Paweł Hrycyk
tel. 502 712 642

ul. B. Leśmiana 21/27
82-300 Elbląg

www.sekura.elblag.pl
biuro@sekura.elblag.pl

OPERAT SZACUNKOWY

Niezabudowanej działki gruntu zlokalizowanej w gminie Pasłęk, obręb Krosno, działka ewidencyjna nr 424.

Sporządzony w celu określenia wartości rynkowej jako podstawy do ustalenia ceny sprzedaży.

Autor: Rzeczoznawca majątkowy
mgr inż. Paweł Hrycyk

Dokument podpisany przez Paweł Hrycyk
Data: 2025.05.26 16:48:41 CEST

Elbląg, 23.05.2025r.

Spis treści

DANE WYJŚCIOWE 3
Podstawy formalne 3
Podstawy prawne wyceny 3
Podstawy merytoryczne 3
OPIS PRZEDMIOTU WYCENY 3
Stan prawny 3
Oznaczenie w ewidencji gruntów 4
Uwarunkowania planistyczne i ochronne 4
Opis przedmiotu wyceny 5
PROCEDURA SZACOWANIA 7
Wybór sposobu szacowania 7
OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA 8
Analiza rynku 8
Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych 9
Zestawienie nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej: 9
Określenie wartości wycenianej nieruchomości 9
Wnioski końcowe 10
DANE KOŃCOWE 10
Klauzule i zastrzeżenia 10
Załączniki 11

DANE WYJŚCIOWE

Podstawy formalne

a. Podstawą formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego jest zlecenie mailowe z dnia 15.05.2025r, Zlecający: Zięciak & Współpracownicy
b. Przedmiot wyceny – Działka gruntu niezabudowana zlokalizowana w gminie Pasłęk, obręb Krosno, działka ewidencyjna nr 424 o powierzchni 1194 m^2.
c. Zakres wyceny – Prawo własności nieruchomości gruntowej.
d. Cel wyceny – Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy do ustalenia ceny sprzedaży.
e. Data sporządzenia operatu – 23.05.2025r.
f. Data, na którą określono wartość – 23.05.2025r.
g. Data stanu nieruchomości i poziomu cen - 23.05.2025r.
h. Data wizji terenowej – 22.05.2025r.

Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości;
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

Podstawy merytoryczne

Źródła informacji:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pasłęk (Uchwała XIV/91/09 z dnia 2009-12-22),
- księga wieczysta nr EL1E/00047394/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Elblągu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- przegląd transakcji z lokalnego rynku na podstawie aktów notarialnych i rejestru cen i wartości,
- protokół i dokumentacja fotograficzna z dnia wizji w terenie,
- badania rynku i analizy własne.

OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Stan prawny

KW nr EL1E/00047394/2

<u>Dział I: Oznaczenie nieruchomości:</u>
Miejscowość –Krosienko, woj. Warmińsko – mazurskie
Obręb –Krosno
Działka ewidencyjna nr 424
Sposób korzystania – inne tereny zabudowane,
Obszar 0,1194ha
Urządzenia - szambo
<u>Dział I Spis praw</u>
Brak wpisów
<u>Dział II Spis praw</u>

- Właściciele:
    - 1/7 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
    - 1/7 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
    - 1/7 osoba fizyczna
    - 1/7 osoba fizyczna
    - 1/7 osoba fizyczna
    - 1/7 osoba fizyczna

- 1/7 osoba fizyczna

Dział III Ciężary i ograniczenia
Brak wpisów
Dział iv hipoteki
Hipoteka przymusowa
Na kwotę 8107,17 (osiem tysięcy sto siedem 17/100) zł zabezpieczająca: należność główna wraz z kosztami procesu i odsetkami objęte tytułem wykonawczym., nakaz zapłaty sygn. Akt VI nc-e 1844460/14, z dnia 29-12-2014 r., zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem sygn. Akt VI nc-e 1844460/14, z dnia 20-02-2015 r. na rzecz Open Finance Wierzytelności Detalicznych Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa, 146968702

Poza wymienionymi wyżej, nie stwierdzono innych praw zobowiązaniowych, ani ograniczonych praw rzeczowych.
Zapisy w księdze są zgodne z danymi zawartymi w ewidencji gruntów.

Oznaczenie w ewidencji gruntów

Miejscowość –Krosienko, działka nr 424
Powierzchnia –1194 m^2

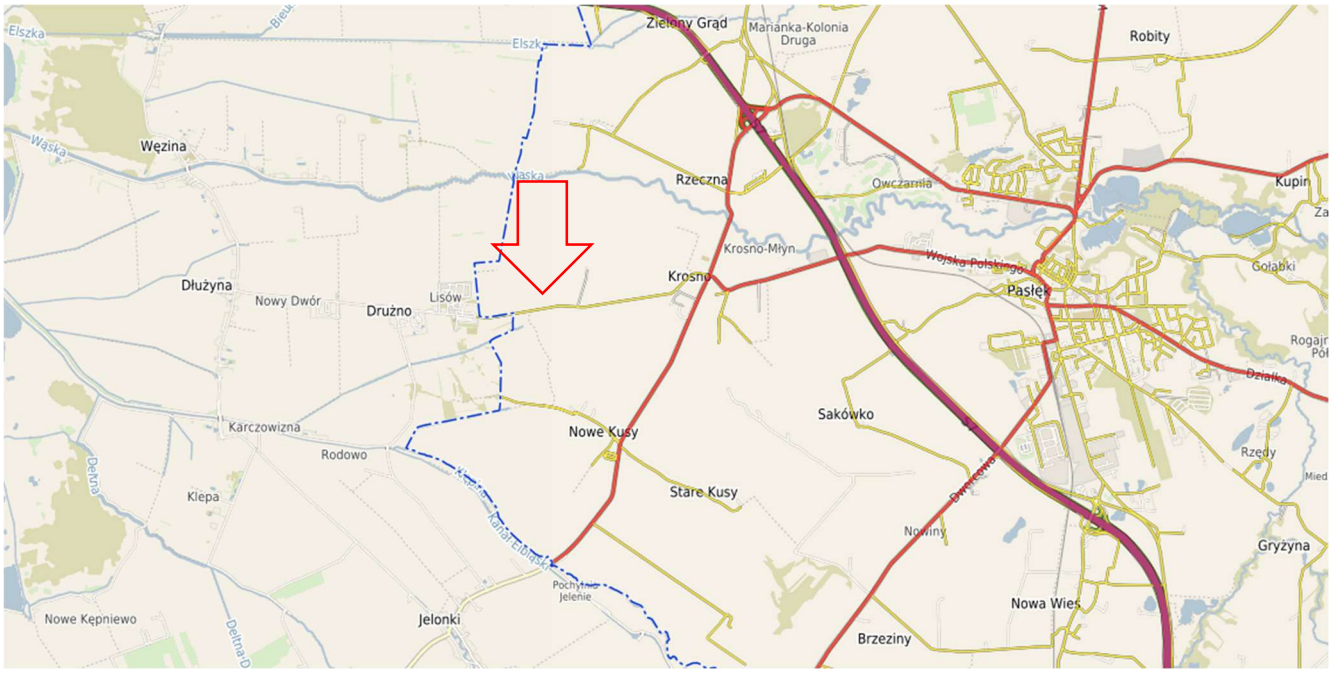
Uwarunkowania planistyczne i ochronne

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pasłęk (Uchwała XIV/91/09 z dnia 2009-12-22) obszar obejmujący w/w działkę to tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej.

Opis przedmiotu wyceny

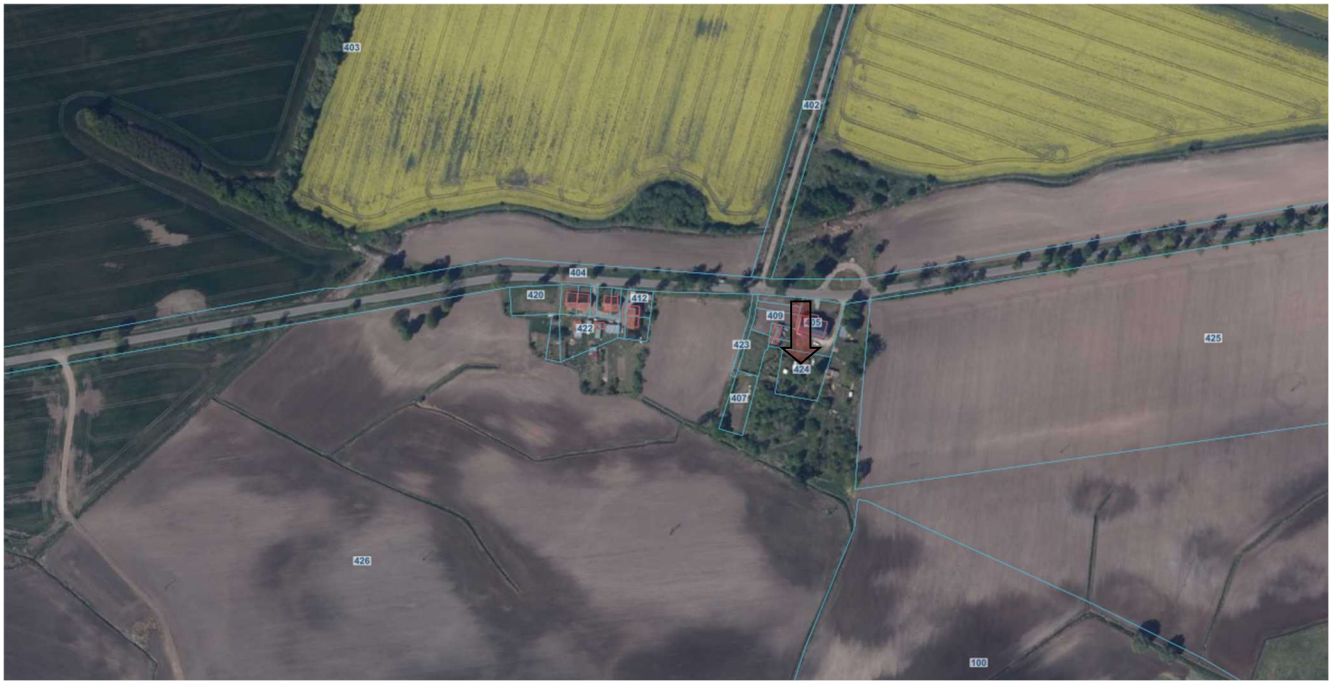
Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w zachodniej części gminy Pasłęk na terenach, gdzie dominują grunty rolne oraz pojedyncze zabudowania.



Rysunek 1- Lokalizacja ogólna

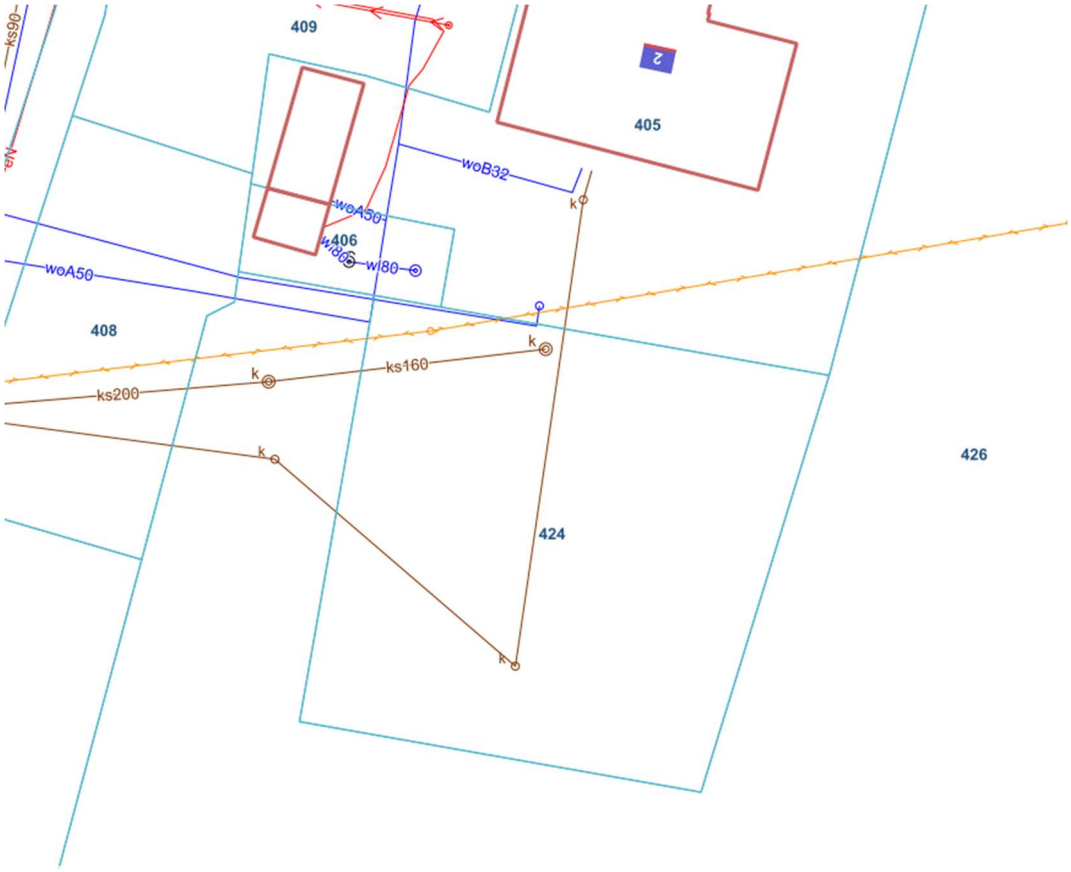
Bliskie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią grunty użytkowane rolniczo oraz pojedyncze zabudowania. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Lokalizacje szczegółową przedstawia poniższa mapa.



Rysunek 2- Lokalizacja szczegółowa

Opis działki gruntu

Działka gruntu nr 424 o powierzchni 1194 m^2 i regularnym kształcie, aktualnie pełni funkcję około budynkową (ogólnego użytku przydomowego), gdzie postawione są blaszane garaże oraz małe budynki gospodarcze. Działka płaska. Przez działkę przechodzą instalacje kanalizacji sanitarnej, wodociągowa, teletechniczna oraz pozostało nieużytkowane szambo. Na przedmiotowym obszarze odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej tłocznej. Ze względu na brak dostępu do drogi publicznej działka tworzy jednolitą całość z działką 405 (jako współwłasność osób mieszkających w budynku Krosienko 2).



Rysunek 3- Infrastruktura techniczna oraz obiekty topograficzne

Dokumentacja fotograficzna:

Rysunek 4

PROCEDURA SZACOWANIA

Wybór sposobu szacowania

Wycena nieruchomości lub praw, które będą przedmiotem transakcji kupna / sprzedaży na wolnym rynku powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawię ich wartości rynkowej.
Do określenia wartości rynkowej nieruchomości posłużono się przepisami Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
Wartość rynkową 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje się, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

Ponieważ na lokalnym rynku zachodzą transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o podobnej powierzchni i cechach do obiektu wycenianego zatem do określenia jej wartości posłużono się podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.
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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych a także warunki zawarcia transakcji nieruchomości wycenianych.
Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, przyjętych do porównania, będących przedmiotem transakcji sprzedaży i spełniających warunek podobieństwa do nieruchomości wycenianej.

$$W_N = C_{śr} * \sum_{i=1}^{n} U_i$$

Gdzie:
W_N – wartość nieruchomości,
$C_{śr}$- średnia cena transakcyjna za jednostkę porównawczą, ze zbioru transakcji przyjętych do analizy,
U_i – współczynniki korygujące odpowiadające i-tej rynkowej cesze nieruchomości,
n – liczba cech rynkowych.
Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w przedziale:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} \leq \sum_{i=1}^{n} U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{śr}}$$

Procedura szacowania:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badań 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.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie transakcyjnej minimalnej i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie transakcyjnej maksymalnej.
- Określenie średniej ceny transakcyjnej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.

- Określenie zakresu sum współczynników korygujących.
- Określenie współczynników korygujących na podstawie wag poszczególnych cech.
- Określenie wartości rynkowej nieruchomości wycenianej.

Z uwagi na fakt, iż odnaleziono informacje o obrocie rynkowym nieruchomościami podobnymi, zastosowanie powyższej metody uważam za właściwe.
Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m^2 powierzchni gruntu.
Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna / sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA

Analiza rynku

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, poddano badaniu lokalny rynek nieruchomości wyodrębniony w następujący sposób:

Przedmiot badania określono jako rynek wtórny – ceny transakcyjne prawa własności nieruchomości gruntowych użytkowanych jako działki ogrodnicze oraz tereny zagospodarowania wokoło budynków mieszkalnych.

- Obszar badania obejmuję powiat elbląski,
- Okres badania obejmuje od 05.2023 do dnia wyceny.
- Jednostka porównawcza: zł/m2 powierzchni gruntu.

Przeprowadzono analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności, jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym w badanym okresie czasu.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano analizy rynku lokalnego powiatu elbląskiego. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu 05.2023 do dnia wyceny. W badanym czasie ceny podobnych nieruchomości były stabilne.
Na podstawie informacji uzyskanych w lokalnych biurach nieruchomości, aktualnych ofert kupna-sprzedaży nieruchomości oraz badań własnych na temat preferencji nabywców stwierdzono, iż na wysokość ceny niezabudowanych nieruchomości gruntowych wpływ ma:

- lokalizacja,
- otoczenie,
- powierzchnia,
- zagospodarowanie terenu.

Rynek nieruchomości gruntowych użytkowanych jako działki ogrodnicze oraz terenów zagospodarowania wokoło budynków mieszkalnych cechuje umiarkowany obrót. W badanym okresie czasu zanotowano kilkanaście transakcji rynkowych. Popyt jest ukierunkowany na nieruchomości o niewielkiej powierzchni, zlokalizowane blisko miast w ścisłej zabudowie mieszkaniowej.

Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na potrzeby wyceny zostały przyjęte następujące kryteria charakterystyki rynku zestawione w tabeli poniżej.

Lp.	Cecha	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	bardzo dobra	Nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie miasta
		dobra	Nieruchomość zlokalizowana pośród zwartej zabudowy wiejskiej
		przeciętna	Nieruchomość zlokalizowana na terenach, gdzie dominują grunty użytkowane rolniczo, pojedyncze zabudowy
2.	Otoczenie	korzystne	Skoncentrowana zabudowa budynkami mieszkalnymi
		niekorzystne	Pojedyncze budynki mieszkalne
3.	Powierzchnia	mała	do 600m2
		średnia	powyżej 600 m2
4.	Zagospodarowanie	korzystne	działka w bieżącym użytkowaniu, zagospodarowana
		niekorzystne	nieużytkowana działka, zaniedbana

Wagi cech

Lp.	Cecha	Waga cechy
1.	Lokalizacja	45%
2.	Otoczenie	30%
3.	Powierzchnia	15%
4.	Zagospodarowanie	10%
SUMA		100%

Zestawienie nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Lp.	Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie Cmin	Nieruchomość o cenie Cmax
1.	Lokalizacja	przeciętna	przeciętna	bardzo dobra
2.	Otoczenie	niekorzystne	niekorzystne	korzystne
3.	Powierzchnia	średnia	średnia	mała
4.	Zagospodarowanie	korzystna	niekorzystne	korzystne

Określenie wartości wycenianej nieruchomości

Lp.	Cecha	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			min	max	
1.	Lokalizacja	45%	0,2462	0,6992	0,2462
2.	Otoczenie	30%	0,1642	0,4661	0,1642
3.	Powierzchnia	15%	0,0821	0,2331	0,0821
4.	Zagospodarowanie	10%	0,0547	0,1554	0,1554
SUMA		**100%**	**0,5472**	**1,5537**	**0,6479**

Opis nieruchomości o cenie minimalnej

Nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w obrębie Dobry, gmina Godkowo. Działka o powierzchni 827m2, w sąsiedztwie działki pojedyncze zabudowania. Dojazd drogą gruntową gminną. Działka niezagospodarowana.

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej

Nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w obrębie Robity, gmina Pasłęk, bezpośrednio przy mieście Pasłęk. Działka o powierzchni 447m2, w sąsiedztwie działki ścisła zabudowa mieszkaniowa. Dojazd drogą gruntową gminną. Działka zagospodarowana.

Średnia cena za podobne nieruchomości na lokalnym rynku wynosi:
Cśr=8,93 zł/m^2

Wartość 1 m^2powierzchni gruntu obliczono zgodnie z formuła:
W_g = Cśr * W_w = 8,93 zł/m^2* 0,6479 = 5,78 zł/m^2

Wg= 5,78 zł/m^2 * 1194 m^2 = 6 905,6 zł – po zaokrągleniu 6 900 zł

Określona wartość rynkowa działki 424 wynosi:

6 900 zł (słownie: sześć tysięcy dziewięćset złotych)

Wnioski końcowe

Określoną wartość rynkową nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Krosienku, gmina Pasłęk, obręb Krosno, dz. ewid. nr 424 wynoszącą 6 900 zł należy uznać za możliwą do uzyskania na rynku. Ustalona została ona na podstawie przeprowadzonej analizy rynku, przy jednoczesnym uwzględnieniu podstawowych cech przedmiotu wyceny i ich wag.

DANE KOŃCOWE

Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów techniczno – prawnych: przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodny i nie był on przedmiotem odrębnego postępowania,
- Określony w operacie stan techniczny lokalu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- 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 mających wpływ na wartość,
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
- Wyciąg z niniejszego operatu zostanie przekazany do organu prowadzącego kataster nieruchomości
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielami wycenianej nieruchomości oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi, jak również z osobami nabywającymi wycenianą nieruchomość i pracownikami banku nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

Załączniki

- zestawienie transakcji.

Nieruchomości porównawcze

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia działki [m2]	Cena całkowita [zł]	Cena jednostkowa [zł/m2]
1.	24.08.2023	Dobry	827	4 040	4,89 zł
2.	02.12.2024	Kamiennik wielki	546	3 000	5,49 zł
3.	07.04.2025	Oleśno	745	4 640	6,23 zł
4.	07.03.2025	Krykajny	400	2 500	6,25 zł
5.	13.07.2023	Grużajny	500	3 140	6,28 zł
6.	26.06.2024	Zwierzeńskie pole	876	7 900	9,02 zł
7.	24.08.2023	Rydzówka	849	8 200	9,66 zł
8.	19.09.2023	Drulity	886	10 000	11,29 zł
9.	06.05.2024	Jasionno	987	11 377	11,53 zł
10.	24.06.2024	Stare Dolno	978	13 400	13,70 zł
11.	21.05.2024	Robity	447	6 200	13,87 zł
				Cmin	4,89 zł
				Cmax	13,87 zł
				średnia	8,93 zł

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Biuro Obsługi Nieruchomości "SEKURA"
Paweł Hrycyk

82-300 Elbląg, Leśmiana 21 / 27

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018543

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: 13/04/2025 - 12/04/2026
na sumę gwarancyjną: 125 000 EUR
słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 439.00 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

MINISTER INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)

Paweł Hrycyk s. *Bohdana*

otrzymał uprawnienia zawodowe
w zakresie szacowania nieruchomości

Nr 6817

uzyskując tytuł

rzeczoznawcy majątkowego

uprawniający do wykonywania działalności zawodowej w zakresie
określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z nieruchomością

MINISTER

z up. Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu

Warszawa, dnia 26 września 2016 r.