



**Biuro Wycen Nieruchomości**  
EWELINA MUĆKA  
87-100 TORUŃ UL. MOHNA 67B/33  
TEL. 694 084 797 ewelinamucka@wp.pl

# OPERAT SZACUNKOWY

## ***NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA***

Adres: <b>Grudziądz, ul. Droga Topolowa, województwo kujawsko-pomorskie</b>
Rodzaj nieruchomości: <b>gruntowe niezabudowane</b>
Powierzchnia nieruchomości: <b>0,3064 ha</b>
Oznaczenie ewidencyjne: <b>działki nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 obręb 0073 M. Grudziądz</b>
Księga wieczysta: <b>TO1U/00050994/0, TO1U/00050990/2, TO1U/00050993/3, TO1U/00052150/6</b>
Cel wyceny: <b>ustalenie ceny sprzedaży</b>

Wykonawca:

**Ewelina Mućka**

Rzeczoznawca Majątkowy

**upr. nr 5730**



Toruń, dnia 22 czerwca 2023 r.

## Wyciąg z operatu szacunkowego

<b>Opis nieruchomości</b>	<p>Nieruchomości gruntowe niezabudowane, oznaczone jako działki ewidencyjne nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 obręb M. Grudziądz (0073) o łącznej powierzchni 0,3064 ha, położone w Grudziądzu przy ul. Droga Topolowa, województwo kujawsko-pomorskie. Działki stanowią całość gospodarczą i są niezabudowane, niezagospodarowane, porośnięte roślinnością ruderalną i zadrzewieniami. Nieruchomości położone w otoczeniu wyposażonym w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną. Sieć gazowa przebiega w drodze. Nieruchomości posiadają dostęp do drogi. Na obszarze, gdzie znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisem w studium stanowi teren zabudowy produkcyjno-składowo-magazynowej. Została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynku usługowego.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie prawa własności w/w nieruchomości wraz z częściami składowymi wg stanu na dzień wyceny.</p>	
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia ceny sprzedaży	
<b>Daty istotne dla wyceny</b>	Data sporządzenia wyceny: 22.06.2023 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20.06.2023 r. Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 20.06.2023 r. Data dokonania oględzin: 20.06.2023 r.	
<b>Sposób wyceny</b>	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	
<b>Wynik wyceny</b>	OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA	<b>193 000 zł</b> <i>Sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych</i>
<b>Autor operatu szacunkowego</b>	<b>Ewelina Mućka</b> Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. 5730	
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego</b>		

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1. PODSTAWA FORMALNA .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....</b>	<b>4</b>
<b>3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....</b>	<b>4</b>
<b>3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....</b>	<b>5</b>
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>5</b>
<b>5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>5</b>
<b>5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>5</b>
<b>5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW .....</b>	<b>8</b>
<b>5.3. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ .....</b>	<b>9</b>
<b>5.4. AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA .....</b>	<b>9</b>
<b>5.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>9</b>
<b>5.6. POŁOŻENIE – INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>10</b>
<b>5.7. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>11</b>
<b>5.8. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>12</b>
<b>6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....</b>	<b>12</b>
<b>6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI .....</b>	<b>12</b>
<b>6.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA .....</b>	<b>13</b>
<b>7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>14</b>
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>15</b>
<b>8.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA .....</b>	<b>15</b>
<b>8.2. WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH .....</b>	<b>16</b>
<b>8.3. OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ .....</b>	<b>16</b>
<b>8.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>17</b>
<b>9. WYNIK KOŃCOWY .....</b>	<b>18</b>
<b>10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....</b>	<b>19</b>
<b>11. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>19</b>

## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe niezabudowane, położone w Grudziądzu przy ul. Droga Topolowa, powiat Grudziądz M., województwo kujawsko-pomorskie. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczone jako działki ewidencyjne nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 z obrębu 0073 M. Grudziądz o łącznej powierzchni 0,3064 ha. Stan prawny nieruchomości gruntowych uregulowany jest w księgach wieczystych KW nr TO1U/00050994/0, TO1U/00050990/2, TO1U/00050993/3, TO1U/00052150/6.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie prawa własności w/w nieruchomości wraz z częściami składowymi.

## **2. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia ceny sprzedaży.

## **3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **3.1. Podstawa formalna**

Zamawiającymi wycenę są Grudziądzkie Inwestycje Medyczne sp. z o.o. z siedzibą w Grudziądzu przy ul. Rydygiera 15/17. Podstawę formalną stanowi umowa zlecenie z dnia 15.06.2023 r. zawarta pomiędzy zamawiającymi wycenę a Ewelina Mućka rzeczoznawcą majątkowym uprawnienia nr 5730.

### **3.2. Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity. Dz. U. 2023, poz. 344.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555 ze zm.);

### **3.3. Źródła danych merytorycznych**

- Dokumentacja ewidencyjna prowadzona przez Urząd Miasta w Grudziądzu,
- Akty notarialne zgromadzone w Urzędzie Miasta w Grudziądzu,
- Księga wieczysta nieruchomości wycenianej,



Przyłączenie: TO1U/00021502/3

Obszar: 0,1288 ha

**Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

Wolny od wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

Wolny od wpisów

**Dział IV – HIPOTEKA**

Wolny od wpisów

Stan prawny nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 31/49, 31/50 uregulowany jest w KW nr **TO1U/00050990/2**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 20.06.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: M. Grudziądz

Gmina: Grudziądz M.

Miejscowość: Grudziądz

Nr działki: 31/49, 31/50

Obręb ewidencyjny: 0073 M. Grudziądz

Ulica: Droga Topolowa

Sposób korzystania: Dr – drogi, R – grunty orne

Przyłączenie: TO1U/00021523/6

Obszar: 0,0528 ha

**Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

Wolny od wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

Wolny od wpisów

**Dział IV – HIPOTEKA**

Wolny od wpisów

Stan prawny nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 31/52 uregulowany jest w KW nr **TO1U/00050993/3**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 20.06.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: M. Grudziądz  
Gmina: Grudziądz M.  
Miejscowość: Grudziądz  
Nr działki: 31/52  
Obręb ewidencyjny: 0073 M. Grudziądz  
Ulica: Droga Topolowa  
Sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane  
Przyłączenie: TO1U/00021502/3  
Obszar: 0,0757 ha

**Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

Wolny od wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

Wolny od wpisów

**Dział IV – HIPOTEKA**

Wolny od wpisów

Stan prawny nieruchomości gruntowych oznaczonych nr 31/56 i 31/57 uregulowany jest w KW nr **TO1U/00052150/6**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 20.06.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: M. Grudziądz  
Gmina: Grudziądz M.  
Miejscowość: Grudziądz  
Nr działki: 31/56, 31/57  
Obręb ewidencyjny: 73 M. Grudziądz  
Ulica: Droga Topolowa  
Sposób korzystania: Dr - drogi  
Przyłączenie: TO1U/00020704/2

Obszar: 0,0491 ha

**Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

Wolny od wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

Wolny od wpisów

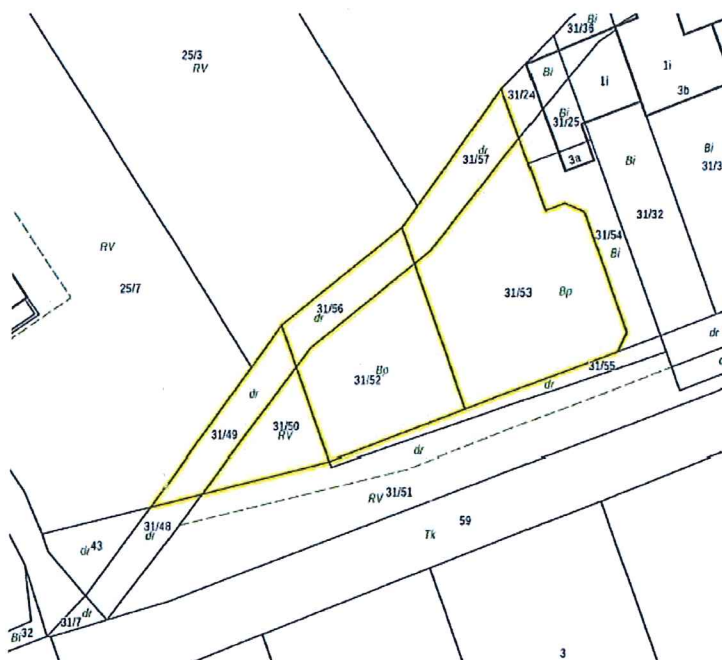
**Dział IV – HIPOTEKA**

Wolny od wpisów

Wypisy z ksiąg wieczystych znajdują się w załączniku.

**5.2. Stan według ewidencji gruntów i budynków**

Województwo	kujawsko-pomorskie					
Powiat	Grudziądz M.					
Jednostka ewidencyjna	046201_1, M. Grudziądz					
Obręb ewidencyjny	046201_1.0073, M. Grudziądz					
Arkusz	73					
<b>Nr działki</b>	<b>31/53</b>	<b>31/49</b>	<b>31/50</b>	<b>31/52</b>	<b>31/56</b>	<b>31/57</b>
Powierzchnia (ha)	0,1288	0,0266	0,0262	0,0757	0,0225	0,0266
Użytek lub klasa	Bp	dr	RV	Bp	dr	dr
Powierzchnia użytku (ha)	0,1288	0,0266	0,0262	0,0757	0,0225	0,0266
Kw. Nr	TO1U/00050994/0	TO1U/00050990/2	TO1U/00050993/3	TO1U/00052150/6		
Właściciel	"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z o.o. z siedzibą w Grudziądzu					





Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami dotyczącymi oznaczenia oraz powierzchni w Księdze Wieczystej, a wpisami w rejestrze gruntów.

Wypis z ewidencji gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej zawarto w załączniku.

### **5.3. Dostęp do drogi publicznej**

Działki nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 obręb 0073 M. Grudziądz posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej nr 31/55 i 31/51, droga o nawierzchni asfaltowej.

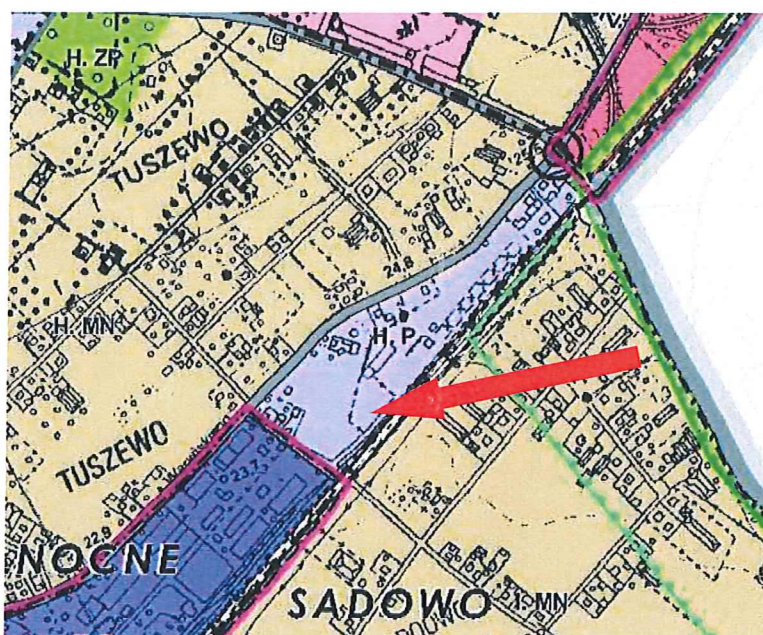
### **5.4. Aktualny sposób użytkowania**

Na dzień sporządzenia wyceny przedmiotowe działki były niezabudowane, niezagospodarowane, porośnięte roślinnością ruderalną i zadrzewieniami.

### **5.5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nieobjęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grudziądza (Uchwała nr XXVI/96/12 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 27 czerwca 2012 r.) stanowią tereny postulowane do pełnienia funkcji produkcyjno-składowo-magazynowej.



Dnia 21.04.2023 r. Prezydent Miasta Grudziądza wydał decyzję nr 10/2023 o warunkach zabudowy na budowę budynku usługowego z funkcją rekreacyjną – salą zabaw dla dzieci na działkach nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 w obrębie 73 położonych przy ul. Droga Topolowa w Grudziądzu.

## **5.6. Położenie – informacje ogólne**

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest we wschodniej części miejscowości Grudziądz. Grudziądz to miasto na prawach powiatu położone w środkowej części Pomorza Nadwiślańskiego wzdłuż prawego brzegu Wisły, w województwie kujawsko-pomorskim. Grudziądz liczący niemal 94 tys. mieszkańców jest czwartym, co do liczby mieszkańców miastem województwa. Miasto zajmuje powierzchnię 58,74 km<sup>2</sup>. Grudziądz charakteryzuje się atrakcyjnym położeniem, co wpływa korzystnie na jego charakter oraz determinuje dość wysoki poziom potencjału gospodarczego. Miasto położone jest 120 km na południe od portów Gdyni i Gdańska, około 70 km na północ od Bydgoszczy i Torunia, miast będących centrum administracyjnym województwa Kujawsko-Pomorskiego, oraz 230 km na północny zachód od Warszawy. W bezpośrednim sąsiedztwie Grudziądza przebiega autostrada A1. Innym atutem lokalizacji jest sąsiedztwo z trasą międzynarodową E75 Gdańsk-Cieszyn oraz bezpośredni przebieg przez miasto dwóch dróg krajowych: nr 16 w kierunku Olsztyna i dalej na wschód będąca fragmentem korytarza transportowego łączącego zachodnią granicę Polski ze wschodnią, oraz nr 55 w kierunku Nowego Dworu Gdańskiego będąca fragmentem korytarza transportowego w kierunku przejść granicznych Obwodu Kaliningradzkiego.

Grudziądz posiada rozwinięty rynek gospodarczy. W mieście funkcjonuje ponad 9 tys. podmiotów gospodarczych, z czego ponad 95% stanowi sektor małych i średnich przedsiębiorstw. Wśród dominujących branż na grudziądzkim rynku wyróżnia się przemysł: spożywczy, metalowy, budowlany oraz lekki. Coraz większego znaczenia nabiera rynek usług i handlu, co wpływa na rangę miasta jako ważnego ośrodka handlowego i usługowego dla północnych obszarów województwa kujawsko-pomorskiego, jak i dla południowych województwa pomorskiego. W granicach miasta odnotowuje się dość dużą podaż terenów inwestycyjnych. Ponadto dla inwestorów na terenie miasta utworzona została Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna (ok. 116 ha terenów przeznaczonych na inwestycje: produkcyjne, usługowe oraz mieszkaniowe, wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną).

W strukturze przestrzennej miasta wyróżnić można 16 osiedli mieszkaniowych zróżnicowanych pod względem położenia, rodzaju i intensywności zabudowy oraz liczby mieszkańców. Większość to osiedla z zabudową mieszaną: jedno- oraz wielorodzinną. W północnej części dominuje zabudowa jednorodzinna, centralną część miasta stanowi stara, zabytkowa zabudowa śródmiejska, natomiast w południowej usytuowane są dzielnice przemysłowo-składowe, a także duże osiedla mieszkaniowe z zabudową wielorodzinną. Na terenie miasta znajduje się wiele

obiektów handlowo-usługowych w tym centra handlowe i supermarkety. Komunikację miejską obsługują linie tramwajowe oraz autobusowe, o łącznej długości 283 km.



### 5.7. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Grudziądzu przy ul. Droga Topolowa we wschodniej peryferyjnej części miasta na osiedlu Tuszewo. Sąsiedztwo bezpośrednie stanowią tereny zabudowy produkcyjno – składowej, zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, tereny niezabudowane. Odległość do centrum wynosi ok. 4,6 km. W odległości ok. 1,0km przebiega trasa średnicowa stanowiąca fragment drogi krajowej nr 16.



## **5.8. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości**

### Opis działki

Przedmiot wyceny stanowi pięć działek gruntu o nr ewidencyjnych 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 z obrębu 0073 M. Grudziądz, przylegające do siebie i stanowiące całość gospodarczą o łącznej powierzchni 0,3064 ha. Kształt nieruchomości jest dość regularny, wielokątny, dający możliwość racjonalnego zagospodarowania. Poszczególne działki posiadają kształty regularne zbliżone do wydłużonych prostokątów bądź trapezów. Teren płaski o dobrych cechach geotechnicznych. Całość nieogrodzona. Teren jest niezabudowany i niezagospodarowany, porośnięty roślinnością ruderalną i pojedynczymi zadrzewieniami. Nieruchomość położona jest w otoczeniu, które posiada dostęp do następujących mediów technicznych: wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna. Szacunkowy koszt wykonania przyłącza wodociągowego wynosi ok. 67.000 zł.

Dokumentację fotograficzną zamieszczono w załączniku.

## **6. Przedstawienie sposobu wyceny**

### **6.1. Rodzaj określanej wartości**

Podstawowe przepisy regulujące zasady wyceny, w tym rodzaje określanych wartości oraz sposoby ich określania zawiera Rozdział 1 Działu IV Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma on bowiem zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów). Przepisem wykonawczym do w/w ustawy jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego regulujące szczegółowo zagadnienia m.in. rodzajów, metod i technik wyceny oraz sposobów określania wartości dla różnych celów oraz rodzajów nieruchomości. Szczególne reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego zawierają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

Zgodnie z celem wyceny określono wartość rynkową. Definicja wartości rynkowej zgodnie z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami jest następująca:

*„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.”*

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

## **6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania**

W myśl artykułu 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

**Po uwzględnieniu wyżej wymienionych uwarunkowań wycenę nieruchomości przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.**

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.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami zgodnie z zaleceniami Noty Interpretacyjnej 1 – podejście porównawcze:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

## **7. Analiza rynku nieruchomości**

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – rynek lokalny: miasto Grudziądz, Inowrocław, Brodnica ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji o podobnym charakterze jak lokalizacja wycenianej nieruchomości,
- Akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele usługowe będące prawem własności,
- Okres analizy cen transakcyjnych lata 2021-2023,

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe niezabudowane oznaczone jako działki gruntu nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 obręb 0073 M. Grudziądz o łącznej powierzchni 0,3064 ha położone w Grudziądzu przy ul. Droga Topolowa, dla których została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla budowy budynku usługowego. Do gruntu przysługuje prawo własności. Wycenę rozpoczęto od analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie Grudziądza, gdzie znajduje się przedmiotowa nieruchomość. Z uwagi na ograniczony obrót tego typu nieruchomościami zakres analizy rozszerzono o teren miasta Inowrocław i Brodnica.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W monitorowanym okresie stwierdzono znaczną ilość transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych w obrocie. Z zebranych transakcji rynkowych odrzucono obiekty, których cechy kreujące cenę rynkową nie były wystarczająco podobne do atrybutów nieruchomości wycenianej. Pominięto również te transakcje, dla których informacje o cechach i stanie w momencie sprzedaży były

niewystarczające. Jednostką porównawczą jest cena w przeliczeniu na powierzchnię wyrażoną w metrach kwadratowych (zł/m<sup>2</sup>).

Podaż nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele komercyjne na terenie miasta Grudziądza skoncentrowany jest głównie w strefie przemysłowej w rejonie ul. Granicznej oraz w rejonie ul. Magazynowej. Wśród transakcji tam zawieranych dominują transakcje o powierzchni powyżej 2,0 ha. Nieruchomości usługowe o powierzchni poniżej 1,0 ha rozmieszczone są po całym mieście i stanowią mniejszą część obrotu rynkowego. Na podstawie wszystkich zaobserwowanych transakcji określono trend zmiany cen. Z zanotowanych transakcji wyselekcjonowano grupę reprezentatywnych transakcji najbardziej zbliżonych do szacowanej nieruchomości. Na podstawie wyselekcjonowanych transakcji określono wagi cech rynkowych oraz wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Ceny jednostkowe nieruchomości w badanej grupie wahały się w granicach od ok. 54 do ok. 104 zł/m<sup>2</sup>. Średnia cena wynosiła ok. 80 zł/m<sup>2</sup>. Na zróżnicowanie cen w badanej próbie największy wpływ mają lokalizacja ogólna i szczegółowa, dojazd i możliwości inwestycyjne. Zestawienie transakcji porównawczych zawarto w podrozdziale 8.3.

Liczba odnotowanych transakcji była niewystarczająca do analitycznego wyznaczenia trendu zmiany cen. Na podstawie analizy rynku równoległego oraz posiłkując się informacjami z raportów na temat stanu rynku, założono że w badanym okresie ceny transakcyjne pozostawały na niezmiennym poziomie. Przyjęto trend zmiany cen równy 0%.

## **8. Określenie wartości nieruchomości**

### **8.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena**

Na podstawie badania i analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

Poniższe zestawienie przedstawia wybrane cechy oraz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości.

**Tab. 1. Skala ocen cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych**

NAZWA CECHY	SKALA OPISU	CHARAKTERYSTYKA
Dojazd	dobry	Dojazd drogą asfaltową
	przeciętny	Dojazd drogą gruntową, nieurządzoną
Lokalizacja szczegółowa	korzystna	Położenie o wysokiej atrakcyjności w pośredniej części miasta
	przeciętna	Położenie o przeciętnej atrakcyjności w peryferyjnej części miasta
Możliwości	korzystne	Brak utrudnień w korzystaniu z nieruchomości

inwestycyjne	przeciętne	Na nieruchomości znajdują się liczne zadrzewienia, zakrzewienia, teren wymaga uporządkowania, przebiegają sieci infrastruktury technicznej lub znajdują się inne utrudnienia
Dostęp do mediów	pełny	Nieruchomość posiada dostęp do sieci e, w, ks, g
	częściowy	Nieruchomość posiada dostęp do części z w/w/ sieci

## 8.2. Wyznaczenie wag poszczególnych cech

Wagi cech rynkowych ustalono zgodnie z zaleceniami zapisanymi z PKZW na podstawie badań, obserwacji, preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, informacji otrzymanych z rynku nieruchomości (agencje pośrednictwa, rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości) oraz poprzez podobieństwo z podobnymi rodzajowo rynkami.

Tab. 2. Określenie procentowego udziału wag cech rynkowych

Nazwa cechy	Wartość wag cech rynkowych
Dojazd	25%
Lokalizacja szczegółowa	25%
Możliwości inwestycyjne	40%
Dostęp do mediów	10%
<b>Razem</b>	<b>100%</b>

## 8.3. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 5 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które odbyły się na badanym rynku w latach 2021-2023. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 3. Zestawienie nieruchomości podobnych

Lp.	Data	Miasto	Ulica	Pow. gruntu (m <sup>2</sup> )	Cena (zł)	Cena jednostkowa (zł/m <sup>2</sup> )
1.	02.03.2023	Grudziądz	Droga Mazowiecka	6 464,00	540 308,94	83,59
2.	21.12.2021	Grudziądz	Konstytucji 3 Maja	4 187,00	435 203,25	103,94
3.	08.12.2021	Brodnica	Polna	3 648,00	320 000,00	87,72
4.	22.09.2021	Inowrocław	Nowa	5 706,00	310 000,00	54,33
5.	03.09.2021	Grudziądz	Astrowa	4 865,00	350 000,00	71,94
					C <sub>min</sub>	54,33
					C <sub>max</sub>	103,94
					C <sub>śr</sub>	80,30
					ΔC	49,61



## 8.4. Oszacowanie wartości nieruchomości

Tab. 4. Arkusz wyceny całej nieruchomości

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	obiekty przyjęte do porównania								
				Konstytucji 3 Maja			Pólna			Astrowa		
moment wyceny (rr-mm-dd)			20.06.2023	-			-			-		
cena nieruchomości			-	435 203,25			320 000,00			350 000,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			-	2021-12-21		0%	2021-12-08		0%	03.09.2021		0%
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	435 203,25			320 000,00			350 000,00		
jednostka porównawcza (m <sup>2</sup> powierzchni)			3 064,00	4 187,0			3 648,0			4 865,0		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	103,94			87,72			71,94		
cechy (atrybuty) przyjęte do porównania	waga (%)	zakres poprawki (zł)	standard cechy	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)
Dojazd	25%	12,40	dobry	dobry	0%	0,00	dobry	0%	0,00	dobry	0%	0,00
Lokalizacja szczegółowa	25%	12,40	przeciętna	dobra	-100%	-12,40	przeciętna	0%	0,00	dobra	-100%	-12,40
Możliwości inwestycyjne	40%	19,84	przeciętne	korzystne	-100%	-19,84	przeciętne	0%	0,00	korzystne	-100%	-19,84
Dostęp do mediów	10%	4,96	przeciętny	pełny	-100%	-4,96	przeciętny	0%	0,00	pełny	-100%	-4,96
suma	100%	49,60										
poprawka kwotowa (zł)			-	-37,20			0,00			-37,20		
cena jednostkowa skorygowana (zł/m <sup>2</sup> )			-	66,74			87,72			34,74		
wartość jednostki porównawczej (zł/m <sup>2</sup> )			63,07									
wartość nieruchomości szacowanej (zł)			193 246									

## 9. Wynik końcowy

Tab. 5. Podsumowanie wyceny

<b>Wartość rynkowa prawa własności</b> nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Grudziądzu przy ul. Droga Topolowa oznaczonych jako działki nr 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57 obręb 0073 M. Grudziądz KW TO1U/00050994/0, TO1U/00050990/2, TO1U/00050993/3, TO1U/00052150/6	
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI słownie:	<b>193 000 zł</b> <i>Sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych</i>

*Oszacowania wartości rynkowej dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę transakcji na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami, analizę trendów i cen kupna-sprzedaży, uwzględniając jednocześnie podstawowe cechy i czynniki mające wpływ na wycenianą nieruchomość.*

*Zastosowane podejście porównawcze, metoda porównywania parami pozwoliła uzyskać wartość odpowiadającą najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku.*

*Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku.*

**Wycena wykonana dnia 22 czerwca 2023 r.**



## **10. Klauzule i ustalenia dodatkowe**

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.
- Operat nie może być wykorzystywany do celu innego niż określony w operacie szacunkowym.
- Wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT ani innych opłat stosowanych przy zawieraniu transakcji sprzedaży nieruchomości.
- Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk właścicieli oraz pełnych adresów nieruchomości przyjętych do analizy.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego

## **11. Załączniki**

1. Protokół z badania księgi wieczystej
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Wypis z ewidencji gruntów
4. Wrys z mapy ewidencyjnej
5. Kopia polisy OC

**Załącznik 1**

**Protokół z badania księgi wieczystej**

Stan prawny nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 31/53 uregulowany jest w KW nr **TO1U/00050994/0**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 20.06.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: M. Grudziądz

Gmina: Grudziądz M.

Miejscowość: Grudziądz

Nr działki: 31/53

Obręb ewidencyjny: 0073 M. Grudziądz

Ulica: Droga Topolowa

Sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane

Przyłączenie: TO1U/00021502/3

Obszar: 0,1288 ha

**Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

Wolny od wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

Wolny od wpisów

**Dział IV – HIPOTEKA**

Wolny od wpisów

Stan prawny nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 31/49, 31/50 uregulowany jest w KW nr **TO1U/00050990/2**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 20.06.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: M. Grudziądz

Gmina: Grudziądz M.

Miejscowość: Grudziądz

Nr działki: 31/49, 31/50

Obręb ewidencyjny: 0073 M. Grudziądz

Ulica: Droga Topolowa  
Sposób korzystania: Dr – drogi, R – grunty orne  
Przyłączenie: T01U/00021523/6  
Obszar: 0,0528 ha

**Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

Wolny od wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

Wolny od wpisów

**Dział IV – HIPOTEKA**

Wolny od wpisów

Stan prawny nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 31/52 uregulowany jest w KW nr **T01U/00050993/3**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 20.06.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: M. Grudziądz  
Gmina: Grudziądz M.  
Miejscowość: Grudziądz  
Nr działki: 31/52  
Obręb ewidencyjny: 0073 M. Grudziądz  
Ulica: Droga Topolowa  
Sposób korzystania: BP – zurbanizowane tereny niezabudowane  
Przyłączenie: T01U/00021502/3  
Obszar: 0,0757 ha

**Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

Wolny od wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

Wolny od wpisów

**Dział IV – HIPOTEKA**

Wolny od wpisów

Stan prawny nieruchomości gruntowych oznaczonych nr 31/56 i 31/57 uregulowany jest w KW nr **TO1U/00052150/6**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 20.06.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

**Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: M. Grudziądz

Gmina: Grudziądz M.

Miejscowość: Grudziądz

Nr działki: 31/56, 31/57

Obręb ewidencyjny: 73 M. Grudziądz

Ulica: Droga Topolowa

Sposób korzystania: Dr - drogi

Przyłączenie: TO1U/00020704/2

Obszar: 0,0491 ha

**Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:**

Wolny od wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:**

"Grudziądzkie Inwestycje Medyczne" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:**

Wolny od wpisów

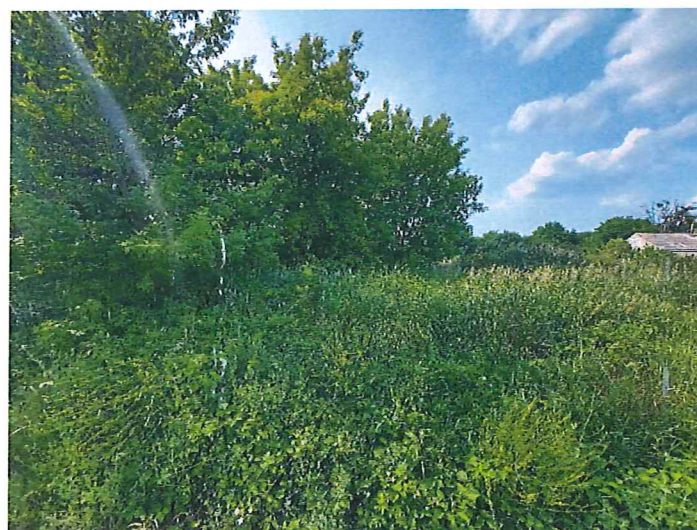
**Dział IV – HIPOTEKA**

Wolny od wpisów



**Załącznik 2**

**Dokumentacja fotograficzna**



Prezydent Grudziądz  
Ratuszowa 1  
86-300 Grudziądz  
tel. -

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: M. GRUDZIĄDZ  
Gmina: M. Grudziądz  
Jednostka ewidencyjna: 046201\_1, M. Grudziądz  
Obręb: 0073, 073

Nr kancelaryjny: GN-III.6621.1.547.2023

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: G.86

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

"GRUDZIĄDZKIE INWESTYCJE MEDYCZNE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GRUDZIĄDZU  
W ORGANIZACJI

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
73	31/49	M. GRUDZIĄDZ, ul. DROGA TOPOŁOWA	Drogi	dr	0,0266	0,0266	TO1U/00050990/2
Identyfikator działki: 046201_1.0073.31/49 Rejon statystyczny: 882150							
73	31/50	M. GRUDZIĄDZ, ul. DROGA TOPOŁOWA	Grunty orne	RV	0,0262	0,0262	TO1U/00050990/2
Identyfikator działki: 046201_1.0073.31/50 Rejon statystyczny: 882150							
Razem:					0,0528	0,0528	

Sporządził(a): Wioleta Rubaj, według stanu na dzień: 2023-06-16

Nr zlecenia: 1715-1/2023

2023-06-16  
PREZYDENTA GRUDZIĄDZA.....  
(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)  
mgr inż. Wioleta Rubaj  
Data i podpis  
DIREKTOR WYDZIAŁU  
Geodazji i Gospodarki Nieruchomościami (2)



Prezydent Grudziądza  
Ratuszowa 1  
86-300 Grudziądz  
tel. -

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: M. GRUDZIĄDZ  
Gmina: M. Grudziądz  
Jednostka ewidencyjna: 046201\_1, M. Grudziądz  
Obręb: 0073, 073

Nr kancelaryjny: GN-III.6621.1.547.2023

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

### UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: G.87

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

"GRUDZIĄDZKIE INWESTYCJE MEDYCZNE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GRUDZIĄDZU  
W ORGANIZACJI

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.	
					użytków w ha	działki w ha		
73	31/52	M. GRUDZIĄDZ, ul. DROGA TOPOŁOWA	Zurbanizowane tereny niezabudowane	Bp	0,0757	0,0757	TO1U/00050993/3	
Identyfikator działki: 046201_1.0073.31/52 Rejon statystyczny: 882150					Razem:	0,0757	0,0757	

Sporządził(a): Wioleta Rubaj, według stanu na dzień: 2023-06-16  
Nr zlecenia: 1715-1/2023

Z up. PREZYDENTA GRUDZIĄDZA

2023-06-16, *Wioleta Rubaj*  
(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby  
DYREKTORA (reprezentującej organ)  
Geodazji i Gospod. Data i podpis) (2)

Prezydent Grudziądza  
Ratuszowa 1  
86-300 Grudziądz  
tel. -

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: M. GRUDZIĄDZ  
Gmina: M. Grudziądz  
Jednostka ewidencyjna: 046201\_1, M. Grudziądz  
Obręb: 0073, 073

Nr kancelaryjny: GN-III.6621.1.547.2023

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: G.92

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

"GRUDZIĄDZKIE INWESTYCJE MEDYCZNE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GRUDZIĄDZU  
W ORGANIZACJI

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytkowników	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
73	31/56	M. GRUDZIĄDZ, ul. DROGA TOPOLOWA	Drogi	dr	0,0225	0,0225	TO1U/00052150/6
Identyfikator działki: 046201_1.0073.31/56 Rejon statystyczny: 882150							
73	31/57	M. GRUDZIĄDZ, ul. DROGA TOPOLOWA	Drogi	dr	0,0266	0,0266	TO1U/00052150/6
Identyfikator działki: 046201_1.0073.31/57 Rejon statystyczny: 882150							
Razem:					0,0491	0,0491	

Sporządził(a): Wioleta Rubaj, według stanu na dzień: 2023-06-16  
Nr zlecenia: 1715-1/2023

Z up. PREZYDENTA GRUDZIĄDZA

wgr inż. Wioleta Rubaj

2023-06-16

(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)  
Data i podpis

Prezydent Grudziądz  
Ratuszowa 1  
86-300 Grudziądz  
tel. -

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: M. GRUDZIĄDZ  
Gmina: M. Grudziądz  
Jednostka ewidencyjna: 046201\_1, M. Grudziądz  
Obręb: 0073, 073

Nr kancelaryjny: GN-III.6621.1.547.2023

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: G.88

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1

"GRUDZIĄDZKIE INWESTYCJE MEDYCZNE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W GRUDZIĄDZU  
W ORGANIZACJI

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytkowników	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
73	31/53	M. GRUDZIĄDZ, ul. DROGA TOPOŁOWA	Zurbanizowane tereny niezabudowane	Bp	0,1288	0,1288	TO1U/00050994/0
Identyfikator działki: 046201_1.0073.31/53 Rejon statystyczny: 882150					Razem:	0,1288	0,1288

Sporządził(a): Wioleta Rubaj, według stanu na dzień: 2023-06-16

Nr zlecenia: 1715-1/2023

Z up. PREZYDENTA GRUDZIĄDZA

2023-06-16, .....

(imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)  
Data i podpis  
DIREKTOR BIURA  
Geodazji i Gospodarki Mierzeniami (2)

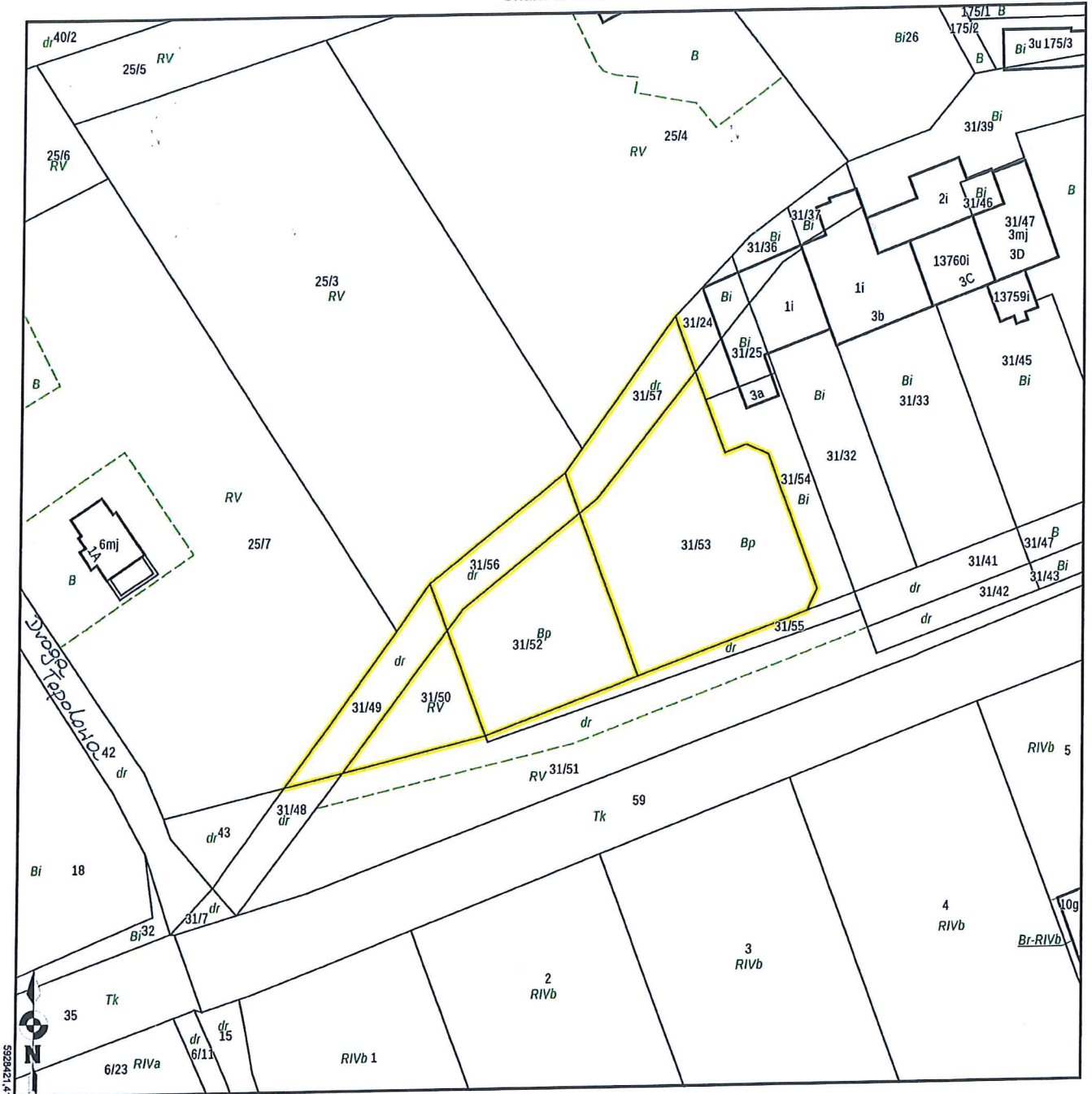
Prezydent Grudziądza  
Ratuszowa 1  
86-300 Grudziądz  
tel. -

Nr sprawy: GN-III.6621.1.547.2023

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: M. GRUDZIĄDZ  
Gmina: M. Grudziądz  
Jednostka ew.: 046201\_1 - M. Grudziądz  
Obręb: 0073 - 073  
Arkuszy mapy: 73  
Numer działki: 31/49, 31/50, 31/52, 31/53, 31/56, 31/57

# WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:1000



Sporządził(a): Wioleta Rubaj, według stanu na dzień: 2023-06-16  
Adnotacje:

**Dokument niniejszy jest wyrysem z mapy ewidencyjnej i jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księgach wieczystych**

(Pieczęć urzędowa)

(Imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)

**mgr inż. Wojciech Witkowski**  
**BRANŻOWY WYMIARU**  
**Gazdów i Gospodarki M. Grudziądza (40)**  
(Data i podpis)

