjęto 1 m² pow. użytkowej lokalu.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

9.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Zbiornicze zestawienie transakcji nieruchomości lokalowych, które zdaniem autorów operatu najbardziej odpowiadały definicji nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela.

Tab. 1.

LP	Data transakcji	Położenie	Obręb	Pow. użytkowa w m ²	Cena transakcyjna w zł	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	13.02.2025	Hrubieszowska	Gumieńce	54,61	450 000	8 240,25	1,000	8 240,25
2	13.09.2024	Hrubieszowska	Gumieńce	74,69	600 000	8 033,20	1,000	8 033,20
3	05.09.2024	Hrubieszowska	Gumieńce	52,92	462 000	8 730,16	1,000	8 730,16
4	21.08.2024	Hrubieszowska	Gumieńce	52,92	432 500	8 172,71	1,000	8 172,71
5	26.07.2024	Hrubieszowska	Gumieńce	63,66	520 000	8 168,39	1,000	8 168,39
6	14.05.2024	Lubelska	Gumieńce	50,31	465 000	9 242,70	1,000	9 242,70
7	06.11.2023	Lubelska	Gumieńce	52,35	410 000	7 831,90	1,000	7 831,90
8	31.08.2023	Hrubieszowska	Gumieńce	66,90	478 000	7 144,99	1,000	7 144,99
9	05.07.2023	Ku Stońcu	Gumieńce	67,01	460 000	6 864,65	1,000	6 864,65

*Szczegółowe dane powyższego zestawienia znajdują się w archiwum autora (zachowanie zasady poufności stosownie do art. 175 ust. 3. ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Tab. nr 2. Określenie zakresu cen transakcyjnych.

Cena maksymalna w badanym zbiorze	$C_{max} =$	9 242,70
Cena minimalna w badanym zbiorze	$C_{min} =$	6 864,65
Cena średnia w badanym zbiorze	$C_{sr} =$	8 047,66

Określenie granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych

$C_{max}/C_{sr} =$	1,1485
$C_{min}/C_{sr} =$	0,8530
$\Delta C =$	2 378,05

OPIS GRADACJI CECH:

Jak wynika z § 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości :

1. *Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.*
2. *Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.*
3. *Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.*

Poniżej zgodnie z w/w Rozporządzeniem ustalono cechy rynkowe oraz opisano ich skalę ocen. Gradacja cech jest związana tylko z cechami transakcji przyjętych do porównania oraz cechami przedmiotu wyceny. Jeżeli wszystkie cechy są sobie równe wówczas gradacja nie istnieje.

Jak wynika z § 6. 2. wyżej powołanego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Dz. U. z 2023 r. poz. 1832. każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny“
W nawiązaniu do powyższego poniżej opisano skale ocen dla poszczególnych cech .
Wszystkie wskazane cechy ze względu na charakter i sposób ich wpływu na proces decyzyjny potencjalnego nabywcy potraktowano jako cechy jakościowe dokonując ich oceny punktowej i przekształcenia na dane wyrażone w skali porządkowej stosując skalę ocen. Np. 1,2,3 itd.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że przyjęte w operacie oznaczenia słowne dla poszczególnych stanów cech mają charakter całkowicie względny a ich celem jest wyłącznie zobrazowanie i uporządkowanie zróżnicowania w obrębie danej cechy.

Tab. nr 3. Określenie zakresu cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Stany cech rynkowych	Opisy stanów	skala ocen
1.	Stan techniczno-użytkowy lokalu	dobry	Elementy składowe lokalu takie jak podłogi, tynki, stolarka i instalacje wewnętrzne w dobrym stanie technicznym	3
		przeciętny	Elementy składowe lokalu takie jak podłogi, tynki, stolarka i instalacje wewnętrzne w przeciętnym stanie technicznym	2
		niski	Część elementów składowych lokalu takie jak podłogi, tynki, stolarka i instalacje wewnętrzne w pogorszonym stanie technicznym	1
2.	Powierzchnia lokalu	mniejsza	do 60m ²	2
		większa	powyżej 60m ²	1

3.	Stan techniczno-budynku	dobry	Elementy składowe budynku w dobrym stanie technicznym , nie wymagające większych remontów	2
		przeciętny	Część elementów składowych budynku u w przeciętnym stanie technicznym , nie wymagające większych remontów	1
4.	Usytuowanie na kondygnacji	korzystna	I,II p	2
		mniej korzystna	Parter, powyżej III p.	1

Tab. 4. Ocena punktowa nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

gradacja ocen		3	2	2	2	
WYCENIANA		1	1	1	1	
Nieruchomości oceniane-podobne		Ocena cech punktowo				
LP	Data transakcji	Położenie	Stan techniczno-użytkowy lokalu	Powierzchnia lokalu	Stan techniczny budynku	Kondygnacja
1	13.02.2025	Hrubieszowska	2	2	1	1
2	13.09.2024	Hrubieszowska	2	1	1	1
3	05.09.2024	Hrubieszowska	3	2	1	2
4	21.08.2024	Hrubieszowska	2	2	1	1
5	26.07.2024	Hrubieszowska	2	1	1	2
6	14.05.2024	Lubelska	3	2	2	2
7	06.11.2023	Lubelska	2	2	2	2
8	31.08.2023	Hrubieszowska	1	1	2	1
9	05.07.2023	Ku Słońcu	1	1	1	1

STANY CECH NIERUCHOMOŚCI O CENACH MAX I MIN

MAX	LP	Rodzaj cechy rynkowej	Ocena opisowa
	1	Stan techniczno- użytkowy lokalu	3
	2	Powierzchnia lokalu	2
	3	Stan techniczny budynku	2
	4	Kondygnacja	2
MIN	LP	Rodzaj cechy rynkowej	Ocena opisowa
	1	Stan techniczno- użytkowy lokalu	1
	2	Powierzchnia lokalu	1
	3	Stan techniczny budynku	1
	4	Kondygnacja	1

Jednym z kluczowych zagadnień w przypadku określania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest znajomość wpływu poszczególnych cech nieruchomości na kształtowanie i różnicowanie ich cen. Do analizy ich wpływu na wskazane kształtowanie i różnicowanie cen zastosowano nieparametryczne miary monotonicznej zależności statystycznej zachodzącej między zmiennymi losowymi, a szczególności analiza korelacja rang Spearmana. Metoda ta pozwala w praktyczny i obiektywny sposób określić wielkości zależności pomiędzy zmiennymi niezależnymi jakimi są określone cechy nieruchomości, a ich ceny.

Poniżej przedstawiono zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana w celu ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości.

Tab. 5. Określenie wag cech rynkowych nieruchomości:

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla alfa = 0,25	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zakrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla empirycznego przedziału cenowego
1	2	3	4	5	6	7
Stan techniczno-użytkowy lokalu	0,61667	0,2670	0,6167	39,68%	40,00%	951,22 zł
Powierzchnia lokalu	0,35000		0,3500	22,52%	22,00%	523,17 zł
Stan techniczny budynku	0,31250		0,3125	20,11%	20,00%	475,61 zł
Kondygnacja	0,27500		0,2750	17,69%	18,00%	428,05 zł
				100,00%	100,00%	2 378,05 zł

Tabela dla MPNP

Rodzaj cechy	Waga	Wartość poprawek procentowych i kwotowych w stosunku do różnicy ocen			
		różnica ocen	0	1	2
Stan techniczno- użytkowy lokalu	40,00%	różnica ocen	0		2
		wielkość %	0,00%	29,73%	40,00%
		kwotowo	0,00	475,61	951,22
Powierzchnia lokalu	22,00%	różnica ocen	0		1
		wielkość %	0,00%		22,00%
		kwotowo	0,00		523,17
Stan techniczny budynku	20,00%	różnica ocen	0		1
		wielkość %	0,00%		20,00%
		kwotowo	0,00		475,61
Kondygnacja	18,00%	różnica ocen	0		1
		wielkość %	0,00%		18,00%
		kwotowo	0,00		428,05
Suma	100,00%		0,00		2 378,05

Tab. nr 6: Tabela porównawcza do obliczeń wartości rynkowej nieruchomości.

LP	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo				Suma poprawek	Cena skorygowana
				Stan techniczno-użytkowy lokalu	Powierzchnia lokalu	Stan techniczny budynku	Kondygnacja		
1	13.02.2025	Hrubieszowska	8 240,25 zł	-475,61 zł	-523,17 zł	0,00 zł	0,00 zł	-998,78 zł	7 241,47 zł
2	13.09.2024	Hrubieszowska	8 033,20 zł	-475,61 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-475,61 zł	7 557,59 zł
3	05.09.2024	Hrubieszowska	8 730,16 zł	-951,22 zł	-523,17 zł	0,00 zł	-428,05 zł	902,44 zł	6 827,72 zł
4	21.08.2024	Hrubieszowska	8 172,71 zł	-475,61 zł	-523,17 zł	0,00 zł	0,00 zł	-998,78 zł	7 173,93 zł
5	26.07.2024	Hrubieszowska	8 168,39 zł	-475,61 zł	0,00 zł	0,00 zł	-428,05 zł	-903,66 zł	7 264,74 zł
6	14.05.2024	Lubelska	9 242,70 zł	-951,22 zł	-523,17 zł	-475,61 zł	-428,05 zł	378,05 zł	6 864,65 zł
7	06.11.2023	Lubelska	7 831,90 zł	-475,61 zł	-523,17 zł	-475,61 zł	-428,05 zł	902,44 zł	5 929,46 zł
8	31.08.2023	Hrubieszowska	7 144,99 zł	0,00 zł	0,00 zł	-475,61 zł	0,00 zł	-475,61 zł	6 669,38 zł
9	05.07.2023	Ku Słońcu	6 864,65 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	6 864,65 zł

Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR)

1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej	$C_{PŚR} = \sum C_p / n$	6 932,62 zł
2	Ilość umownych jednostek porównawczych	P	64,38
3	Współczynnik korekcyjny	K	1,00
	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR)	WR = C_{PŚR} * P * K	446 322,16 zł
4	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU	WR = C_{PŚR} * P * K	446 000,00 zł
5	SŁOWNIE	czterysta czterdzieści sześć tysięcy złotych 0/100 groszy	

Wartość rynkowa (WR) lokalu mieszkalnego nr 8 położonego przy ul. Ku Słońcu 73 w Szczecinie o powierzchni 64,38m² wg stanu i cen obecnych wynosi:

$$\underline{W_{(WR)} = 446\ 000\ \text{zł}}$$

Słownie: czterysta czterdzieści sześć tysięcy złotych

10. WNIOSKI KOŃCOWE I UZASADNIENIE WYNIKU WYCENY.

W procesie wyceny otrzymano wartość jednego 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na poziomie 6932,62 zł. Otrzymany wynik mieści się w przedziale cen, wynikających z analizy szczegółowej rynku przedstawionej w rozdziale dotyczącym

charakterystyki i analizy rynku nieruchomości, gdzie cena minimalna wyniosła 6864 zł/m² a cena maksymalna wyniosła 9 242 zł/m².

Zwraca uwagę fakt, że szacowany lokal mieszkalny osiągnął niewiele wyższą wartość od ceny minimalnej. Jest to efektem tego, że baza porównawcza, zawarta w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny obejmowała lokale generalnie lepsze lub podobne do wycenianego, a zatem na tym tle lokal szacowany okazał się gorszy. Przeanalizowano aktualne (z ostatnich trzech miesięcy) oferty sprzedaży lokali podobnych, tj. położonych w podobnym rejonie o tej samej funkcji, roku budowy, o zbliżonej powierzchni (ok 65 m²), wykluczając przy tym rynek pierwotny. Zanotowano kilkanaście ofert lokali - ceny ofertowe wahały się od 7134 zł/m² (dla lokalu o powierzchni 64,34 m², charakteryzującego się obniżonym standardem wykończenia, zlokalizowanym na III piętrze budynku) do 9034 zł/m² (dla lokalu o powierzchni 64,14 m² o bardzo dobrym standardzie wykończenia – po remoncie, zlokalizowanym na I piętrze budynku). W powszechnym odczuciu uczestników rynku nieruchomości lokalowych dominuje pogląd, że ceny lokali mieszkalnych istotnie nie wzrosną. Pewien okres stagnacji spowodowany jest brakiem korzystnych warunków kredytowych i zatrzymaniem jakichkolwiek programów pomocowych dla osób pragnących nabyć własne lokum. Stan ten potrwa niewątpliwie do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia kierunków polityki rządu w tym zakresie, gdyż obecnie potencjalni nabywcy lokali mieszkalnych wstrzymują się z decyzją o zakupie.

W związku z powyższym uzyskany wynik należy uznać za uzasadniony.

Operat szacunkowy wydano w najlepszej wierze po wykorzystaniu i przeanalizowaniu wszystkich dostępnych materiałów w tym zakresie z wykorzystaniem obowiązujących przepisów prawnych i zasad wyceny nieruchomości.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z prawem oraz ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
3. Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
4. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały uzyskane przez autora operatu.
5. Wycena opiera się na informacjach i dokumentach uzyskanych przez autora wyceny.
6. Operat szacunkowy wydano w najlepszej wierze po wykorzystaniu i przeanalizowaniu wszystkich dostępnych materiałów w tym zakresie z wykorzystaniem obowiązujących przepisów prawnych i zasad wyceny nieruchomości.
7. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
8. Operat wydrukowano w dwóch egzemplarzach.

ZAŁĄCZNIKI.

1. Rzut lokalu.
2. Zdjęcia lokalu.

Szczecin, 01.07.2025 r

Opracował:

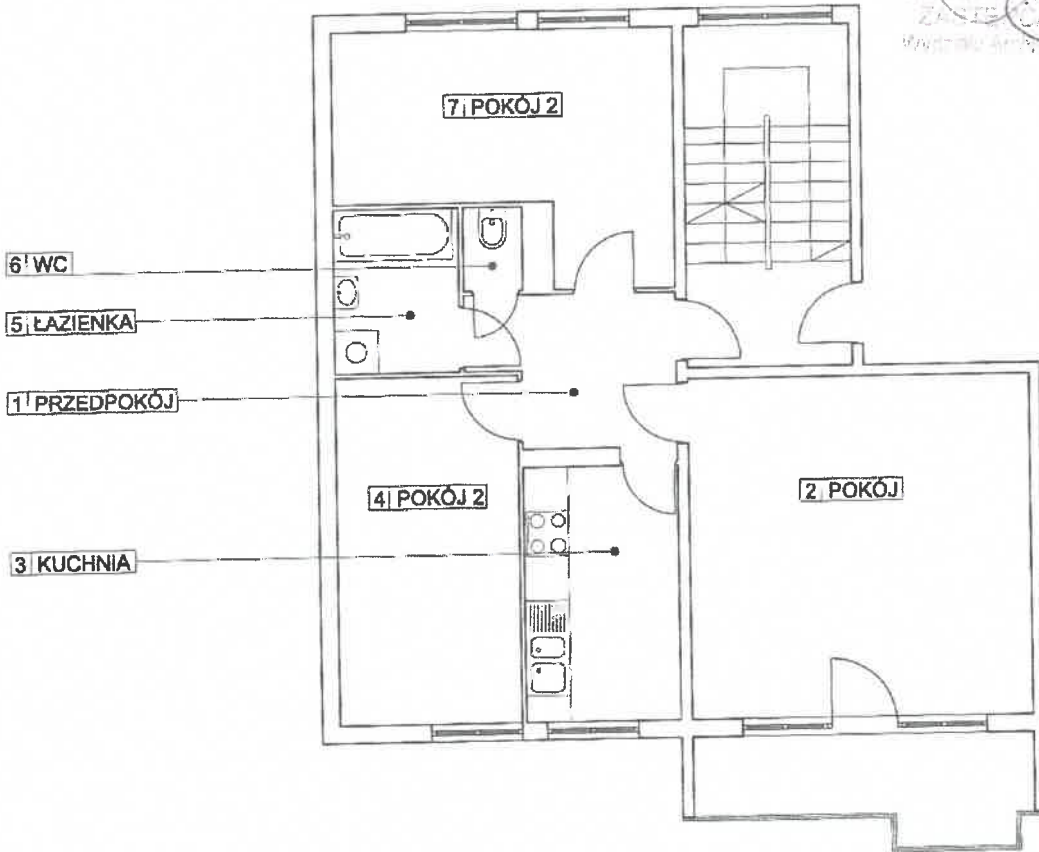


1.52

1.52
1.03.2023
11.730.1.06.2023

Z up. PREZYDENTA MIAST

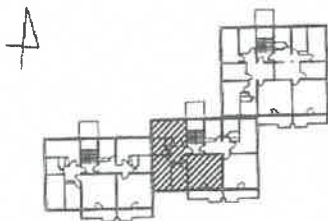
Miasta Szczecina
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa



FRAGMENT RZUTU KONDYGNACJI
Mieszkanie: Szczecin, ul. Ku Słońcu 73/8

Zgodnie z art.2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. nr 85 poz.388 z późniejszymi zmianami) lokal spełnia warunki samodzielnego lokalu.

Orientacja:



DANE OGÓLNE:

1. Rok budowy: 1991
2. Położenie lokalu: kondygnacja IV
3. Wysokość pomieszczenia: 2,60m

Powierzchnia użytkowa:

Pu = 64,38 m²
Pc = 72,05 m²

Pomieszczenia przynależne:

1. Piwnica: Pu = 7,67 m²

Skala 1:100

Luty 2023 r.

Sporządził:
mgr inż. Paweł Baczyński
upr. nr 239/Sz/86

Opracowała:
mgr inż. arch.
Agnieszka Wojciechowska



FRAGMENT RZUTU KONDYGNACJI

Pomieszczenie piwniczne przynależne do mieszkania: Szczecin, ul. Ku Słońcu 73/8

Zgodnie z art.2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. nr 85 poz.388 z późniejszymi zmianami) lokal spełnia warunki samodzielnego lokalu.

Orientacja:



DANE OGÓLNE:

1. Rok budowy: 1991
2. Położenie lokalu: piwnica
3. Wysokość pomieszczenia: 2,60m

Powierzchnia użytkowa:

$P_u = 7,67 \text{ m}^2$

Skala 1:100

Luty 2023 r.

Sporządził:
mgr inż. Paweł Baczyński
upr. nr 239/Sz/86

Opracowała:
mgr inż. arch.
Agnieszka Wojciechowska

