

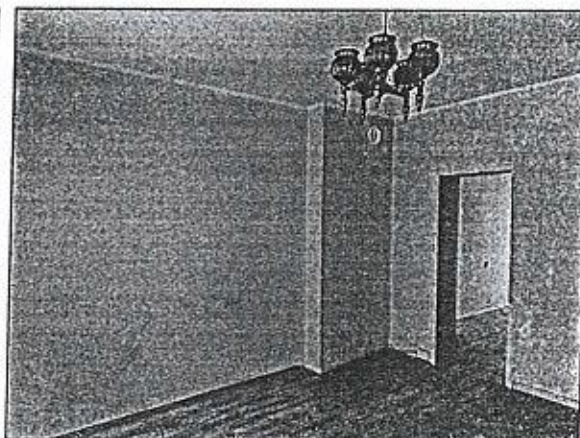
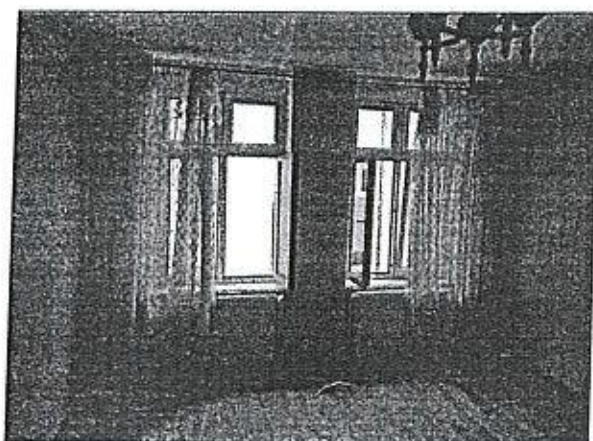
Zlecenie nr 02/07/2025



CENTRUM OBSŁUGI
NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

WYCENY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKAŁU MIESZKALNEGO
NR 16, POŁOŻONEGO W GDAŃSKU, NA TERENIE DZIELNICY
ŚRÓDMIEŚCIE, PRZY ULICY ŁĄKOWEJ 33A



Gdańsk, 8 sierpnia 2025 r.



Tel: 667 989 344
Mail: biuro@maliszewski.info.pl

Centrum Obsługi Nieruchomości
Tomasz Maliszewski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

Położenie	Gdańsk, dzielnica Śródmieście, ulica Łąkowa 33A, lokal mieszkalny nr 16
Oznaczenie nieruchomości	lokal mieszkalny
Tytuł prawny do nieruchomości	prawo własności
Powierzchnia użytkowa	36,00 m ²
Położenie na kondygnacji	II piętro (3. kondygnacja nadziemna)
Pomieszczenia przynależne	brak
Udział w nieruchomości wspólnej	5 / 100
Nr księgi wieczystej lokalu mieszkalnego	KW nr GD1G/00048220/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych
Zakres wyceny	określenie wartości rynkowej /WR/ prawa własności nieruchomości lokalowej opisanej w punkcie 1 w stanie na dzień wizji lokalnej

2. CEL WYCENY.

Cel wyceny	określenie wartości rynkowej /WR/ prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wizji lokalnej w celu sporządzenia uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie sprzedaży składnika majątku spółdzielni
------------	--

3. WARTOŚĆ.

Data sporządzenia wyceny	8 sierpnia 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	8 sierpnia 2025 r.
Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wizji lokalnej	407 000,00
słownie: czterysta siedem tysięcy złotych 00/100.	

4. AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik Majątkowy
Tomasz Maliszewski
Uprawnienia nr: 5207



SPIS TREŚCI:

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	3
2.	CEL WYCENY.....	3
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
3.1.	Podstawy formalno – prawne.....	3
3.2.	Podstawy materialno – prawne.....	3
3.3.	Źródła danych merytorycznych.....	4
4.	DATY ISTOTNE DLA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....	4
5.	OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU.....	5
5.1.	Stan prawny.....	5
5.2.	Stan techniczny i użytkowy.....	6
5.3.	Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	9
6.	SPOSÓB WYCENY, RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA.....	9
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	13
8.	OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	17
8.1.	Określenie wartości rynkowej /WR/ nieruchomości lokalowej, w stanie na dzień wizji lokalnej.....	17
9.	WYNIK WYCENY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....	20
10.	KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	21

Załączniki:

- Nr 1. Protokoły badania ksiąg wieczystych.
- Nr 2. Dokumentacja fotograficzna
- Nr 3. Tabela wyceny nieruchomości.
- Nr 4. Kopia polisy OC Rzecznawcy Majątkowego.

Opracowanie zawiera 21 ponumerowanych i spiętych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Położenie	Gdańsk, dzielnica Śródmieście, ulica Łakowa 33A, lokal mieszkalny nr 16
Oznaczenie nieruchomości	lokal mieszkalny
Tytuł prawny do nieruchomości	prawo własności
Powierzchnia użytkowa	36,00 m ²
Położenie na kondygnacji	II piętro (3. kondygnacja nadziemna)
Pomieszczenia przynależne	brak
Udział w nieruchomości wspólnej	5 / 100
Nr księgi wieczystej lokalu mieszkalnego	KW nr GD1G/00048220/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych
Zakres wyceny	określenie wartości rynkowej /WR/ prawa własności nieruchomości lokalowej opisanej w punkcie 1 w stanie na dzień wizji lokalnej

2. CEL WYCENY.

Cel wyceny	określenie wartości rynkowej /WR/ prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wizji lokalnej w celu sporządzenia uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie sprzedaży składnika majątku spółdzielni
------------	--

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

3.1. Podstawy formalno – prawne.

- Zlecenie z dnia 01.07.2025 r.
- Zlecający: Akademicka Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Gdańsku
- Zlecony: CON Tomasz Maliszewski
- Wykonawca: Rzeczoznawca Majątkowy Tomasz Maliszewski, uprawnienia nr 5207

3.2. Podstawy materialno – prawne.

Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 30 lipca 2024 r. poz. 1145),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r., "Kodeks cywilny" (tekst jednolity Dz. U. z dnia 17 lipca 2024 r. poz. 1061),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z dnia 29 lipca 2024 r. poz. 1130).

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje, co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2

katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Podstawy metodologiczne wyceny

- „Wycena nieruchomości, Operat szacunkowy, Rzeczoznawstwo Majątkowe” Dorota Wikowska – Kołakowska, Wydawnictwo LexisNexis, 2010 r.,
- „Zasady szacowania nieruchomości”, Joanna Cymerman, Ryszard Cymerman, Wydawnictwo Politechnika Koszalińska, 2016 r.,
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2007 r.,
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo PWN 2009 r.,
- „Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne wyd. 2” Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, Ryszard Cymerman, Wydawnictwo Educaterra, 2016 r.,
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Księga wieczysta nieruchomości lokalowej i gruntowej,
- Wywiad terenowy i oględziny,
- Dane o cenach transakcyjnych,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

4. DATY ISTOTNE DLA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.

- Data sporządzenia wyceny

08.08.2025 r.

- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 08.08.2025 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny 22.07.2025 r.
- Data oględzin wycenianej nieruchomości 22.07.2025 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU.

5.1. Stan prawny.

Księga wieczysta

Na podstawie badania księgi wieczystej KW nr GD1G/00048220/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego dnia 22 lipca 2025 r., stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości.

Położenie: miejscowość: Gdańsk.

Lokal: ulica: Łąkowa, numer budynku: 33A, numer lokalu: 16 bud. 33A, przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni, kondygnacja 3,0, przyłączenie – numer księgi wieczystej: GD1G / 00196603 / 0, odrębność: tak.

Obszar: 36,0000 m².

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością.

Rodzaj praw: prawo związane z własnością nieruchomości.

Udział związany – wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi 5 / 100, numer księgi wieczystej: GD1G / 00196603 / 0, numer udziału w prawie 3.

Dział II – Własność.

1/1 Akademicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdańsku.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Rodzaj wpisu: roszczenie.

Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Dział IV – Hipoteka.

Brak wpisów.

Uwaga: zapisy ujawnione w dziale III wyżej opisanej księgi wieczystej nie mają wpływu na wartość nieruchomości, stanowiącej przedmiot wyceny.

5.2. Stan techniczny i użytkowy.

Budynek z przedmiotowym lokalem położony jest w Gdańsku, na terenie dzielnicy Śródmieście, przy ulicy Łąkowej 33A. To historyczna okolica, która w ostatnich latach przeszła intensywną rewitalizację. Dawne zabudowania przemysłowe i kamienice z przełomu XIX i XX wieku zyskują nowe życie w otoczeniu nowoczesnych inwestycji mieszkaniowych i rozbudowywanej infrastruktury miejskiej. Ulica Łąkowa biegnie równolegle do Opływu Motławy, co zapewnia bliskość zieleni oraz terenów spacerowych i rekreacyjnych. Bezpośrednie sąsiedztwo to mieszanka historycznych kamienic, nowoczesnych apartamentowców oraz budynków instytucjonalnych.

Pod względem dostępności handlowo-usługowej, lokalizacja jest bardzo dobrze rozwinięta. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się sklepy spożywcze (Biedronka – 70 m, Lidl – 1 km), liczne punkty gastronomiczne, jak kawiarnie, restauracje i cukiernie. W pobliżu funkcjonują także apteki, piekarnie, salony usługowo, przychodnie oraz bankomaty. Mieszkańcy mają dostęp do codziennych udogodnień w zasięgu kilku minut spaceru, co podnosi komfort życia na co dzień.

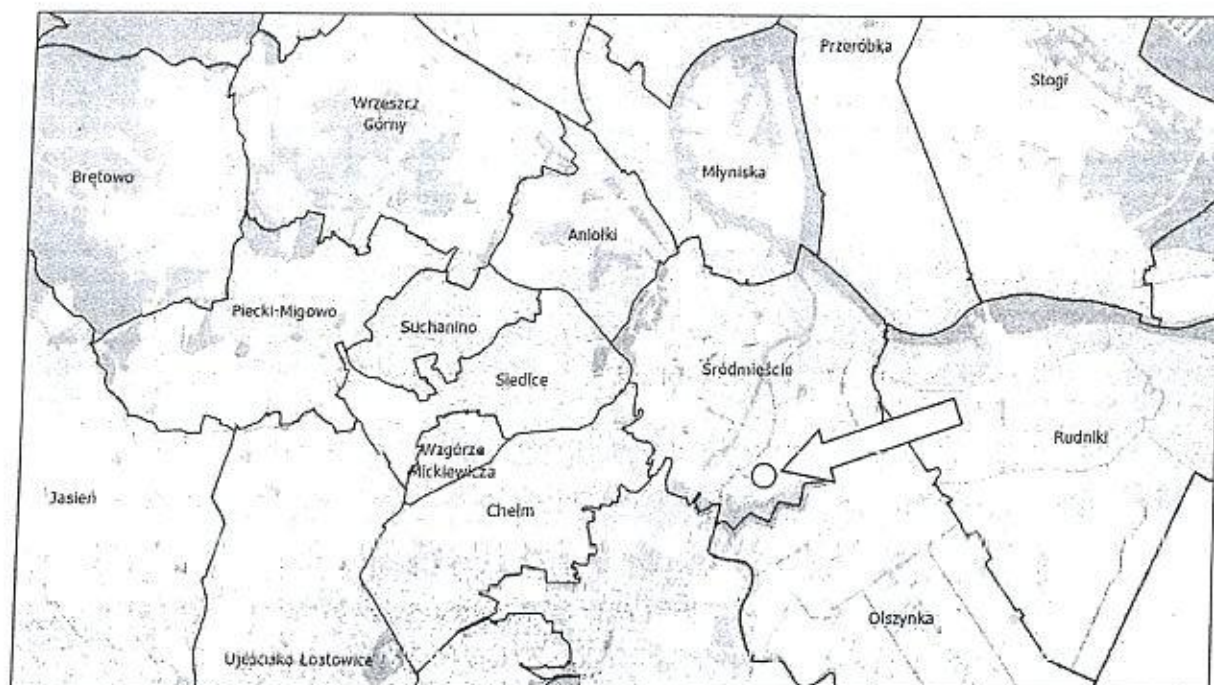
W zakrocie plaóówek oświatowych, okolica oferuje pełną dostępność edukacyjną. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się Szkoła Podstawowa nr 65 (ok. 80 m), a także szkoły prywatne i artystyczne. W dalszym promieniu dostępne są również przedszkola, żłobki oraz szkoły średnie.

Jeśli chodzi o komunikację, lokalizacja zapewnia szybki dostęp do transportu publicznego. W okolicy znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe (1–3 minuty pieszo), które umożliwiają sprawne połączenia z pozostałymi częściami miasta. Odległość do Dworca Głównego to ok. 2,5 km, a do najważniejszych atrakcji ok. 10–15 minut spacerem. Dodatkowym atutem jest infrastruktura drogowa i rozwinięta sieć ścieżek rowerowych oraz ogólnodostępne parkingi.

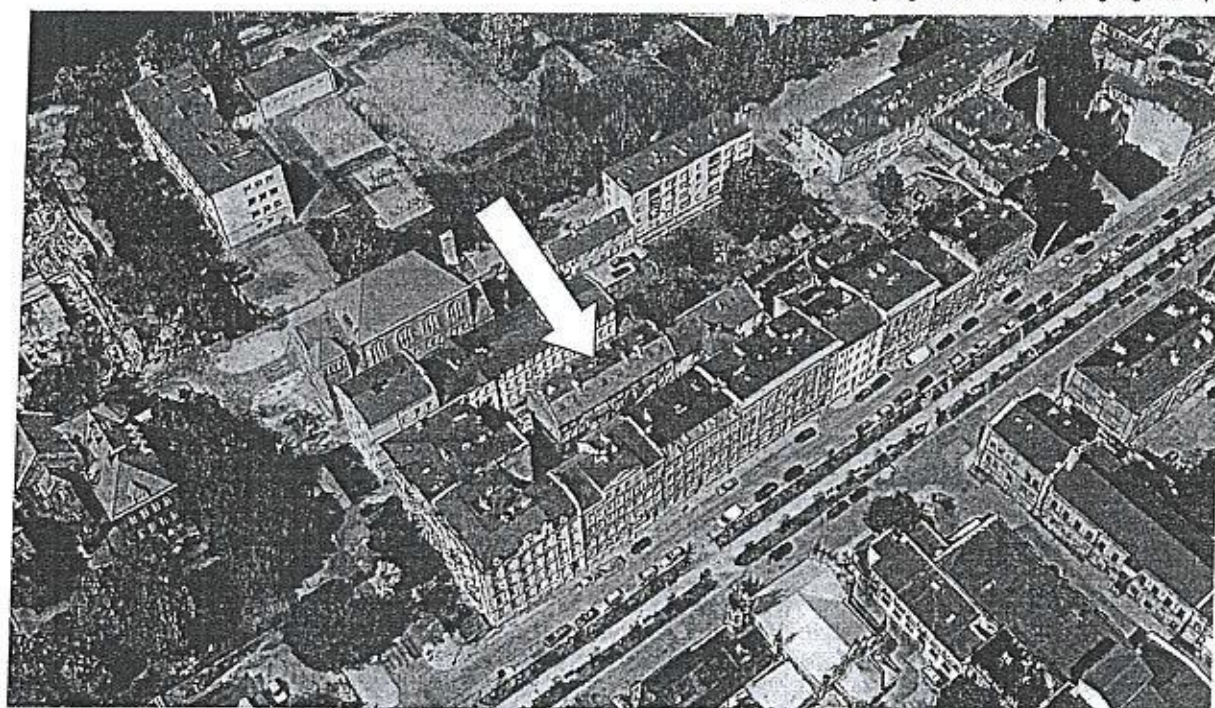
Nieruchomość, na której zlokalizowany jest budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym (działka nr 216/7) nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, co skutkuje brakiem możliwości dojazdu do budynku. Fizyczny dostęp do drogi publicznej – działki nr 262/2 (ul. Łąkowa, stanowiącej własność Skarbu Państwa) – odbywa się w praktyce poprzez działkę nr 216/6, będącą własnością Gminy Miasta Gdańsk, a następnie przez działkę nr 216/8 (KW GD1G/00048219/9), stanowiącą własność osób fizycznych.

W dziale III księgi wieczystej nieruchomości (działka nr 216/8) brak jest wpisów ustanawiających służebność gruntową zapewniającą dostęp do drogi publicznej. Przejście w terenie realizowane jest obecnie poprzez tzw. „tunel” przebiegający przez budynek przy ul. Łąkowej 32–33.

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO NR 16,
POŁOŻONEGO W GDAŃSKU, NA TERENIE DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE, PRZY ULICY ŁĄKOWEJ 33A



Lokalizacja ogólna, źródło: <https://geogdansk.pl/>



Lokalizacja szczegółowa, źródło: <https://www.google.com/maps>

Charakterystyka techniczna budynku

Sposób użytkowania	budynek mieszkalny wielorodzinny
Ilość kondygnacji	4 kondygnacje nadziemne + 1 kondygnacja podziemna
Rok budowy	1890 r.
Podpiwniczenie	jest
Fundamenty	kamienne
Ściany zew. i wew. nośne	murowane

Stropy	drewniane
Konstrukcja dachu	drewniana
Pokrycie dachu	dachówka, papa
Schody	drewniane
Tynki zewnętrzne	ocieplenie + tynk cienkowarstwowy
Stan techniczny budynku	średni (budynek z odnowioną elewacją frontową, co pozytywnie wpływa na jego estetykę i odbiór wizualny, wnętrze budynku, w tym klatka schodowa, wykazuje oznaki zużycia i wymaga remontu, ogólny stan techniczny oceniono jako średni)

Charakterystyka lokalu w stanie na dzień wizji lokalnej:

Sposób użytkowania	lokal mieszkalny
Powierzchnia użytkowa	36,00 m ²
Kondygnacja	II piętro (3. kondygnacja nadziemna)
Pomieszczenia przynależne	brak
Drzwi wejściowe do lokalu	stalowe
Drzwi wewnętrzne	harmonijkowe (1 szt., do łazienki)
Okna	PCV
Ściany	tynki cementowo – wapienne, gładź gipsowa, malowane, glazura w kuchni
Podłogi	panele podłogowe (pokoje), wykładzina PCV (pozostałe pomieszczenia)
Stała zabudowa	brak
Standard wykończenia	niski
Układ funkcjonalny	
dwa pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	
Mieszkanie składa się z dwóch pokoi, z których jeden ma charakter przechodni, co ogranicza prywatność i funkcjonalność pomieszczeń. Kuchnia pełni również funkcję komunikacyjną, prowadząc bezpośrednio do łazienki, co jest rozwiązaniem nietypowym i mniej ergonomicznym (niefunkcjonalnym) według współczesnych standardów użytkowych.	

Lokal znajduje się w niskim standardzie wykończenia. Widoczne są oznaki zużycia i przestarzałe rozwiązania funkcjonalne. Kuchnia wyposażona jest w podstawowy zestaw mebli starego typu oraz zużytą armaturę. Wykończenie ścian i podłóg wskazuje na konieczność przeprowadzenia kompleksowych prac modernizacyjnych — zarówno w zakresie instalacji, jak i estetyki. Stolarka drzwiowa i okienna wymaga przeglądu lub wymiany, a widoczne zacieki i zabrudzenia na ścianach sugerują potrzebę prac naprawczych. W jednym z pokoi brak jest grzejnika, co obniża komfort termiczny pomieszczenia i wymaga uzupełnienia instalacji centralnego ogrzewania. Brak źródła ciepła w tym pomieszczeniu wpływa na funkcjonalność mieszkania i może generować dodatkowe koszty modernizacji. Łazienka jest niewielka, wyposażona w kabinę prysznicową oraz podstawową armaturę sanitarną. Pomieszczenie znajduje się bezpośrednio za kuchnią, co jest rozwiązaniem nieergonomicznym i niezgodnym z aktualnymi standardami funkcjonalnymi. Widoczny stan wykończenia wskazuje na zużycie materiałów i konieczność przeprowadzenia gruntownego remontu, obejmującego zarówno instalacje, jak i elementy wyposażenia.

Uzbrojenie w sieci infrastruktury oraz instalacje techniczne:

Ogrzewanie lokalu	z sieci miejskiej, ogrzewanie grzejnikowe, w jednym z pokoi brak grzejnika
Ciepła woda użytkowa	z sieci miejskiej
Wodna	z sieci miejskiej
Kanalizacyjna	do sieci miejskiej
Elektryczna	230 V, brak licznika
Gazowa	jest
Teletechniczna	jest
Alarmowa	brak
Domofonowa	jest
Inne	brak

5.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z informacjami zamieszczonymi na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gdańsku stwierdzono, że na terenie, gdzie znajduje się przedmiotowa nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr LII/1775/06 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – rejon Dolnego Miasta części mieszkaniowej w mieście Gdańsku. Zgodnie z planem, nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej (symbol 019-M/U31).

Budynek przy ulicy Łąkowej 33A nie jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

6. SPOSÓB WYCENY, RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA.

W przedmiotowym operacie oszacowano wartość rynkową nieruchomości.

Wycenę nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wizji lokalnej przeprowadzono z zastosowaniem podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Wybór takiej procedury wyceny dokonany został po ustosunkowaniu się do treści zlecenia, a także w wyniku przeprowadzonej analizy danych o nieruchomości i danych dostępnych w terenie. Powyższe podejście jest zgodne z przepisami właściwych ustaw regulującymi procedury wyceny dla przedmiotowego celu wyceny i typu nieruchomości.

Definicja wartości rynkowej zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Definicja wartości rynkowej zgodnie KSWP – Wartość rynkowa:

Stosownie do zapisów rozporządzenia nr 575/2013 – „CRR” artykuł 4 paragraf 76 Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Numeracja zgodna z zapisami KSWP Wartość rynkowa.

Interpretacja pojęć użytych w definicji

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana 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, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny.

Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeteminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie

faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Metoda korygowania ceny średniej.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lub prawa majątkowego wymaga zrealizowania pewnej procedury. Jest to:

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniany lokal, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.

4. Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}).
5. Określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
6. Określenie sumy współczynników korygujących jako:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}}, \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

7. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny według formuły z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

- U_i – oznacza wielkość i – tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.

Charakterystyka lokalizacji – Miasto Gdańsk

Gdańsk to jedno z największych i najdynamiczniej rozwijających się miast w Polsce, położone w północnej części kraju, nad Zatoką Gdańską. Jest stolicą województwa pomorskiego oraz integralną częścią aglomeracji Trójmiasta, tworzonej wspólnie z Gdynią i Sopotem. Miasto pełni funkcję istotnego ośrodka administracyjnego, akademickiego i gospodarczego o znaczeniu krajowym i międzynarodowym.

Gdańsk charakteryzuje się bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturą komunikacyjną, co bezpośrednio wpływa na komfort zamieszkania oraz atrakcyjność inwestycyjną miasta. Na jego obszarze funkcjonuje nowoczesna sieć transportu publicznego obejmująca tramwaje, autobusy miejskie oraz szybkie koleje miejskie (SKM i PKM), zapewniające dogodne połączenia pomiędzy dzielnicami Gdańska oraz sąsiednimi miastami aglomeracji. Znaczącym udogodnieniem jest dostęp do Obwodnicy Trójmiasta (S6) i Trasy Sucharskiego, które umożliwiają sprawną komunikację z resztą regionu i kraju.

W Gdańsku znajduje się również międzynarodowy port lotniczy im. Lecha Wałęsy, oferujący połączenia krajowe i zagraniczne, co stanowi istotny atut lokalizacyjny. Rozbudowana infrastruktura drogowa i kolejowa (w tym dworce PKP Gdańsk Główny i Wrzeszcz) dodatkowo wspierają mobilność mieszkańców.

Miasto posiada rozbudowaną i zróżnicowaną ofertę mieszkaniową, obejmującą zarówno historyczną zabudowę śródmiejską, jak i nowoczesne osiedla deweloperskie, powstające szczególnie w dynamicznie

rozwijających się dzielnicach, takich jak Morena, Jasień, Chelm czy Ujeścisko. Dostęp do infrastruktury edukacyjnej (szkoły, przedszkola, uczelnie wyższe), usługowej (sklepy, przychodnie, centra handlowe) oraz rekreacyjnej (parki, tereny zielone, ścieżki rowerowe, plaże) zapewnia wysoki komfort życia mieszkańców.

Dodatkowym atutem lokalizacji jest bliskość terenów nadmorskich i rekreacyjnych, takich jak Park Reagana, plaże w Brzeźnie i Jelitkowie, a także liczne atrakcje kulturalne w centrum miasta. Gdańsk jest także miastem bezpiecznym i stale modernizowanym, co przekłada się na jego wysoką ocenę wśród mieszkańców i inwestorów indywidualnych.

Charakterystyka lokalizacji – dzielnica Śródmieście

Dzielnica Śródmieście to centralna część Gdańska o wyjątkowym znaczeniu historycznym, kulturowym, gospodarczym i turystycznym. Obejmuje obszary takie jak Główne Miasto, Stare Miasto, Ołowianka, Długie Ogrody, Dolne Miasto oraz rejony nabrzeży wzdłuż Motławy i Martwej Wisły. Znajdują się tu liczne zabytki, reprezentacyjna zabudowa historyczna oraz nowoczesne inwestycje mieszkaniowe, hotelowe i biurowe.

Obszar ten wyróżnia się wysokim poziomem urbanizacji i zagospodarowania przestrzennego. Przeważa zabudowa wielorodzinna – zarówno zabytkowa kamieniczna, jak i nowoczesna apartamentowa, realizowana w ramach intensywnych procesów rewitalizacyjnych i inwestycyjnych. Znaczną część powierzchni zajmują instytucje publiczne, obiekty handlowo-usługowe, restauracje, muzea, galerie, obiekty sakralne oraz placówki administracyjne i edukacyjne.

Śródmieście stanowi główne centrum turystyki w Gdańsku – to tu znajdują się najważniejsze atrakcje miasta, takie jak ulica Długa z fontanną Neptuna, Bazylika Mariacka, Żuraw nad Motławą, Filharmonia Bałtycka, Europejskie Centrum Solidarności oraz Muzeum II Wojny Światowej. Z tego względu dzielnica jest chętnie odwiedzana przez turystów zarówno krajowych, jak i zagranicznych, co przekłada się na wysoki popyt na lokale użytkowe, apartamenty inwestycyjne oraz krótkoterminowy wynajem.

Śródmieście charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. W dzielnicy znajduje się główny węzeł kolejowy i autobusowy – Dworzec Gdańsk Główny – z dostępem do kolei regionalnej (SKM, PKM) i dalekobieżnej, a także liczne linie tramwajowe i autobusowe zapewniające szybki transport do pozostałych części miasta i aglomeracji. Planowane i realizowane są również projekty związane z rozwojem transportu wodnego i rowerowego.

Pod względem infrastruktury społecznej Śródmieście oferuje dostęp do pełnego zakresu usług: licznych punktów handlowych, gastronomicznych, medycznych i kulturalnych, a także do przedszkoli, szkół podstawowych, liceów i uczelni wyższych. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się również tereny

rekreacyjne, m.in. bulwary nad Motławą, Park Śródmieście oraz wyspy Ołowianka i Spichrzów, które przekształcane są w atrakcyjne tereny usługowo-rekreacyjne.

Analiza rynku nieruchomości lokalowych

Proces wyceny nieruchomości lokalowej rozpoczęto analizą rynku lokalnego. Na jej podstawie określono rodzaj oraz obszar rynku, a także okres jego badania.

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianego obiektu. W przypadku przedmiotowej nieruchomości jest to rynek nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych o zbliżonej lokalizacji, stanie technicznym budynku, powierzchni użytkowej oraz standardzie wykończenia.

Obszar rynku lokalnego rozpatrywany w przedmiotowej wycenie obejmuje teren miasta Gdańsk, dzielnicę Śródmieście, obszary o zbliżonej lokalizacji, potencjale – z wyłączeniem ścisłego centrum.

Ze względu na specyfikę przedmiotu wyceny, czacookroc objęty analizą rynku zawiera się w przedziale od 01.2024 do 08.2025 r. Związane jest to z intensywnością obrotu rynkowego lokalami, koniunkturą na rynku oraz szybkością dostępu i weryfikacji pozyskanych danych.

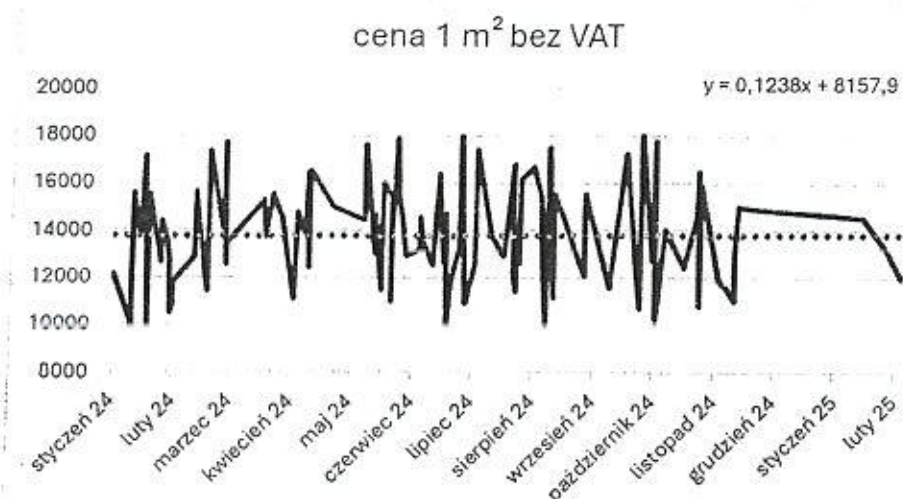
Po wyprzedaniu w drugiej połowie 2023 roku znacznej części ofert mieszkań na rynku pierwotnym oraz wtórnym – za sprawą popularności programu BK2% – pierwszy kwartał 2024 roku, pomimo wygaszenia programu i spadku wolumenów sprzedaży mieszkań, cechował się tendencją wzrostową cen. W kolejnych kwartałach, w obliczu systematycznego wzrostu podaży spowodowanego wysoką aktywnością inwestycyjną deweloperów i osłabienia popytu, tempo wzrostu cen mieszkań wyhamowało. W drugiej połowie 2024 roku ceny ustabilizowały się i praktycznie przestały rosnąć. Wobec niepewnej perspektywy dotyczącej ewentualnego wprowadzenia przez rząd nowego programu wsparcia kredytobiorców oraz utrzymującej się podwyższonej inflacji, mimo wprowadzenia w maju 2025 roku obniżki stóp procentowych o 0,5 pkt procentowego oraz w lipcu 2025 roku obniżki stóp procentowych o kolejne 0,25 pkt procentowego, należy oczekiwać, że rynek w perspektywie najbliższych kwartałów pozostanie w stanie względnej równowagi z nieznaczną dynamiką zmiany cen. Powolnemu odbudowywaniu siły popytu sprzyjać będzie stabilny rynek pracy, realny wzrost wynagrodzeń oraz poprawa sytuacji makroekonomicznej.

Następnie sprawdzono wpływ upływu czasu na zmienność cen. Do wyliczenia trendu czasowego zastosowano metodę regresji oraz wykorzystano ją do analizy cen transakcyjnych. Odwzorowując zmiany cen na rynku za pomocą linii regresji, czyli zależności pomiędzy ceną transakcyjną (oś y) a czasem zawarcia transakcji (oś x), gdzie y to dowolnie nachylona linia prosta przecinająca oś y.

$$y = mx + b$$

gdzie

- x – czas zawarcia transakcji,
y – cena transakcyjna,
m – nachylenie,
b – punkt przecięcia z osią y.



Wykres trendu czasowego oraz równanie funkcji trendu, źródło: opracowanie własne

W badanym okresie przeanalizowano wpływ upływu czasu na zmianę poziomu cen nieruchomości lokalowych. Na podstawie wyników analizy ustalono, że tempo wzrostu cen transakcyjnych w rozpatrywanym segmencie rynku kształtuje się na poziomie 0,33% w skali roku. Wartość ta jest nieistotna statystycznie i nie wskazuje na wyraźny trend wzrostowy ani spadkowy. W związku z powyższym nie uwzględniono korekty z tytułu tzw. trendu czasowego.

Na podstawie analizy rynku wytypowano kilkadziesiąt transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, zlokalizowanych na terenie badanym, które dotyczyły lokali o cechach najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej.

Kryteriami na podstawie, których typowano lokale porównawcze były: lokalizacja ogólna, atrakcyjność położenia, lokalizacja szczegółowa, stan techniczny budynku, standard wykończenia lokalu, powierzchnia użytkowa, powierzchnia dodatkowa oraz położenie na kondygnacji.

Następnie na podstawie analizy rynku lokalnego wytypowano główne cechy mające decydujący wpływ na ceny lokali mieszkalnych na rynku lokalnym i każdej z nich przyporządkowano określoną wagę. Cechami mającymi największy wpływ na ceny lokali mieszkalnych na rynku lokalnym są: lokalizacja nieruchomości, standard wykończenia lokalu, układ funkcjonalny lokalu, stan techniczny budynku, powierzchnia użytkowa i położenie na kondygnacji. Analiza rynku wykazała, że występowanie powierzchni przynależnych do lokali

w postaci piwnic liczących do kilku metrów kwadratowych powierzchni nie ma wpływu na ceny nieruchomości.

Ceny lokali mieszkalnych podobnych do przedmiotu wyceny w stanie na dzień wizji lokalnej kształtowały się przeciętnie w przedziale od ponad 10 700,00 zł do blisko 15 900,00 zł/m² powierzchni użytkowej, po uwzględnieniu trendu czasowego.

Lokal mieszkalny będący przedmiotem wyceny charakteryzuje się dobrą lokalizacją nieruchomości, niskim standardem wykończenia, niekorzystnym układem funkcjonalnym, średnim stanem technicznym budynku, małą powierzchnią użytkową oraz średnio korzystnym położeniem na kondygnacji, a także brakiem prawnego dostępu do drogi publicznej i brakiem fizycznego dojazdu do budynku. Wartość nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wizji lokalnej plasuje się w dolnej części przedziału cen na rynku lokalnym dla nieruchomości podobnych.

Analiza cen ofertowych – lokale mieszkalne w dzielnicy Śródmieście

Analiza cen ofertowych nieruchomości została przeprowadzona na podstawie aktualnych ogłoszeń sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w dzielnicy Śródmieście w Gdańsku, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji w której położona jest wyceniana nieruchomość. Analizowane lokale miały powierzchnię od 25 do 50 m² i znajdowały się w budynkach przedwojennych lub z lat 50. i 60. XX wieku. Przeważał stan techniczny do remontu lubo przeciętnym standardzie wykończenia. Ceny ofertowe kształtowały się w przedziale od ok. 11 000 zł/m² do 14 200 zł/m², przy czym pojedyncze oferty mieszkań po generalnym remoncie osiągały poziom nawet powyżej 17 000 zł/m². Dane te stanowią podstawę do określenia typowego poziomu cen transakcyjnych dla nieruchomości o zbliżonych cechach funkcjonalnych i lokalizacyjnych.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.

8.1. Określenie wartości rynkowej /WR/ nieruchomości lokalowej, w stanie na dzień wizji lokalnej.

W załączniku, w zestawieniu tabelarycznym, przedstawiono zweryfikowane informacje o cenach transakcyjnych lokali mieszkalnych na lokalnym rynku w okresie badania cen. Jako jednostkę porównawczą wybrano wartości jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej w złotych. Dane transakcyjne przyjęto do wyceny po uprzedniej analizie ich wiarygodności.

W badanym okresie przeanalizowano wpływ upływu czasu na zmianę poziomu cen nieruchomości lokalowych. Na podstawie wyników analizy ustalono, że tempo wzrostu cen transakcyjnych w rozpatrywanym segmencie rynku kształtuje się na poziomie 0,33% w skali roku. Wartość ta jest nieistotna statystycznie i nie wskazuje na wyraźny trend wzrostowy ani spadkowy. W związku z powyższym nie uwzględniono korekty z tytułu tzw. trendu czasowego.

Na podstawie analizy transakcji wygenerowano cechy mające wpływ na wartość przedmiotowej nieruchomości, które przedstawiono w tabeli wchodzącej w skład załącznika „Tabele wyceny nieruchomości”.

Zgodnie z pkt 3.10. Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

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

Wagi cech rynkowych ustalono zgodnie z pkt c) cytowanej NI 1: na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Cecha rynkowa	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Skala cechy rynkowej		
		bardzo dobra	przeciętny	niekorzystny
Lokalizacja nieruchomości	20%	nieruchomości zlokalizowane w pośredniej strefie dzielnicy Śródmieście, o bardzo dobrym dostępie infrastruktury społecznej	nieruchomości zlokalizowane w peryferyjnej strefie dzielnicy Śródmieście, o dobrym dostępie infrastruktury społecznej	
Standard wykończenia lokalu	30%	średni lokale wykończone przy zastosowaniu średniej jakości materiałów wykończeniowych, niewielkie ślady zużycia technicznego i funkcjonalnego	przeciętny lokale wykończone przy zastosowaniu średniej jakości materiałów wykończeniowych, starszego typu, widoczne ślady zużycia technicznego i funkcjonalnego, lokale wymagające odświeżenia	niski lokale wykończone przy zastosowaniu średniej jakości materiałów wykończeniowych, starszego typu, widoczne znaczne ślady zużycia technicznego i funkcjonalnego, lokale wymagające remontu
Układ funkcjonalny lokalu	10%	korzystny układ pomieszczeń jest logiczny i funkcjonalny, zapewnia wygodną komunikację i możliwość efektywnego wykorzystania przestrzeni, brak pomieszczeń przechodnich	niekorzystny rozkład pomieszczeń utrudnia funkcjonalne użytkowanie lokalu, występują pomieszczenia przechodnie, komunikacja wewnętrzna nieefektywna	
Stan techniczny budynku	10%	średni budynki o średnim stanie technicznym, po przeprowadzonych remontach, odnowiona elewacja	przeciętny budynki o niskim stanie technicznym, wymagające prac remontowych, odnowienia	
Powierzchnia użytkowa	20%	mała < 40 m ²	średnia ≥ 40 m ²	
Położenie na kondygnacji	10%	korzystne lokale położone na I piętrze	średnio korzystne lokale położone na II lub III piętrze	słabe lokale położone na parterze lub IV piętrze

Obliczenie wartości współczynników korygujących.

C_{min} – granica dolna sumy współczynników korygujących,

C_{sr}

C_{max} – granica górna sumy współczynników korygujących,

C_{sr}

Wartość rynkową nieruchomości, w stanie na dzień wizji lokalnej (dobry standard wykończenia), określono zgodnie z przedstawionym wzorem:

$WR = C_{\text{śr}} \cdot \sum U_i \cdot K \cdot p \cdot u$	
cena średnia (C śr) [zł/m ²]	13 683,41
$\sum u_i$	0,917
współczynnik korekcyjny (K)	0,900
określona wartość rynkowa 1 m ²	11 292,92
powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	36,00
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	407 000,00
słownie: czterysta siedem tysięcy złotych	

Z uwagi na brak prawnie uregulowanego dostępu nieruchomości do drogi publicznej, a także z uwagi na brak fizycznego dojazdu do budynku (od strony klatki schodowej), w analizie porównawczej zastosowano współczynnik korekcyjny w wysokości 0,90. Nieruchomości przyjęte do porównań posiadają bezpośredni i formalnie zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Wprowadzenie korekty znajduje uzasadnienie w treści Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, zgodnie z którą dopuszczalne jest stosowanie korekt w przypadku występowania istotnych różnic pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi, w szczególności wynikających z nietypowych wad lub zalet wykraczających poza standardowe cechy rynkowe bądź z odmiennych relacji popytowo-podażowych.

Szczegółowe obliczenia dokonywane w procesie wyceny nieruchomości przedstawiają tabele stanowiące załącznik niniejszego opracowania.

9. WYNIK WYCENY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.

Wartość rynkową nieruchomości określono w wysokości:

Data sporządzenia wyceny	8 sierpnia 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	8 sierpnia 2025 r.
Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wizji lokalnej	407 000,00
słownie: czterysta siedem tysięcy złotych 00/100.	

Wartość nieruchomości lokalowej określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia. Na wyodrębnionym do celów wyceny rynku lokalnym zauważalne jest średnie zainteresowanie kupnem tego rodzaju nieruchomości. Od kilku miesięcy można zauważyć nadpodaż nieruchomości lokalowych. Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość nieruchomości lokalowej.

Lokal mieszkalny będący przedmiotem wyceny w stanie na dzień wizji lokalnej charakteryzuje się dobrą lokalizacją nieruchomości, niskim standardem wykończenia, niekorzystnym układem funkcjonalnym, średnim stanem technicznym budynku, małą powierzchnią użytkową oraz średnio korzystnym położeniem na kondygnacji a także brakiem prawnego dostępu do drogi publicznej i brakiem fizycznego dojazdu do budynku. Wartość nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wizji lokalnej oszacowano na poziomie 11 292,92 zł/m², co plasuje się w dolnej części przedziału cen na rynku lokalnym (10 705,88 zł/m² – 15 888,07 zł/m²).

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa znajduje potwierdzenie w aktualnych uwarunkowaniach rynkowych, uwzględniających poziom cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach lokalizacyjnych, funkcjonalnych i technicznych w dzielnicy Śródmieście w Gdańsku. Biorąc pod uwagę bieżący stan rynku wtórnego, poziom popytu oraz ograniczoną dostępność podobnych lokali w zabudowie kamienicznej, uzyskana wartość stanowi racjonalną i rynkowo uzasadnioną podstawę do ustalenia ceny sprzedaży. Może być traktowana jako wartość możliwa do osiągnięcia w przypadku ekspozycji oferty w warunkach rynkowych, przy zachowaniu standardowego czasu sprzedaży.



10. KLAUZULE I OGRANICZENIA.

- 10.1. Wycenę wykonano w jednym egzemplarzu dla Zleceniodawcy.
- 10.2. Wycenę sporządzono w określonym przedmiocie i celu, a jej wielofunkcyjne wykorzystanie jest zabronione.
- 10.3. Powielanie, publikowanie lub kopiowanie niniejszego operatu bez zgody autora jest zabronione.
- 10.4. Wartość została ustalona na podstawie dotychczasowych obserwacji zachowań rynku.
- 10.5. Opis lokalu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- 10.6. Wycenę wykonano w oparciu o lustrację przedmiotu wyceny i udostępnione dokumenty, bez dodatkowych odkrywek, przy założeniu, że nie ukryto faktów mających wpływ na wartość.
- 10.7. Wartość nieruchomości lokalowej została określona w tzw. stanie wolnym tzn. bez obciążenia nieruchomości zobowiązaniami w tym zwłaszcza hipoteką.
- 10.8. O ile wartość określona w niniejszym operacie podlegałaby wykorzystaniu z istotną zwłoką to konieczna jest analiza aktualności tej wartości.
- 10.9. Autor przyjął, iż wszystkie informacje zostały mu ujawnione i wycena została wykonana zgodnie ze sztuką zawodową.
- 10.10. Wartość nieruchomości lokalowej została oszacowana zgodnie ze stanem nieruchomości na określony dzień. Za wszelkie zmiany stanu przedmiotu zaszłe po tym dniu wyceniający nie ponosi odpowiedzialności.
- 10.11. Wartość rynkowa nieruchomości określona w operacie szacunkowym, nie została powiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, w szczególności o podatek VAT.
- 10.12. Od dnia przekazania operatu szacunkowego Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.
- 10.13. Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.



ZAŁĄCZNIKI

Nr 1. Protokoły badania kłąg wióczytych.

Nr 2. Dokumentacja fotograficzna

Nr 3. Tabela wyceny nieruchomości.

Nr 4. Kopia polisy OC Rzeczoznawcy Majątkowego.

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Na podstawie badania księgi wieczystej KW nr **GD1G/00048220/9** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego dnia 22 lipca 2025 r., stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości.

Położenie: miejscowość: Gdańsk.

Lokal: ulica: Łakowa, numer budynku: 33A, numer lokalu: 16 bud. 33A, przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni, kondygnacja 3,0, przyłączenie – numer księgi wieczystej: GD1G / 00196603 / 0, odrębność: tak.

Obszar: 36,0000 m².

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością.

Rodzaj prawa: prawo związane z własnością nieruchomości.

Udział związany – wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi 5 / 100, numer księgi wieczystej: GD1G / 00196603 / 0, numer udziału w prawie 3.

Dział II – Własność.

1/1 Akademicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gdańsku.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Rodzaj wpisu: roszczenie.

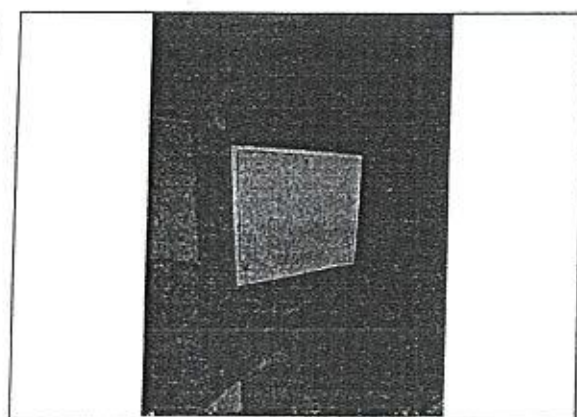
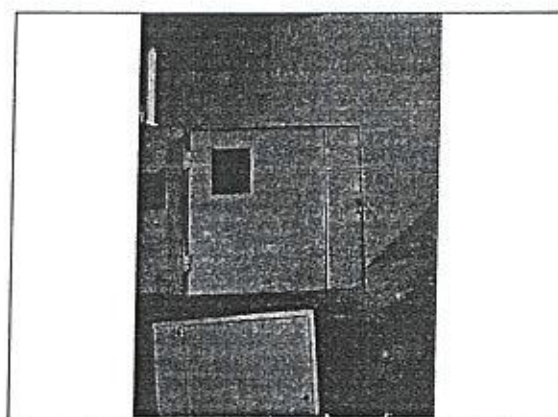
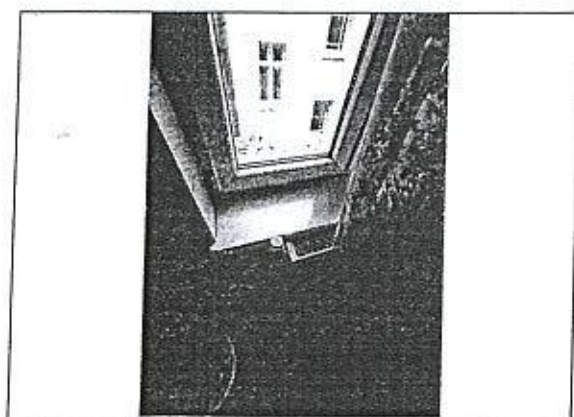
Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

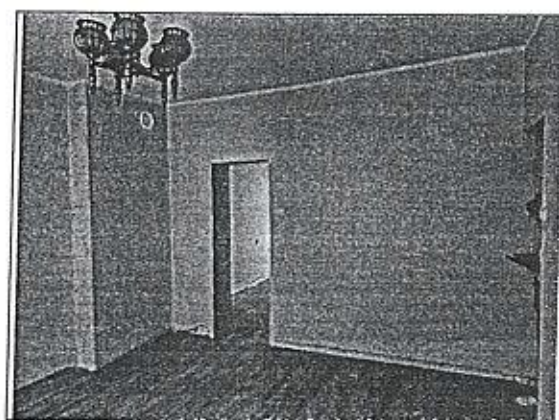
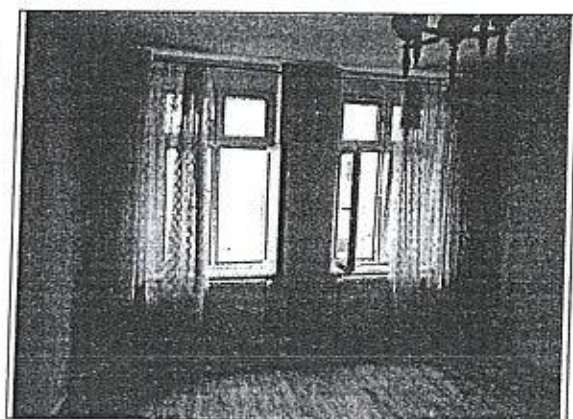
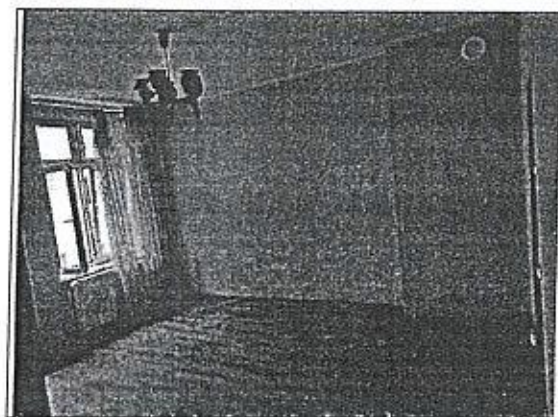
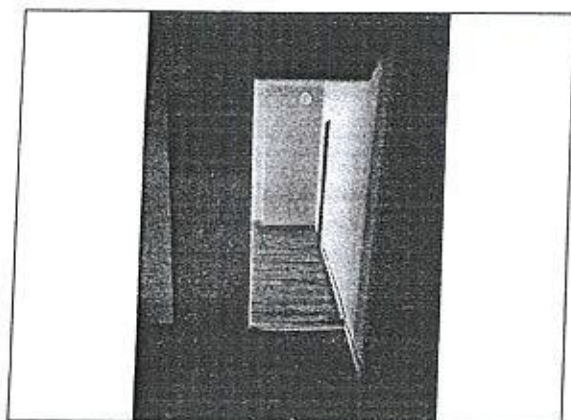
Dział IV – Hipoteka.

Brak wpisów.

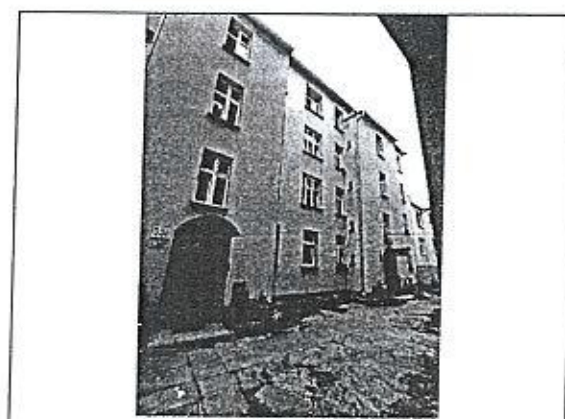
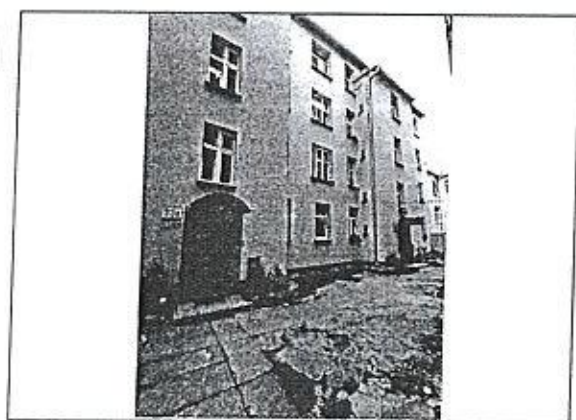


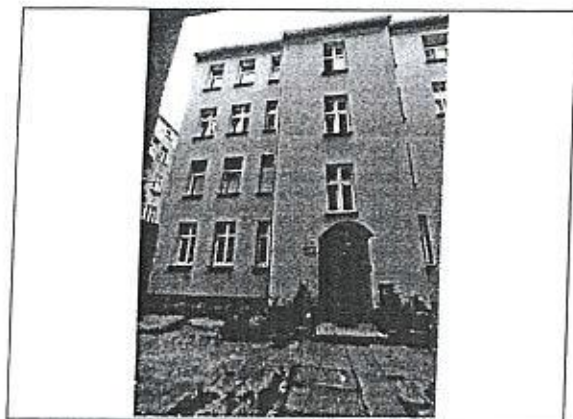
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



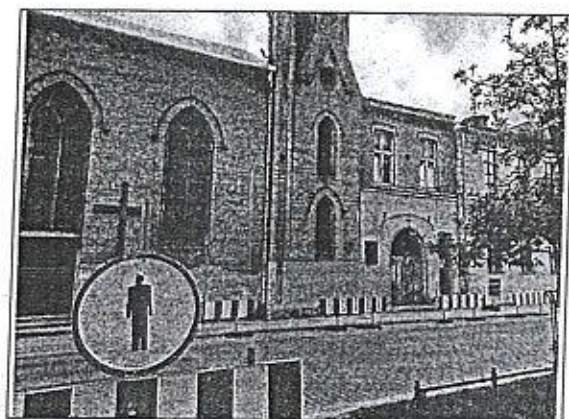
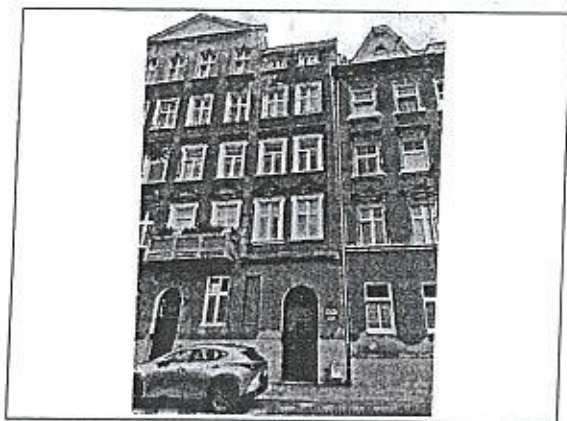


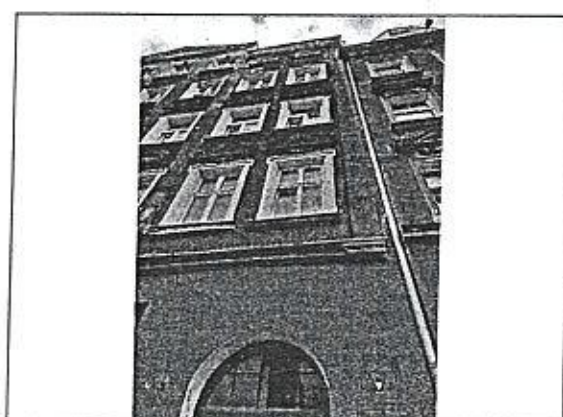


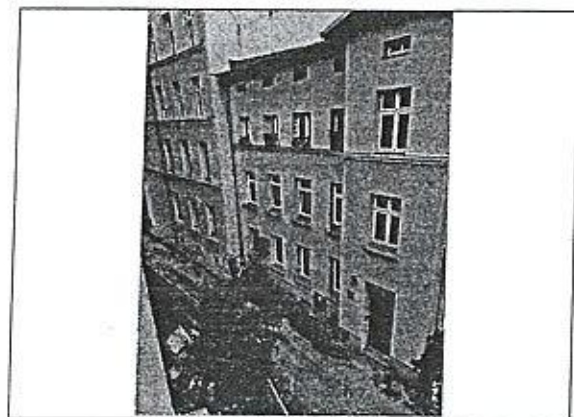
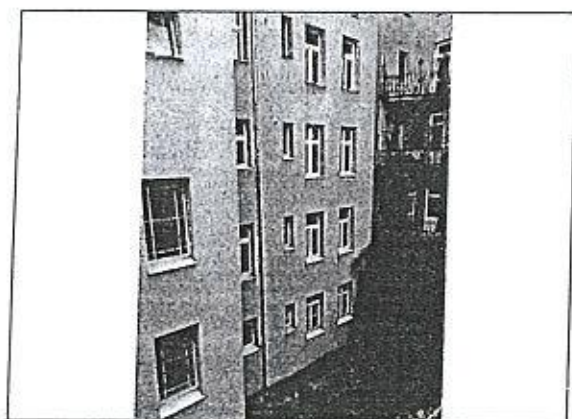


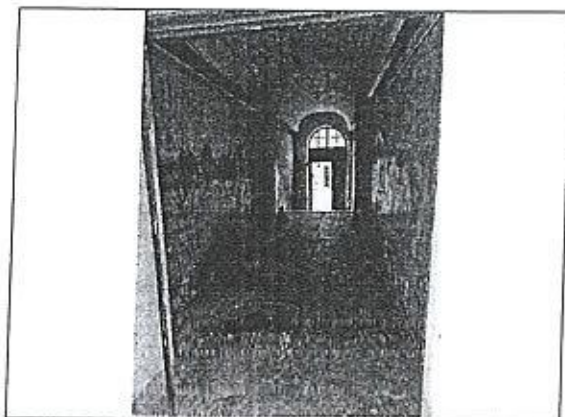


DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA OTOCZENIA









PRZYJĘTY ZBIÓR CEN TRANSAKCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Data wyceny 2025.09.08

tema czasowy w ujęciu miesięcznym

0,00%

Lp.	Data transakcji	Odbiorca	Ulica	Kondygnacja	Pow. użytkowa	Cena transakcyjna	Cena - m ² [zł]	Wzrost inwestycji	Wzrost / średnia ceny	Skorygowana cena - m ² [zł]	0,00%
1	wrz 24	Śródmieście	Robotnicza	5	42,50	m ²	455 200,00 zł	10 735,88 zł	11	0,00%	10 705,88 zł
2	paź 24	Śródmieście	Robotnicza	3	47,18	m ²	510 200,00 zł	10 835,07 zł	10	0,00%	10 809,67 zł
3	cze 24	Śródmieście	Siennicka	3	32,88	m ²	360 200,00 zł	10 988,91 zł	14	0,00%	10 948,91 zł
4	lis 24	Śródmieście	Wierzbowa	3	34,40	m ²	380 200,00 zł	11 045,91 zł	9	0,00%	11 046,51 zł
5	maj 24	Śródmieście	Robotnicza	4	41,69	m ²	460 200,00 zł	11 513,55 zł	15	0,00%	11 513,55 zł
6	paź 24	Śródmieście	Kamrodzka	3	52,10	m ²	400 200,00 zł	12 461,06 zł	10	0,00%	12 461,06 zł
7	cze 24	Śródmieście	Osek	2	45,26	m ²	570 100,00 zł	12 583,34 zł	14	0,00%	12 583,34 zł
8	lip 24	Śródmieście	Lukowa	4	31,30	m ²	395 100,00 zł	12 576,64 zł	13	0,00%	12 576,64 zł
9	cze 24	Śródmieście	Zielona	1	48,12	m ²	610 100,00 zł	12 316,35 zł	15	0,00%	12 316,35 zł
10	maj 24	Śródmieście	Korzenna	3	46,03	m ²	595 000,00 zł	13 149,45 zł	7	0,00%	13 149,45 zł
11	sty 25	Śródmieście	Siennicka	3	33,36	m ²	440 000,00 zł	13 276,81 zł	13	0,00%	13 276,81 zł
12	lip 24	Śródmieście	Rajska	5	44,63	m ²	590 000,00 zł	13 252,88 zł	14	0,00%	13 252,88 zł
13	cze 24	Śródmieście	Robotnicza	1	36,77	m ²	469 000,00 zł	13 537,91 zł	10	0,00%	13 537,91 zł
14	paź 24	Śródmieście	Rajska	4	38,78	m ²	525 000,00 zł	13 752,56 zł	17	0,00%	13 752,56 zł
15	mar 24	Śródmieście	Stare Dmki	3	34,90	m ²	480 000,00 zł	13 815,81 zł	13	0,00%	13 815,81 zł
16	lip 24	Śródmieście	Siennicka	2	33,30	m ²	460 000,00 zł	14 562,05 zł	13	0,00%	14 562,05 zł
17	lip 24	Śródmieście	Szuwary	5	38,62	m ²	562 000,00 zł	14 577,26 zł	10	0,00%	14 577,26 zł
18	paź 24	Śródmieście	Rajska	2	44,69	m ²	650 000,00 zł	14 693,17 zł	14	0,00%	14 693,17 zł
19	cze 24	Śródmieście	Śluzka	1	34,71	m ²	510 000,00 zł	14 693,80 zł	15	0,00%	14 693,80 zł
20	maj 24	Śródmieście	Dobra	2	41,50	m ²	610 000,00 zł	15 024,04 zł	9	0,00%	15 024,04 zł
21	lis 24	Śródmieście	Przyokopowa	3	41,60	m ²	625 000,00 zł	15 033,71 zł	16	0,00%	15 033,71 zł
22	kw 24	Śródmieście	Korzenna	3	44,50	m ²	669 000,00 zł	15 384,52 zł	12	0,00%	15 384,52 zł
23	sie 24	Śródmieście	Zhyki	1	31,20	m ²	480 000,00 zł	15 493,37 zł	15	0,00%	15 493,37 zł
24	maj 24	Śródmieście	Straganarska	4	46,50	m ²	720 000,00 zł	15 551,74 zł	12	0,00%	15 551,74 zł
25	sie 24	Śródmieście	Przyokopowa	3	39,52	m ²	615 000,00 zł	15 676,43 zł	19	0,00%	15 676,43 zł
26	sty 24	Śródmieście	Jamuchizka	3	36,91	m ²	575 000,00 zł	15 962,32 zł	15	0,00%	15 962,32 zł
27	maj 24	Śródmieście	Rajska	4	41,20	m ²	642 000,00 zł	15 650,41 zł	18	0,00%	15 650,41 zł
28	lut 24	Śródmieście	Wrobla	4	49,20	m ²	770 000,00 zł	15 889,07 zł	10	0,00%	15 889,07 zł
29	paź 24	Śródmieście	Zawetk Św. Bartolomaja	2,5	42,17	m ²	670 000,00 zł				15 888,07 zł

σ_{max}	10 705.88 zl
σ_{max}	15 868.07 zl
Cona. sred. = σ_{all} 13 603.47 zl	
$\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}}$	5 162.13 zl

Wzrost 1,68 m
Ciężar ciała 67 kg
Ciężar ciała 1,68 m

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, w stanie na dzień wizji lokalnej

TABELA 2. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH SKALE

Lp	Cecha rynkowa	Skala cechy rynkowej					
1	Lokalizacja nieruchomości	bardzo dobra	0,232	dobra	0,156		
2	Standard wykończenia lokalu	średni	0,348	przeciętny	0,500	niski	0,232
3	Układ funkcjonalny lokalu	korzystny	0,116	niekorzystny	0,078		
4	Stan techniczny budynku	średni	0,116	przeciętny	0,078		
5	Powierzchnia użytkowa	mala < 40 m ²	0,232	średnia ≥ 40 m ²	0,156		
6	Położenie na kondygnacji	korzystne	0,116	średnio korzystne	0,100	słabe	0,078

TABELA 3. ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ

Lp	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o C _{min}	Nieruchomość o C _{max}
	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej	?	10 705,88 zł	15 868,07 zł
	Adres nieruchomości	ul. Łokosa	Brynów	Zach. Os. Budowlana
	Powierzchnia użytkowa [m ²]	36,00	42,50	49,17
1	Lokalizacja nieruchomości	dobra	dobra	bardzo dobra
2	Standard wykończenia lokalu	niski	niski	średni
3	Układ funkcjonalny lokalu	niekorzystny	niekorzystny	korzystny
4	Stan techniczny budynku	średni	przeciętny	przeciętny
5	Powierzchnia użytkowa	mala < 40 m ²	średnia ≥ 40 m ²	średnia ≥ 40 m ²
6	Położenie na kondygnacji	średnio korzystne	słabe	średnio korzystne

TABELA 4. WARTOŚCI PORZĄDKOWYCH WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Lp	Cecha rynkowa	Udział cechy w AC (waga cechy) (%)	Zakres wartości współczynników korygujących		Skala jednostkowa poprawy	Wartość współczynnika k
1	Lokalizacja nieruchomości	20%	0,156	0,232	0,078	dobra 0,156
2	Standard wykończenia lokalu	30%	0,238	0,348	0,057	niski 0,238
3	Układ funkcjonalny lokalu	10%	0,078	0,116	0,038	niekorzystny 0,078
4	Stan techniczny budynku	10%	0,078	0,116	0,038	średni 0,116
5	Powierzchnia użytkowa	20%	0,156	0,232	0,078	mala < 40 m ² 0,232
6	Położenie na kondygnacji	10%	0,078	0,116	0,019	średnio korzystne 0,100
SUMA		100%	0,782	1,161		Σ k _i 0,917

Wzrost Ceny Lokalu	
cena średnia (C _{sr}) [zł/m ²]	13 683,41
Σ k _i	0,917
współczynnik korekcyjny (K)	0,900
określona wartość rynkowa 1 m ²	11 282,92
powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	36,00
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	407 000,00
uwaga: czynniki siedem dotyczą	





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

CON Tomasz Maliszewski

80-252 Gdańsk, Jaśkowa Dolina 15 / 112-113

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018134

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: 30/01/2025 - 29/01/2026

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 244.00 PLN

Lidia Machalska

Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iaexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.