

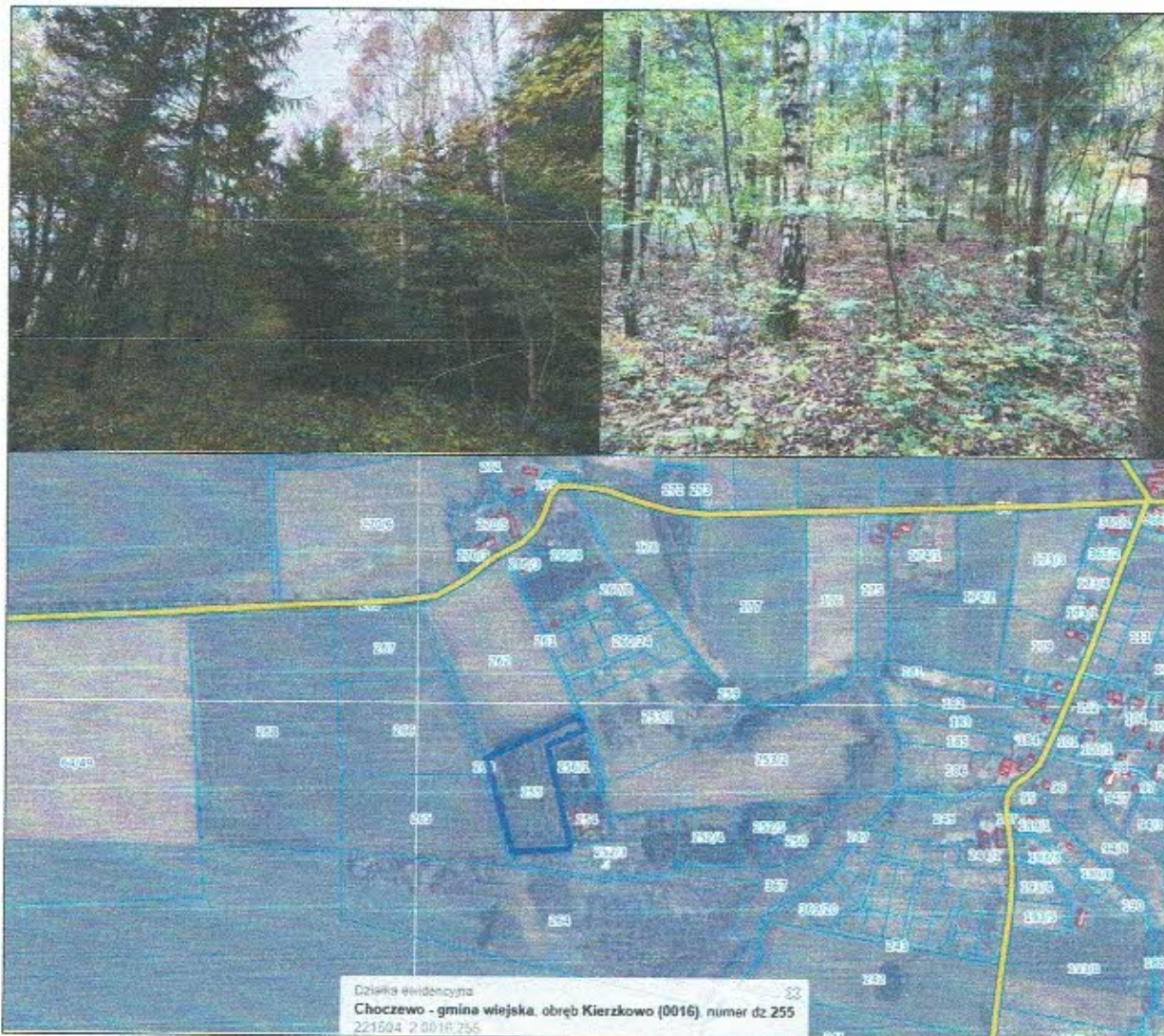


KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak  
ul. Spokojna 2  
05-083 Wąsy Kolonia  
tel. 664-184-299  
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com  
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



## OPINIA BIEGŁEGO W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w województwie pomorskim, powiat wejherowski, gmina Choczewo, miejscowość Kierzkowo, stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 255, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr: GD1W/00020739/2



### Autor opracowania

Krzysztof Kacprzak, upr. nr 6526



*Krzysztof Kacprzak*  
**Krzysztof Kacprzak**  
Biegły sądowy  
z zakresu wyceny nieruchomości

**Wąsy Kolonia, 18. listopada 2024 r.**

ul. Spokojna 2  
05-083 Wąsy Kolonia



### Wyciąg z operatu szacunkowego

Rodzaj danych	Dane								
<b>Przedmiot wyceny</b>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, oznaczona w ewidencji gruntów, jako działka ewidencyjna nr: 255 o powierzchni 14 800,00 m <sup>2</sup> , dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW GD1W/00020739/2.								
<b>Cel wyceny</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu dokonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości w trybie art. 319 pkt. 1 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024r. poz. 749).								
<b>Daty</b>	- sporządzenie operatu szacunkowego 18.11.2024 r. - wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 21.10.2024 r. - określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień 21.10.2024 r. - wizja terenowa 21.10.2024 r.								
<b>Opis nieruchomości</b>	<p>Nieruchomość wyceniana położona jest w województwie pomorskim, powiecie wejherowskim, w gminie Choczewo, obrębie Kierzkowo (0016). Przedmiotową nieruchomość stanowi niezabudowana działka gruntu o nr ewid.: 255, o powierzchni 14800,00 m<sup>2</sup> (na podst. danych EGiB: grunty rolne). Działka nr 255 składa się z następujących gruntów:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Nr działki</th><th>Id działki</th><th>Klasoużytki EGiB</th><th>Pow. działki [ha]</th></tr></thead><tbody><tr><td>255</td><td>221504_2.0016.255</td><td>RV</td><td>14800,00</td></tr></tbody></table> <p>Zgodnie z Uchwałą Nr LXXIV/597/2024 Rady Gminy Choczewo z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choczewko-Jackowo-Kierzkowo w gminie Choczewo przedmiotowa działka nr 255 znajduje się na terenach rolnych z zakazem zabudowy – oznaczonych jako 2RN. Nieruchomość stanowi własność: - MIRIAM MONIKA KOWZAN 1/1. Stan prawny i własność nieruchomości stwierdzono na podstawie akt księgi wieczystej KW nr: GD1W/00020739/2.</p>	Nr działki	Id działki	Klasoużytki EGiB	Pow. działki [ha]	255	221504_2.0016.255	RV	14800,00
Nr działki	Id działki	Klasoużytki EGiB	Pow. działki [ha]						
255	221504_2.0016.255	RV	14800,00						
<b>Oszacowana wartość – podejście porównawcze</b>	Wartość prawa własności nieruchomości: <b>111 000,00 zł</b> <i>słownie: sto jedenaście tysięcy złotych</i>								
<b>Wykonawca</b>	Krzysztof Kacprzak								
<b>Podpis i pieczęć Wykonawcy</b>	 <p>Krzysztof Kacprzak Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie</p>								



## Operat zawiera:

Wyciąg z operatu szacunkowego	str. 2
1. Przedmiot i zakres wyceny.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Położenie nieruchomości.....	4
1.3. Zakres wyceny.....	4
2. Cel wyceny.....	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne wyceny.....	5
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	5
3.4. Materiały pomocnicze.....	6
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.....	7
5. Stan i opis przedmiotu wyceny.....	7
5.1. Stan według księgi wieczystej.....	7
5.2. Stan prawny.....	9
5.3. Opis nieruchomości.....	9
6. Przeznaczenie nieruchomości.....	14
7. Procedura szacowania.....	15
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	18
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem obliczeń.....	24
9.1. Charakterystyka nieruchomości wziętych do porównań.....	26
9.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.....	27
10. Komentarz.....	29
11. Klauzule i ograniczenia do wyceny.....	30
12. Wykaz załączników.....	30



## 1. Przedmiot i zakres wyceny.

### 1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, oznaczona w ewidencji gruntów, jako działka ewidencyjna nr 255, o powierzchni 14800,00 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW GD1W/00020739/2.

Nieruchomość stanowi własność:  
- MIRIAM MONIKA KOWZAN 1/1.

### 1.2. Położenie nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zlokalizowana jest w obrębie ewidencyjnym Kierzkowo (0016), gmina Choczewo, powiat wejherowski, województwo pomorskie.

### 1.3. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 255, o powierzchni 14800,00 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencyjnym Kierzkowo (0016), gmina Choczewo, powiat wejherowski, województwo pomorskie.

## 2. Cel wyceny.

Zgodnie z zakresem opracowania, celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu dokonania opisu i oszacowania nieruchomości w trybie art. 56b i art. 319 pkt. 1 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 749) (opinia na zlecenie Syndyka Piotra Laskowskiego, ul. Sielska 12A/A-11, 10-802 Olsztyn - sygn. akt OL10/GUp/4/2024).

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

### 3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie z dnia 08.10.2024r. Biegłemu wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia oszacowania prawa wartości nieruchomości (GD1W/00020739/2), stanowiącej działkę nr 255, o powierzchni 14 800,00 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie Kierzkowo (0016), gmina Choczewo.

**Zleceniodawca:** Syndyk Piotr Laskowski, ul. Sielska 12A/A-11, 10-802 Olsztyn

Nabywca: Miriam Kowzan-Tsymbol  
11-600 Węgorzewo, ul. Pionierów 12/2  
NIP: 5882404936

Odbiorca: Syndyk Masy Upadłości Miriam Kowzan-Tsymbol  
10-802 Olsztyn, ul. Sielska 12A/A-11

**Zleceniobiorca:** Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie - *Rzeczoznawca Majątkowy - Krzysztof Kacprzak nr uprawnień 6526.*



### 3.2. Podstawy materialno – prawne wyceny.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1568)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 749)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2016 poz. 1263)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633)
- Ustawa z dnia 14 października 2018 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2024r. poz. 801)
- Ustawa z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 roku, poz. 423)

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 154 wyboru właściwego podejścia i metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej stan zagospodarowania oraz dane dostępne o cenach nieruchomości podobnych. Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie czynności komorników sumę oszacowania nieruchomości, z której została wszczęta egzekucja ustala się według przeciętnych cen sprzedaży nieruchomości podobnych w tej samej okolicy z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Zgodnie a § 138 rozporządzenia biegły powinien wskazać i uzasadnić podstawę przyjętej sumy oszacowania.

Na podstawie § 4 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości do wyceny wartości rynkowej przedmiotu wyceny przyjęto podejście porównawcze metodą porównania parami.

#### **POMOCNICZO**

- Uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych NR 5/03/2012 Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – zalecane do stosowania, jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska.

### 3.3. Źródła danych merytorycznych.

- wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.10.2024 r.
- Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych KW Nr GD1W/00020739/2 prowadzona przez IV Wydział Sądu Rejonowego w Wejherowie



- Uchwała Nr LXXIV/597/2024 Rady Gminy Choczewo z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choczewko-Jackowo-Kierzkowo w gminie Choczewo
- Dane EGiB
- akty notarialne umów kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej
- analiza transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej w biurach obrotu nieruchomościami
- informacje własne, pozyskane w drodze samodzielnego gromadzenia danych, dotyczące rynku obrotu nieruchomościami, w tym art. cech rynkowy oraz preferencji nabywców
- informacje uzyskane podczas wizji lokalnej

### 3.4. Materiały pomocnicze.

- „Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych” pod redakcją Ryszarda Cymermana – Wydawnictwo Edukaterra 2011r.
- „Wycena nieruchomości rolnych” – J. Konowalczuk, T. Kurowska, L.J. Ostrowski, K. Urbańczyk, PFSRM.
- „Ile jest warta nieruchomość” E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel – POLTEXT 2005.
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym ” – Mieczysław Prystupa, Wydawnictwo Replika 2014
- „Wybrane czynności Rzeczoznawcy Majątkowego na tle nowych przepisów prawa” – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 08.-27.10.2009r.
- „Szacowanie Nieruchomości” R. Cymerman, J. Cymerman, G. Jesiotr, M. Jesiotr – wyd. Politechnika Koszalińska, Wydanie II rozszerzone, Koszalin 2009.
- „Metodyka wyceny w cywilnym postępowaniu egzekucyjnym oraz metodyka wyceny nieruchomości do celów zabezpieczenia wierzytelności i zastosowanie metody pozostałościowej do różnych celów wyceny” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 09.-11.05.2010r.
- „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Wybrane zagadnienia. Wybrane czynności rzeczoznawcy majątkowego z uwzględnieniem zmian przepisów prawa.” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 14.-16.10.2010r.
- „Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości – różne aspekty praktyczne. Rzeczoznawca majątkowy, jako biegły w postępowaniu administracyjnym i sądowo – administracyjnym” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 11.-13.10.2012r.
- „Podejście porównawcze, metody statystyczne i modele ekonometryczne w analizie rynku i wycenie nieruchomości w MPNP i MKCS. Analiza zmian dokonanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w okresie od 1 stycznia 2014r. do 2017 roku” – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 19.-21.10.2017r.
- Wartość rynkowa i metoda pozostałościowa w praktyce – zalety, pułapki, zagrożenia, możliwość stosowania metody pozostałościowej na konkretnych przykładach w aspekcie definicji wartości rynkowej z elementami analizy optymalnego sposobu użytkowania – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 07.-09.06.2018r.



- „Nieruchomości rolne – uwarunkowania prawne obrotu, charakterystyka rynku oraz wybrane zagadnienia wyceny” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 14.-16.10.2021r.
- „Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej z nieruchomości” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 12.-14.05.2022r.
- III Ogólnopolskie Szkolenie MSRM 2023, tym art. warsztaty: Wpływ praw osób trzecich na szacowanie nieruchomości, wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych a wycena nieruchomości w egzekucji sądowej – Mikołajki 27.-29.09.2023r.
- IV Ogólnopolskie Szkolenie MSRM 2024 - Mikołajki 02.-04.10.2024r.
- Artykuł pt. „Określanie wiarygodności podobieństwa nieruchomości” Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szaraniec, który ukazał się w kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2 (78), kwiecień – czerwiec 2013 r. wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy” i „Wycena”.

#### 4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

- sporządzenie operatu szacunkowego 18.11.2024 r.
- wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 21.10.2024 r.
- określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień 21.10.2024 r.
- wizja terenowa 21.10.2024 r.

#### 5. Stan i opis przedmiotu wyceny.

##### 5.1. Stan według księgi wieczystej.

Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada urządzoną księgę wieczystą KW GD1W/00020739/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – przegląd stanu prawnego wykonany w dniu 18.11.2024 r., wg stanu na dzień 21.10.2024 r.

Przegląd księgi wieczystej zamieszczono w załącznikach do operatu szacunkowego.

#### Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Działki ewidencyjne		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	
Numer działki		255
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		1,9
Lp. 1.	1	KIERZKOWO
Sposób korzystania		ROLA
Obszar całej nieruchomości		14800,00 M2



### Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

### Dział II – właściciele

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 1	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MIRIAM MONIKA KOWZAN, ZBIGNIEW, ALICJA, 94031908965			

### Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki:

1. DZ. KW. / GD1W / 35471 / 24 / 1 - 2024-10-31, 12:56:36 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Wpisy:

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			---
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU. WPISANO DNIA 27 WRZEŚNIA 1979R.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	ZAKŁADY ENERGETYCZNE W GDAŃSKU		7
Lp. 2.	---			
Numer wpisu	2			8
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNYCH ZA BEZSKUTECZNE POPRZECZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	ZBIGNIEW LANGE		
Lp. 3.	---			8
Numer wpisu	3			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU Z POWÓDZTWA ZBIGNIEWA LANGE PRZECIWKO			





		MIRIAM KOWZAN O UZNANIE ZA BEZSKUTECZNE CZYNNOŚCI PRAWNYCH POLEGAJĄCYCH NA DAROWANIU NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W CHOCEWIE POPRZEZ USTANOWIENIE ZAKAZU ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI DO CZASU PRAWOMOCNEGO ROZSTRZYGNIĘCIA SPRAWY	
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko</i> )	Lp. 1.	<b>ZBIGNIEW LANGE</b>	
Lp. 4.	---		
Numer wpisu	<b>5</b>		12
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>		
Treść wpisu	WPIS O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZYCIELA: ZBIGNIEW LANGE W SPRAWIE KM 171/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WEJHEROWIE SZYMONA FUDALEWSKIEGO		

#### **Dział IV – hipoteka**

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

Uwagi: - Brak.

#### **5.2. Stan prawny.**

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości jest uregulowany.

Nieruchomość stanowi własność:  
- MIRIAM MONIKA KOWZAN 1/1.

Własność nieruchomości stwierdzono na podstawie księgi wieczystej KW nr GD1W/00020739/2.

Dostęp do działki ewid. nr 255 możliwy nieutwardzoną drogą gruntową stanowiącą działkę ewid. Nr 257 oraz 261 stanowiące teren drogi wewnętrznej oznaczonej w MPZP symbolem 2.KDW.

#### **5.3. Opis nieruchomości.**

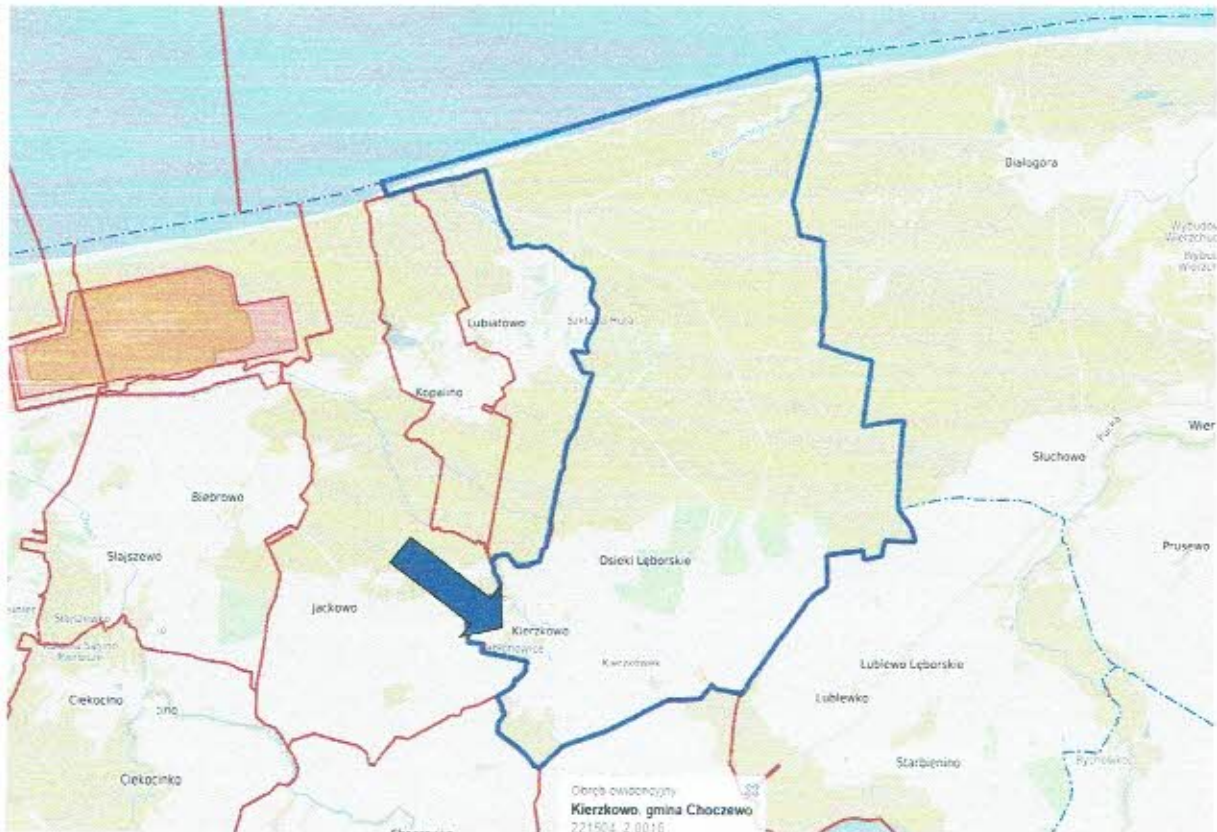
##### LOKALIZACJA

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w południowo-zachodniej, peryferyjnej części obrębu Kierzkowo, wśród pól uprawnych oraz terenów zalesionych, w odległości około 650 km od terenu zwartej zabudowy. Wieś Kierzkowo to wieś leżąca w gminie Choczewo. Należy do województwa pomorskiego, powiatu wejherowskiego. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności we wsi Kierzkowo to 207 z czego 50,2% mieszkańców stanowią kobiety, a 49,8% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 4,1% mieszkańców gminy.



Choczewo to gmina wiejska w Polsce położona w województwie pomorskim, w powiecie wejherowskim. W latach 1975–1998 gmina administracyjnie należała do województwa gdańskiego. Siedzibą gminy jest wieś Choczewo. Według danych 31 grudnia 2019 roku gminę zamieszkiwało 5495 osób. Okolice miejscowości Lubiatowo, Kierzkowo i Kopalino w gminie Choczewo wybrane są na lokalizacje pierwszej polskiej elektrowni atomowej. 26 października 2023 wojewoda pomorski poinformował o wydaniu decyzji lokalizacyjnej dla tej inwestycji.

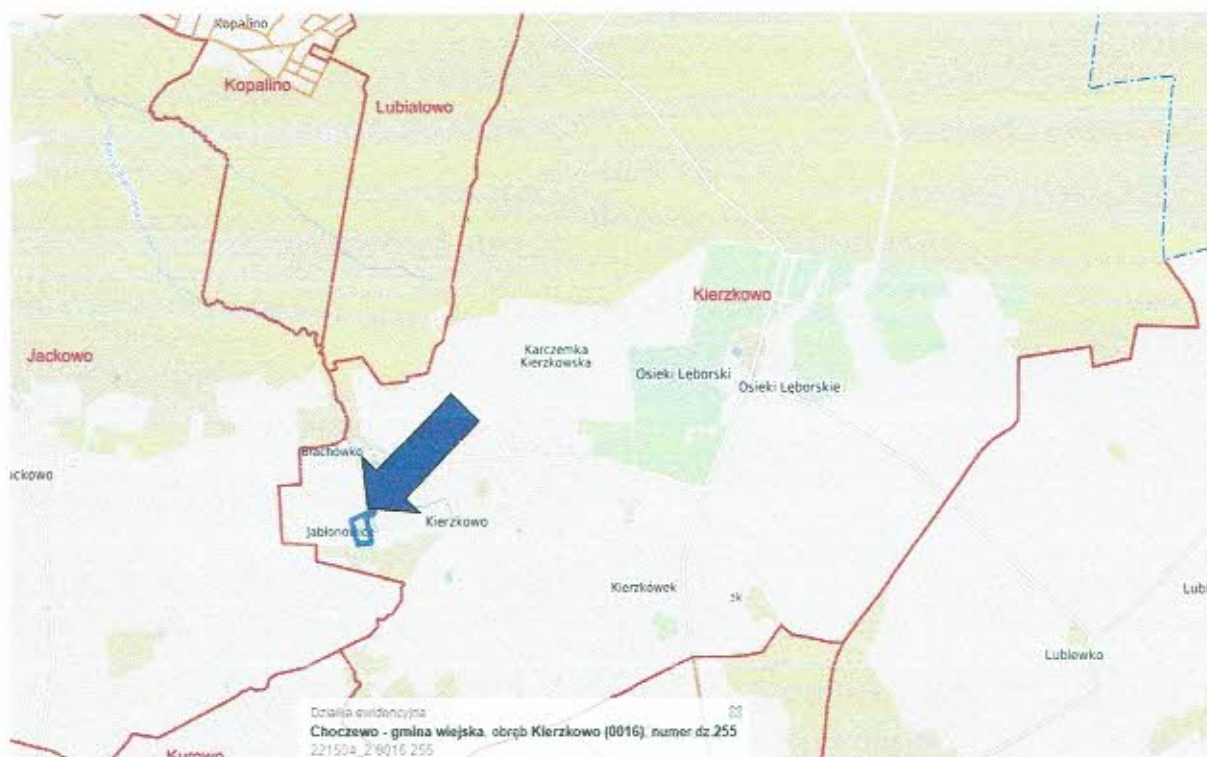
### Lokalizacja ogólna wsi Choczewo



Przedmiotowa nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 255 oddalona jest od centrum wsi Choczewo i zwartego skupiska zabudowań o około 5,1 km.



### Lokalizacja szczegółowa



Przedmiotową nieruchomość stanowi niezabudowana działka gruntu o nr ewid.: 255, o powierzchni 14 800,00 m<sup>2</sup>. Działka ta położona jest w północno-zachodniej części wsi, około 650 m od terenu zwartej zabudowy wsi, w sąsiedztwie pól uprawnych (gruntów ornych) oraz terenów zalesionych.

Działka nr: 255 posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Przedmiotowa działka charakteryzuje się dobrym położeniem jeśli chodzi o walory rolne. Sąsiedztwo uznac należy za dobre. Warunki dojazdu przeciętne (nieutwardzona droga gruntowa oznaczona w MPZP symbolem 2.KDW).

Przedmiotowa działka znajduje się w sąsiedztwie innych działek ewidencyjnie rolnych (gruntów ornych i użytków zielonych).



### Działka nr 255:



### Grunty wg danych ewidencji gruntów (EgIB):

Działka nr 255 składa się z następujących gruntów:

Nr działki	Id działki	Klasoużytki EGIB	Pow. działki [ha]
255	221504_2.0016.255	RV	14800,00

Teren nie jest zróżnicowany jeśli chodzi o rzeźbę terenu (teren działki jest niemal zupełnie płaski), także kształt działki za dość regularny, zbliżony do wieloboku.

Rzeźba terenu, ani inne czynniki nie wpływają znacząco i nie utrudniają potencjalnego, czy też optymalnego wykorzystania gruntu, w sposób zauważalny.

Teren działki w większości porośnięty jest planowo nasadzonymi drzewami zarówno iglastymi (m.in. świerk, sosna) jak i liściastymi (m.in. brzoza). Drzewostan w wieku ok. 20-25 lat.



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak  
ul. Spokojna 2  
05-083 Wąsy Kolonia  
tel. 664-184-299  
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com  
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Aktualnie cały areal działki nr 255 wyceniana nieruchomość jest w znacznym stopniu zalesiona drzewami zarówno iglastymi (m.in. świerk, sosna) jak i liściastymi (m.in. brzoza), dodatkowo w obrębie przedmiotowej działki znajdują się zbiorniki wodne.



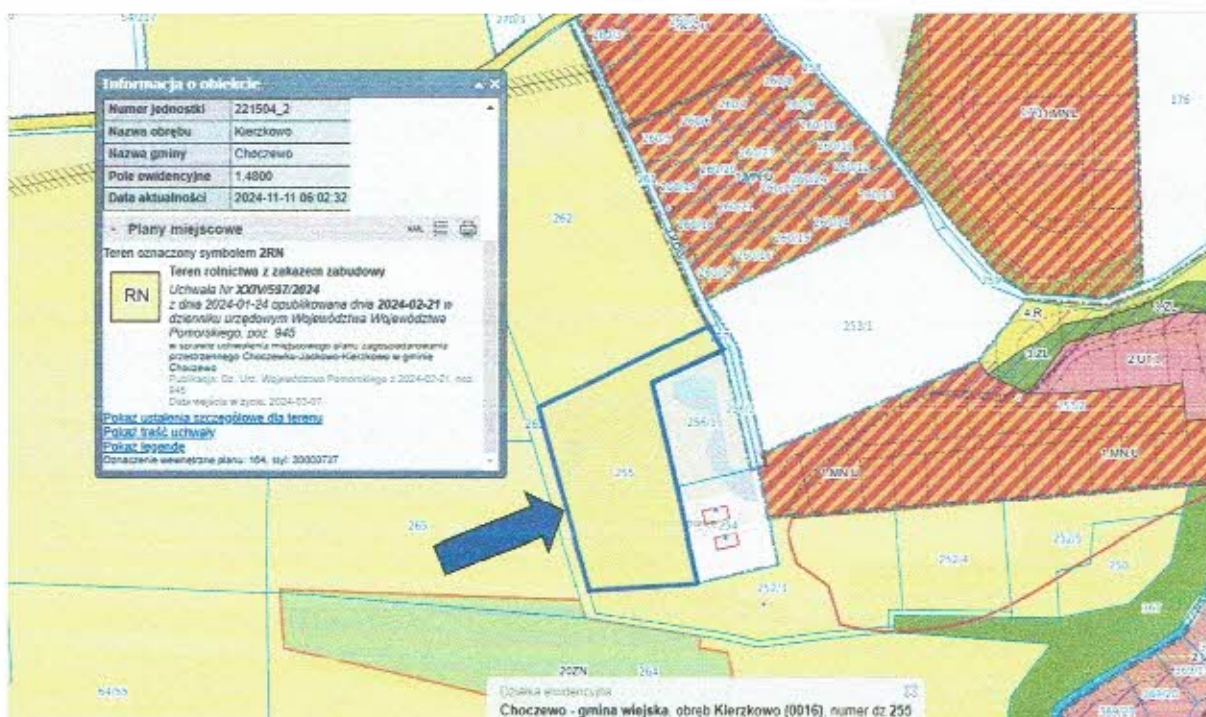
Na działce, poza nasadzeniami drzew, których wpływ określa się jako neutralny, nie stwierdzono elementów, czy czynników mogących mieć znaczący i istotny wpływ na jakiegokolwiek ograniczenie, czy utrudnienie ich wykorzystania.



## 6. Przeznaczenie nieruchomości

Przedmiotowa działka nr 255 położona jest na terenie gminy Choczewo, dla którego to terenu jest uchwalony aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXXIV/597/2024 Rady Gminy Choczewo z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choczewko-Jackowo-Kierzkowo w gminie Choczewo przedmiotowa działka nr 255 znajduje się na terenach rolnych z zakazem zabudowy – oznaczonych jako 2RN.



Protokół z przeglądu badania przeznaczenia nieruchomości zamieszczono w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego.

*Przyjmuje się, że zgodnie z ich aktualną funkcją i aktualnym wykorzystaniem działka nr 255 stanowi działkę rolną – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.*

**Uwagi:** - Brak.



## 7. Procedura szacowania.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), mając na uwadze cel wyceny i zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, ustalenia rynkowej wartości nieruchomości można dokonać stosując podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane. Wybór podejścia zależy przede wszystkim od celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, stanu zagospodarowania oraz dostępu danych o cenach nieruchomości podobnych.

Zgodnie ze zleceniem, oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym na dzień szacowania.

Według art. 151 ust. 1 powyższej ustawy „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.”

Według Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 „wartość rynkowa” w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, 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”.

Wartość nieruchomości gruntowej określono zgodnie z celem wyceny według stanu na dzień wizytacji nieruchomości.

Z treści art. 4 pkt 17 ww. ustawy wynika, iż przez stan nieruchomości należy rozumieć, stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania nieruchomości, w której nieruchomość jest położona.

Zgodnie ze zleceniem, oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym na dzień szacowania.

Zgodnie z zapisem art. 152. 1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami „Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości”. Czynnikami tymi w zależności od podejścia są, dla podejścia:

- porównawczego – ceny nieruchomości;
- dochodowego – dochody (czynsze);
- kosztowego – koszty (odtworzenia lub zastąpienia);
- mieszanego – wybrane parametry podejść wymienionych wyżej.

Wartość rynkową nieruchomości możemy określić przy zastosowaniu podejścia porównawczego, lub dochodowego ewentualnie, jeżeli istnieją uwarunkowania niepozwalające na zastosowanie żadnego z powyższych podejść wartość rynkową nieruchomości możemy określić w podejściu mieszanym.

Biorąc pod uwagę przesłanki wymienione art. 154. Ust. 1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, *uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych* wartość prawa własności do nieruchomości, oszacowano w podejściu mieszanym, wartość nieruchomości gruntowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego.



Przy podejściu porównawczym konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości, wpływających na poziom ich cen.

Zgodnie z art. 153. Ust. 1. „*podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej*”.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej (rolnej), zastosowano **metode porównania parami**, która polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze (zgodnie art. 153. Ust. 1. U.g.n.) *stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej* (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

### **Opis procedury szacowania**

Wartość rynkowa nieruchomości powinna zawierać się w przedziale pomiędzy ceną minimalną  $C_{min}$  i ceną maksymalną  $C_{max}$  a założenie to powinno spełniać następujące wymogi:

- umożliwić zastosowanie interpolacji dla oszacowanej wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego
- umożliwić zastosowanie wag cech rynkowych dla określenia wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego
- umożliwić zastosowanie zasady ekstrapolacji w sytuacji, gdy wyceniana nieruchomość posiada parametry w zakresie cech rynkowych lepsze od parametrów nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od parametrów nieruchomości o cenie minimalnej – ekstrapolacja pozwala na określenie wartości poza przedziałem  $\{C_{min}, C_{max}\}$
- zabezpieczyć rzeczoznawców przed popełnieniem zasadniczych błędów, gdyż szacowana wartość jest konfrontowana z zakresem cen na rynku nieruchomości.





Do wyceny gruntu zastosowano podejście porównawcze i zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu metody porównania parami (Nota Interpretacyjna – *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*):

- Opisano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny.
- Określono rynek lokalny poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęto cechy rynkowe charakterystyczne dla nieruchomości i określono ich wagi procentowe.
- Wybrano do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzono pary porównawcze nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczono poprawki stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określono wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostatecznie określono wartość nieruchomości wycenianej, jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

*Sposób **optymalnego użytkowania** oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.*

W toku analizy rynku ustalono, iż w przypadku tego typu nieruchomości nośnikiem wartości rynkowej jest grunt. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

Przyjęto założenie, że optymalnym sposobem użytkowania będzie aktualny sposób użytkowania, czyli że nieruchomość będzie wykorzystywana do celów rolniczych – gospodarstwo rolne (w skład którego wchodzi grunty orne oraz składnik budynkowy).

*Standardy zawodowe, stosowane przez rzeczoznawców majątkowych, pozwalają na użycie w podejściu porównawczym tzw. współczynnika korekcyjnego K. Wartość tego współczynnika nie może być dowolna – dopuszcza się jedynie wartości z przedziału od 0,90 do 1,10. Współczynnik ten jest stosowany w przypadku, gdy szacowana nieruchomość znacznie odbiega od nieruchomości przyjętych do porównań.*

*Współczynnik K o wartości poniżej 1 można stosować, gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną wadę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik K o wartości powyżej 1 można stosować, gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną zaletę wykraczającą poza cechy rynkowe.*

*Współczynnik korekcyjny rzeczoznawca określa w oparciu o własną ocenę wpływu zalety lub wady nieruchomości szacowanej na jej wartość.*

W niniejszym przypadku nieruchomości szacowanej nie posiada ona cech, które różnią ją od innych nieruchomości występujących na wolnym rynku, dlatego nie zastosowano współczynnika. Współczynnik korygujący (K) – K = 1,0.



## 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zgodnie z ewidencją gruntów, jak i aktualnym wykorzystaniem stanowi grunty rolne - zalesione.

Lokalny rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele stricte rolne (grunty orne i użytki zielone), na terenie powiatu wejherowskiego oraz puckiego jest relatywnie dobrze rozwinięty, rocznie notuje się tutaj kilka transakcji.

Ceny przedmiotowych nieruchomości kształtują się na poziomie od niespełna 20 tysięcy do nawet blisko 100 tysięcy złotych za 1 ha i są porównywalne do cen, jakie notuje się na terenie innych gmin powiatu wejherowskiego. Najniższe ceny osiągają nieruchomości położone w znacznym oddaleniu od zabudowań i siedlisk, o dużej powierzchni (ponad 3 ha) oraz nieregularnym kształcie. Najwyższe ceny osiągają natomiast nieruchomości o atrakcyjnej powierzchni (do 1,5 ha), regularnego kształtu, zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowań i siedlisk, z bezpośrednim dostępem do utwardzonej drogi dojazdowej.

Dokonując oszacowania przedmiotu wyceny, przeanalizowano akty notarialne kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości z ostatnich 24 miesięcy. Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych, sklasyfikowanych, w ewidencji gruntów jako grunty rolne.

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono analizę rynku lokalnego o następujących parametrach:

- rodzaj rynku: rynek praw własności do gruntów rolnych (gruntów ornych oraz użytków zielonych)
- obszar rynku: powiat wejherowski oraz pucki
- okres badania: od października 2022 r. do dnia wyceny

Zgodnie z § 3 ust. 1 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą transakcji na lokalnym rynku nieruchomości.

W analizie nie uwzględniono tych cen transakcyjnych nieruchomości, w których wystąpiła sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty, bonifikata udzielona od ceny, sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym, lub sprzedaż w drodze przetargu, gdy cena odbiegała o więcej niż 20% od przeciętnych cen transakcyjnych nieruchomości.



Zestawienia transakcji przedstawiają poniższe tabele nr 1.

Tabela 1 – Zestawienie i opis transakcji nieruchomościami gruntowymi (podobnymi)

L.p.	Sygnatura akt / Id transakcji	Obręb	Nr działek	Data trans.	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena jedn. zaktualiz. [zł/m <sup>2</sup> ]	
1	15877574	Borkowo	57	14 gru 23	320 000,00	5,43	5,70	
2	15877583	Łętowo	13, 14/1	12 gru 23	195 000,00	5,20	5,46	
3	15877571	Borkowo	159	1 gru 23	110 000,00	1,99	2,09	Cmin
4	15877588	Słuszewo	138/21, 138/23	27 lis 23	121 000,00	9,90	10,42	Cmax
5	AN 7472/23	Borkowo	172	2 cze 23	60 000,00	4,32	4,67	
6	AN 1727/2023	Lubocino	59/7	22 maj 23	100 000,00	7,56	8,19	
7	AN 2655/2023	Żarnowiec	2109, 2085, 2101, 2116	12 maj 23	75 000,00	2,23	2,42	
8	AN 2833/2023	Karlikowo	94	18 kwi 23	150 000,00	3,97	4,32	
9	AN 1819/2023	Borkowo	85/2	13 lut 23	100 000,00	3,38	3,71	
10	AN 228/2023	Bychowo	65/4	13 sty 23	120 000,00	6,91	7,63	
11	AN 4340/2022	Chrzanowo	11/6, 14/5	12 paź 22	340 000,00	5,95	6,66	

L.p.	Sygnatura akt / Id transakcji	Obręb	Nr działek	Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo	Powierzchnia nieruchomości	Kształt nieruchomości	Przeznaczenie nieruchomości	Jakość drogi dojazdowej
1	15877574	Borkowo	57	dobre	mniej korzystna	przeciętny	mniej korzystne	przeciętna
2	15877583	Łętowo	13, 14/1	dobre	mniej korzystna	korzystny	korzystne	przeciętna
3	15877571	Borkowo	159	przeciętne	mniej korzystna	korzystny	przeciętne	dobra
4	15877588	Słuszewo	138/21, 138/23	bardzo dobre	bardzo korzystna	korzystny	przeciętne	przeciętna
5	AN 7472/23	Borkowo	172	przeciętne	bardzo korzystna	korzystny	przeciętne	przeciętna
6	AN 1727/2023	Lubocino	59/7	dobre	bardzo korzystna	przeciętny	korzystne	dobra
7	AN 2655/2023	Żarnowiec	2109, 2085, 2101, 2116	przeciętne	mniej korzystna	korzystny	przeciętne	przeciętna
8	AN 2833/2023	Karlikowo	94	przeciętne	mniej korzystna	mniej korzystny	przeciętne	przeciętna
9	AN 1819/2023	Borkowo	85/2	bardzo dobre	korzystna	przeciętny	mniej korzystne	dobra
10	AN 228/2023	Bychowo	65/4	przeciętne	korzystna	korzystny	mniej korzystne	przeciętna
11	AN 4340/2022	Chrzanowo	11/6, 14/5	bardzo dobre	mniej korzystna	korzystny	przeciętne	przeciętna

Pełne zestawienie wszystkich transakcji, które miały miejsce na rynku lokalnym w okresie analizy rynku dostępne w zasobach elektronicznych rzeczoznawcy majątkowego.

Dokonując wyceny rozpatrywanej nieruchomości przeanalizowano akty notarialne kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych. Analizą objęto transakcje na terenach powiatu wejherowskiego oraz puckiego.



W wyniku przeprowadzonej analizy uzyskano następujące wartości istotnych parametrów:

L.p.	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn. cena aktualizowana <b>C<sub>min</sub></b>	<b>2,09</b>
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana <b>C<sub>max</sub></b>	<b>10,42</b>
3	$\Delta C$ cen jednostkowych aktualizowanych	<b>8,33</b>
4	Średnia jedn. cena aktualizowana <b>C<sub>śr</sub> (<math>\mu</math>)</b>	<b>5,57</b>
5	Mediana jedn. cen aktualizowanych <b>M</b>	<b>5,46</b>
6	Dominanta jedn. cen aktualizowanych <b>D</b>	<b>3,47</b>
7	Odchylenie standardowe jedn. cen aktualizowanych <b><math>\sigma</math></b>	<b>2,52</b>
8	Skośność <b>A<sub>s</sub> [%]</b>	<b>45,29%</b>
9	Współ. Asymetrii dominanty <b>A<sub>SD</sub>=[(<math>\mu</math>-D)/<math>\sigma</math>] [%]</b>	<b>83,33%</b>
10	Współ. Asymetrii mediany <b>A<sub>SM</sub>=[(<math>\mu</math>-M)/<math>\sigma</math>] [%]</b>	<b>4,37%</b>
11	Współczynnik Pearsona dla jedn. cen aktualizowanych	<b>-0,003</b>
12	Współczynnik dyspersji jedn. cen aktualizowanych	<b>45,32%</b>
13	Liczba przedziałów klasowych	<b>4</b>
14	Rozpiętość przedziału klasowego	<b>2,80</b>

#### Zakresy cenowe

Zakres cen minimalnych: 2 - 4 [zł/m<sup>2</sup>]

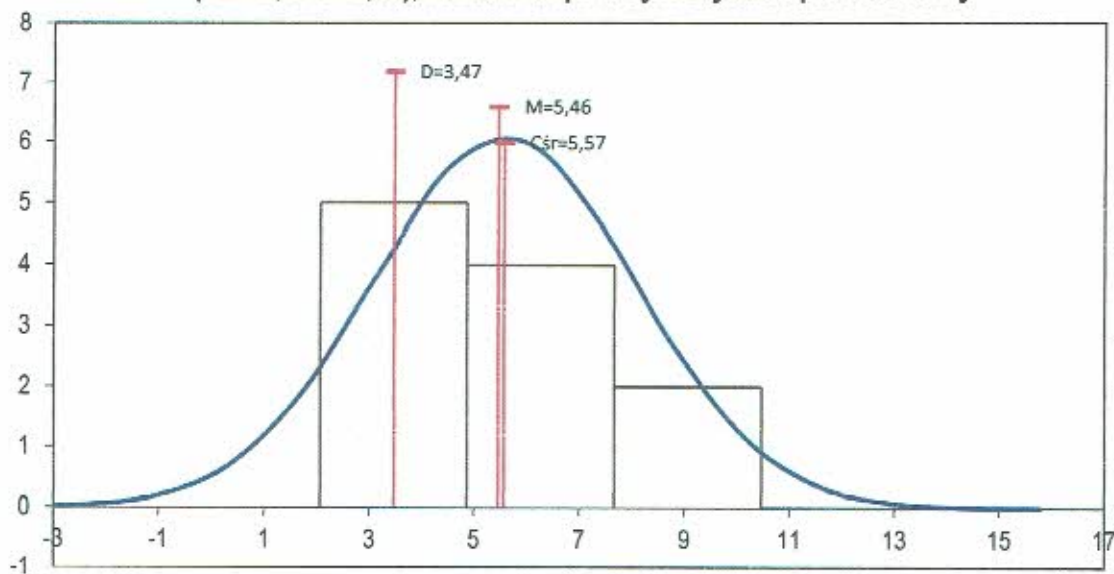
Zakres cen maksymalnych: 7 - 10 [zł/m<sup>2</sup>]

Zakres cen średnich: 4 - 6 [zł/m<sup>2</sup>]

Zakres cen dominujących: 2 - 4 [zł/m<sup>2</sup>]

#### Wykres skumulowany rozkładu empirycznego i normalnego

N(C<sub>śr</sub>=5,57  $\sigma$ =2,52); rozkład empir. asymetrycznie prawostronny





Podaż na rynku wtórnym utrzymuje się na stabilnym poziomie.

W celu analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

W okresie badania na przyjętym rynku lokalnym ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych (gruntów ornych i użytków zielonych) kształtowały się na poziomie od 2,09 zł/m<sup>2</sup> do 10,42 zł/m<sup>2</sup>, a średnia cena 1 m<sup>2</sup> wynosiła 5,57 zł/m<sup>2</sup>.

Nie wzięto pod uwagę transakcji, w stosunku, do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji.

W wyniku analizy rynku lokalnego, w tym analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej, badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości, rozmów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami oraz informacji uzyskanych w terenowych ośrodkach KOWR, ustalono że ceny tych nieruchomości na określonym wyżej rynku lokalnym zależne są przede wszystkim od takich cech rynkowych jak: lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo; powierzchnia nieruchomości; kształt nieruchomości; przeznaczenie nieruchomości oraz jakość drogi dojazdowej.

Na analizowanym lokalnym rynku, w analizowanym okresie odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, z czego do wyceny wybrano **11** transakcji – w przypadku nieruchomości gruntowych rolnych (gruntów ornych i użytków zielonych).

Transakcje te dot. prawa własności do gruntów rolnych, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowych zaprezentowano w tabeli 1.

Zgodnie z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez nieruchomość podobną „*należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*”.

### **Określenie cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym**

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz informacji od potencjalnych nabywców, uzyskanych podczas wizji w terenie oraz z biur obrotu nieruchomościami z terenu powiatu szczycieńskiego, ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych, na rynku lokalnym. Cechy rynkowe określone w wyniku powyższej analizy zostały przedstawione w poniższej tabeli (tabeli nr 2):



*Tabela 2 – Określenie cech rynkowych i ich ocena*

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo	bardzo dobre	Położenie w sąsiedztwie zabudowań i siedlisk.
		dobre	Położenie w niewielkim oddaleniu od zabudowań i siedlisk.
		przeciętne	Położenie w znacznym oddaleniu od zabudowań i siedlisk.
2.	Powierzchnia nieruchomości	bardzo korzystna	Do 1,5 ha.
		korzystna	Od 1,5 do 3,0 ha.
		mniej korzystna	Powyżej 3,0 ha.
3.	Kształt nieruchomości	korzystny	Nieruchomość o dość regularnym kształcie.
		przeciętny	Nieruchomość o nieregularnym kształcie.
		mniej korzystny	Nieruchomość o bardzo nieregularnym kształcie.
4.	Przeznaczenie nieruchomości	korzystne	Nieruchomość rolna z możliwością zabudowy.
		przeciętne	Nieruchomość rolna.
		mniej korzystne	Nieruchomość rolna chroniona.
5.	Jakość drogi dojazdowej	dobra	Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną.
		przeciętna	Dojazd do nieruchomości drogą nie utwardzoną.

W toku analiza rynku ustalono, że liczba transakcji prawami własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na rynku nieruchomości (powiat wejherowski oraz pucki) nie jest może zbyt duża, tym niemniej na ich podstawie i z wykorzystaniem wyłącznie narzędzi statystycznych udało się wiarygodnie wyznaczyć wpływ poszczególnych cech nieruchomości na ich cenę, a więc ustalić wagę cech rynkowych, korzystając z zasady zwanej „pozostałe równe” (*ceteris paribus*).

Listę cech cenotwórczych jak również ich istotność, tj. wagę ich wpływu na cenę, ustalono z wykorzystaniem metod statystyczno-analitycznych, na podstawie analizy transakcji wzbogaconej o informacje z operujących na lokalnym rynku nieruchomości biur pośrednictwa i obrotu nieruchomościami, na podstawie preferencji potencjalnych nabywców oraz korzystając z posiadanych przez biegłego (rzeczoznawcę majątkowego / biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości) doświadczenia i znajomości rynku.

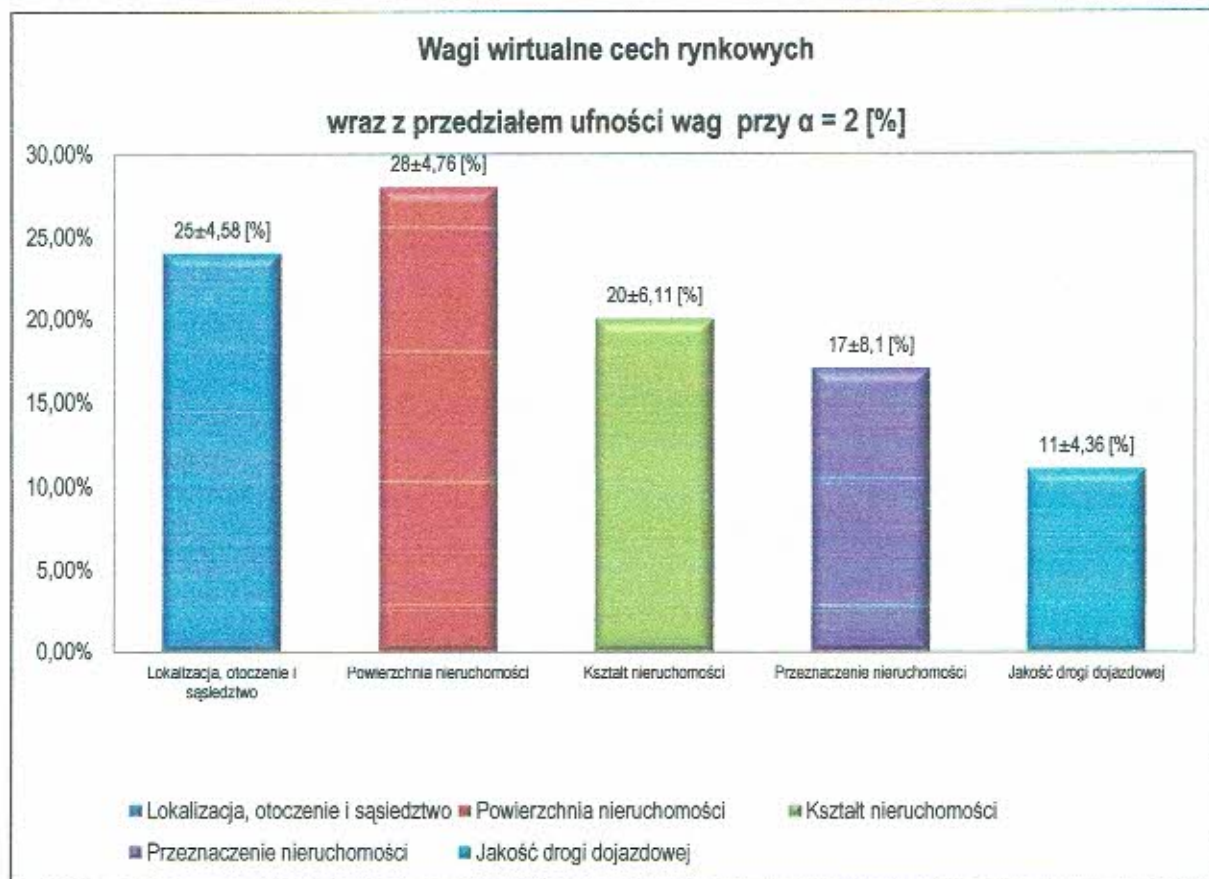
Ustalone wg opisanej wyżej metody wagi cech rynkowych przedstawiono w poniższych tabelach.

Wybrano następujące wagi do wyceny:

Cecha	Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo	Powierzchnia nieruchomości	Kształt nieruchomości	Przeznaczenie nieruchomości	Jakość drogi dojazdowej
<b>Waga</b>	<b>24,00%</b>	<b>28,00%</b>	<b>20,00%</b>	<b>17,00%</b>	<b>11,00%</b>
<b>Zakres kwotowy</b>	1,99 zł/m <sup>2</sup>	2,33 zł/m <sup>2</sup>	1,67 zł/m <sup>2</sup>	1,42 zł/m <sup>2</sup>	0,92 zł/m <sup>2</sup>

Zestawienie cech rynkowych ich ocen oraz wag:

24,00%	28,00%	20,00%	17,00%	11,00%
<b>Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo</b>	<b>Powierzchnia nieruchomości</b>	<b>Kształt nieruchomości</b>	<b>Przeznaczenie nieruchomości</b>	<b>Jakość drogi dojazdowej</b>
<i>bardzo dobre</i>	<i>bardzo korzystna</i>	<i>korzystny</i>	<i>korzystne</i>	<i>dobra</i>
<i>dobre</i>	<i>korzystna</i>	<i>przeciętny</i>	<i>przeciętne</i>	<i>przeciętna</i>
<i>przeciętne</i>	<i>mniej korzystna</i>	<i>mniej korzystny</i>	<i>mniej korzystne</i>	



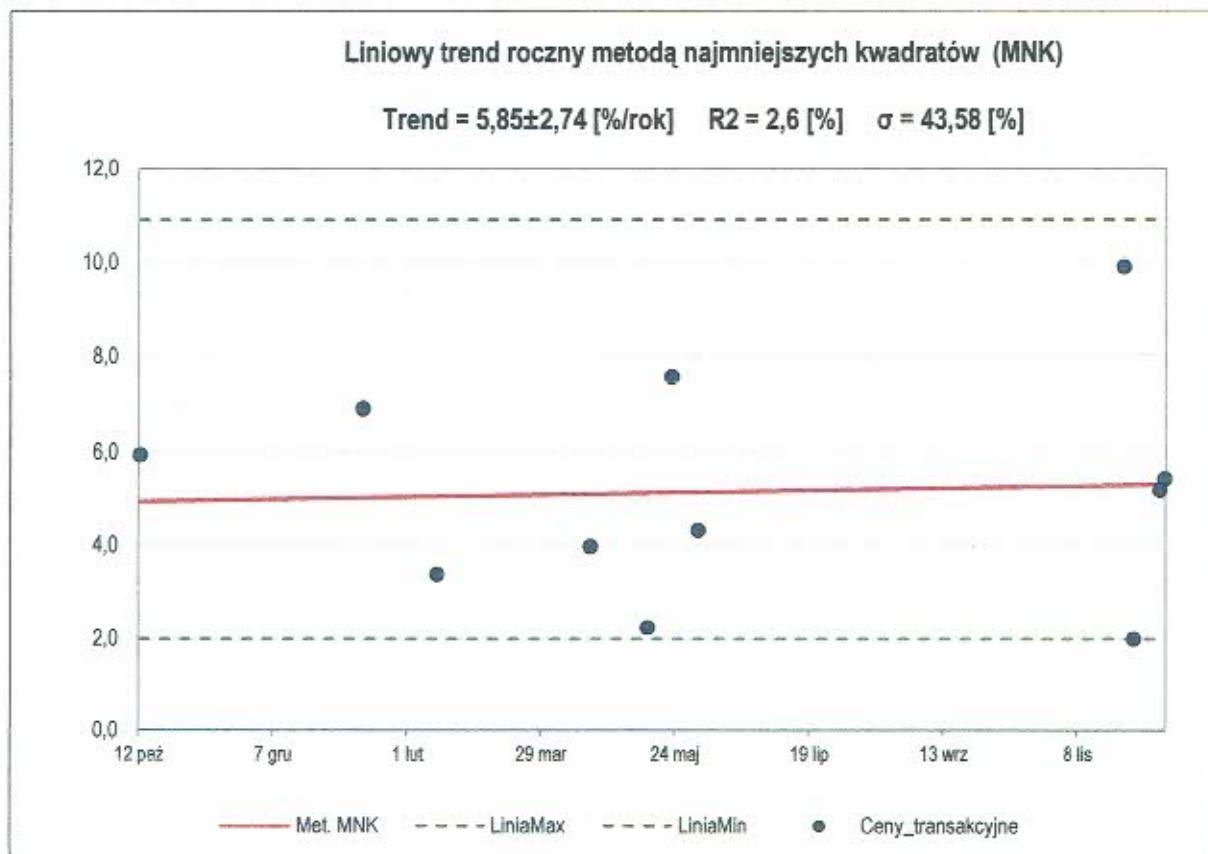
Do analizy przyjęto rynek rolnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie powiatu wejherowskiego oraz puckiego. Okres badanych transakcji od października 2022 r. do dnia wyceny.

#### **Określenie trendu czasowego:**

Na podstawie badań transakcji i z wykorzystaniem narzędzi statystycznych wyznaczono wartość wskaźnika zmian cen ze względu na upływ czasu.

Wartość tego wskaźnika ostatecznie przyjęto jako wartość oszacowaną uznaną za najbardziej wiarygodną, tj. metodą najmniejszych kwadratów (MNK).

Na poniższym wykresie przedstawiono wynikające z analizy transakcji rozkład transakcji oraz zobrazowanie linii trendu:



Bazując na analizie dostępnych danych transakcyjnych, wykorzystując metody statystyczne w toku obliczeń otrzymano różne wartości współczynnika, w zależności od przyjętej metody. Rzeczoznawca zdecydował wykorzystać w ocenie rzeczoznawcy najbardziej wiarygodny wynik i przyjąć wartość współczynnika zmiany cen w czasie obliczony z wykorzystaniem metody najmniejszych kwadratów (MNK), na poziomie 5,85% rocznie.

Przyjęcie tak określonej wartości trendu czasowego i wykorzystanie w wycenie możliwie najnowszych transakcji z pewnością nie będzie błędem i pozwoli zachować ostrożnościowe podejście do szacowania wartości.





## 9. Określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem obliczeń.

W monitorowanym okresie na rynku lokalnym odnotowano kilkadziesiąt transakcji dot. prawa własności nieruchomości gruntowych - gruntów rolnych (grunty orne i użytki zielone).

Do próby reprezentatywnej przyjęto **11** transakcji dot. nieruchomości gruntowych niezabudowanych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

Zbiór niniejszy zaprezentowano poniżej:

*Tabela 1 – Zestawienie i opis transakcji nieruchomościami gruntowymi (podobnymi)*

L.p.	Sygnatura akt / Id transakcji	Obręb	Nr działek	Data_trans	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena jedn. zaktualiz. [zł/m <sup>2</sup> ]	
1	15877574	Borkowo	57	14 gru 23	320 000,00	5,43	5,70	
2	15877583	Łętowo	13, 14/1	12 gru 23	195 000,00	5,20	5,46	
3	15877571	Borkowo	159	1 gru 23	110 000,00	1,99	<b>2,09</b>	<i>C<sub>min</sub></i>
4	15877588	Skuszewo	138/21, 138/23	27 lis 23	121 000,00	9,90	<b>10,42</b>	<i>C<sub>max</sub></i>
5	AN 7472/23	Borkowo	172	2 cze 23	60 000,00	4,32	4,67	
6	AN 1727/2023	Lubocino	59/7	22 maj 23	100 000,00	7,56	8,19	
7	AN 2655/2023	Żarnowiec	2109, 2085, 2101, 2116	12 maj 23	75 000,00	2,23	2,42	
8	AN 2833/2023	Karlikowo	94	18 kwi 23	150 000,00	3,97	4,32	
9	AN 1819/2023	Borkowo	85/2	13 lut 23	100 000,00	3,38	3,71	
10	AN 228/2023	Bychowo	65/4	13 sty 23	120 000,00	6,91	7,63	
11	AN 4340/2022	Chrzanowo	11/6, 14/5	12 paź 22	340 000,00	5,95	6,66	

L.p.	Sygnatura akt / Id transakcji	Obręb	Nr działek	Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo	Powierzchnia nieruchomości	Kształt nieruchomości	Przeznaczenie nieruchomości	Jakość drogi dojazdowej
1	15877574	Borkowo	57	dobrze	mniej korzystna	przeciętny	mniej korzystne	przeciętna
2	15877583	Łętowo	13, 14/1	dobrze	mniej korzystna	korzystny	korzystne	przeciętna
3	15877571	Borkowo	159	przeciętne	mniej korzystna	korzystny	przeciętne	dobra
4	15877588	Skuszewo	138/21, 138/23	bardzo dobrze	bardzo korzystna	korzystny	przeciętne	przeciętna
5	AN 7472/23	Borkowo	172	przeciętne	bardzo korzystna	korzystny	przeciętne	przeciętna
6	AN 1727/2023	Lubocino	59/7	dobrze	bardzo korzystna	przeciętny	korzystne	dobra
7	AN 2655/2023	Żarnowiec	2109, 2085, 2101, 2116	przeciętne	mniej korzystna	korzystny	przeciętne	przeciętna
8	AN 2833/2023	Karlikowo	94	przeciętne	mniej korzystna	mniej korzystny	przeciętne	przeciętna
9	AN 1819/2023	Borkowo	85/2	bardzo dobrze	korzystna	przeciętny	mniej korzystne	dobra
10	AN 228/2023	Bychowo	65/4	przeciętne	korzystna	korzystny	mniej korzystne	przeciętna
11	AN 4340/2022	Chrzanowo	11/6, 14/5	bardzo dobrze	mniej korzystna	korzystny	przeciętne	przeciętna

W zbiorze tym określono:

- Cenę minimalną -  $C_{\min} = 2,09 \text{ zł/m}^2$
- Cenę maksymalną -  $C_{\max} = 10,42 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta C = 8,33 \text{ zł/m}^2$
- Cenę średnią:  $5,57 \text{ zł/m}^2$



### 9.1. Charakterystyka nieruchomości wziętych do porównań

Do porównań, z próby reprezentatywnej wybrano 3 transakcje najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

- Nieruchomość Nr 4
- Nieruchomość Nr 5
- Nieruchomość Nr 6

#### **Nieruchomość Nr 4**

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działki ewidencyjne nr 138/21 oraz 138/23 o pow. 12 227 m<sup>2</sup>, położona jest w powiecie wejherowskim, w gminie Gniewno, obrębie Słuszewo (0014). Sąsiedztwo stanowią zabudowania oraz siedliska. Działka o dość regularnym kształcie. Z ustaleń planistycznych wynika, iż jest to grunt rolny, dojazd drogą gruntową nieutwardzoną. Nieruchomość była przedmiotem obrotu dnia 27.11.2023r. Cena transakcyjna: 121 000 zł, zaktualizowana cena 1 m<sup>2</sup> wynosiła 10,42 zł/m<sup>2</sup>.



#### **Nieruchomość Nr 5**

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr 172 o pow. 13 900 m<sup>2</sup>, położona jest w powiecie wejherowskim, w gminie Choczewo, obrębie Borkowo (0005). Nieruchomość zlokalizowana w znacznym oddaleniu od zabudowań i siedlisk. Działka o dość regularnym kształcie. Z ustaleń planistycznych wynika, iż jest to grunt rolny, dojazd drogą gruntową nieutwardzoną. Nieruchomość była przedmiotem obrotu dnia 02.06.2023r. Cena transakcyjna: 60 000 zł, zaktualizowana cena 1 m<sup>2</sup> wynosiła 4,67 zł/m<sup>2</sup>.



#### **Nieruchomość Nr 6**

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr 59/7 o pow. 13 228 m<sup>2</sup>, położona jest w powiecie puckim, w gminie Krokowa, obrębie Lubocino (0010). Nieruchomość zlokalizowana w niewielkim oddaleniu od zabudowań i siedlisk. Działka o nieregularnym kształcie. Z ustaleń planistycznych wynika, iż jest to grunt rolny z możliwością zabudowy, dojazd drogą utwardzoną. Nieruchomość była przedmiotem obrotu dnia 02.06.2023r. Cena transakcyjna: 100 000 zł, zaktualizowana cena 1 m<sup>2</sup> wynosiła 8,19 zł/m<sup>2</sup>.





## 9.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z zakresem niniejszej wyceny oszacowano wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w podejściu porównawczym, metodą porównania parami.

Tabela poniższa przedstawia charakterystykę przedmiotu szacowania i obiektów wykorzystanych do porównań w aspekcie cech rynkowych oraz zawiera zestawienie nieruchomości w parach porównawczych (wszystkie porównania) i obliczenie wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu

### Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p.	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
	<b>Nr nieruchomości w bazie</b>	-----	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
	<b>Data transakcji</b>	-----	27 lis 23	2 cze 23	22 maj 23
	<b>Wartość nieruchomości [zł]</b>	-----	<b>121 000</b>	<b>60 000</b>	<b>100 000</b>
	<b>Sygnatura akt</b>		brak danych	AN 7472/23	AN 1727/2023
	<b>Obręb</b>	<b>Kierzkowo</b>	Śluszewo	Borkowo	Lubocino
	<b>Cena jedn. aktualizowana [zł/m<sup>2</sup>]</b>		<b>10,42</b>	<b>4,67</b>	<b>8,19</b>
1	Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo	<b>dobre</b>	bardzo dobre	przeciętne	dobre
2	Powierzchnia nieruchomości	<b>bardzo korzystna</b>	bardzo korzystna	bardzo korzystna	bardzo korzystna
3	Kształt nieruchomości	<b>korzystny</b>	korzystny	korzystny	przeciętny
4	Przeznaczenie nieruchomości	<b>przeciętne</b>	przeciętne	przeciętne	korzystne
5	Jakość drogi dojazdowej	<b>przeciętna</b>	przeciętna	przeciętna	dobra

Wyniki szacowania metodą porównania parami

		Nr nieruchomości z bazy do porównania				
		4	5	6		
		Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m <sup>2</sup> ]				
		10,42	4,67	8,19		
L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m <sup>2</sup> ]		
1	Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo	24,00%	1,99	-1,00	1,00	
2	Powierzchnia nieruchomości	28,00%	2,33			
3	Kształt nieruchomości	20,00%	1,67		0,84	
4	Przeznaczenie nieruchomości	17,00%	1,42		-0,71	
5	Jakość drogi dojazdowej	11,00%	0,92		-0,92	
<b>Sumy:</b>		<b>100,00%</b>	<b>8,33</b>	<b>-1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>-0,79</b>
<b>Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw' = Cp + Σ popr. [zł/m<sup>2</sup>]</b>				<b>9,42</b>	<b>5,67</b>	<b>7,40</b>
<b>Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m<sup>2</sup>]</b>				<b>7,50</b>		
<b>Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m<sup>2</sup>]</b>				<b>14 800</b>		
<b>Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]</b>				<b>111 000,00</b>		
<b>Wartość nieruchomości (zaokrąglona do 1 tys. zł) [zł]</b>				<b>111 000,00</b>		

**Przyjęto wartość 1 m<sup>2</sup>: 7,50 zł/m<sup>2</sup>**



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak  
ul. Spokojna 2  
05-083 Wąsy Kolonia  
tel. 664-184-299  
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com  
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Wartość rynkowa prawa własności części wycenianej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 255 o powierzchni: 14 800,00 m<sup>2</sup>, położonej: miejscowość Kierkowo, gmina Choczewo, powiat wejherowski, województwo warmińsko-mazurskie, wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} \times P \times K$$

gdzie:

- $W_N$  – wartość rynkowa prawa własności do wycenianej nieruchomości  
 $W_{1m^2}$  – najbardziej prawdopodobna wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości wycenianej  
 $P$  - powierzchnia nieruchomości w m<sup>2</sup>  
 $K$  - współczynnik korygujący (K)

$$W_N = 7,50 \text{ zł/m}^2 \times 14\,800,00 \text{ m}^2 \times 1,0 = 111\,000,00 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość: 111 000,00 zł**

*słownie: sto jedenaste tysięcy złotych*

Krzysztof Kacprzak  
biegły sądowy  
z zakresu wyceny nieruchomości



ul. Spokojna 2  
05-083 Wąsy Kolonia



## 10. Komentarz

Dokonując wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej, rzeczoznawca dokonał szczegółowej analizy rynku tego nieruchomości na terenie powiatu wejherowskiego oraz puckiego. Oszacowana wartość jednostkowa nieruchomości w stanie aktualnym mieści się w przedziale ceny minimalnej i maksymalnej dla przyjętych do porównań nieruchomości porównawczych. Wartość jednostkowa przedmiotowej nieruchomości ukształtowała się na poziomie nieco wyższym od średniej z przedziału cen z próbki reprezentatywnej, czego uzasadnieniem jest charakterystyka przedmiotowej nieruchomości oraz fakt, iż w przypadku znaczących atrybutów cenotwórczych ich wartości są korzystne, wyższe od średnich (tj. m.in.: bardzo korzystna powierzchnia, dość regularny kształt działki oraz niewielka odległość od zabudowań i siedlisk), tym niemniej przedmiotowa nieruchomość posiada również mniej korzystne atrybuty, jak: przeznaczenie planistyczne z którego wynika, iż działka przeznaczona na cele rolne, nadto dojazd do nieruchomości stanowi droga gruntowa nieutwardzona.

Oszacowana wartość, jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Po uwzględnieniu stanu przedmiotowej nieruchomości stwierdzono, że jej wartość, rozumiana zgodnie z definicją wartości rynkowej, 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 oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej, jest realną wartością rynkową. Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości oraz stan i lokalizację nieruchomości, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość nieruchomości i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości stwierdzono, że określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku oraz czyni zadość wymogom § 136 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników, który stanowi, że: „sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania”.

Pragnę podkreślić, że uzyskana w operacie wartość prawa do wycenianej nieruchomości gruntowej jest wartością szacunkową opartą na wielokrotnym uśrednianiu uzyskanych wyników. Wyniki licytacji mogą się różnić od określonej wartości i właśnie ta kwota (uzyskana w licytacji) będzie ostateczną za wyceniane prawo. Poza elementami z operatu szacunkowego, które mają wpływ na wartość występuje szereg innych elementów trudniej wyliczalnych, lub subiektywnych niedających się oszacować.

Popyt na tego typu nieruchomości gruntowe jest umiarkowany, zatem płynność przedmiotowej nieruchomości ocenić należy na poziomie dość dobrym.

Wszystkie te elementy wpływają na ostateczną cenę zależną od konkretnej sytuacji i kryteriów jakimi będą się kierować poszczególni potencjalni nabywcy mogą one być różne od założeń przyjętych w operacie szacunkowym.



## 11. Klauzule i ograniczenia do wyceny

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie z „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz inne przekazane przez zleceniodawcę niezbędne do opracowania niniejszego operatu.
- Czynności związane z określeniem stanu techniczno-użytkowego Przedmiotu Wyceny mają na celu wyłącznie ustalenie wpływu na wartość i jako takie nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Operat szacunkowy został sporządzony po dokonanych oględzinach / wizji lokalnej nieruchomości oraz badaniu lokalnych rynków nieruchomości.
- Oględziny nieruchomości wykonane zostały w okolicznościach ograniczonego dostępu do informacji, ponieważ pomimo skutecznego poinformowania, Dłużniczka nie była obecna na nieruchomości w wyznaczonym terminie, dlatego też oględzin dokonano bez obecności Dłużniczki, co jednak w przypadku nieruchomości gruntowej niezabudowanej nie ma istotnego znaczenia dla procesu oględzin i dalej szacowania wartości nieruchomości.
- Operat nie może być wykorzystywany do celów innych niż wskazany w operacie.
- Wartość rynkowa nieruchomości określona została bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte przedmiotu wyceny.
- Na podstawie art. 175 ust.3 ugn informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej lub w przypadkach, o których mowa w art. 157, art. 194, art. 195 i art. 195a. ugn.
- Przyjmuję odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Niniejszy operat szacunkowy wykonano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.
- Wartość nieruchomości może ulec zmianie w czasie w zależności od popytu i podaży tego typu nieruchomości.

## 12. Wykaz załączników.

- dokumentacja fotograficzna
- protokół z badania stanu prawnego nieruchomości
- protokół z badania przeznaczenia nieruchomości
- kopia zlecenia biegłemu czynności niezbędnych do oszacowania i opisu
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

Krzysztof Kacprzak

Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości  
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie



Wąsy Kolonia, 18.11.2024 r.



**Dokumentacja fotograficzna:**



Działka nr 255 – widok 1



Działka nr 255 – zbiornik wodny



Działka nr 255 – widok 2



Działka nr 255 – widok 3



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak  
ul. Spokojna 2  
05-083 Wąsy Kolonia  
tel. 664-184-299  
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com  
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Działka nr 255 – widok 4

Działka nr 255 – widok 5



Działka nr 255 – widok 6

Działka nr 255 – widok 7





KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak  
ul. Spokojna 2  
05-083 Wąsy Kolonia  
tel. 664-184-299  
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com  
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Działka nr 255 – widok 8



Działka nr 255 – widok 9



### Protokół z badania stanu prawnego nieruchomości

(sporządzony w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145))

W dniu 18.11.2024 r. przeprowadzono badanie księgi wieczystej GD1W/00020739/2 na podstawie, którego ustalono, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej, na dzień 21.10.2024 r., przedstawia się następująco:

#### Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Działki ewidencyjne			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		1,9
Numer działki		255	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1. 1 KIERZKOWO	
Sposób korzystania		ROLA	
Obszar całej nieruchomości		14800,00 M2	

#### Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

#### Dział II – właściciele

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Właściciele			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		6
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1. 3 1 /1	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MIRIAM MONIKA KOWZAN, ZBIGNIEW, ALICJA, 94031908965	



### Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

#### Wzmianki:

1. DZ. KW. / GD1W / 35471 / 24 / 1 - 2024-10-31, 12:56:36 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

#### Wpisy:

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer wpisu	<b>1</b>		
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE</b>		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU. WPISANO DNIA 27 WRZEŚNIA 1979R.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	<b>ZAKŁADY ENERGETYCZNE W GDAŃSKU</b>	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer wpisu	<b>2</b>		
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNYCH ZA BEZSKUTECZNE POPRZEC ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	<b>ZBIGNIEW LANGE</b>	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer wpisu	<b>3</b>		
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU Z POWÓDZTWA ZBIGNIEWA LANGE PRZECIWKO MIRIAM KOWZAN O UZNANIE ZA BEZSKUTECZNE CZYNNOŚCI PRAWNYCH POLEGAJĄCYCH NA DAROWANIU NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W CHOCZEWIE POPRZECZ USTANOWIENIE ZAKAZU ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI DO CZASU PRAWOMOCNEGO ROZSTRZYGNIĘCIA SPRAWY		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	<b>ZBIGNIEW LANGE</b>	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer wpisu	<b>5</b>		
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>		
		Nr podstawy wpisu	12



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak  
ul. Spokojna 2  
05-083 Wąsy Kolonia  
tel. 664-184-299  
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com  
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Treść wpisu	WPIS O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZycIELA: ZBIGNIEW LANGE W SPRAWIE KM 171/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WEJHEROWIE SZYMONA FUDALEWSKIEGO	
-------------	---	--

**Dział IV – hipoteka**

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

Uwagi: - Brak.

*Data sporządzenia:* 18.11.2024 r.

*Sporządził:* Krzysztof Kacprzak





### Protokół z badania przeznaczenia nieruchomości

(sporządzony w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145))

Szczegółowe określenie dokumentu lub źródło danych z którego dokonywany jest wypis	Tekst: Uchwała Nr LXXIV/597/2024 Rady Gminy Choczewo z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choczewko-Jackowo-Kierzkowo w gminie Choczewo
Miejsce udostępnienie wypisu, jednostka udostępniająca	Urząd Gminy Choczewo
Data, na którą dokonano badania	21.10.2024 r.
Treść wypisu	

Zgodnie z Uchwałą LXXIV/597/2024 Rady Gminy Choczewo z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Choczewko-Jackowo-Kierzkowo w gminie Choczewo przedmiotowa działka nr 255 znajduje się na terenach rolnych z zakazem zabudowy – oznaczonych jako 2RN.



Przyjmuje się, że zgodnie z ich aktualną funkcją i aktualnym wykorzystaniem działka nr 255 stanowi działkę rolną – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Uwagi: - Brak.

Data sporządzenia: 18.11.2024 r.

Sporządził: Krzysztof Kacprzak



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak  
ul. Spokojna 2  
05-083 Wąsy Kolonia  
tel. 664-184-299  
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com  
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



## Kopia zlecenia biegłemu czynności niezbędnych do dokonania oszacowania i opisu



**Laskowski Piotr**  
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

Olsztyn, dnia 8.10.2024 r.

**Krzysztof Kacprzak**  
Biegły Sądowy z zakresu wyceny nieruchomości  
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie  
Rzeczoznawca majątkowy, upr. Nr 6526

Syndyk: **Piotr Laskowski**  
nr licencji 1738  
Biuro Syndyka  
ul. Sielska 12A/A-11  
10-802 Olsztyn

### ZLECENIE

Niniejszym zlecam sporządzenie opisu i oszacowania nieruchomości położonej w Kierzkowie, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr GD1W/00020739/2 za cenę 1.800,00 zł.

Informuję, iż zostałem wyznaczony Syndykiem w postępowaniu upadłościowym Miriam Kowzan-Tsymbol - zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 25.05.2024r. w sprawie o sygn. akt OL10/GU/125/2024. Postanowienie upadłościowe toczy się pod sygnaturą: OL10/GUp/4/2024. Opis i oszacowanie jest przeznaczony do w/w prowadzonego postępowania upadłościowego.

Operat winien być sporządzony zgodnie z wymogami art. 319 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo Upadłościowe (Dz. 2022.1520 ze zm.) oraz przez osobę wpisaną na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania w/w nienia.

---

LRPP.PL Kancelaria Radcy Prawnego Piotr Laskowski | ul. Sielska 12A/A-11 | 10-802 Olsztyn  
tel. + 48 501 635 055 | www.lkpp.pl | laskowski@lkpp.pl  
mBank: 13 1140 2004 0000 3702 4064 9220



**KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak**  
 ul. Spokojna 2  
 05-083 Wąsy Kolonia  
 tel. 664-184-299  
 email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com  
 biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



**Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego**



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
 NR 1089961841

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 22.12.2023 r. do 21.12.2024 r.</b>							
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: KRZYSZTOF KACPRZAK</b> Adres: WĄSY-KOLONIA, SPOKOJNA 2, 05-083 ZABORÓW E-mail: KRZYSK.KACPRZAK@GMAIL.COM	PESEL: 75040307697 Telefon: +48664184299						
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: KRZYSZTOF KACPRZAK</b> Adres zamieszkania: WĄSY-KOLONIA 13, 05-083 ZABORÓW E-mail: KRZYSK.KACPRZAK@GMAIL.COM	PESEL: 75040307697 Telefon: +48664184299						
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia dobrowolnego</b>	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jeden wypadek ubezpieczeniowy   Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe						
	Od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (Klauzula nr 72)	50 000 PLN   50 000 PLN						
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 200,00 PLN</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b>						
	<table border="1"> <tr><td></td><td>Jednorazowo</td></tr> <tr><td>Kwota w PLN</td><td>200,00</td></tr> <tr><td>Termin płatności</td><td>02.01.2024</td></tr> </table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	200,00	Termin płatności	02.01.2024	92 1240 8960 3014 0110 0345 0361 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1089961841
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	200,00							
Termin płatności	02.01.2024							
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b>	1pa 2018 r.						
	1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6							
<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b>							
	<b>Ubezpieczenie dobrowolne</b> <b>Klauzula Nr 72</b> <b>Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną - biegłego sądowego</b>	2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkady objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przekroczenia waluty.						
	1. z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą Klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rozstrzygnięcia majątkowego, określonych w art. 174 za ustawy o gospodarce nieruchomościami.							
<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b>	Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/IVR).						
	1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólnie warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> Wyraziłem zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 4. <input checked="" type="checkbox"/> Wyraziłem zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem przekazów głosowych (rozmoowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. <input checked="" type="checkbox"/> Wyraziłem zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj.: PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie i mierzące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawianie odpowiedniej oferty. 6. <input checked="" type="checkbox"/> Wyraziłem zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z realizacją lub obsługą umowy ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/IVR lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres e-mailowy. W razie zmiany danych proszę mnie danych kontaktowych, abym mógł się łączyć z moim dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. <input checked="" type="checkbox"/> Wyraziłem zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor	Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/IVR). 8. Oświadczam, że otrzymałem/otrzymam informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawarte w dołączonym mi do dokumentu informacja o Administratorze danych osobowych. 9. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Państwa danych osobowych jest zgodą, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można cofnąć w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres: PZU, ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Polne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Opieki Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żelazna 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 18D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.						
<b>10</b>	<b>Postanowienia dodatkowe lub odmienne</b>	Na terenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest świadczyć dowód wykonania tej polisy na <a href="http://www.pzu.pl">www.pzu.pl</a> 2. z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem przelotu szkady ubezpieczeniowej PZU SA wysłać e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z bankiem, do którego ubezpieczający musi opłacić składkę ubezpieczeniową.						

1089961841/poi/100000527522676y/BE20 PZU: G391

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 252 300 zł opłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora), DRPOCZU/23511\_01/2023/19\_178/prodopduca-29982437\_3/PZU/PC10000527522676



1/2



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak  
 ul. Spokojna 2  
 05-083 Wąsy Kolonia  
 tel. 664-184-299  
 email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com  
 biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Potwierdzam dane kontaktowe  
 KRZYSZTOF KACPRZAK  
 E-mail: KRZYSKACPRZAK@GMAIL.COM  
 Telefon: +48564184299

Dodatkowych informacji udzieli:  
 Ewa Twarska  
 ul. RATUSZOWA 1166, 03-450 WARSZAWA  
 E-mail: ewetwarska@poczta.onet.pl  
 tel.: +48 501370490

Data zawarcia umowy: 19.12.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczeniowej dyktando ubezpieczeniowe uzyskał od mojej klientki wszelkie informacje w celu ustalenia moich obowiązków i zakresu ubezpieczenia oraz wyrażenia zgody na zawarcie umowy ubezpieczeniowej oraz wypełnienia wszelkich składek, data podpisania niniejszego zapisu.

*Krzysztof Kacprzak*  
 Krzysztof Kacprzak

KRZYSZTOF KACPRZAK  
 (Wspierający)

*Krzysztof Kacprzak*  
 Krzysztof Kacprzak

(Wspierający)

ETA Ewa Twarska  
 Treść KUL (art. 173 § 1)  
 05-083 Wąsy Kolonia

NR 118 022 3 0002 19.12.2023

(Wspierający)



801 102 102 lub (gr) +48 22 566 55 55 pzu.pl  
 w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)