

**Kancelaria Majątkowa ESTIMA**  
**Krzysztof Wiśniewski**  
ul. Westplatte 36-38  
82-200 Malbork  
tel. (+48) 663-155-561  
e-mail: [biuro@kmestima.pl](mailto:biuro@kmestima.pl)  
[www.kmestima.pl](http://www.kmestima.pl)



# Operat szacunkowy

Nr 4/I/2021

Rodzaj nieruchomości:	nieruchomość gruntowa
Adres:	Myszewo, gmina Nowy Staw
Nr KW:	GD1M/00067441/9
Nr działki	85
Autor:	mgr Krzysztof Wiśniewski
Podpis i pieczęć:	

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### **Określenie i opis nieruchomości:**

Przedmiotem opracowania była nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w obrębie Myszewo, gmina Nowy Staw stanowiąca działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 85 o powierzchni 0,2600 ha. Działka 85 jest niezabudowana. Dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu 85 Sąd Rejonowy w Malborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1M/00067441/9.

**Wycena swoim zakresem obejmowała określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 85 o powierzchni 0,2600 ha położonej w obrębie Myszewo, gmina Nowy Staw.**

### **Cel wyceny:**

Wycena przeprowadzona była w celu określenia wartości rynkowej obiektu wyceny **dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.**

Określona wartość nieruchomości:

**17.100 zł (słownie: siedemnaście tysięcy sto złotych)**

### **Data określenia wartości:**

Wartość nieruchomości określono na 15 stycznia 2021 roku.

**Autor operatu:** mgr Krzysztof Wiśniewski

**Podpis i pieczęć rzeczoznawcy:**

## Spis treści operatu

<b>1. Dane formalno – prawne</b>	<b>4</b>
1.1 Przedmiot i zakres wyceny	4
1.2 Cel wyceny	4
1.3 Podstawa formalna wyceny	4
1.4 Autor operatu	4
1.5 Podstawy materialno-prawne wyceny	4
1.6 Podstawy metodyczne	4
1.7 Źródła danych merytorycznych	4
1.8 Daty istotne dla wyceny	5
<b>2. Stan i uwarunkowania prawne nieruchomości</b>	<b>5</b>
<b>3. Opis nieruchomości</b>	<b>8</b>
3.1 Lokalizacja szczegółowa	11
3.2 Zagospodarowanie działki	13
<b>4. Metodyka wyceny</b>	<b>15</b>
<b>5. Analiza i charakterystyka rynku</b>	<b>18</b>
5.1 Założenia badawcze	18
5.2 Opis rynku nieruchomości podobnych	18
<b>6. Rachunek wyceny</b>	<b>21</b>
<b>7. Klauzule</b>	<b>22</b>
<b>8. Załączniki</b>	<b>22</b>
Załącznik nr 1	23
Załącznik nr 2	24
Załącznik nr 3	25

# 1. Dane formalno – prawne

## 1.1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w obrębie Myszewo, gmina Nowy Staw stanowiąca działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 85 o powierzchni 0,2600 ha. Działka 85 jest niezabudowana. Dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu 85 Sąd Rejonowy w Malborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1M/00067441/9.

**Wycena swoim zakresem obejmowała określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 85 o powierzchni 0,2600 ha położonej w obrębie Myszewo, gmina Nowy Staw.**

**W dalszej części operatu wyżej opisany zakres wyceny nazwany jest obiektem wyceny.**

## 1.2 Cel wyceny

Wycena przeprowadzana jest w celu określenia wartości rynkowej obiektu wyceny, **dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.**

## 1.3 Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie z dnia 08.01.2021 roku od firmy Kancelaria Prawna Zięciak & Wspólnicy. Zleceniobiorcą jest Krzysztof Wiśniewski prowadzący działalność pod nazwą Kancelaria Majątkowa ESTIMA Krzysztof Wiśniewski.

## 1.4 Autor operatu

Imię Nazwisko	Odpowiedzialny za:	Nr uprawnień
mgr Krzysztof Wiśniewski	Całość prac	Uprawnienia. Nr 4700

## 1.5 Podstawy materialno-prawne wyceny

W toku wyceny wykorzystano z następujących przepisów prawa i standardów zawodowych:

- *-Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami*
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,*
- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM,*

## 1.6 Podstawy metodyczne

Metodyka zastosowana w wycenie została oparta między innymi na:

- *Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych* wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- *Rzeczoznawca Majątkowy. Kwartalnik* Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- *Wycena. Czasopismo Rzeczoznawców Majątkowych.*

## 1.7 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono na podstawie:

- oględzin nieruchomości,
- danych z księgi wieczystej,
- danych z rejestru gruntów,
- danych z dokumentów określających sytuację planistyczną nieruchomości,
- badań rynku lokalnego oraz analiz własnych,

## 1.8 Daty istotne dla wyceny

- Operat sporządzono **15 stycznia 2021 roku**.
- Datę uwzględnienia stanu obiektu wyceny przyjęto na **15 stycznia 2021 roku**.
- Datę określenia wartości obiektu wyceny przyjęto na **15 stycznia 2021 roku**.
- Oględziny odbyły się **15 stycznia 2021 roku**.

## 2. Stan i uwarunkowania prawne nieruchomości

### Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów

Oznaczenie nieruchomości ustalono na podstawie wypisu z ewidencji gruntów.

Tabela 1 Dane z ewidencji gruntów

Województwo:	pomorskie			
Powiat:	malborski			
Jedn.ewidencyjna:	Nowy Staw - G			
Obręb:	Myszewo			
KW:	GD1M/00067441/9			
Nr działki:	Położenie	Pow.[ha]	Użytek	
			Rodzaj	Pow.[ha]
85		0,2600	RIIIb	0,1600
			RV	0,1000
Razem:		0,2600		0,2600

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z ewidencji gruntów

### **Stan prawny**

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania księgi wieczystej KW nr GD1M/00067441/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Malborku V Wydział Ksiąg Wieczystych przeprowadzonego dnia 15 stycznia 2021 roku. Zapisy w księdze przedstawiały się następująco:

### **GD1M/00067441/9**

#### **DZIAŁ I-O „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”**

Położenie: powiat malborski, gmina Nowy Staw, obręb Myszewo  
Działka: 85  
Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 0,2600ha

#### **DZIAŁ I-SP „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”**

Wolny od wpisów

#### **DZIAŁ II „WŁASNOŚĆ”**

KAROL SZYMON SARGALSKI – udział 1/1

#### **DZIAŁ III „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”**

Wolny od wpisów

#### **DZIAŁ IV „HIPOTEKA”**

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA  
Suma: 19800,00 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET) ZŁ  
Wierzyciel: KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

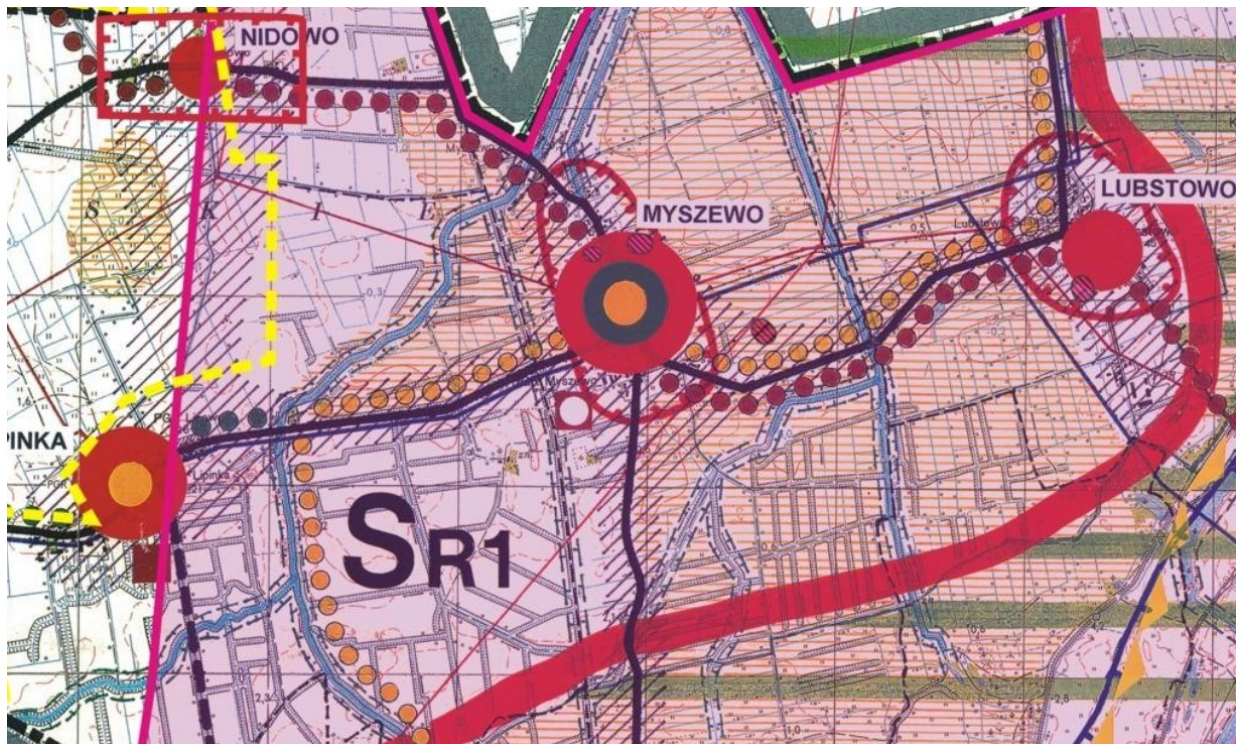
## Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla potrzeb wyceny przeznaczenie nieruchomości przyjmuje się na podstawie planu miejscowego. W przypadku:

- braku planu miejscowego przeznaczenie przyjmuje się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- braku studium lub decyzji o warunkach zabudowy przyjmuje się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym *Uchwałą Nr 334/2009 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 31 sierpnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy* przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarach rolnych.

Poniżej fragment rysunku studium, uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



### 3. Opis nieruchomości

Opisu nieruchomości dokonano w aspekcie cech rynkowych wpływających na jej wartość. Porównania dokonano w stosunku do nieruchomości podobnych. Oznacza to, iż przy ustalaniu ceny sprzedaży tego typu nieruchomości, kupujący i sprzedający rozpatrują te właśnie cechy rynkowe, co wynika z obserwacji rynku.

**Województwo Pomorskie** zajmuje powierzchnię 18 314 km<sup>2</sup>, co stanowi 5,9 % powierzchni Polski. Zamieszkuje je 2207 tyś osób, co stanowi 5,6 % ludności Polski<sup>1</sup>. Zdecydowana większość przypada na skupiska miejskie<sup>2</sup>. Stolicą regionu jest Gdańsk, który wraz z Gdynią i Sopotem tworzy nadmorską aglomerację zwaną Trójmiastem<sup>3</sup>. Województwo pomorskie administracyjnie dzieli się na 16 powiatów, do których dochodzą cztery miasta na prawach powiatu: Gdańsk, Gdynia, Słupsk i Sopot. Powiaty są dalej podzielone na mniejsze jednostki – gminy: miejskie, wiejskie i miejsko-wiejskie. Jest ich 123.



Pomorskie jest jednym z 16 województw Polski i jednym z 3 położonych nad Morzem Bałtyckim. Poprzez północną, morską granicę sąsiaduje z państwami skandynawskimi, na wschodzie z Obwodem Kaliningradzkim Federacji Rosyjskiej. W układzie administracyjnym Polski region graniczy z województwami: zachodniopomorskim, wielkopolskim, kujawsko-pomorskim oraz warmińsko-mazurskim.

Między innymi dzięki swoim walorom przyrodniczym województwo pomorskie uważane jest za jedno z najatrakcyjniejszych miejsc do zamieszkania w Polsce. Opinię taką wyrażają również coraz liczniejsi obcokrajowcy, nabywający nieruchomości i mieszkania w regionie.

<sup>1</sup> <http://www.stat.gov.pl>,

<sup>2</sup> <http://www.woj-pomorskie.pl>,

<sup>3</sup> <http://www.pomorskie.e-wojewodztwo.pl>,



W 42 miastach województwa mieszka prawie 67% ludności Pomorza. Niekwestionowanym centrum zarówno regionu, jak również Polski północnej jest aglomeracja trójmiejska, która obejmuje Gdańsk, Sopot i Gdynię. Miasta te w naturalny sposób podzieliły swoje funkcje. Gdańsk jest stolicą regionu i jednocześnie jego największym miastem liczącym 455 tys. mieszkańców. Gdynia, drugie co do wielkości miasto województwa, to symbol samorządności w Polsce i dynamicznego rozwoju gospodarczego. Sopot, mający status uzdrowiska, jest nie tylko ponadregionalną bazą wypoczynkowo-rekreacyjną, ale również miejscem lokalizacji przedsiębiorstw z sektora nowoczesnych usług. Aglomeracja trójmiejska to ośrodek, w którym mieszka 744 tys. osób, co stanowi ponad jedną trzecią ludności województwa. Jest to miejsce koncentracji potencjału ekonomicznego regionu, główny węzeł komunikacyjny, ośrodek akademicki, przemysłowy i handlowy, wraz z centrum targowym, zagranicznymi przedstawicielstwami konsularnymi i sekretariatami organizacji międzynarodowych. Trzecim co do wielkości miastem regionu jest Słupsk – 97,3 tys. mieszkańców, pełniący rolę głównego ośrodka miejskiego zachodniej części województwa. Z kolei Wejherowo, Reda, Rumia i okolice tworzą tzw. „małe trójmiasto”, zamieszkałe przez prawie 112 tys. ludzi. > Ważną rolę na mapie gospodarczej i społecznej regionu odgrywają też miasta powiatowe, takie jak: Tczew (60,1 tys. mieszkańców), Starogard Gdański (48,3 tys. mieszkańców), Chojnice (39,9 tys. mieszkańców), Kwidzyn (38 tys. mieszkańców), Malbork (38,1 tys. mieszkańców).

Różnorodność krajobrazu, od wydm i ruchomych piasków zlokalizowanych na północy, poprzez klifowe odcinki wybrzeża, kompleksy leśne i liczne jeziora, a także najwyższe wzniesienie polodowcowe na Niżu Środkowoeuropejskim (Wieżyca 328,6 m n.p.m.) – sprawia, że w regionie jest aż 120 rezerwatów przyrody. Wśród nich znajduje się Słowiński Park Narodowy, będący Rezerwatem Biosfery UNESCO. Miłośnicy wypoczynku na łonie natury mają tu możliwość tak zróżnicowanych form aktywności, jak: windsurfing i kitesurfing na wodach Zatoki Gdańskiej i Puckiej, spływy kajakowe pomorskimi rzekami i jeziorami, narciarstwo wśród Wzgórz Szymbarskich i na Wieżycy oraz wędrówki piesze i rowerowe licznymi szlakami turystycznymi.

Pomorze pozostaje w strefie oddziaływania klimatu morskiego, który – w porównaniu z obszarami leżącymi w głębi kraju – wyróżnia się: mniejszą dobową amplitudą temperatury, niższą temperaturą powietrza w okresie letnim, wyższą w okresie zimowym, dużą liczbą dni z pogodą wietrzną, z występowaniem bryz morskich i lądowych. W najcieplejszych miesiącach (lipiec, sierpień) średnia temperatura wynosi plus 19,6°C, a w najzimniejszych (styczeń, luty) minus 1,4 °C. Roczna suma opadów waha się od 529,4 mm (okolica Gdańska) do 979 mm (okolice Lęborka).

Pomorskie zapewnia nie tylko rozrywkę i wypoczynek, ale też gwarantuje wspaniałe możliwości edukacyjne polskim i zagranicznym studentom. Mają oni tutaj do wyboru wiele cenionych uczelni m.in. Politechnikę Gdańską, Uniwersytet Gdański, Uniwersytet Medyczny czy Akademię Morską w Gdyni. Naukowcy i wszystkie osoby zainteresowane popularyzacją nauki mogą poczuć się jak w domu w Pomorskim Parku Naukowo-Technologicznym w Gdyni, prowadzącym badania w dziedzinie biotechnologii, ochrony środowiska, ICT i wzornictwa przemysłowego lub też w Gdańskim Parku Naukowo-Technologicznym aktywnym w takich dziedzinach jak IT, telekomunikacja, nanotechnologia, ochrona środowiska, biotechnologia, przemysł spożywczy czy chemia farmaceutyczna.

Potencjał ekonomiczny regionu jest ponadto związany z przemysłem stoczniowym, rafineryjnym, maszynowym, meblowym oraz usługami portowymi. Porty morskie w Gdańsku i Gdyni, dwa największe porty w rejonie morza Bałtyckiego, oferują możliwości rozwoju różnego typu produkcji i usług. Warto wspomnieć, że w Pomorskim inwestują m.in. Lotos (Gdańsk), Reuters (Gdynia), Sea Invest (Gdańsk), Intel czy IBM (Gdańsk), Axiom (Gdańsk), International Paper (Kwidzyn).

**Powiat Malborski** zajmuje powierzchnię 494 km<sup>2</sup>. W skład powiatu wchodzi 6 gmin: Miasto Malbork, Miasto i Gmina Nowy Staw, Gmina Lichnowy, Gmina Stare Pole, Gmina Miłoradz oraz Gmina Wiejska Malbork. Powiat Malborski zamieszkuje 63.129 tysięcy ludności. Przez teren powiatu przebiega droga krajowa nr 22. Wysokiej jakości gleby i doskonałe warunki przyrodnicze sprzyjają rozwojowi rolnictwa. Osiągane plony są na ogół 2-3-krotnie wyższe od średnich krajowych. Uprawia się głównie zboża, rzepak, buraki cukrowe, a ponadto rośliny strączkowe oraz zioła.



Powiat malborski położony jest w południowo-wschodniej części województwa pomorskiego, w odległości 60 km od Gdańska i 35 km od Kwidzyna; na bezpośrednim połączeniu dróg i szlaku kolejowego Gdańska z Warszawą, Olsztynem, Toruniem oraz z Berlinem i Kaliningradem.

Unikalne walory historyczne i przyrodnicze podnoszą atrakcyjność powiatu malborskiego. Główne atuty tego regionu to: czyste powietrze, piękne krajobrazy i niezwykle zabytki.

Malowniczy krajobraz Żuław Wiślanych i Pojezierza Iławskiego, rzeka Nogat z systemem śluz zapewniających swobodną żeglugę pomiędzy Wisłą, Kanalem Jagiellońskim i Zalewem Wiślany, a także bliskość Mierzei Wiślanej przyciągają wielu turystów. Niewątpliwą atrakcją turystyczną są ogólnodostępne rezerваты przyrody (rezerwat stepowy – Biała Góra i starodrzewia – Węgry, lasy łęgowe), które znajdują się na trasie turystycznej zwanej Szlakiem Powiśla.

Malbork jest miastem o długiej, sięgającej XIII w. historii. Swoje powstanie i rozwój zawdzięcza działalności mnichów - rycerzy Zakonu Szpitala Najświętszej Marii Panny Domu Niemieckiego, w Polsce zwanych Krzyżakami. W związku z przeniesieniem stolicy zakonnego państwa powstał na brzegu Nogatu trójczłonowy, ceglany zamek – największa twierdza gotycka na świecie, która stanowi dziś jedną z największych atrakcji turystycznych na skalę światową. Zamek w Malborku to znakomity przykład średniowiecznej architektury obronnej i rezydencjonalnej. Obecnie mieści się tu Muzeum Zamkowe, które udostępnia rzeszom zwiedzających liczne wystawy stałe i czasowe oraz wspaniałe kolekcje.

**Gmina Nowy Staw** – Miasto i Gmina Nowy Staw położona jest w północnej części Polski w bliskim sąsiedztwie strefy nadmorskiej i w centralnej części Żuław Wielkich w obrębie Żuław Wysokich, czyli obejmujących w większości teren wyniesiony ponad poziom morza.

Teren miasta i gminy przylega bezpośrednio do rzeki Nogat w części wschodniej na odcinku ok. 7 km. Graniczy z sąsiednimi gminami: Nowy Dwór Gdański, Ostaszewo, Malbork, Lichnowy i Stare Pole.

Miasto i Gmina Nowy Staw jako jednostka terytorialna kraju leży w powiecie malborskim, w województwie pomorskim. W bliskim sąsiedztwie (10 km) miasta Malbork, z którym powiązane jest komunikacją miejską, a także miastem Nowy Dwór Gdański (również siedzibą powiatu nowodworskiego).

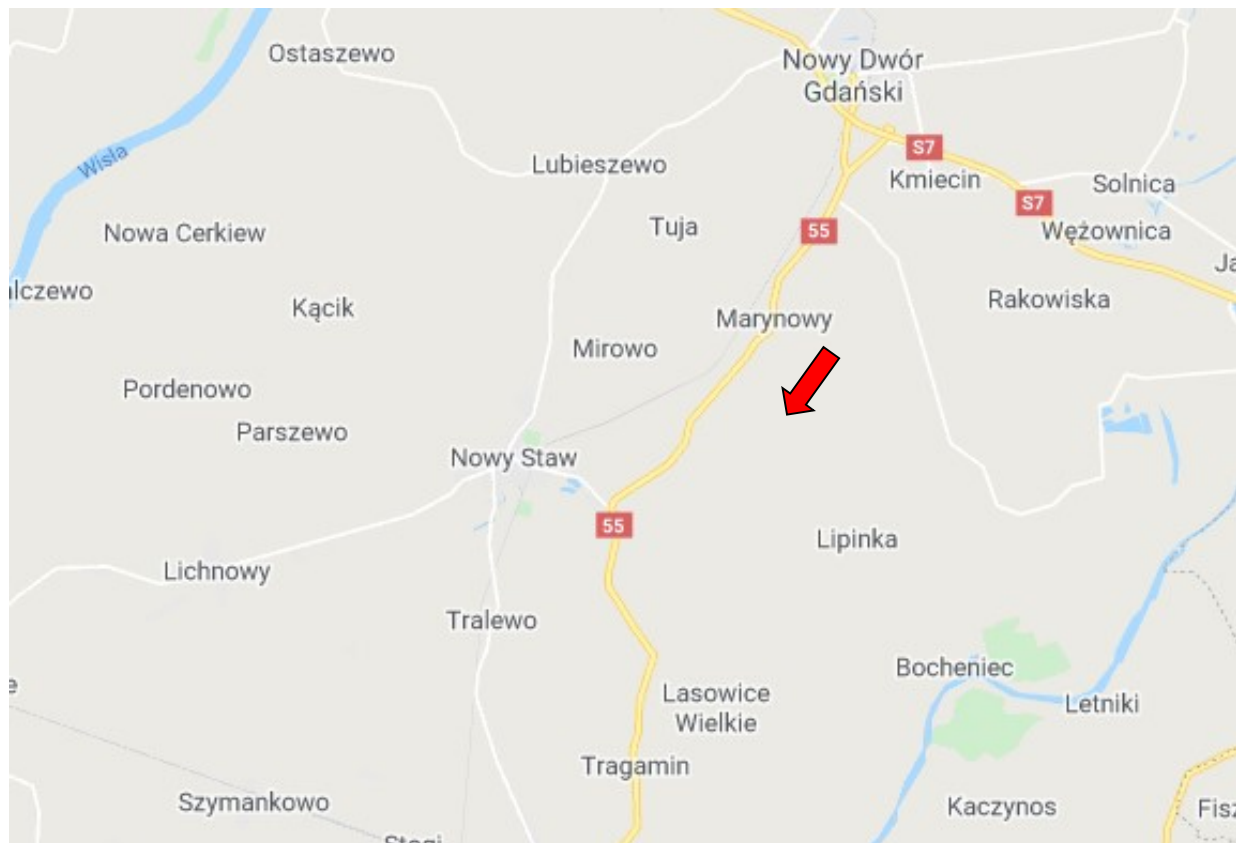
Na jednostkę podziału terytorialnego gminy składają się:

- miasto Nowy Staw, ośrodek koncentracji przemysłu i usług społecznych,
- teren wiejski - 18 sołectw.

Ogólna powierzchnia Gminy Nowy Staw wynosi 115 km<sup>2</sup> o terenie płaskim z wniesieniami do 5,6 m npm (w południowo zachodniej części gminy) i z obszarami depresyjnymi do 0,2 m ppm. Teren gminy stanowi równina aluwialna nachylona nieznacznie w kierunku północno - wschodnim. Śródmieście Nowego Stawu leży na wysokości nieco ponad 6 m npm. Obszary leżące poniżej poziomu morza występują w postaci izolowanych obniżzeń (rejon Lubstowa, Nidowa, Myszewa i Brzózek). Centralną rzeką gminy jest Święta wraz z dopływami przepływającymi przez Nowy Staw. Pozostałe większe ciek wodne to Kanał Panieński, Stary Nogat i Lichnowska Struga. Do cieków tych dopływa szereg pomniejszych kanałów, odprowadzających wodę z systemu rowów melioracyjnych.

Miasto i Gmina Nowy Staw liczy ogółem ok. 8000 mieszkańców, z czego ok. 4500 zamieszkuje w mieście.

### Rysunek 1 Lokalizacja ogólna



Źródło: Opracowanie własne na podkładzie mapy <http://www.maps.google>.

### 3.1 Lokalizacja szczegółowa

**Lokalizacja obiektu wyceny:** Nieruchomość położona jest w miejscowości Myszewo, gmina Nowy Staw powiat malborski. Nieruchomość położona ok. 10 km od Nowego Stawu, ok. 16 km od Malborka i ok. 8 km od Nowego Dworu Gdańskiego. Działka położona blisko centralnej części miejscowości, przy głównej drodze przebiegającej przez miejscowość, w sąsiedztwie terenów rolnych i pojedynczej zabudowy. Dojazd do nieruchomości drogą dobrej jakości.

Rysunek 2 Lokalizacja obiektu na mapie



Źródło: <http://maps.google.pl>

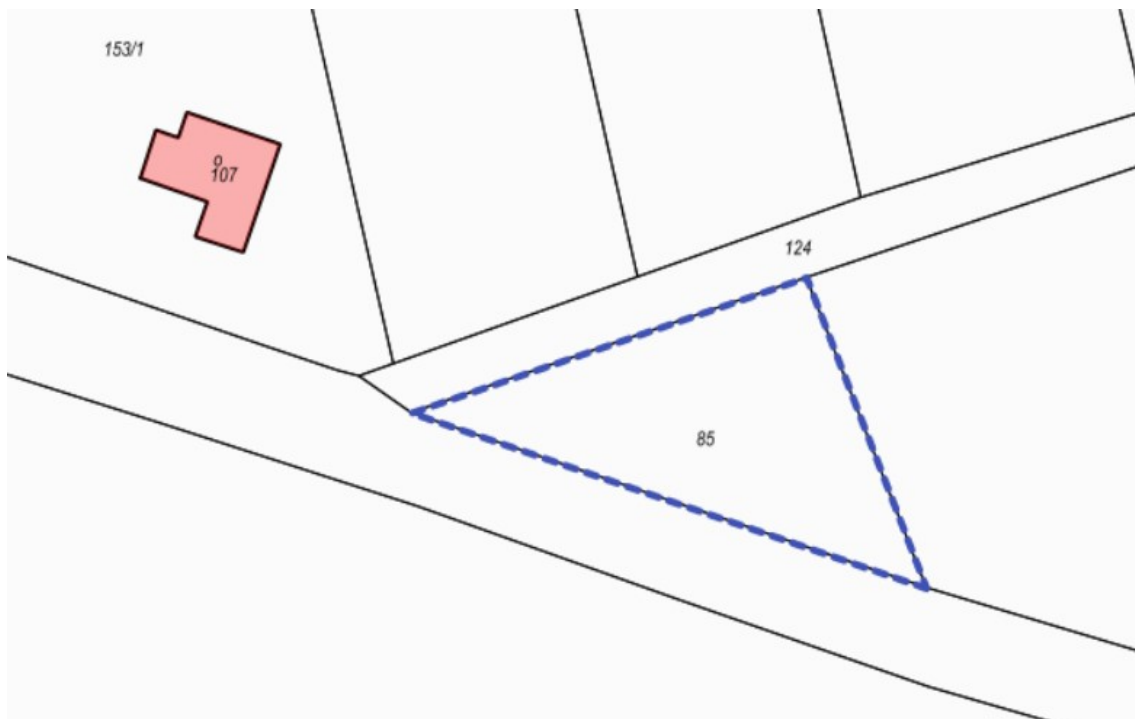
## 3.2 Zagospodarowanie działki

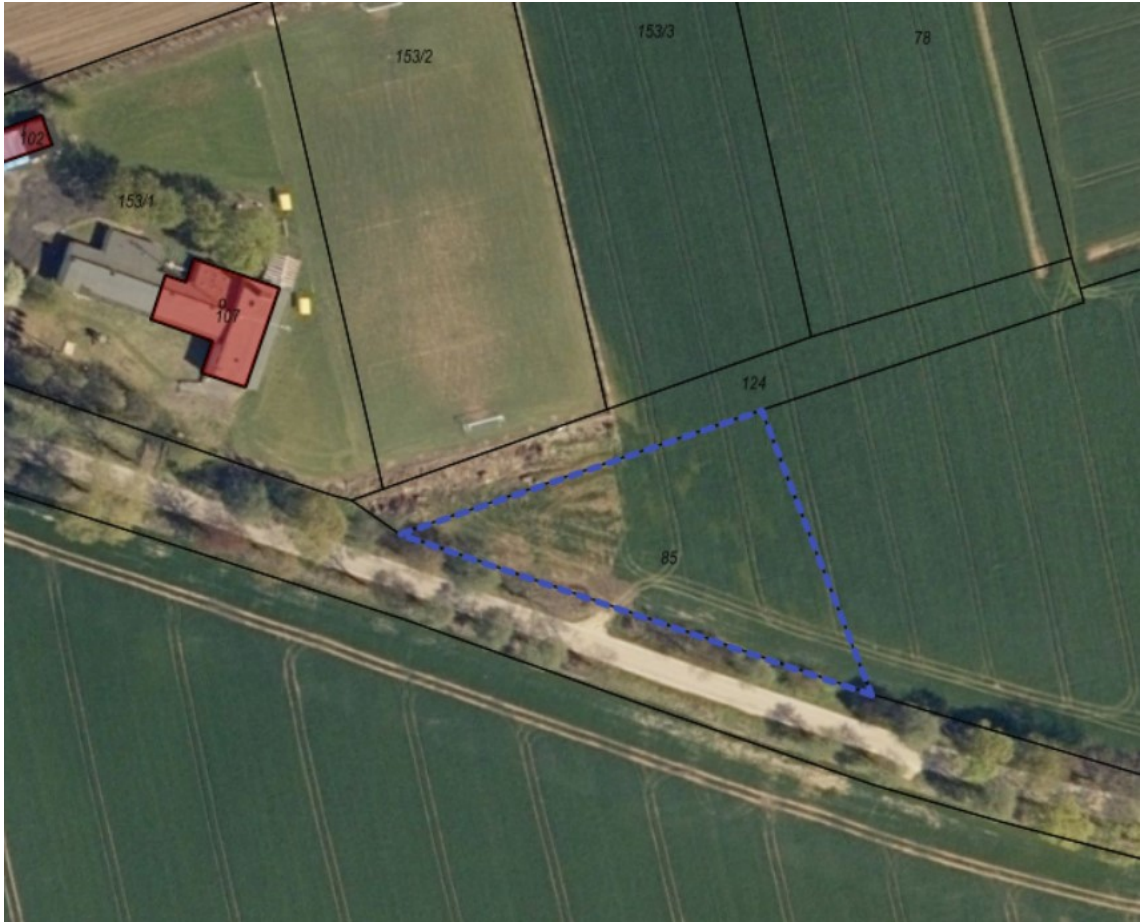
### Zagospodarowanie działki

Przedmiotem opracowania była nieruchomości gruntowa niezabudowana położona w obrębie Myszewo, gmina Nowy Staw stanowiąca działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 85 o powierzchni 0,2600 ha. Działka 85 jest niezabudowana. Działka ma kształt trójkąta. Teren działki względnie płaski. Działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga dojazdowa dobrej jakości.

Uzbrojenie terenu – w zasięgu:

- instalacje energetyczna
- instalacja wodociągowa





## 4. Metodyka wyceny

### Warunki i założenia

Wycenę przeprowadzono uwzględniając poniższe warunki i założenia:

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z zasadą szczególnej staranności;
- Wyboru właściwego podejścia metody i techniki szacowania nieruchomości dokonano uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych;
- Ustalona wartość rynkowa nie jest zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Nie uwzględnia również obciążeń odnoszących się do obsługi zobowiązań zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości.

### Definicja wartości obiektu wyceny

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości podstawą dla przyjętej metodyki są przepisy *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Definicja wartości rynkowej nieruchomości zawarta została w art. 151 ust 1. *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z treścią tego przepisu „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 rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”

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. Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

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.

Wartość rynkowa jest 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. Kwota jaką można uzyskać jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach.

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. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozsądnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej

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

### **Podejście i metoda wyceny**

Według *ustawy o gospodarce nieruchomościami* wartość rynkową nieruchomości określa się podejściem porównawczym i dochodowym. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest stosowanie podejścia mieszanego.

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

Podstawa **podejścia dochodowego** wynika z relacji pomiędzy wartością nieruchomości a dochodem, który nieruchomość przynosi lub może przynosić jej właścicielowi. Przy podejściu dochodowym zakłada się, że racjonalnie postępujący inwestor nie powinien w normalnej sytuacji inwestycyjnej zapłacić więcej za nieruchomość (prawa do dochodów, które może przynosić) od sumy, za którą mógłby nabyć inną inwestycję o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Do wyceny wartości nieruchomości, biorąc pod uwagę ilość dostępnych danych, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.



### Procedura szacowania – metoda korygowania ceny średniej

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Obliczenia wartości dokonano według następującej procedury:

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- 2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 6) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 7) Obliczenie ceny średniej ( $c_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $c_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $c_{max}$ ).
- 8) Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $c_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $c_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych, obliczenie dolnej granicy [ $c_{min} / c_{sr}$ ] i górnej granicy [ $c_{max} / c_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych. Zakres sumy współczynników korygujących ( $u_i$ ) powinien zawierać się w przedziale:

$$\frac{c_{min}}{c_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{c_{max}}{c_{sr}}$$

- 9) Obliczenie dolnej granicy [ $c_{min} / c_{sr}$ ] i górnej granicy [ $c_{max} / c_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- 10) Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $c_{min}, c_{max}$ ].
- 11) Obliczenie wartości jednostkowej ( $W_j$ ) wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_j = c_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$c_{sr}$  – cena średnia

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

- 12) Określenie wartości wycenianej nieruchomości ( $W$ ) na podstawie iloczynu wartości jednostkowej ( $W_j$ ) i liczby jednostek porównawczych  $P$  (np.  $m^2$  powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 5. Analiza i charakterystyka rynku

### 5.1 Założenia badawcze

**Okres badania** rynku przyjęto okres od stycznia 2018 roku do daty na którą określono wartość

Komentarz: Okres monitorowania wydłużono powyżej dwóch lat od daty na którą określono wartość ze względu na małą liczbę transakcji oraz w celu dokładnej analizy zdefiniowanego rynku lokalnego.

**Przedmiot badania** określono, jako ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym o powierzchni poniżej 1 ha.

**Obszarem monitorowania** został objęty teren gmin: Nowy Staw, Miłoradz, Lichnowy, Stare Pole i część Gminy Wiejskiej Malbork.

Jako **jednostkę porównawczą** zastosowano cenę wyrażoną w zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

### 5.2 Opis rynku nieruchomości podobnych

#### Ceny nieruchomości podobnych na rynku lokalnym

W wyniku badania cen na rynku lokalnym w badanym okresie zidentyfikowano 20 transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Poniżej przedstawione dane o cenach transakcyjnych pochodzą z aktów notarialnych dotyczących umów kupna-sprzedaży nieruchomości w okresie badania cen.

**Tabela 2 Zestawienie zaktualizowanych cen sprzedaży nieruchomości podobnych**

Lp.	Data	Gmina	Miejscowość	Cena [zł]	Powierzchnia [m2]	Cena jednostkowa [m2]	Zaktual. cena jednostkowa [m2] 2021-01-15
1	03.08.2018	Miłoradz	Mątowy Małe	50 000	6 256,00	7,99	8,59
2	08.10.2019	Nowy Staw	Świerki	50 001	6 700,00	7,46	7,75
3	07.11.2018	Miłoradz	Pogorzała Wieś	7 500	1 019,00	7,36	7,85
4	25.10.2018	Miłoradz	Pogorzała Wieś	7 500	1 024,00	7,32	7,82
5	25.10.2018	Miłoradz	Pogorzała Wieś	7 500	1 035,00	7,25	7,74
6	08.07.2019	Malbork Gmina Wiejska	Lasowice Wielkie	60 000	8 400,00	7,14	7,47
7	30.07.2018	Miłoradz	Gnojewo	30 000	4 200,00	7,14	7,68
8	07.08.2019	Nowy Staw	Tralewo	60 000	8 600,00	6,98	7,28
9	06.06.2018	Nowy Staw	Świerki	60 000	9 100,00	6,59	7,12
10	03.09.2019	Nowy Staw	Kąćki	55 000	9 068,00	6,07	6,32
11	14.08.2018	Lichnowy	Dąbrowa	40 800	6 800,00	6,00	6,45
12	29.04.2020	Miłoradz	Gnojewo	55 000	9 500,00	5,79	5,91
13	24.05.2019	Nowy Staw	Laski	30 000	5 200,00	5,77	6,06
14	05.06.2018	Stare Pole	Złotowo	27 000	5 300,00	5,09	5,50
15	26.02.2019	Lichnowy	Lichnowy	42 000	9 669,00	4,34	4,59
16	13.05.2020	Miłoradz	Mątowy Wielkie	10 000	2 315,00	4,32	4,41
17	11.03.2019	Nowy Staw	Pręgowo Żuławskie	33 100	8 100,00	4,09	4,32
18	05.03.2018	Miłoradz	Stara Kościelnica	35 000	8 700,00	4,02	4,38
19	26.06.2018	Stare Pole	Stare Pole	25 000	6 739,00	3,71	4,00
20	12.09.2019	Nowy Staw	Tralewo	12 000	3 500,00	3,43	3,57

min	05.03.2018		7 500	1 019,00	3,43	3,57	
max	13.05.2020		60 000	9 669,00	7,99	8,59	
Cena średnia						5,89	6,24
Delta Δ						4,56	5,02
Odchylenie standardowe						1,47	1,57
Odchylenie ceny max od średniej						35,65%	37,66%
Odchylenie ceny min od średniej						41,77%	42,79%

Źródło: Opracowanie własne.

Do powyższego zestawienia przyjęto transakcje, które uznano za rynkowe, wiarygodne i reprezentatywne na zdefiniowanym rynku lokalnym. Do powyższego zestawienia nie włączono transakcji o nierynkowym charakterze, a także tych znacznie odbiegających od cen występujących na zdefiniowanym rynku lokalnym.

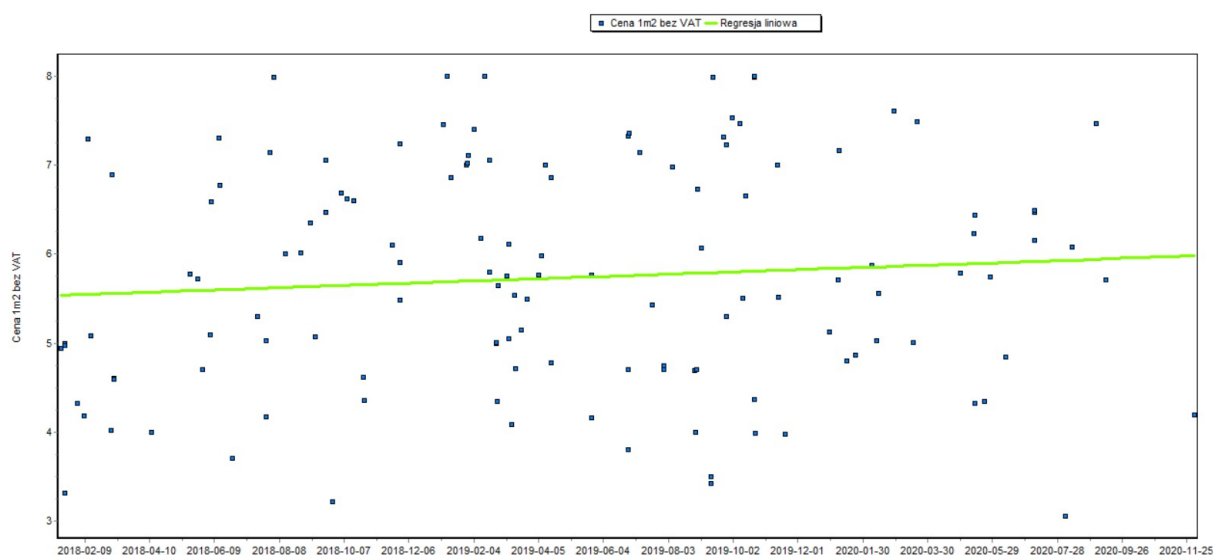
**Cenę minimalną** osiągnęła nieruchomość położona w miejscowości Tralewo, gmina Nowy Staw. Działka ma powierzchnię 3500m<sup>2</sup>. Działka jest niezabudowana o przeznaczeniu rolnym. Działka ma kształt w miarę regularny. Działka położona na peryferiach miejscowości. Działka stanowi grunty orne klasy IIIa. Nieruchomość została sprzedana we wrześniu 2019 roku za cenę 12.000 zł, a jednostkowa zaktualizowana cena transakcyjna wyniosła 3,57 zł/m<sup>2</sup>.

**Cenę maksymalną** osiągnęła nieruchomość położona w miejscowości Mątowy Małe, gmina Miłoradz. Działka ma powierzchnię 6256m<sup>2</sup>. Działka jest niezabudowana o przeznaczeniu rolnym. Działka ma kształt w miarę regularny. Działka położona na peryferiach miejscowości. Działka stanowi grunty orne klasy IIIa. Nieruchomość została sprzedana w sierpniu 2018 roku za cenę 50.000 zł, a jednostkowa zaktualizowana cena transakcyjna wyniosła 8,59 zł/m<sup>2</sup>.

### Trend na rynku

W latach 2018-2020 roku odnotowano niewielki wzrost cen nieruchomości podobnych na zdefiniowanym rynku lokalnym. Obliczeń dokonano w programie Walor. Jak wynika z analizy rynku w całym analizowanym okresie ceny nieruchomości podobnych rosły średnio o ok. 3% w skali roku. W związku z powyższym dokonano korekty z tytułu zmian cen w czasie uwzględniając wzrost cen na poziomie 3% w skali roku.

Poniżej wykres zmiany cen.



### Cechy rynkowe i ich wagi

Biorąc pod uwagę badanie preferencji nabywców przedmiotowych nieruchomości ustalono zestaw cech rynkowych determinujących ceny nieruchomości. Do cech wpływających w zasadniczym stopniu na wysokość cen należą:

- Lokalizacja i sąsiedztwo,
- Warunki i łatwość upraw,
- Powierzchnia,
- Dojazd do nieruchomości,
- Jakość gleb i użytki.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny PFSRM wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,
- b) analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- c) badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- d) inny wiarygodny sposób.

Biorąc pod uwagę zestaw danych przyjętych do wyceny oraz cechy rynkowe różnicujące ceny badanych nieruchomości określono zestaw cech i ich wagi (procentowy wpływ na ceny). Wagi cech rynkowych ustalono zgodnie z wyżej cytowanymi zaleceniami – punkt c.

**Tabela 3 Zestawienie cech rynkowych i ich ocen**

Lp.	Cecha rynkowa	Waga	Oceny	Opis oceny
1	Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo	30%	5	Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo korzystnie wpływające na walory użytkowe nieruchomości.
			4	Ocena pośrednia
			3	Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo niekorzystnie wpływające na walory użytkowe nieruchomości.
2	Dojazd do nieruchomości	10%	5	Dojazd nieruchomości bez utrudnień. Droga dojazdowa dobrej jakości
			4	Ocena pośrednia
			3	Doga dojazdowa złej jakości lub nieurządzona
3	Warunki i łatwość upraw	30%	5	Bez ograniczeń i utrudnień, działki stanowią zwarty teren
			4	Ocena pośrednia
			3	Utrudnione warunki upraw, niekorzystny kształt działki lub ukształtowanie terenu, występują utrudnienia
4	Jakość gleb i użytki	20%	5	Grunty orne z przewagą klasy III i lepszej
			4	Grunty orne pozostałe
			3	Grunty orne gorszych klas z udziałem nieużytków lub pastwisk
5	Powierzchnia	10%	5	Do 3000m <sup>2</sup>
			4	Powyżej 3000 do 6000m <sup>2</sup>
			3	Powyżej 6000m <sup>2</sup>
	Razem	100%		

Źródło: Opracowanie własne.

## 6. Rachunek wyceny

Dla uwzględnienia, czy wartość obiektu wyceny przewyższa cenę średnią, czy też jest od niej niższa dokonano korekty. Na podstawie relacji pomiędzy ceną maksymalną i minimalną, a ceną średnią ustalono zakresy współczynników korygujących. Kierując się określoną wagą, dla każdej cechy rynkowej oszacowano maksymalny i minimalny współczynnik korygujący. Następnie, uwzględniając nadane wycenianemu obiektowi oceny, określono wartości współczynników. Suma wszystkich współczynników posłużyła do skorygowania ceny średniej.

**Tabela 4 Korygowanie ceny średniej**

Cena max [Cmax]	8,59	zł/m <sup>2</sup>	Cmax/Cśr	1,3766
Cena min [Cmin]	3,57	zł/m <sup>2</sup>	Cmin/Cśr	0,5721
Cena średnia	6,24	zł/m <sup>2</sup>		

Lp.	Cecha rynkowa	Waga	Oceny	Opis oceny
1	Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo	30%	5	Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo korzystnie wpływające na walory użytkowe nieruchomości.
			4	Ocena pośrednia
			3	Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo niekorzystnie wpływające na walory użytkowe nieruchomości.
2	Dojazd do nieruchomości	15%	5	Dojazd nieruchomości bez utrudnień. Droga dojazdowa dobrej jakości
			4	Ocena pośrednia
			3	Droga dojazdowa złej jakości lub nieurządzona
3	Warunki i łatwość upraw	30%	5	Bez ograniczeń i utrudnień, działki stanowią zwarte tereny
			4	Ocena pośrednia
			3	Utрудnione warunki upraw, niekorzystny kształt działki lub ukształtowanie terenu, występują utrudnienia
4	Jakość gleb i użytki	20%	5	Grunty orne z przewagą klasy III i lepszej
			4	Grunty orne pozostałe
			3	Grunty orne gorszych klas z udziałem nieużytków lub pastwisk
5	Powierzchnia	5%	5	Do 3000m <sup>2</sup>
			4	Powyżej 3000 do 6000m <sup>2</sup>
			3	Powyżej 6000m <sup>2</sup>
	Razem	100%		

Lp.	Cecha rynkowa	Waga %	Zakres		Ocena	Współczynnik
			min	max		
1	Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo	30%	0,171630	0,412980	5	0,412980
2	Dojazd do nieruchomości	15%	0,085815	0,206490	5	0,206490
3	Warunki i łatwość upraw	30%	0,171630	0,412980	3	0,171630
4	Jakość gleb i użytki	20%	0,114420	0,275320	4	0,194870
5	Powierzchnia	5%	0,028605	0,068830	5	0,068830
	<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>0,5721</b>	<b>1,3766</b>		<b>1,054800</b>

Cena średnia	Cśr	zł/m <sup>2</sup>	6,24
Współczynnik korygujący	Σui		1,054800
<b>Wartość jednostkowa nieruchomości</b>	$Wj=Cśr \times \Sigma ui$	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>6,58</b>
Obiekt wyceny	P	m <sup>2</sup>	2 600,00
<b>Wartość nieruchomości</b>	<b>W=Wj x P</b>	<b>zł</b>	<b>17 108</b>
<b>Wartość nieruchomości (po zaokrągleniu)</b>		<b>zł</b>	<b>17 100</b>

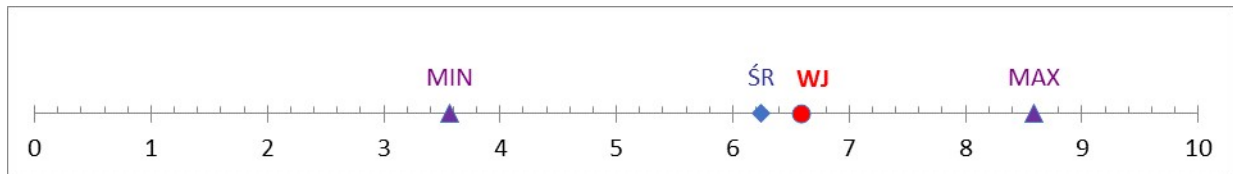
Źródło: Opracowanie własne.

Wartość rynkową nieruchomości określono na poziomie **17.100 zł (słownie: siedemnaście tysięcy sto złotych)**

Uwaga: Zgodnie z definicją wartości rynkowej oszacowano prawdopodobną cenę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Ze względu na to, że z obserwacji zachowań kupujących i sprzedających wynika, że przy tym rządzie wartości, strony z reguły zaokrąglały ceny transakcyjne do jednostki równej 100 zł, podaną wartość także zaokrąglono do takiej wielkości.

Analiza rynku wskazała, że aktualne ceny sprzedaży wybranych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej na zdefiniowanym rynku lokalnym wahają się w przedziale od 3,57 zł/m<sup>2</sup> do 8,59 zł/m<sup>2</sup>.

### Rysunek 3 Usytuowanie wartości jednostkowej nieruchomości w zbiorze cen nieruchomości podobnych



Źródło: Opracowanie własne.

Oszacowana wartość jednostkowa nieruchomości 6,58 zł/m<sup>2</sup> jest zbliżona do średniej ceny na zdefiniowanym rynku lokalnym. Korzystnie na wartość jednostkową nieruchomości wpływa jej lokalizacja i sąsiedztwo, powierzchnia oraz dojazd, niekorzystnie natomiast warunki upraw. Pozostałe cechy oceniono jako pośrednie.

## 7. Klauzule

### Klauzule formalne

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- Ustalona wartość rynkowa nie jest zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

### Klauzule publikacji i wykorzystania

- Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy, który operat wykonał.
- Wyceny dokonano na datę określenia wartości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (artykuł 156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).
- Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie w zakresie określonym w punkcie dotyczącym celu wyceny.
- Dane i informacje zawarte w niniejszym operacie mogą być wykorzystane w pracy naukowej przez autora niniejszej opinii.
- Niniejsza opinia składa się z 23 ponumerowanych stron nie licząc załączników i wyciągu z operatu.

### Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

- Wykonujący wycenę nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności w zakresie aspektów prawnych dotyczących obiektu wyceny.
- Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej nieruchomości.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady nieruchomości.

## 8. Załączniki

- Załącznik nr 1 – Protokół z badania księgi wieczystej
- Załącznik nr 2 – Dane z ewidencji gruntów
- Załącznik nr 3 – Kserokopia policy OC
- Załącznik nr 4 – Zdjęcia nieruchomości

## Załącznik nr 1

*Protokół z badania księgi wieczystej KW nr GD1M/00067441/9  
prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Malborku V Wydział Ksiąg Wieczystych przeprowadzonego  
z dnia 15 stycznia 2021 roku*

**GD1M/00067441/9**

### **DZIAŁ I-O „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”**

Położenie: powiat malborski, gmina Nowy Staw, obręb Myszewo  
Działka: 85  
Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 0,2600ha

### **DZIAŁ I-SP „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”**

Wolny od wpisów

### **DZIAŁ II „WŁASNOŚĆ”**

KAROL SZYMON SARGALSKI – udział 1/1

### **DZIAŁ III „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”**

Wolny od wpisów

### **DZIAŁ IV „HIPOTEKA”**

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA  
Suma: 19800,00 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET) ZŁ  
Wierzyciel: KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA

## Załącznik nr 2

Województwo: **pomorskie**  
 Powiat: **malborski**  
 Jednostka ewidencyjna: **220907\_5, Nowy Staw - Obszar  
 Wiejski**  
 Obręb ewidencyjny: **220907\_5.0010, Myszewo**

(nazwa organu wydającego dokument)

### UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 15-01-2021 13:05:20

Nr jednostki rejestrowej: **G112**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Sargalski Karol Szymon (Stefan, Małgorzata) adres: ul. Śniadeckich 30/3, 86-300 Grudziądz

Działki ewidencyjne: **1**

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	85		0.2600	RIIIb RV	0.1600 0.1000	GD1M/00067441/9

Identyfikator: 220907\_5.0010.AR\_1.85; Rejon statystyczny: -

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.2600	ha
Słownie:	dwa tysiące sześćset metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
RIIIb - Grunty orne
RV - Grunty orne

Signature Not Verified  
 Dokument podpisany przez Ewa  
 Kuryłowicz  
 Data: 2021.01.15 13:13:10 CET

Ewa Kuryłowicz  
 15-01-2021  
 dokument został podpisany elektronicznie

(sporządził: data i podpis)

15-01-2021  
 dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
 lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



## Załącznik nr 3



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**KANCELARIA MAJĄTKOWA ESTIMA  
Krzysztof Wiśniewski**

**82-200 MALBORK, Westerplatte 36-38 / 2**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0008915**

zgodnie 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: 18/03/2020 - 17/03/2021**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN**



iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
NRS 000406338, REGON 149437800  
NIP 525-235-52-48