

UCHWAŁA NR 256/2026
ZARZĄDU POWIATU SZTUMSKIEGO

z dnia 16 czerwca 2026 r.

w sprawie nabycia nieruchomości gruntowych do powiatowego zasobu nieruchomości, przy ul. Słowackiego 32 w Dzierzgoniu, na cele realizacji zadań własnych Powiatu w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt. 3, art. 47 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684; z 2026 r., poz. 252) art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2026 r., poz. 399) oraz § 1 pkt. 2 załącznika do uchwały Rady Powiatu Sztumskiego nr XIX/106/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, zmienioną uchwałą Rady Powiatu Sztumskiego nr XXXIII/180/2017 z dnia 28 sierpnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, Zarząd Powiatu Sztumskiego, stwierdza, że przed podjęciem niniejszej uchwały zasięgnięto opinii Komisji Rady Powiatu Sztumskiego Budżetu, Majątku Powiatu, Bezpieczeństwa Publicznego i Ochrony Środowiska, o której mowa w § 1 ust. 4 załącznika do uchwały Rady Powiatu Sztumskiego nr XIX/106/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r., uchwała co następuje:

§ 1. 1. Nabywa się do powiatowego zasobu nieruchomości, prawo własności nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Słowackiego 32 w Dzierzgoniu, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków działkami nr 530/8 o pow. 0,1526 ha, nr 530/7 o pow. 0,0041 ha, obręb 1 miasta Dzierzgoń, dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejskowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą Nr XXXXXXXXXX oraz nr 566/2 o pow. 0,2717 ha, obręb 1 miasta Dzierzgoń dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejskowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą Nr XXXXXXXXXX. Nabycie obejmuje nieruchomości jako funkcjonalnie zorganizowany kompleks nieruchomości zabudowanej o przeznaczeniu magazynowo-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2. Nieruchomości, o których mowa w § 1, zostaną wykorzystane na realizację zadania własnego Powiatu Sztumskiego w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej polegającego na zakupie i adaptacji nieruchomości z przeznaczeniem na powiatowy magazyn nr 2 Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej w mieście Dzierzgoń.

3. Nabycie nieruchomości nastąpi na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego za cenę 1 600 000,00 zł, ustaloną z właścicielem nieruchomości w ramach przeprowadzonych rokowań w sprawie ustalenia warunków nabycia nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości została określona operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 1 kwietnia 2026r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Danutę Klukę nr uprawnień 2391 na kwotę 1 970 000,00 zł. Cena ustalona w toku rokowań jest niższa od wartości rynkowej określonej operatem szacunkowym.

4. Nabycie finansowane jest ze środków rządowego Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej na lata 2025–2026; Powiat Sztumski uzyskał dotację celową w wysokości 2 345 000,00 zł.

5. Akceptuje się pozostałe warunki nabycia nieruchomości, o której mowa w § 1, zawarte w Protokole z rokowań w sprawie ustalenia warunków nabycia nieruchomości z dnia 26 maja 2026r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Naczelnikowi Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Sztumie.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Protokół z rokowań w sprawie ustalenia warunków nabycia nieruchomości z dnia 26 maja 2026r.;

2. Operat szacunkowy z dnia 1 kwietnia 2026 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Danutę Klukę nr uprawnień 2391;

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członek Zarządu
Powiatu Sztumskiego

Ludwik Butkiewicz

PROTOKÓŁ Z ROKOWAŃ

w sprawie z ustalenia warunków nabycia nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Słowackiego 32 w Dzierzgoniu, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków działkami nr 530/8 o pow. 0,1526 ha, nr 530/7 o pow. 0,0041 ha, obręb 1 miasta Dzierzgoń, dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą [REDAKCYJA] oraz nr 566/2 o pow. 0,2717 ha, obręb 1 miasta Dzierzgoń dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą [REDAKCYJA].

sporządzony w dniu 26 maja 2026r. pomiędzy:

Zarządem Powiatu Sztumskiego reprezentowanym przez:

- Pana Leszka Sarnowskiego – Przewodniczącego Zarządu Powiatu Sztumskiego
- Pana Ryszarda Mazerskiego – Członka Zarządu Powiatu Sztumskiego

– zwanym dalej Nabywcą

a

- [REDAKCYJA]
- [REDAKCYJA]

– zwanym dalej: Zbywającymi

Strony łącznie zwane są „Stronami”, a każda z osobna „Stroną”.

§ 1. Przedmiot uzgodnień

Protokół obejmuje uzgodnienie stron w sprawie ustalenia warunków nabycia nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Słowackiego 32 w Dzierzgoniu, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków działkami nr 530/8 o pow. 0,1526 ha, nr 530/7 o pow. 0,0041 ha, obręb 1 miasta Dzierzgoń, dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą [REDAKCYJA] oraz nr 566/2 o pow. 0,2717 ha, obręb 1 miasta Dzierzgoń dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą [REDAKCYJA].

§ 2. Opis ksiąg wieczystych

1. Według działu II księgi wieczystej [REDAKCYJA] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie jako właściciele nieruchomości nr 530/7 i 530/8 są [REDAKCYJA] [REDAKCYJA] wskazani jako wspólność łączna wspólników spółki cywilnej. Dział III pozostaje wolny od zapisów.

W dziale IV ujawniono dwie hipoteki umowne zwykłe na kwotę 110 000,00 zł oraz 50 000,00 zł. Jako wierzyciela hipotecznego wskazano Bank Spółdzielczy w Dzierzgoniu. Na dzień spisania niniejszego protokołu w dziale IV widnieje wzmianka - wykreślenie hipoteki umownej.

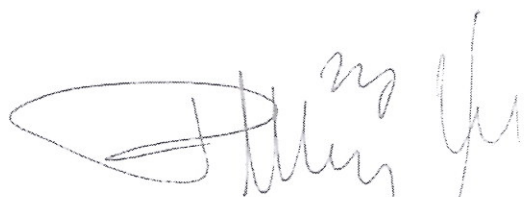
2. Według działu II księgi wieczystej [REDAKCYJA] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie jako właściciele nieruchomości nr 566/2 są [REDAKCYJA] pozostający we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Dział III i IV pozostaje wolny od zapisów.

§ 3. Podstawy prawne i formalne

1. art. 32 ust. 2 pkt. 3, art. 47 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684).
2. art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080).
3. § 1 ust. 2 załącznika do Uchwały Rady Powiatu Sztumskiego nr XIX/106/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, zmienioną uchwałą Rady Powiatu Sztumskiego nr XXXIII/180/2017 z dnia 28 sierpnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów.
4. Nabycie nieruchomości następuje z przeznaczeniem na realizację zadania własnego Powiatu Sztumskiego w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej polegającego na zakupie i adaptacji nieruchomości z przeznaczeniem na powiatowy magazyn nr 2 Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej w mieście Dzierzgoń.

§ 4 Oświadczenia Zbywającego

1. [REDAKCYJA] wyrażają wolę sprzedaży Powiatowi Sztumskiemu nieruchomości opisanej w § 1. oraz oświadczają, że są właścicielami:
 - działki nr 530/8 o pow. 0,1526 ha i działki nr 530/7 o pow. 0,0041 ha, położonych w obrębie 1 miasta Dzierzgoń, dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą [REDAKCYJA]
 - działki nr 566/2 o pow. 0,2717 ha, położonej w obrębie 1 miasta Dzierzgoń dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą [REDAKCYJA].
2. Zbywający wspólnie oświadczają, że przedmiot uzgodnień opisany w § 1. nie jest obciążony długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz roszczeniami osób trzecich (m. in. umowa najmu, dzierżawy, służebności, prawo do korzystania z nieruchomości itp.).



3. Zbywający zobowiązują się sprzedać nieruchomość opisaną w § 1. Nabywcy za cenę opisaną w § 6. pkt. 1.
4. [REDACTED] oświadcza, że prowadził działalność gospodarczą pod nazwą [REDACTED] od dnia 15.06.1997r do dnia 31.12.2023r. [REDACTED], że prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą [REDACTED] od dnia 15.06.1997r do dnia 31.12.2023r.


W dniu 03.01.2024r. powyższe spółki zostały wykreślone z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.

Zbywający wspólnie oświadcniają, że po zaprzestaniu prowadzenia działalności gospodarczej, nieruchomości nr 530/7 i 530/8 położone w obrębie I miasta Dzierzgoń (wg. działu II księgi wieczystej [REDACTED] wspólność łączna wspólników spółki cywilnej), stanowią współwłasność ustawową majątkową małżeńską.

5. Zbywający oświadcniają, że na nieruchomości opisanej w § 1. Nie jest prowadzona działalność gospodarcza oraz, że żaden inny podmiot gospodarczy nie jest zarejestrowany pod adresem nieruchomości tj. ul. Słowackiego 32, 82 – 440 Dzierzgoń.
6. Zbywający oświadcniają, że do dnia sporządzenia aktu notarialnego dokonają wykreślenia hipotek umownych zwykłych w wysokości 110 000,00 zł oraz 50 000,00 zł ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej [REDACTED]
7. Zbywający oświadcniają, że do dnia sporządzenia aktu notarialnego dokonają uporządkowania danych w Ewidencji gruntów i budynków dla działek nr 530/7 i 530/8 poprzez wykreślenie „użytkownika” wpisanego na rzecz [REDACTED]
8. Zbywający przekażą Nabywcy zarejestrowany, zawierający aktualne wpisy osoby uprawnionej, dziennik budowy, prowadzony dla trwającej inwestycji budowy dwóch garaży i wiaty oraz kompletu dokumentacji budowlanej. Budowa prowadzona jest na podstawie decyzji Starosty Sztumskiego o pozwoleniu na budowę nr 99/2008 z dnia 23.05.2008r.
9. Zbywający oświadcniają, że w stosunku do zbywanej nieruchomości nie toczą się postępowania administracyjne i/lub sądowe.
10. Zbywający oświadcniają, że nie zalegają w opłatach publicznoprawnych za przedmiotową nieruchomość. Jednocześnie Zbywający zobowiązują się do rozliczenia opłat za media do dnia wydania nieruchomości Nabywcy.

§ 5 Oświadczenia Nabywcy

1. Powiat Sztumski wyraża wolę zakupu nieruchomości opisanej w § 1. od Państwa [REDACTED]
2. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty ceny sprzedaży wskazanej w § 6 pkt. 1 nieruchomości opisanej w § 1. na rzecz Zbywającego w terminie 21 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na rachunek bankowy wskazany w akcie notarialnym.
3. Nabywca oświadcza, że zapoznał się ze stanem nieruchomości opisanej w § 1. i jest mu znany, jest zdatny do użytku i nie ma on z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.



4. Finansowanie zakupu nieruchomości, przewidziano w ramach rządowego Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024r., poz. 1907). Program OL i OC na lata 2025–2026 został zatwierdzony uchwałą nr 72 Rady Ministrów z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie zatwierdzenia Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej na lata 2025–2026 (Monitor Polski Dziennik Urzędowy Rzeczypospolitej Polskiej poz. 541).

§ 6. Ustalenie ceny sprzedaży, wartość nieruchomości, odpłatność za przeniesienie prawa własności

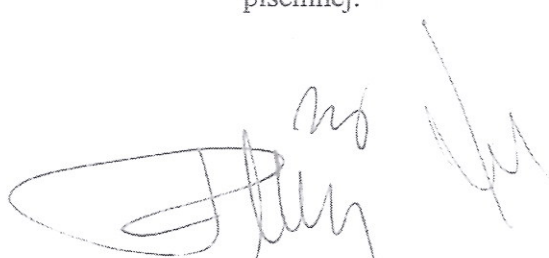
1. Strony zgodnie ustalają cenę sprzedaży przedmiotu uzgodnień opisanego w § 1. na kwotę 1 6000 000,00 zł (*słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych*).
2. Wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego, Panią Danutę Kluka uprawnienia nr 2391, w formie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 1 kwietnia 2026r., wynosi 1 970 000,00 zł (*słownie: jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych*).
3. Wszelkie koszty notarialne związane z nabyciem prawa własności ww. nieruchomości oraz opłaty sądowe ponosić będzie Nabywca.
4. Wyznaczenie kancelarii notarialnej oraz terminu zawarcia umowy notarialnej jest obowiązkiem Nabywcy. Nabywca niezwłocznie poinformuje Zbywającego w formie pisemnej o terminie i miejscu zawarcia umowy notarialnej. Oprócz sposobu pisemnego dopuszcza się również elektroniczną bądź telefoniczną przekazania powyższych informacji.
5. Strony zgodnie postanawiają, że umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi w najszybszym możliwym terminie zgodnym dla obu Stron, jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2026r.

§ 7. Wydanie nieruchomości

Wydanie nieruchomości nastąpi w dniu podpisania aktu notarialnego na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.

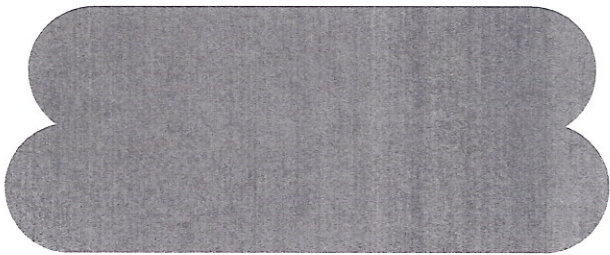
§ 8. Postanowienia końcowe, zmiany w protokole

1. Niniejszy protokół stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszego protokołu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Brak stawiennictwa którejkolwiek ze stron w wyznaczonym dniu, godzinie i kancelarii notarialnej stanowić będzie oświadczenie woli Strony o odstąpieniu zawarcia umowy. Ustalenia niniejszego protokołu staną się tym samym niewiążące dla obu Stron.
4. Nabywca zastrzega sobie prawo odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży w przypadku nie otrzymania finansowania wskazanego w § 5 pkt. 4 protokołu. O niniejszym fakcie Nabywca niezwłocznie poinformuje Zbywających w formie pisemnej.



§ 9. Prawo właściwe, właściwe sądy, egzemplarze

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym protokołem zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz właściwe przepisy szczególne.
2. Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszych rokowań będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zbywającego.
3. Protokół zostaje sporządzony w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.



PRZEWODNICZĄCY
Zarządu Powiatu Sztumskiego
Leszek Sarnowski

Nabywca

CZŁONEK ZARZĄDU
Powiatu Sztumskiego
Ryszard Mazerski

Pieczęć przedsiębiorcy:

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Danuta Kluka
ul. Kotarbińskiego 13A/5, 82-200 Malbork
tel. 55 272 41 51, 601 685 841
NIP 579-001-53-80

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości zabudowanej: o funkcji magazynowej z
zapleczem biurowo-socjalnym

DZIERZGOŃ UL. SŁOWACKIEGO 32

*Budynek użytkowy o funkcji magazynowej z zapleczem biurowo-socjalnym o pow. 824,79 m²
usytuowany na działkach gruntu nr 530/7, 530/8 i 566/2 o łącznej powierzchni 4284 m²*

Cel opracowania :

**Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, dla potrzeb
ustalenia ceny sprzedaży.**

Imię i nazwisko rzeczoznawcy
majątkowego, autora operatu
szacunkowego:

*Danuta Kluka
rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia nr 2391*

Miejscowość oraz data
sporządzenia operatu



Malbork, 1 kwietnia 2026r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Położenie nieruchomości	Dzierzgoń ul. Słowackiego 32
2. Oznaczenie według katastru nieruchomości (ewidencja gruntów i budynków) Numer Księgi Wieczystej	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Jedn. ewidencyjna: miasto Dzierzgoń ◆ Nr działek: 530/7, 530/8, 566/2 ◆ Powierzchnia działek: 4284 m² ◆ [REDAKCYJNA KREWIDENCJA]
3. Obciążenia na nieruchomości:	Dział III – brak wpisów; Dział IV – hipoteki w KW [REDAKCYJNA KREWIDENCJA]
4. Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i rodzaj tych praw	Właściciel nieruchomości: <i>osoby fizyczne.</i>
5. Krótki opis nieruchomości: Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Dzierzgoń przy ul. Słowackiego w powiecie sztumskim. Dzierzgoń to bardzo stare miasteczko, leżące u podnóża urokliwych wzgórz morenowych przeciętych wijącą się rzeką o tej samej nazwie, w odległości około 20 km od miasta Sztum siedziby władz powiatowych. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 515, prowadząca z Malborka do Hawy, przed Dzierzgoniem łącząca się z drogą wojewódzką nr 527 do Elbląga. W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości wycenianej nieruchomości zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, handlowo-usługowa oraz obiekty użyteczności publicznej. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z ulicy Słowackiego – działka nr 567, dwoma urządzonymi wjazdami. Nieruchomość, w skład której wchodzi grunty działek nr 566/2, 530/7, 530/8, jest zagospodarowana. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem użytkowym o funkcji magazynowej z zapleczem biurowo-socjalnym. Na nieruchomości znajduje się również murowany budynek garażowy, który nie został oddany do użytkowania i dwa obiekty wykonane z blachy falistej, nie trwale związane z gruntem. Teren nieruchomości jest ogrodzony, posiada utwardzony wewnętrzny plac składowy.	
6. Cel dokonanej wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży
7. Wartość rynkowa nieruchomości	<p style="text-align: center;">1 970 000 zł</p> słownie złotych: jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy. w tym wartość gruntu: <p style="text-align: center;">431 000 zł</p> słownie złotych: czterysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy.
8. Daty: ◆ data sporządzenia operatu szacunkowego ◆ data na którą określono wartość ◆ data na którą określono stan nieruchomości (wizja w terenie)	01.04.2026r. 01.04.2026r. 26.03.2026r.
9. Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego, pieczęć i podpis	

Od dnia 1 września 2017 r. wyciąg z operatu szacunkowego nie stanowi obowiązkowego elementu opinii o wartości nieruchomości.

SPIS TREŚCI

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| 1. Wyciąg z operatu | str. 2 |
| 2. Podstawa formalno-prawna | str. 4 |
| 3. Charakterystyka nieruchomości | str. 6 |
| 4. Określenie wartości nieruchomości | str. 11 |
| 5. Wynik wyceny | str. 22 |

PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA:

Zlecniodawca:

Starosta Sztumski

Wykonawca:

Danuta Kluka – Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia nr 2391

Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem o funkcji magazynowej z zapleczem biurowo-socjalnym o powierzchni 824,79 m², posadowionym na działkach gruntu nr 530/7, 530/8, 566/2.

Szczegółowy opis składowych nieruchomości zamieszczono w dalszej części „Operatu”.

Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste Nr [REDAKCYJNE] i [REDAKCYJNE] prowadzone przez Sąd Rejonowy w Kwidzynie, Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie.

Zakres wyceny:

Zakres operatu szacunkowego obejmuje:

➤ wg stanu na dzień wizji lokalnej:

- prawo własności geodezyjnie wydzielonych działek nr 530/7, 530/8, 566/2 o łącznej powierzchni 4284 m², mapa 1, obręb 1 – Dzierzgoń,
- prawo własności części składowych nieruchomości w postaci: budynku użytkowego, zagospodarowania terenu, w tym: utwardzenia, ogrodzenia, przyłączy sieci infrastruktury technicznej itp.,

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, dla celów ustalenia ceny sprzedaży.

Uwarunkowania prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 1145 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r., poz. 1832),
- Kodeks Cywilny – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. (tekst jednolity Dz.U. z 2025r., poz. 1071 z późniejszymi zmianami).

PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,

- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Zróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.,
- „Wycena nieruchomości, Operat szacunkowy, Rzeczoznawstwo Majątkowe” Dorota Wikowska – Kołakowska, Wydawnictwo LexisNexis, 2010 r.,
- Standardy i normy zawodowe rzeczoznawców majątkowych stanowiące zasady dobrej praktyki zawodowej nie będące przepisami prawa,
- Materiały szkoleniowe.

Materiały pomocnicze i źródłowe:

- ◆ Wywiad w terenie w dniu 26.03.2026r. w trakcie którego dokonano oględzin nieruchomości;
- ◆ Dane z ewidencji gruntów;
- ◆ Księgi wieczyste;
- ◆ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierzgoń;
- ◆ Bank danych o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości, znajdujący się w archiwum rzeczoznawcy (w tym informacje o sprzedażach z badania aktów notarialnych).

Data wyceny:

Wycenę wykonano wg stanu nieruchomości na dzień 26.03.2026r. i poziomu cen na dzień 01.04.2026r.

Okres monitorowania rynku nieruchomości 2024-2026r.

Zastrzeżenia i ograniczenia.

- Niniejszy operat może służyć wyłącznie dla celów określonych w pkt. 5 opracowania.
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, bez uprzedniej zgody autora,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- Informacje dotyczące wycenianej nieruchomości zostały zebrane z maksymalną starannością i dokładnością.
- ***Operat z szacowania wartości rynkowej nieruchomości może mieć znaczenie wyłącznie pomocnicze przy ustalaniu ceny sprzedaży lub przy innych czynnościach cywilnoprawnych.***
- Wyboru podejścia i metody wyceny, które zastosowano do obliczeń wartości rynkowej nieruchomości, dokonano po przeanalizowaniu wad i zalet poszczególnych metod, danych liczbowych oraz informacji możliwych do uzyskania i niezbędnych przy zastosowaniu poszczególnych metod.
- Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze i (lub) dochodowe.
- Po przeprowadzeniu rozpoznania dostępnych na rynku danych i przeanalizowaniu możliwości zastosowania ww. metod i technik, zastosowano do wyceny wartości rynkowej nieruchomości: *podejście porównawcze.*

- Uzyskane przy pomocy tej metody wyniki wartości nieruchomości pozwoliły na wskazanie najbardziej zbliżonej wartości rynkowej, odpowiadającej rzeczywistemu stanowi nieruchomości.
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

Procedura wyceny:

Procedura wyceny prawa do nieruchomości została przeprowadzona zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Wycenę wartości praw do nieruchomości przeprowadzono stosując procedurę szacowania w podejściu porównawczym.

OPIS, POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny:

Dla nieruchomości zabudowanej prowadzone są księgi wieczyste KW Nr [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] przez Sąd Rejonowy w Kwidzynie, Zamiejskowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie.

Pomimo, iż działki zapisane są w dwóch księgach wieczystych to stanowią zorganizowany kompleks o funkcji magazynowej z funkcją biurowo-socjalną.

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr [REDAKTOWANO] zapisano:

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Województwo pomorskie, powiat Malbork, Dzierzgoń, działki nr: 530/7, 530/8 – nieruchomość zabudowana. Obszar – 0,1567 ha.

DZIAŁ I -SP (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

DZIAŁ II (właściciel)

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

[REDAKTOWANO]
[REDAKTOWANO]

W łamie 3 ujawniono: [REDAKTOWANO] z siedzibą w Dzierzgoniu.

Umowa sprzedaży nr 5518/01 z dnia 19 października 2001 roku

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia),

Brak wpisów.

DZIAŁ IV (hipoteki)

Hipoteki umowne zwykłe: 110 000 zł i 50 000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Dzierzgoniu.

Jest wniosek z dnia 20 marca 2026 roku – wykreślenie hipotek.

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr [REDAKTOWANO] zapisano:

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Powiat Sztum, Dzierzgoń, działka nr 566/2 – nieużytki, tereny zabudowy mieszkalnej. Obszar – 0,2717 ha.

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

DZIAŁ II (właściciel)

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

██

██

Umowa sprzedaży nr 1050/02 z dnia 6 marca 2002 roku

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia),

Brak wpisów.

DZIAŁ IV (hipoteki)

Brak wpisów.

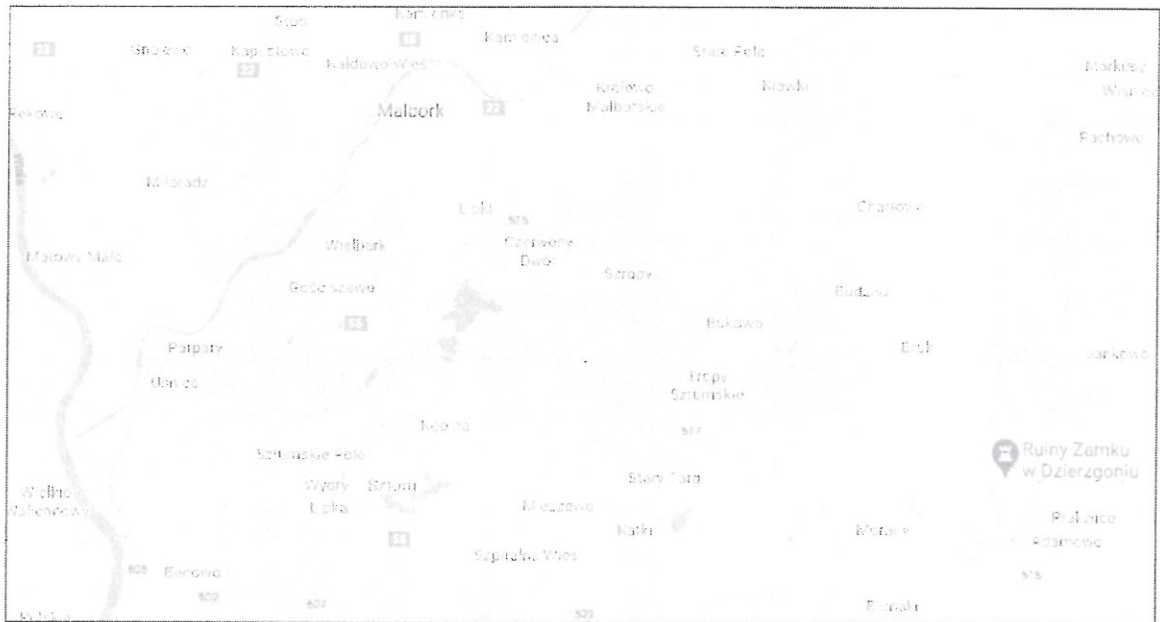
Stan ksiąg wieczystych aktualny na dzień – 1.04.2026r. – na podstawie badania zapisów w księgach wieczystych.

Opis nieruchomości:

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Dzierzgoń przy ul. Słowackiego w powiecie sztumskim.

Dzierzgoń to bardzo stare miasteczko, leżące u podnóża urokliwych wzgórz morenowych przeciętych wijącą się rzeką o tej samej nazwie, w odległości około 20 km od miasta Sztum siedziby władz powiatowych.

Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 515, prowadząca z Malborka do Iławy, przed Dzierzgoniem łącząca się z drogą wojewódzką nr 527 do Elbląga.

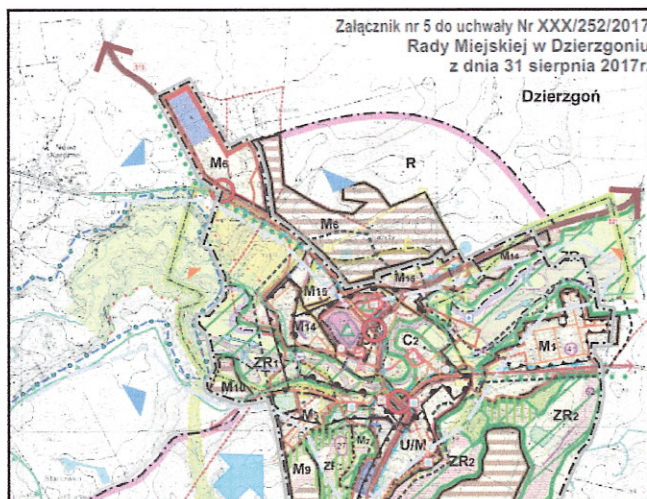


W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości wycenianej nieruchomości zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, handlowo-usługowa oraz grunty niezabudowane.

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z ulicy Słowackiego – działka nr 567, dwoma urządzonymi wjazdami.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: energię elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową.

Na dzień wyceny nie uchwalono nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Dzierżoń zatwierdzonego przez Radę Miejską w Dzierżoniu uchwałą Nr XXX/252/2017 z dnia 31 sierpnia 2017r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej.



Charakterystyka budynku

Budynek wolnostojący, nie podpiwniczony, w części parterowy i w części piętrowy.

Konstrukcja:

Fundamenty – żelbetowe.

Ściany zewnętrzne – w części konstrukcja nośna stanowiąca ramę stalową z dwuteownika, wypełnioną bloczkami betonowymi, a w części murowane z bloczków gazobetonowych, ściany działowe – bloczki gazobetonowe.

Dach – dwuspadowy, konstrukcji stalowej, pokryty blachą.

Opierzenia z blachy ocynkowanej powlekaniej, rynny i rury spustowe z PCV.

Elewacja – tynk cementowo-wapienny, malowany.

Okna – z PCV.

Drzwi – wewnętrzne płycinowe pełne i przeszklone, wejściowe wzmocnione.

Schody na piętro – żelbetowe obłożone płytkami terakoty.

Wykończenie wewnętrzne części magazynowej

Podłóża betonowe, posadzki w pomieszczeniu hali są cementowe, zatarte na gładko z dodatkiem materiałów odpornych na ścieranie, w pomieszczeniach biurowych i socjalnych oraz w pomieszczeniu wystawowym płytki terakoty.

Tynki wewnętrzne ścian i sufitów, cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi, w pomieszczeniach sanitarnych obłożone płytkami glazurowanymi.

Część magazynowa wyposażona jest w następujące instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania zasilanego z pieca gazowego, wentylacji grawitacyjnej i odgromowej.

Wykończenie wewnętrzne części biurowo-socjalnej

Podłóża betonowe, obłożone panelami podłogowymi, w łazience, w.c. i częściowo w jednym z pomieszczeń płytki terakoty.

Tynki wewnętrzne ścian, wapienno-gipsowe, malowane farbami emulsyjnymi, w łazience, w.c. i częściowo w jednym z pomieszczeń obłożone płytkami glazurowanymi.

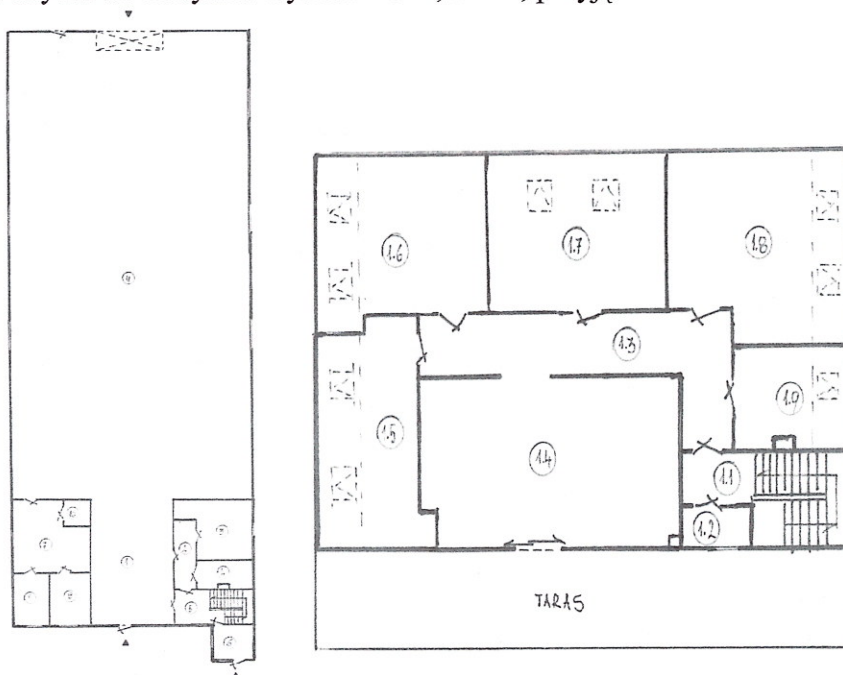
Sufity – płyty gipsowo-kartonowe, gładź tynkowa i farba emulsyjna.

Część biurowa wyposażona jest w następujące instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania zasilanego z pieca gazowego.

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia:

Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia	Nr	Pomieszczenie	Powierzchnia
PARTER			PIĘTRO		
1	Magazyn	54,40	1.1	Przedsionek	2,00
2	Komunikacja	6,76	1.2	W.c.	2,07
3	Magazyn	22,35	1.3	Przedpokój	14,68
4	Kotłownia	8,84	1.4	Biuro	32,70
5	Komunikacja	6,76	1.5	Biuro	15,86
6	Wiatrołap	6,22	1.6	Biuro	16,65
7	Stołówka	25,90	1.7	Biuro	14,09
8	Biuro	12,95	1.8	Biuro	9,43
9	Biuro	11,18	1.9	Łazienka	9,32
10	W.c.	3,69			
11	Magazyn	548,94			
Razem		707,99	Razem		116,80

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi – 824,79 m², przyjęta z obmiaru własnego.



Stan techniczny budynku.

Budynek wybudowany w 2001 roku, w 2015 roku rozbudowany. Obecny stan techniczny budynku jest ogólnie dobry i wymaga utrzymania go, co najmniej w stanie nie pogorszonym. W tym celu Właściciel nieruchomości powinien wykonywać okresowe przeglądy oraz konserwacje i remonty.

SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest szacowana w czasie wnikliwego procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym), a opinią o wartości.

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: 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.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, wartość gruntu na nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda porównywania parami:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,

- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego K_z przedziału $[0,90-1,10]$ uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P \times K$$

gdzie:

- C_s – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości
- K – współczynnik korekcyjny uwzględniający cechy szczególne nieruchomości

ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Powiat sztumski położony jest we wschodniej części województwa pomorskiego. Obejmuje on łącznie 5 gmin.

Obszar powiatu to nieskażone tereny leśne zajmujące 17,0% jego powierzchni oraz obszar chronionego krajobrazu znajdujący się w zachodnio-środkowej części i stanowiący 18,8% jego powierzchni. W granicach powiatu znajduje się 76 pomników przyrody.

Powiat zamieszkuje 41694 osoby, co na obszarze równym 731 km² wskazuje na niską gęstość zaludnienia wśród powiatów województwa.

Większość powiatu posiada dość dobrze rozwiniętą sieć wodociągową i kanalizacyjną. Z instalacji wodociągowej korzystało 80,1% ogółu ludności powiatu, a z sieci kanalizacyjnej odpowiednio – 52,4%.



Powiat ma charakter rolniczy. Na jego terenie zarejestrowanych jest 3208 podmiotów gospodarczych.

W powiecie funkcjonuje 18 szkół podstawowych i 8 gimnazjów.

Gmina Dzierzgoń położona jest we wschodniej części województwa pomorskiego w powiecie sztumskim. Powierzchnia gminy wynosi 131,5 km². Zamieszkuje ją 9.872 mieszkańców, z których 5.831 w mieście Dzierzgoń. Gmina od południa graniczy z gminą Mikołajki Pomorskie, od zachodu z gminą Stary Targ, od północy z gminami Stare Pole i Markusy, od wschodu z gminami Rychliki i Stary Dzierzgoń. Granica z gminami Markusy i Rychliki stanowi jednocześnie granicę pomiędzy województwem pomorskim i województwem warmińsko-mazurskim.

Siedzibą władz gminy i ośrodkiem administracyjno – usługowym jest miasto Dzierzgoń położone nad rzeką o tej samej nazwie, u stóp wzgórza zamkowego. Cała gmina podzielona jest na 12 sołectw. Dzierzgoń zlokalizowany jest blisko innych większych miast: Malbork znajduje się w odległości - 28 km, Pasłęk - 29 km, Elbląg - 49 km, Gdańsk - 75 km, Olsztyn - 120 km, Toruń - 140 km.

Rodzaj rynku:

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości i jest to rynek nieruchomości podobnych do wycenianej. W przypadku przedmiotowej nieruchomości jest to rynek nieruchomości o funkcji magazynowo-biurowej.

Analiza rynkowa polega na określeniu i badaniu konkretnego dobra ekonomicznego bądź usługi.

Przedstawiona analiza odnosi się do warunków na rynku odpowiednim dla wycenianej nieruchomości. Analiza przedstawia sposób, w jaki m.in. takie czynniki jak działanie podaży i popytu wpływają na wartość szacowanej nieruchomości. Podstawą analizy rynku są dane

pochodzące z założonego obszaru rynku lokalnego, własne badania i obserwacje zachowań podmiotów – uczestników rynku oraz informacje od wyspecjalizowanych biur obrotu nieruchomościami, dane statystyczne, badania specjalistyczne.

Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) lub statystyczne z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości.

Analiza rynku sektora usługowo-magazynowego w Polsce

Polski rynek nieruchomości komercyjnych przechodzi obecnie fazę transformacji, charakteryzującą się mieszanką wyzwań i możliwości. Po spowolnieniu spowodowanym wysokimi stopami procentowymi i niepewnością gospodarczą sektor wykazuje oznaki ożywienia, szczególnie w drugiej połowie 2024 roku. Inwestycje rosną, napędzane większą stabilnością makroekonomiczną i rosnącym zapotrzebowaniem na wysokiej jakości przestrzeń, głównie w Warszawie i większych miastach.

Z badania rynku wynika, że w nieruchomościach logistycznych, magazynowych i przemysłowych, pomimo większej aktywności inwestorów, odnotowano spadek zainteresowania zakupem tego typu nieruchomości o 33 proc., w porównaniu do 2024 roku.

Obszar rynku:

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, przeanalizowano sprzedaż podobnych nieruchomości na terenie miasta i gminy Dzierżoń oraz powiatu sztumskiego, gdzie w okresie dwóch lat poprzedzających wycenę, nie odnotowano sprzedaży nieruchomości w miarę podobnych. Z uwagi na powyższe przeanalizowano sprzedaż podobnych nieruchomości na rynku regionalnym – województwo pomorskie. (*§3.3 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: przy określeniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości ..., można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości*).

W trakcie analizy rynku regionalnego badano akty notarialne, a także obserwowano rynek pod względem popytu i podaży.

Rynek nieruchomości komercyjnych jest ściśle powiązany z ogólną sytuacją ekonomiczną w kraju i na świecie. Tylko stabilna sytuacja gospodarcza, aktywny rynek pracy, rosnąca konsumpcja i wysoki poziom inwestycji stwarzają zapotrzebowanie na powierzchnie handlowe, biurowe, przemysłowe i magazynowe. Na prawidłowo prosperującym rynku niedostateczna podaż motywuje do szybkiego podejmowania nowych inwestycji.

Obecnie na rynku panuje okres wyczekiwania – sprzedający niechętnie sami obniżają wysokie ceny ofertowe, licząc na wzrost cen, ale wykazują otwartość na negocjacje, a potencjalni inwestorzy mając świadomość rzeczywistej rynkowej wartości nieruchomości i rzeczywistego poziomu kapitalizacji nie są zainteresowani zakupem nieruchomości za wszelką cenę.

Zarówno położenie wycenianej nieruchomości jak i charakter zabudowy i funkcja użytkowa, nie pozwalają na jednoznaczne określenie zachowań inwestorów i ich oceny co do atrakcyjności lokalizacji i funkcji. Tym samym rozszerzenie w badanym segmencie rynku o rynek regionalny, pozwoliło na ocenę transakcji w ramach zróżnicowanych cech atrakcyjności lokalizacji i funkcji użytkowych wykorzystania nieruchomości.

Jednocześnie rozszerzenie badanego rynku pozwoliło na uzyskanie informacji o transakcjach sprzedaży nieruchomości komercyjnych niezbędnych do realizacji wyceny.

Z zanotowanych transakcji sprzedaży nieruchomości niemieszkalnych rzeczoznawca wydzielił z dalszych analiz i wartościowania obiekty najniższych uzyskanych cenach jednostkowych i tych najwyższych oraz nieruchomości zabudowane budynkami o powierzchni większej niż 500 m².

Przyjęty obszar rynku regionalnego, wynika z charakteru wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, koniunktury na rynku nieruchomości zabudowanych o funkcji magazynowo-biurowej, jak i dostępności oraz wiarygodności danych o zawartych transakcjach i nieruchomościach porównawczych.

Jednocześnie rozszerzenie badanego rynku pozwoliło na uzyskanie informacji o transakcjach sprzedaży nieruchomości komercyjnych niezbędnych do realizacji wyceny.

Dla potrzeb wyceny, rzeczoznawca przeprowadził analizę poszczególnych cech (atrybutów) dla nieruchomości, na podstawie zanotowanych cen zbycia.

TREND CZASOWY

Ceny analizowanych nieruchomości gruntowych zabudowanych o funkcjach komercyjnych, na badanym rynku w okresie od kwietnia 2024r. do dnia wyceny nie wykazywały tendencji spadkowej ani wzrostowej. Różnice w cenie wynikają z indywidualnych cech nieruchomości. W związku z powyższym nie przyjęto poprawki z tytułu tzw. trendu czasowego.

Zanotowane transakcje nieruchomości podobnych w badanym obszarze i czasie:

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa do gruntu	Cena netto	Pow. użytkowa	Cena 1 m ² p.u.	Pow. gruntu
1) 17.12.2025	Kwidzyn	15	własność	1700000	813,65	2 089,35	6739
Grunt zabudowany budynkiem biurowym i budynkami magazynowymi							
2) 27.02.2025	Kwidzyn	Korzeniewo	własność	1570000	1044,00	1 503,83	4153
Działka zabudowana budynkiem warsztatowo-magazynowym z częścią socjalno-biurową							
3) 10.02.2025	Szemud	Bojano	własność	2 900 000	1089,33	2 662,19	2343
Działka zabudowana budynkiem magazynowym z częścią socjalno-biurową							
4) 30.12.2024	Kwidzyn	Tychnowy	własność	1 210 000	549,62	2 201,52	3600
Nieruchomość zabudowana budynkiem magazynowo-biurowym							
5) 11.06.2024	Tczew	Rokicka	własność	1800000	793,45	2 268,57	7340
Działka zabudowana budynkiem biurowym dwukondygnacyjnym z halą magazynową							
6) 24.04.2024	Malbork	8	u.w.	3 473 210	1171,11	2 965,74	4405
Działka zabudowana budynkiem magazynowym z częścią biurowo-socjalną							
7) 19.04.2024	Trąbki Wielkie	Kleszczewo	własność	1 950 000	704,50	2 767,92	2505
Działka zabudowana budynkiem magazynowym z częścią biurową							

Zanotowane ceny rynkowe zbycia w przeliczeniu na jednostkę 1 m² powierzchni użytkowej budynków na nieruchomości, jako nośnika wartości, wykorzystano do analizy i określenia wag wpływu poszczególnych cech na wartość i cenę nieruchomości.

Odnotowany przedział cenowy zbywanych nieruchomości zabudowanych dla terenu rynku regionalnego w latach 2024 – 2025.

$$C_{\min} = 1\,503,83 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 2\,965,74 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Różnica cen } \Delta C = 1\,461,91 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Cena średnia} = 2\,351,30 \text{ zł/m}^2$$

Na analizowanym rynku nie stwierdzono cen transakcyjnych określających wartość poszczególnych części składowych nieruchomości, lecz wartości łączne nieruchomości.

Określenie wag cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości zabudowanej i współczynników korygujących.

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami, analizy zebranych cen transakcyjnych oraz badań wykonanych w postaci wywiadu bezpośredniego przeprowadzonego wśród osób dorosłych. Ostatecznie ustalono, że na wartość nieruchomości zabudowanych, zebranych w danej próbie, mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atrybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

Wagi powyższych cech przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Cecha	Waga %
1	Lokalizacja ogólna	15
1	Lokalizacja i otoczenie	15
2	Powierzchnia budynków	20
3	Stan techniczny budynków	30
4	Powierzchnia gruntu – możliwość rozwoju	20

Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Lokalizacja ogólna

Lepsza – na terenie miasta powiatowego, gorsza – tereny pozostałe

Lokalizacja i otoczenie

Lokalizacja pokrywa się w sensie znaczeniowym z pojęciem położenia. Mówi o szerszym kontekście posadowienia nieruchomości. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rynku lokalnego. Bardzo zła oznacza położenie na obszarze zdecydowanie negatywnie wyróżniającym się na tle danej miejscowości (ryнку), położenie takie cechuje się dużą odległością od głównych tras komunikacyjnych, a tym samym do rynków zbytu. Położenie złe oznacza posadowienie na obszarze gorszym w stosunku do lokalizacji przeciętnej, tzn. najbardziej rozpowszechnionej na danym rynku, niewyróżniającej się poziomem swojej atrakcyjności. Przymiotem lokalizacji dobrej jest wysoka bądź wybitnie wysoka atrakcyjność obszaru, dobrze skomunikowana z rynkami zbytu, przy głównych trasach komunikacyjnych. Bardzo korzystne **otoczenie** wiąże się z bezpośrednim sąsiedztwem znacząco wpływającym na atrakcyjność wizualną (ciekawa architektura otaczających zabudowań, zharmonizowana optycznie i w zakresie programu użytkowego z nieruchomością wycenianą, funkcjonalne zagospodarowanie przyległego terenu). Oceny pośrednie przypadają w udziale nieruchomościom, gdzie brak idealnego ładu przestrzennego w najbliższym sąsiedztwie, tym niemniej architektura i cechy użytkowe otoczenia nie rażą swym charakterem. Dopiero w przypadku zdecydowanej dysharmonii oraz

utrudniania realizacji podstawowej funkcji wycenianej nieruchomości trzeba nadać otoczeniu noty niekorzystne bądź bardzo niekorzystne.

W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystna, przeciętna, niekorzystna.

Powierzchnia użytkowa zabudowy na nieruchomości:

lepsza – do 1000,00m² p.u.,

gorsza - powyżej 1000,0 m² p.u.

Stan techniczny budynku:

dobry – budynki dobrze utrzymane, bez oznak zużycia

średni – pojedyncze elementy budynku wymagają nakładów na odnowienie

mierny – budynki wymagające znacznych nakładów na remont

Możliwość rozwoju nieruchomości:

znaczna – duża powierzchnia gruntu pozwalająca na swobodny rozwój zabudowy na nieruchomości,

ograniczona – powierzchnia gruntu pozwala na poprawę zagospodarowania przy istniejącej zabudowie.

Określenie wartości części nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowym

Do dalszych analiz przyjęto 3 nieruchomości porównawcze (1, 5, 6)

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 2	Nieruchomość 4	Nieruchomość 5
1	Lokalizacja ogólna	gorsza	lepsza	lepsza	lepsza
2	Lokalizacja i otoczenie	przeciętna	przeciętna	przeciętna	korzystna
3	Powierzchnia	lepsza	lepsza	lepsza	gorsza
4	Stan techniczny	średni	mierny	średni	dobry
5	Możliwość rozwoju	znaczna	znaczna	znaczna	ograniczona

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Porównanie obiektu wycenianego i obiektu nr 1

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Obiekt porównawczy 1	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy ($\Delta C \times waga$) w zł/m ²	Poprawka (zł/m ²)
Lokalizacja ogólna	gorsza	lepsza	15	189,61	-189,61
Lokalizacja i otoczenie	przeciętna	przeciętna	15	189,61	0,00
Powierzchnia	lepsza	lepsza	20	252,82	0,00
Stan techniczny	średni	mierny	30	379,23	189,61
Możliwość rozwoju	znaczna	znaczna	20	252,82	0

Σ - 0,00

Obliczona wartość X1: $2\ 089,35 \text{ zł/m}^2 - 0,00 \text{ zł/m}^2 = 2\ 089,35 \text{ zł/m}^2$

Porównanie obiektu wycenianego i obiektu nr 2

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Obiekt porównawczy 5	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy ($\Delta C \times waga$) w zł/m ²	Poprawka (zł/m ²)
Lokalizacja ogólna	gorsza	lepsza	15	189,61	-189,61
Lokalizacja i otoczenie	przeciętna	przeciętna	15	189,61	0,00
Powierzchnia	lepsza	lepsza	20	252,82	0,00
Stan techniczny	średni	średni	30	379,23	0,00
Możliwość rozwoju	znaczna	znaczna	20	252,82	0,00

 $\Sigma - 189,61$

Obliczona wartość X2: $2\ 268,57\ \text{zł/m}^2 - 189,61\ \text{zł/m}^2 = 2\ 078,96\ \text{zł/m}^2$

Porównanie obiektu wycenianego i obiektu nr 3

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Obiekt porównawczy 6	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy ($\Delta C \times waga$) w zł/m ²	Poprawka (zł/m ²)
Lokalizacja ogólna	gorsza	lepsza	15	189,61	-189,61
Lokalizacja i otoczenie	przeciętna	korzystna	15	189,61	-94,80
Powierzchnia	lepsza	gorsza	20	252,82	252,82
Stan techniczny	średni	dobry	30	379,23	-189,61
Możliwość rozwoju	znaczna	ograniczona	20	252,82	252,82

 $\Sigma + 31,62$

Obliczona wartość X3: $2\ 965,74\ \text{zł/m}^2 + 31,62\ \text{zł/m}^2 = 2\ 997,36\ \text{zł/m}^2$

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości wycenianej:

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni wycenianej nieruchomości zabudowanej wynosi:

$$2\ 089,35\ \text{zł/m}^2 + 2\ 078,96\ \text{zł/m}^2 + 2\ 997,36\ \text{zł/m}^2 : 3 = 2\ 388,56\ \text{zł/m}^2$$

$$W_N = 824,79\ \text{m}^2 \times 2\ 388,56\ \text{zł/m}^2 = 1\ 970\ 060,40\ \text{zł}, \text{ przyjęto: } 1\ 970\ 000\ \text{zł}$$

słownie złotych: jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy.

WYCENA GRUNTU NA NIERUCHOMOŚCI

Wycenę gruntu na nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:



$$W = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

C_{sr} – średnia cena

u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Analiza rynku

Analizą rynku objęto obszar miasta Dzierżoń. Przedmiotem analizy były transakcje sprzedaży prawa własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych na cele zabudowy komercyjnej (usługi, magazynowanie, składowanie itp.).

Analizie poddano transakcje sprzedaży prawa własności gruntów niezabudowanych w przedziale czasowym od kwietnia 2024 r. do dnia wyceny.

Transakcje niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi – forma władania: prawo własności, przeznaczonymi na cele komercyjne (usługi, magazynowanie itp.) na terenie miasta Dzierżoń w analizowanym okresie występowały sporadycznie. Z tego też względu szukano transakcji na terenie podobnych miejscowości w województwie pomorskim.

Zawarte w analizie rynku transakcje stanowią próbkę najbardziej podobnych i reprezentatywnych transakcji nieruchomości podobnych na rynku regionalnym.

Trend czasowy

Przy określaniu wartości rynkowej 1m² p.u. jako nośnika wartości nieruchomości gruntowej w procesie wyceny pominięto poprawkę ceny ze względu na upływ czasu. Przy analizie rynku sprzedaży praw do nieruchomości gruntowych, dla potrzeb wyceny rzeczoznawca stwierdził, że uzyskiwane w transakcjach ceny są niezmiennie pomimo upływu czasu w okresie badania rynku. Różnice wynikają z indywidualnych cech nieruchomości gruntowych. Przyjęto zerowy trend czasowy.

Jako nośnik wartości rynkowej nieruchomości przyjęto 1 m² powierzchni gruntu na nieruchomości.

Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży niezabudowanych działek

L.p.	Data transakcji	Gmina/miasto	Obręb	Rodzaj prawa	Cena netto	Pow. [m2]	Cena 1m2 [zł]
1	2025-07-09	Kwidzyn	Górki	własność	282000	2483	113,57
2	2025-01-03	Żukowo	Pępowo	własność	2000000	24929	80,23
3	2024-10-21	Pruszcz Gdański	18	własność	6000000	57184	104,92
4	2024-08-29	Tczew	Wędkowy	własność	245770	3511	70,00
5	2024-07-24	Nowy Staw	5	własność	505000	5177	97,55
6	2024-06-27	Starogard Gd.	12	własność	800000	11962	66,88
7	2024-06-10	Trąbki Wlk.	Mierzeszyn	własność	300000	3159	94,97
8	2024-06-05	Tczew	Zajączkowo	własność	486000	4650	104,52
9	2024-06-05	Tczew	Zajączkowo	własność	552500	6500	85,00
10	2024-05-08	Stare Pole	Stare Pole	własność	2018990	17657	114,35
11	2024-04-17	Kwidzyn	Górki	własność	330000	5098	64,73

Położenie ceny średniej zbadano wg wzoru:

$$P = (C_{\text{sr}} - C_{\text{min}}) / (C_{\text{max}} - C_{\text{min}}) = (90,61 - 64,73) / (114,35 - 64,73) = 0,52$$

Ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Transakcje te określają zakres cenowy poprawek. Ceny jednostkowe w danym segmencie rynku kształtowały się na poziomie od 64,73 – 114,35 PLN w zależności od lokalizacji nieruchomości, stanu zagospodarowania i wielkości gruntu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy w/w danych transakcyjnych stwierdzono, iż wyceniany grunt stanowi typową nieruchomość w tym segmencie rynku.

Transakcja o cenie minimalnej (Lp. 11) charakteryzuje się mniejszą powierzchnią, ale gorszym stanem zagospodarowania i gorszą lokalizacją,

Transakcja o cenie maksymalnej (Lp. 10) charakteryzuje się lepszym stanem zagospodarowania oraz większą powierzchnią i gorszą lokalizacją.

Zanotowane ceny rynkowe zbycia w przeliczeniu na jednostkę 1 m² powierzchni gruntu na nieruchomości, jako nośnika wartości, wykorzystano do analizy i określenia wag wpływu poszczególnych cech na wartość i cenę nieruchomości.

Odnotowany przedział cenowy zbywanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Dla powyżej wskazanego rynku określono następujące wartości:

Przedział cenowy [zł/m ²]	
C max.	114,35
C min.	64,73
C śr.	90,61

- wartości brzegowe:

Cmin/Cśr	0,714
Cmax/Cśr	1,262

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy magazynowo-usługowej, określono następujące cechy rynkowe:

- LOKALIZACJA I OTOCZENIE – 30%,

- STAN ZAGOSPODAROWANIA – 25%,
- POWIERZCHNIA – 25%
- FORMA WŁADANIA GRUNTEM – 20%.

Lokalizacja pokrywa się w sensie znaczeniowym z pojęciem położenia. Mówi o szerszym kontekście posadowienia nieruchomości. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rynku lokalnego. Bardzo zła oznacza położenie na obszarze zdecydowanie negatywnie wyróżniającym się na tle danej miejscowości (ryнку), położenie takie cechuje się dużą odległością od głównych dróg dojazdowych, a tym samym gorszym dostępem do rynków zbytu. Położenie złe oznacza posadowienie na obszarze gorszym w stosunku do lokalizacji przeciętnej, tzn. najbardziej rozpowszechnionej na danym rynku, niewyróżniającej się poziomem swojej atrakcyjności. Przymiotem lokalizacji dobrej i bardzo dobrej jest wysoka bądź wybitnie wysoka atrakcyjność obszaru. Może być to ciesząca się wyjątkowym zainteresowaniem strefa miejska, czy też poszukiwana przez stronę popytową miejscowość, itp. Bardzo korzystne **otoczenie** wiąże się z bezpośrednim sąsiedztwem znacząco wpływającym na atrakcyjność wizualną (ciekawa architektura otaczających zabudowań, zharmonizowana optycznie i w zakresie programu użytkowego z nieruchomością wycenianą, funkcjonalne zagospodarowanie przyległego terenu). Oceny pośrednie przypadają w udziale nieruchomościom, gdzie brak idealnego ładu przestrzennego w najbliższym sąsiedztwie, tym niemniej architektura i cechy użytkowe otoczenia nie rażą swym charakterem. Dopiero w przypadku zdecydowanej dysharmonii oraz utrudniania realizacji podstawowej funkcji wycenianej nieruchomości trzeba nadać otoczeniu noty niekorzystne bądź bardzo niekorzystne.

W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystna, przeciętna, niekorzystna.

Stan zagospodarowania: bardzo korzystny stan oznacza, że teren określonej nieruchomości jest zadbane, pozbawiony pozostałości po budowlach jak np. słupy betonowe, zniszczone utwardzenie terenu. Natomiast oznaki panującego na nieruchomości gruntowej chaosu, wymagające zdecydowanych dodatkowych działań, obniżają ocenę atrybutu. Najgorzej wypadają działki, na których trzeba dokonać wyburzeń posadowionych już obiektów, usunąć drzewa i krzewy oraz gruz, zrównać teren, itp.

W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny, przeciętny, niekorzystny.

Powierzchnia - przyjęta w procesie wyceny gradacja jest uzależniona od zróżnicowania powierzchni działek przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących.

W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: korzystny – pow. do 5000 m², średnio korzystna – pow. od 5000 do 10000 m², niekorzystny – pow. powyżej 10000 m².

Forma władania gruntem: *W ramach tej cechy wyróżniono dwa stany: korzystny – własność, niekorzystny – użytkowanie wieczyste.*

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności gruntu na nieruchomości, w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Cechy rynkowe wycenianego gruntu:

Lokalizacja i otoczenie – przeciętna;

Stan zagospodarowania – przeciętny;

Powierzchnia – korzystna;

Forma władania – korzystna.

cecha rynkowa	waga cechy (%)	zakres współczynników korygujących		wartość współczynników dla n. wycenianej
Lokalizacja	30,0	0,215	0,380	0,297
Stan zagospodarowania	25,0	0,178	0,315	0,246
Powierzchnia	25,0	0,178	0,315	0,315
Forma władania	20,0	0,143	0,252	0,252
suma	100	0,714	1,262	1,110
zakres sumy współczynników korygujących		0,714	1,262	
powierzchnia nieruchomości	4284			
cena średnia	90,61			
współczynnik korygujący	1,0			
cena średnia skorygowana	100,58			
wartość rynkowa	430884,72 zł			

**Wartość rynkowa (WR) prawa własności gruntu na nieruchomości, wynosi:
431 000 zł**

słownie złotych: czterysta trzydzieści jeden tysięcy.

WYNIK WYCENY:

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu na datę wyceny wynosi:

1 970 000 zł

słownie złotych: jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy.

w tym wartość gruntu:

431 000

słownie złotych: czterysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię użytkową budynku, stan techniczny oraz jego standard, powierzchnię działek, jak również lokalizację oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku.

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,

Z A Ł A C Z N I K I

1. dokumentacja fotograficzna
2. wypisy z rejestru gruntów
3. kopie mapy ewidencyjnej
4. polisa o.c. rzeczoznawcy majątkowego.



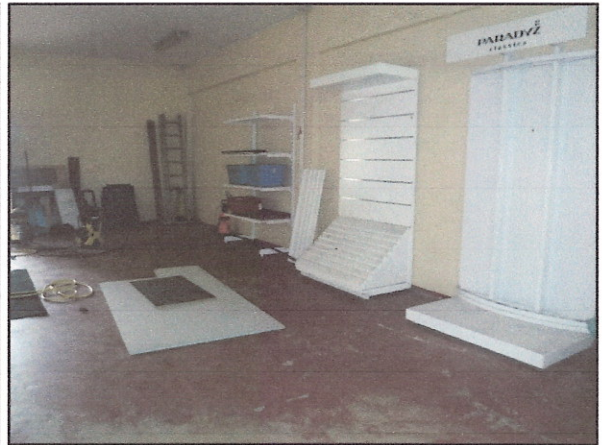
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**Droga dojazdowa, otoczenie, zagospodarowanie działki i budynki z zewnątrz**

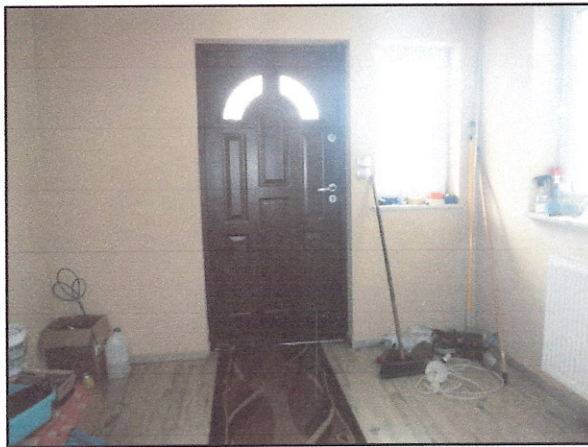




Pomieszczenia magazynowe, biurowe i socjalne











Województwo: pomorskie
 Powiat: Sztumski
 Jednostka ewidencyjna: 221601_4, Dzierzgoń - III
 Obręb ewidencyjny: 0001, Obręb 1 - Dzierzgoń

STAROSTA SZTUMSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 27-03-2026 09:31:40

Nr jednostki rejestrowej: G224

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
536/2 221601_4.0001.568/2		0.2717	Bi N	0.0375 0.2342	

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 531, 1774.

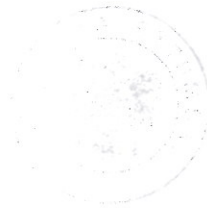
Razem powierzchnia działek [ha]:	0.2717	ha
Słownie:	dwa tysiące siedemset siedemnaście metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane
N - Nieużytki

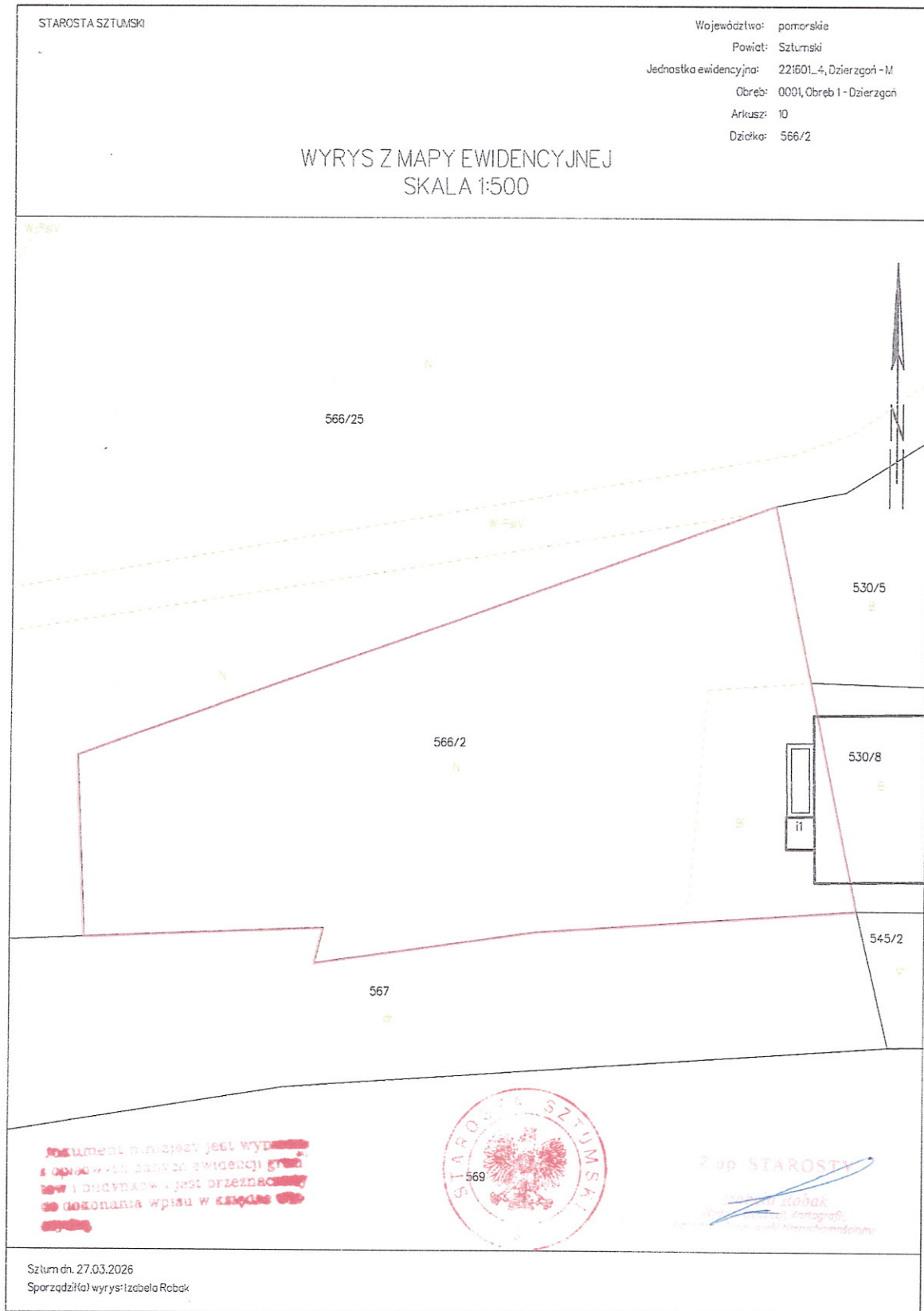
Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111, z późn. zm.) z uwzględnieniem treści art. 40b ustawy z dnia 17 maja 1998 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1161, z późn. zm.)

WYDZIAŁ GOSPODARSTWA I KARTOGRAFII
 STAROSTA SZTUMSKI

Sporządził(a): Izabela Robak



27-03-2026
 (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
 lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)



Województwo: pomorskie
Powiat: Sztumski
Jednostka ewidencyjna: 221601_4, Dzierzgoń - M
Obręb ewidencyjny: 0001, Obręb 1 - Dzierzgoń

STAROSTA SZTUMSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 27-03-2026 09:31:20

Nr jednostki rejestrowej: G907

Osoby: 2

Udział Forma władania	Imię i nazwisko / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	[REDAKCE]
1/1 użytkowanie	[REDAKCE]

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
530/7 221601_4_0001.530/7		0.0041	B	0.0041	[REDAKCE]
530/8 221601_4_0001.530/8		0.1526	B	0.1526	[REDAKCE]

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 531.

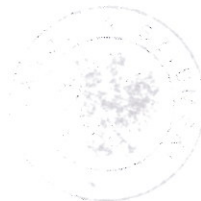
Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1567	ha
Słownie:	jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 19 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 r. poz. 2111, z późn. zm.) z uwagi na brisć art. 40a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.)

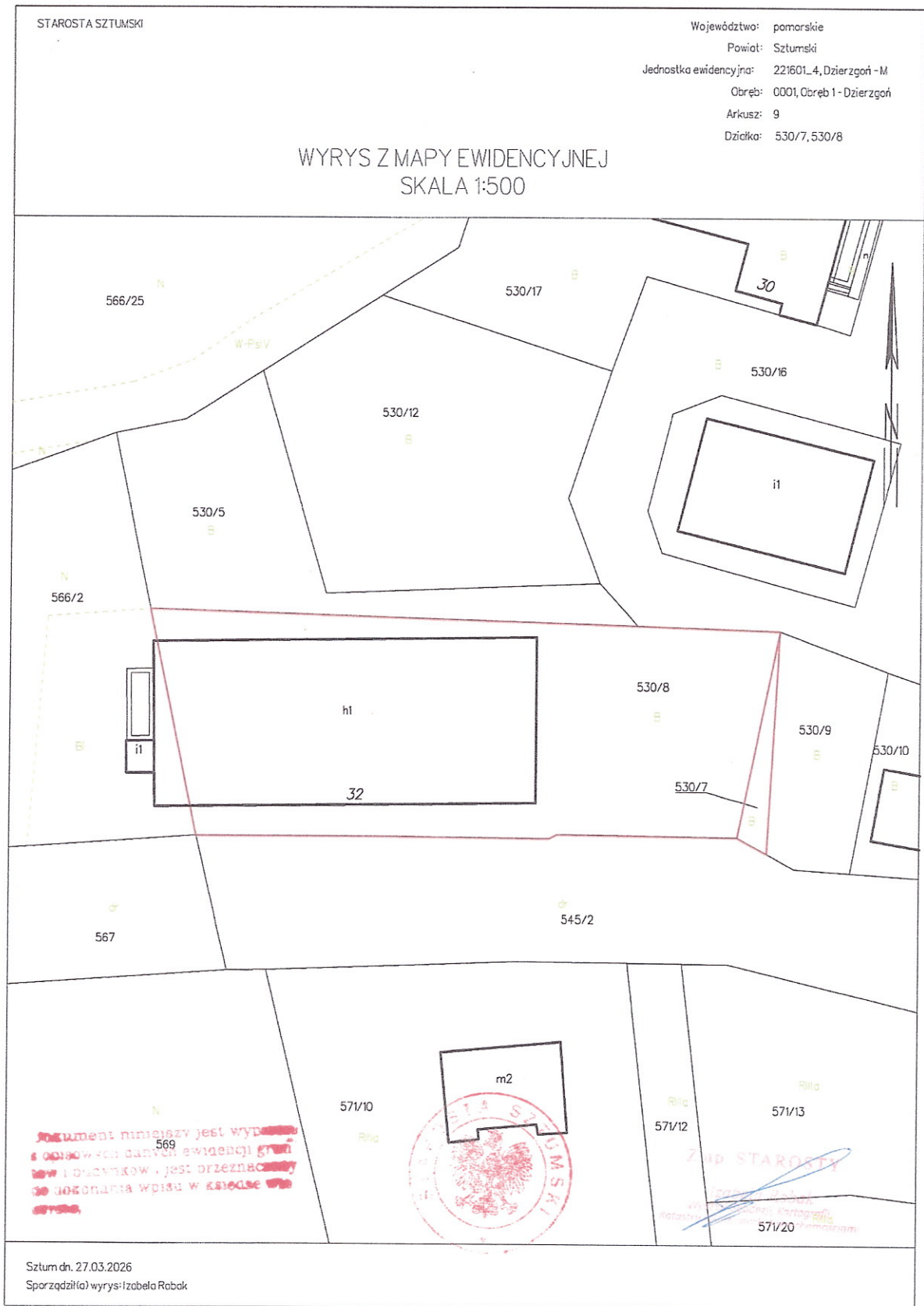
Wydruk z systemu ewidencyjnego SARP
Data wydruku: 2026-03-27 09:31:20

Sporządził(e): Izabela Robak



27-03-2026

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



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1015873742



1	Okres ubezpieczenia: od 17.12.2025 r. do 16.12.2026 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI KLUKA DANUTA Adres siedziby: TADEUSZA KOTARBIŃSKIEGO 13A m. 5, 82-200 MALBORK E-mail: wycena_nieruchomosci@op.pl	REGON: 170225075 Telefon: +48601685841
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI KLUKA DANUTA Adres siedziby: TADEUSZA KOTARBIŃSKIEGO 13A m. 5, 82-200 MALBORK E-mail: wycena_nieruchomosci@op.pl	REGON: 170225075 Telefon: +48601685841
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR 25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 230,00 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Jednorazowo	38 1240 6960 3014 0110 0939 2546
	Kwota w PLN 230,00	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1015873742
	Termin płatności 22.12.2025	
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osoby, za którą ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącem niedbalstwem.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem 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"/> <input type="checkbox"/> Wyrażam 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 CG SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 4. <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CG SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przesłanie 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 zwizek z umową lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 6. Oświadczam, że otrzymałem em informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 7. Zapoznaliśmy się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 8. <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CG SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor	Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR) 9. <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Wyrażam 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać 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 Pełne 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 CG SA - PZU Centrum Operacji 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 38D, 02-232 Warszawa, TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1015873742/9e496b04-6f2a-40cb-acc4-94b96e8576a0/BE20 PIN: 3254

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII; Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy 80 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
 USPOKAZA/24F11_01/20251208 1133/prokduplikat: 36572515 3; PZU/9e496b04-6f2a-40cb-acc4-94b96e8576a0



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone
 - 1) na piśmie – osobście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład ośraz: na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie terytorii Europejskiej,
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE PL 87870-55655-PRZY-27, wpałany do bazy adresów elektronicznych o którym mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych,
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do profokulu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1,
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl
3. PZU rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbieżnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zachowaniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi, w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia,
 - 2) wskazuje okoliczności, które musiały zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy,
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła
 - 1) w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Klienta,
 - 2) w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacyjnego.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 2) niewywiązania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację;
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy;
8. Reklamacje umiędzielnione są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń;
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów;
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl
11. Ubezpieczającym, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskiej Powiatowych Rzeczników Konsumenta
12. Z jakim stosownym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie Ubezpieczenia zawartej na tacy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed daniem go do użytku ubezpieczeniowa. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego na zadanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dnem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
WYCENA NIERUCHOMOŚCI KLUKA DANUTA
 E-mail: wycena_nieruchomosci@op.pl
 Telefon: +48601685841

Dodatkowych informacji udzieli:
 Agent Ubezpieczeniowy Małgorzata Barańska
 tel.: +48 501544231

Data zawarcia umowy: 08.12.2025 r.
 Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy umówieniu ubezpieczenia i jestem gotowa/płonna/skłonna zapłacić.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI KLUKA DANUTA
 Danuta Kluka
 ul. Kotarbińskiego 13A/5, 82-200 Malbork
 tel. 55 272 41 51, 601 685 841
 NIP 579-001-53-80

WYCENA NIERUCHOMOŚCI KLUKA DANUTA
 Danuta Kluka
 ul. Kotarbińskiego 13A/5, 82-200 Malbork
 tel. 55 272 41 51, 601 685 841
 NIP 579-001-53-80

Agent Ubezpieczeniowy
 Małgorzata Barańska
 tel. 50 154 42 31
malgorzata.baranska@agentpzu.pl

WYCENA NIERUCHOMOŚCI KLUKA DANUTA
 Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1015873742/9e496b04-6f2a-40cb-acc4-94b96e8576a0/BE20 PIN: 3254

801 102 102 pzu.pl



Uzasadnienie

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt. 3, art. 47 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o *samorządzie powiatowym* (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684; z 2026, poz. 252) do zadań zarządu powiatu należy gospodarowanie mieniem powiatu.

Zgodnie z § 1 ust. 4 załącznika do uchwały Rady Powiatu Sztumskiego nr XIX/106/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r. Zarząd Powiatu Sztumskiego zasięgnął opinii Komisji Rady Powiatu Sztumskiego Budżetu, Majątku Powiatu, Bezpieczeństwa Publicznego i Ochrony Środowiska – opinia została przedstawiona przed podjęciem uchwały.

W myśl art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 399) powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu.

Zgodnie z § 1 ust. 2 załącznika do Uchwały Rady Powiatu Sztumskiego nr XIX/106/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, zmienioną uchwałą Rady Powiatu Sztumskiego nr XXXIII/180/2017 z dnia 28 sierpnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów, Zarząd Powiatu Sztumskiego może nabywać prawo własności na cele związane z realizacją zadań własnych Powiatu.

Art. 4 ust. 1 pkt. 16 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o *samorządzie powiatowym* (Dz. U. z 2025r. poz. 1684; z 2026 r., poz. 252) stanowi wprost, że powiat wykonuje określone ustawami zadania publiczne o charakterze ponadgminnym w zakresie porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli w tym: ochrony przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania powiatowego magazynu przeciwpowodziowego, przeciwpożarowej i zapobiegania innym nadzwyczajnym zagrożeniom życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, a także ochrony ludności i obrony cywilnej.

Z przepisów art. 8 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o *ochronie ludności i obronie cywilnej* (Dz. U. z 2024r., poz. 1907) wynika, że infrastrukturą niezbędną do realizacji zadań ochrony ludności i obrony cywilnej jest infrastruktura zapewniająca m. in. zaopatrzenie w wodę i żywność oraz w produkty lecznicze oraz magazynowanie i dystrybucję rezerw materiałowych.

W celu realizacji powierzonych zadań Staroście ustawą z dnia 5 grudnia 2024 r. o *ochronie ludności i obronie cywilnej* (Dz. U. z 2024r., poz. 1907) oraz ustawą z dnia 5 czerwca 1998r. o *samorządzie powiatowym* (Dz. U. z 2025r. poz. 1684;

z 2026 r., poz. 252), Zarząd Powiatu Sztumskiego wyraża wolę nabycia prawa własności nieruchomości zabudowanej, położonej w obrębie 1 miasta Dzierzgoń, przy ul. Słowackiego 32, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków działkami nr 530/8 o pow. 0,1526 ha, nr 530/7 o pow. 0,0041 ha, dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą nr XXXXXXXXX oraz nr 566/2 o pow. 0,2717 ha dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy VIII Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą nr XXXXXXXXX z przeznaczeniem na lokalizację powiatowego magazynu nr 2 Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej w mieście Dzierzgoń.

W celu poznania wartości nieruchomości będących w zainteresowaniu Powiatu Sztumskiego, Powiat Sztumski zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość planowanych do nabycia nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy, Pani Danuta Kluka uprawnienia nr 2391 w dniu 1 kwietnia 2026r. sporządziła operat szacunkowy w którym określono wartość nieruchomości na kwotę 1 970 000,00 zł (*słownie: jeden milion dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych*).

W dniu 26 maja 2026r. Zarząd Powiatu Sztumskiego przeprowadził z właścicielem nieruchomości rokowania w sprawie warunków nabycia przedmiotowych nieruchomości. Z dokonanych ustaleń został sporządzony Protokół z rokowań w sprawie ustalenia warunków nabycia nieruchomości. W wyniku przeprowadzonych rokowań cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości została ustalona w kwocie 1 600 000,00 zł (*słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych*). Cena ustalona w rokowaniach jest niższa od wartości rynkowej określonej operatem, co odpowiada zasadom celowej i oszczędnej gospodarki mieniem powiatu.

Finansowanie planowanej inwestycji, przewidziano w ramach rządowego Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024r., poz. 1907). Program OL i OC na lata 2025–2026 został zatwierdzony uchwałą nr 72 Rady Ministrów z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie zatwierdzenia Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej na lata 2025–2026 (Monitor Polski Dziennik Urzędowy Rzeczypospolitej Polskiej poz. 541).

Powiat Sztumski, w ramach powyższego programu, uzyskał dotację celową w wysokości 2 345 000,00 zł (*słownie: dwa miliony trzysta czterdzieści pięć tysięcy złotych 00/100*) tj. 100% wydatków inwestycyjnych. Realizacja zadania następuje w ramach i na zasadach finansowania Programu OLiOC 2025–2026, co zapewnia pełne pokrycie wydatków nabycia i adaptacji.

Inwestycja ta stanowi istotny element systemu zabezpieczenia logistycznego na wypadek zagrożeń kryzysowych, powodziowych oraz zapewnienia ciągłości dostaw i zachowania możliwości reagowania systemu ochrony ludności i obrony

cywilnej w przypadku zagrożeń wojennych, hybrydowych czy terrorystycznych. Obiekt umożliwi gromadzenie, ochronę i dystrybucję środków niezbędnych do realizacji zadań przez organ ochrony ludności i podmioty ochrony ludności, w tym w warunkach długotrwałych zakłóceń funkcjonowania. Inwestycja ma również charakter strategiczny z punktu widzenia zwiększenia odporności lokalnej społeczności oraz infrastruktury publicznej na zagrożenia o charakterze militarnym i niemilitarnym.

Przed zawarciem umowy sprzedaży przewiduje się wykonanie czynności porządkujących: skuteczne wykreślenie hipotek ujawnionych w dziale IV KW nr XXXXXXXXXXXX (na podstawie zgody Banku Spółdzielczego w Dzierzgoniu) oraz uporządkowanie wpisów w ewidencji gruntów i budynków dla działek nr 530/7 i 530/8 (wykreślenie 'użytkowania' XX XXXXXXXX.).

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	256/2026
Data dokumentu	2026-06-16
Organ wydający	Zarząd Powiatu Sztumskiego
Przedmiot regulacji	w sprawie nabycia nieruchomości gruntowych do powiatowego zasobu nieruchomości, przy ul. Słowackiego 32 w Dzierzgoniu, na cele realizacji zadań własnych Powiatu w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej
Identyfikator dokumentu	14C97914-CEA7-4C71-BBB5-C6B4C682CA9A

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-41703213
Numer seryjny	4BD06F8373D67F6AD70A8BB4E308B4AF8ACD1603
Osoba podpisująca	Ludwik Butkiewicz
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	24.06.2026 11:43:00
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL