



**sekura**  
NIERUCHOMOŚCI

*Paweł Hrycyk*  
*tel. 502 712 642*

*ul. B. Leśmiana 21/27*  
*82-300 Elbląg*

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

---

# *OPERAT SZACUNKOWY*

*Działki gruntu zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny  
wraz z budynkiem gospodarczym w miejscowości Ławki 68, gmina  
Wilczęta, działka ewidencyjna nr 245/3, obręb Ławki.*

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

*Autor: Rzeczoznawca majątkowy*  
*mgr inż. Paweł Hrycyk*

*Elbląg, 05.11.2025r.*

## Spis treści

DANE WYJŚCIOWE .....	2
Podstawy formalne.....	2
Podstawy prawne wyceny.....	2
Podstawy merytoryczne .....	2
OPIS PRZEDMIOTU WYCENY .....	2
Stan prawny .....	2
Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków.....	3
Uwarunkowania planistyczne i ochronne .....	3
Opis przedmiotu wyceny .....	4
PROCEDURA SZACOWANIA .....	5
Wybór sposobu szacowania.....	5
OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA OBU NIERUCHOMOŚCI .....	6
Analiza rynku.....	6
Wybór transakcji porównawczych.....	7
Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych .....	11
Wagi cech rynkowych .....	11
Charakterystyka nieruchomości porównawczych: .....	12
Określenie wartości wycenianej nieruchomości .....	12
Komentarz i wnioski .....	13
DANE KOŃCOWE.....	13
Klauzule i zastrzeżenia.....	13
Wykaz załączników .....	13

## DANE WYJŚCIOWE

### Podstawy formalne

Podstawą formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego jest zlecenie mailowe, Zlecający: Kancelaria Syndyka Dariusza Chudego, ul. Bystrzycka 69C, 54-215 Wrocław.

- a. Przedmiot wyceny – nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z budynkiem gospodarczym zlokalizowana w miejscowości Ławki 68, gmina Wilczęta, działka ewidencyjna nr 245/3, obręb Ławki.
- b. Zakres wyceny – prawo własności przedmiotowej nieruchomości.
- c. Cel wyceny – Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy do ustalenia ceny sprzedaży,
- d. Data sporządzenia operatu – 05.11.2025,
- e. Data, na którą określono wartość – 05.11.2025,
- f. Data stanu nieruchomości i poziomu cen – 05.11.2025,
- g. Data wizji terenowej – 31.10.2025.

### Podstawy prawne wyceny

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

### Podstawy merytoryczne

Źródła informacji:

- a. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczęta (uchwała nr XX/191/14)
- b. księga wieczysta nr EL1B/00009235/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Braniewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- c. przegląd transakcji z lokalnego rynku na podstawie aktów notarialnych i rejestru cen i wartości,
- d. dokumentacja fotograficzna z dnia wizji w terenie,
- e. badania rynku i analizy własne.

## OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

### Stan prawny

KW nr EL1B/00009235/9

Dział I: Oznaczenie nieruchomości:

Działka:

Położenie – gmina Wilczęta, obręb Ławki

Działka ewidencyjna nr 245/3

Sposób korzystania –grunty rolne zabudowane

Obszar działki – 0,4527 ha

Dział I Spis praw

Brak wpisów

Dział II Spis praw

Właściciel:



## Opis przedmiotu wyceny

### Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie Ławki, gmina Wilczęta. Bliskie sąsiedztwo wycenianych nieruchomości stanowią tereny użytkowane rolniczo, natomiast w dalszej odległości pojedyncze nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz siedliskami rolniczymi. Nieruchomość znajduje się w strefie peryferyjnej miejscowości. Miejscowość Ławki zlokalizowana jest w odległości ok 7 km od miejscowości, gdzie mieści się siedziba gminy Wilczęta. Najbliższe miasta oddalone są o około 28km od przedmiotu wyceny, są to miasta: Orneta, Pasłęk i Braniewo.

### Opis działki gruntu

Działka gruntu nr 245/3 o powierzchni 0,4527ha o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, posiada dostęp do drogi publicznej (gruntowej), której właścicielem jest gmina Wilczęta. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym. Całość nieogrodzona, teren porośnięty głównie roślinnością trawiastą i krzewami. Do działki doprowadzona energia elektryczna, brak informacji odnośnie doprowadzenia wody oraz odprowadzenia nieczystości. Przyjęto, że na działce znajduje się wodociąg lub ujęcie wody, natomiast ścieki odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego.



### Opis budynku

- Budynek mieszkalny w o 1 kondygnacji mieszkalnej wraz z poddaszem nieużytkowym o powierzchni zabudowy 55m<sup>2</sup>, szacowany termin oddania do użytkowania to I połowa XXw.. Budynek o dachu dwu spadowym pokrytym dachówką, ściany wykonane w technologii szkieletowej drewnianej. Stolarka okienna PCV. Ze względu na brak

możliwości wejścia do wnętrza budynku przyjęto, że stan jest podobny jak z zewnątrz – do generalnego remontu.

Ogólna ocena: budynek w całości do generalnego remontu, konstrukcja budynku zużyta technicznie, widoczne delikatne odchyłki od pionu, dach lekko pofalowany. Pokrycie elewacji deskami wykazuje znaczą korozję biologiczną. Na dachówce liczne wykwyty grzybowe i glonowe.

- Budynek gospodarczy o jednej kondygnacji wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej wraz z częścią szkieletową drewnianą. Budynek w znacznym stopniu degradacji, do rozbiórki.

Dokładny stan nieruchomości przedstawia załączona dokumentacja fotograficzna wykonana podczas inspekcji.

## 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 podstawie 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.

$$W_N = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1}^n U_i$$

Gdzie:

$W_N$  – wartość nieruchomości,

$C_{\text{sr}}$  – 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:

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

Procedura szacowania:

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badań 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 transakcyjnej minimalnej i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie transakcyjnej maksymalnej.
5. Określenie średniej ceny transakcyjnej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
6. Określenie zakresu sum współczynników korygujących.
7. Określenie współczynników korygujących na podstawie wag poszczególnych cech.
8. 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<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.

Wartość rynkowa została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna / sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

## **OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA OBU NIERUCHOMOŚCI**

### **Analiza rynku**

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

Przedmiot badania określono jako rynek wtórny – ceny transakcyjne prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenach wiejskich.

- Obszar badania obejmują powiat nowodworski, ostródzki, lidzbarski, braniewski i elbląski,
- Okres badania obejmuje od 09.2023 do dnia wyceny.
- Jednostka porównawcza: zł/m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.

Przeprowadzono analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości. 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.

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 podobnych nieruchomości wpływ ma:

- lokalizacja,
- stan techniczno-użytkowy budynku,

- powierzchnia budynku,
- kondygnacje,
- zabudowania gospodarcze,
- powierzchnia gruntu,
- odnawialne źródła energii.

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi cechuje umiarkowany obrót. W badanym okresie czasu zanotowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych. Popyt jest ukierunkowany na nieruchomości o niewielkiej powierzchni, położone w sąsiedztwie miasta blisko zwartej zabudowy wsi, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną.

### **Wybór transakcji porównawczych**

Spośród wszystkich transakcji, po wyodrębnieniu rynku, wybrano kilkanaście wiarygodnych transakcji nieruchomości porównawczych, najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny.

Lp.	Data zawarcia umowy	Powiat	Obręb	Pole powierzchni nieruchomości gruntowej	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia zabudowań gospodarczych [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcji brutto	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	22.08.2025	nowodworski	Gniazdowo	3 600,00	221	187	310 000,00 zł	1 402,71 zł
2.	22.08.2025	elbląski	Myślicin	1 100,00	69	62	260 000,00 zł	3 768,12 zł
3.	14.07.2025	elbląski	Kępniewo	2 384,00	50	26	80 000,00 zł	1 600,00 zł
4.	25.06.2025	elbląski	Kępiny Wielkie	4 372,00	156	276	400 000,00 zł	2 564,10 zł
5.	28.05.2025	elbląski	Marwica	3 781,00	76	300	200 000,00 zł	2 631,58 zł
6.	06.05.2025	elbląski	Jegłownik	1 172,00	145	64	325 000,00 zł	2 241,38 zł
7.	10.04.2025	elbląski	Wopity	1 197,00	47	33	148 500,00 zł	3 159,57 zł
8.	11.03.2025	ostródzki	CHOJNIK	1 100,00	109	209	325 000,00 zł	2 981,65 zł
9.	11.03.2025	nowodworski	Marzęcino	2 377,00	158	54	280 000,00 zł	1 772,15 zł
10.	10.03.2025	ostródzki	ULNOWO	1 810,00	76	43	180 000,00 zł	2 368,42 zł
11.	10.03.2025	nowodworski	Solnica	4 578,00	80	177	280 000,00 zł	3 500,00 zł
12.	04.03.2025	elbląski	Družno	1 045,00	71	44	220 000,00 zł	3 098,59 zł
13.	24.02.2025	nowodworski	Solnica	1 252,00	105	78	450 000,00 zł	4 285,71 zł
14.	21.01.2025	nowodworski	Marzęcino	9 000,00	125	346	250 000,00 zł	2 000,00 zł
15.	20.01.2025	ostródzki	BARTĘŻEK	1 386,00	59	23	125 000,00 zł	2 118,64 zł
16.	23.12.2024	elbląski	Wopity	1 324,00	47	30	100 000,00 zł	2 127,66 zł
17.	19.12.2024	elbląski	NOWOTKI	3 000,00	62	252	210 000,00 zł	3 387,10 zł
18.	06.12.2024	nowodworski	Groblica	2 300,00	59		210 000,00 zł	3 559,32 zł
19.	29.11.2024	lidzbarski	RÓŻYN	7 263,00	103	150	250 000,00 zł	2 427,18 zł
20.	27.11.2024	ostródzki	KITNOWO	1 469,00	92	140	350 000,00 zł	3 804,35 zł
21.	19.11.2024	elbląski	MARIANKA	1 860,00	131		182 000,00 zł	1 389,31 zł
22.	06.11.2024	ostródzki	ŁĄCZNO	3 000,00	57		85 000,00 zł	1 491,23 zł
23.	04.11.2024	ostródzki	ŁĄCZNO	2 300,00	67	13	250 000,00 zł	3 731,34 zł
24.	18.10.2024	ostródzki	LUBIEŃ	1 664,00	58		100 000,00 zł	1 724,14 zł
25.	16.10.2024	nowodworski	Lubieszewo	1 243,00	74	26	130 000,00 zł	1 756,76 zł
26.	15.10.2024	elbląski	KOPINA	1 799,00	89	37	274 000,00 zł	3 078,65 zł

27.	11.10.2024	elbląski	KAMIENNIK WIELKI	3 024,00	119	72	245 000,00 zł	2 058,82 zł
28.	09.10.2024	lidzbarski	MIEJSKA WOLA	1 932,00	95	190	340 000,00 zł	3 578,95 zł
29.	27.09.2024	ostródzki	MOLZA	1 663,00	87	32	420 500,00 zł	4 833,33 zł
30.	20.09.2024	elbląski	KOMOROWO ŻUŁAWSKIE	2 100,00	78	10	280 000,00 zł	3 589,74 zł
31.	10.09.2024	lidzbarski	SAMOLUBIE	4 300,00	125	280	255 000,00 zł	2 040,00 zł
32.	03.09.2024	elbląski	OSIEK	5 200,00	89	107	260 000,00 zł	2 921,35 zł
33.	28.08.2024	braniewski	KAJNITY	3 927,00	100	204	195 000,00 zł	1 950,00 zł
34.	22.08.2024	elbląski	KUROWO BRANIEWSKIE	2 783,00	85	50	220 000,00 zł	2 588,24 zł
35.	13.08.2024	braniewski	BIAŁCZYN	1 382,00	66	15	220 600,00 zł	3 342,42 zł
36.	07.08.2024	nowodworski	Lubieszewo	1 288,00	58	30	109 280,00 zł	1 884,14 zł
37.	07.08.2024	elbląski	CZECHOWO	1 585,00	135		200 000,00 zł	1 481,48 zł
38.	05.08.2024	elbląski	Gołutowo	1 546,00	57	62	75 000,00 zł	1 315,79 zł
39.	30.07.2024	lidzbarski	ROGÓŻ	9 694,00	229	581	820 000,00 zł	3 580,79 zł
40.	19.07.2024	ostródzki	STARE BOLITY	1 856,00	120	97	300 000,00 zł	2 500,00 zł
41.	12.07.2024	lidzbarski	MINGAJNY	2 057,00	135	282	250 000,00 zł	1 851,85 zł
42.	10.07.2024	ostródzki	BOGACZEWO	1 598,00	119	80	215 000,00 zł	1 806,72 zł
43.	25.06.2024	nowodworski	Jeziernik	2 853,00	205		300 000,00 zł	1 463,41 zł
44.	21.06.2024	braniewski	BIEDKOWO	2 268,00	71	21	160 000,00 zł	2 253,52 zł
45.	28.05.2024	nowodworski	Rakowiska	4 969,00	80	275	200 000,00 zł	2 500,00 zł
46.	23.05.2024	elbląski	ROGAJNY	1 300,00	84	31	210 000,00 zł	2 500,00 zł
47.	26.04.2024	ostródzki	FLORCZAKI	1 971,00	139	228	485 000,00 zł	3 489,21 zł
48.	24.04.2024	elbląski	KUROWO BRANIEWSKIE	1 467,00	82	84	145 000,00 zł	1 768,29 zł
49.	18.04.2024	nowodworski	Ostaszewo	1 500,00	61	21	249 000,00 zł	4 081,97 zł
50.	18.04.2024	nowodworski	Powalina	9 238,00	92	211	400 000,00 zł	4 347,83 zł
51.	25.03.2024	elbląski	MAJEWO	1 400,00	118	40	330 000,00 zł	2 796,61 zł
52.	14.03.2024	elbląski	Milejewo	8 818,00	41	450	200 000,00 zł	4 878,05 zł
53.	14.03.2024	elbląski	Oleśno	1 075,00	68	29	305 000,00 zł	4 485,29 zł
54.	07.03.2024	braniewski	KARWINY	1 075,00	61	43	138 350,00 zł	2 268,03 zł
55.	29.02.2024	lidzbarski	KUMAJNY	8 742,00	63	403	200 000,00 zł	3 174,60 zł
56.	29.02.2024	nowodworski	Orliniec	3 660,00	179		385 000,00 zł	2 150,84 zł
57.	26.02.2024	elbląski	KĘPINY WIELKIE	5 403,00	145	219	276 000,00 zł	1 903,45 zł
58.	14.02.2024	nowodworski	Marzęcino	1 900,00	409		510 000,00 zł	1 246,94 zł
59.	06.02.2024	nowodworski	Marzęcino	1 200,00	89	24	420 000,00 zł	4 719,10 zł

60.	19.01.2024	elbląski	POGRODZIE	2 112,00	97	152	360 000,00 zł	3 711,34 zł
61.	27.12.2023	lidzbarski	MEDYNY	5 100,00	76	174	170 000,00 zł	2 236,84 zł
62.	20.12.2023	elbląski	Kadyny	1 200,00	54	57	250 000,00 zł	4 629,63 zł
63.	18.12.2023	lidzbarski	KIWITY	4 108,00	147	40	360 000,00 zł	2 448,98 zł
64.	15.12.2023	elbląski	KWIETNIEWO	1 050,00	106	92	230 000,00 zł	2 169,81 zł
65.	13.12.2023	nowodworski	Lubieszewo	1 000,00	120		520 000,00 zł	4 333,33 zł
66.	06.12.2023	ostródzki	BOŻĘCIN	1 541,00	61	37	255 000,00 zł	4 180,33 zł
67.	30.11.2023	elbląski	SĄLKOWICE	3 700,00	143	263	560 000,00 zł	3 916,08 zł
68.	29.11.2023	ostródzki	SŁONECZNIK	1 941,00	93	101	240 000,00 zł	2 580,65 zł
69.	24.11.2023	elbląski	OGRODNIKI	8 124,00	86	380	350 000,00 zł	4 069,77 zł
70.	14.11.2023	elbląski	BRUDZĘDY	4 300,00	120	279	344 000,00 zł	2 866,67 zł
71.	09.11.2023	nowodworski	Palczewo	1 626,00	56	17	160 000,00 zł	2 857,14 zł
72.	09.11.2023	elbląski	KWIETNIK	3 500,00	88	203	210 000,00 zł	2 386,36 zł
73.	03.11.2023	nowodworski	Piaskowiec	6 278,00	213	81	830 000,00 zł	3 896,71 zł
							Cmax	4 878,05 zł
							Cmin	1 246,94 zł
							średnia	2 816,49 zł

## 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	wzorowa	nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Elbląg lub Ostróda
		bardzo dobra	nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie miast o potencjale ok 12 tys. Mieszkańców
		dobra	nieruchomość zlokalizowana w miejscowościach gminnych lub w niedużej odległości od miast , miejscowości zlokalizowane przy drogach minimum rangi powiatowej
		średnia	nieruchomość zlokalizowana w pozostałych miejscowościach (ściska zabudowa wsi)
		przeciętna	nieruchomość zlokalizowana w pozostałych miejscowościach (przeważają grunty rolne)
2.	Stan techniczno-użytkowy	wzorowy	budynek po odświeżeniu i częściowo po remoncie w podstawowym zakresie
		bardzo dobry	pojedyncze elementy do remontu, większość do odświeżenia
		dobry	budynek w części do remontu, pozostałe elementy do odświeżenia
		średni	budynek do remontu w odniesieniu do stanu wizualnego i użytkowego
		dostateczny	budynek do generalnego remontu wraz z instalacjami oraz pojedynczymi elementami konstrukcyjnymi
		zły	cały budynek do generalnego remontu lub rozbiórki (występują wady konstrukcyjne budynku)
3.	Powierzchnia budynku	mała	do 100m <sup>2</sup>
		średnia	101-130m <sup>2</sup>
		duża	131-180m <sup>2</sup>
		bardzo duża	powyżej 181m <sup>2</sup>
4.	Kondygnacje	korzystna	poddasze użytkowe
		niekorzystna	poddasze nieużytkowe
5.	Zabudowania gospodarcze	bardzo dobra	powyżej 200m <sup>2</sup>
		dobra	100-200m <sup>2</sup>
		średnia	do 100m <sup>2</sup>
		przeciętna	brak lub zużyte technicznie
6.	Powierzchnia gruntu	duża	powyżej 6000m <sup>2</sup>
		średnia	3000-6000m <sup>2</sup>
		mała	do 3000m <sup>2</sup>
7.	OZE	korzystna	zamontowane panele fotowoltaiczne lub solarne
		niekorzystna	brak

## Wagi cech rynkowych

Zestawienie wag cech rynkowych określone na potrzeby niniejszej wyceny dla poszczególnych cech rynkowych.

Lp.	Cecha	Waga cechy
1.	Lokalizacja	15%
2.	Stan techniczno-użytkowy	30%
3.	Powierzchnia budynku	10%
4.	Kondygnacje	6%
5.	Zabudowania gospodarcze	20%
6.	Powierzchnia gruntu	15%
7.	OZE	4%
SUMA		100%

## Charakterystyka nieruchomości porównawczych:

Lp.	Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie Cmin	Nieruchomość o cenie Cmax
1.	Lokalizacja	przeciętna	przeciętna	wzorowa
2.	Stan techniczno-użytkowy	dostateczny	zły	wzorowy
3.	Powierzchnia budynku	mała	bardzo duża	mała
4.	Kondygnacje	niekorzystna	niekorzystna	korzystna
5.	Zabudowania gospodarcze	przeciętna	przeciętna	bardzo dobra
6.	Powierzchnia gruntu	średnia	mała	duża
7.	OZE	niekorzystna	niekorzystna	korzystna

### Nieruchomość o Cmin

Nieruchomość zlokalizowana w obrębie Marzęcino, powiat nowodworski. Działka gruntu o powierzchni 1900 m<sup>2</sup>, na której usytuowany jest budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 409m<sup>2</sup>. Budynek do generalnego remontu. Nieruchomość położona w peryferyjnej części miejscowości, gdzie dominują grunty użytkowane rolniczo.

### Nieruchomość o Cmax

Nieruchomość zlokalizowana w obrębie Milejewo, powiat elbląski w niedużej odległości od miasta Elbląg. Na działce usytuowany jest budynek mieszkalny jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym oraz dachem dwuspadowym o powierzchni zabudowy 41m<sup>2</sup>. Budynek po generalnym remoncie, wykończony zgodnie z obowiązującymi trendami. Na działce zabudowania gospodarcze o powierzchni 450m<sup>2</sup>. Budynek wyposażony w panele fotowoltaiczne.

## Określenie wartości wycenianej nieruchomości

Średnia cena za podobne nieruchomości na lokalnym rynku wynosi:  
C<sub>śr</sub>=2 816,49 zł/m<sup>2</sup>

Zakres sumy współczynników korygujących:  
C<sub>min</sub>/C<sub>śr</sub> =0,4427  
C<sub>max</sub>/C<sub>śr</sub>=1,7320

Lp.	Cecha	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			min	max	
1.	Lokalizacja	15%	0,0664	0,2598	0,0664
2.	Stan techniczno-użytkowy	30%	0,1328	0,5196	0,1328
3.	Powierzchnia budynku	10%	0,0443	0,1732	0,1732
4.	Kondygnacje	6%	0,0266	0,1039	0,0266
5.	Zabudowania gospodarcze	20%	0,0885	0,3464	0,0885
6.	Powierzchnia gruntu	15%	0,0664	0,2598	0,1631
7.	OZE	4%	0,0177	0,0693	0,0177
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	<b>0,4427</b>	<b>1,7320</b>	<b>0,6683</b>

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obliczono zgodnie z formułą:  
 $W = C_{\text{śr}} * W_w = 2\ 816,49 \text{ zł/m}^2 * 0,6683 = 1\ 882,39 \text{ zł/m}^2$

Określona wartość rynkowa działki nr 245/3, obręb Ławki, gmina Wilczęta wraz z budynkiem mieszkalnym oraz częściami stale związanymi z gruntem wynosi:

$$W = 1\,882,39 \text{ zł/m}^2 * 55 \text{ m}^2 = 103\,531,29 \text{ zł}$$

**W zaokrągleniu wartość nieruchomości wynosi 104 000 zł**

**słownie: sto cztery tysiące złotych**

Wartość rynkowa została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna / sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

### **Komentarz i wnioski**

Uzyskana wartość jest zdaniem autora wyceny wartością, która też jest możliwa do uzyskania przy sprzedaży szacowanej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej nieruchomości jednostka porównawcza powierzchni zabudowy dobrze odzwierciedla ceny rynkowe. Podane wyliczenia mieszczą się w przedziale rynkowym.

## **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,
- 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.

### **Wykaz załączników**

- dokumentacja fotograficzna,

Dokumentacja fotograficzna





MINISTER INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

# ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIENŹ 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

**rzecznawcy majątkowego**

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

MINISTER

*Kazimierz Smolński*  
z up. Kazimierz Smolński  
Sekretarz Stanu

Warszawa, dnia 26 września 2016 r.



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biurowo Obsługi Nieruchomości "SEKURA"**  
**Paweł Hrycyk**

82-300 Elbląg, Leśmiana 21 / 27

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018543

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzecznawstwa 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  
Staryzy Spółka dla Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.izexpert.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: 0000426330  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.