

OPERAT SZACUNKOWY



OP 020/2022

COMES CONSULTING GROUP

www.comescon.pl



OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ:
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ,
ZABUDOWANEJ, OBJĘTEJ KSIĘGĄ
WIECZYSTĄ NR **GL1T/00076002/6**
oraz

UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ,
NIEZABUDOWANEJ, OBJĘTEJ KSIĘGĄ
WIECZYSTĄ NR **GL1T/00080743/3**,

– POŁOŻONYCH W NAKLE ŚLĄSKIM,
GMINIE ŚWIERKLANIEC, POWIECIE
TARNOGÓRSKIM, W REJONIE UL.
WIECZORKA

COMES CONSULTING GROUP

Oddział Bytom:
ul. Drzymaly 2
41-902 Bytom
tel.: +48 604 722 080

Oddział Kraków:
ul. Bydgoska 6
30-056 Kraków
tel.: +48 888 595 095

Bytom, 22 marca 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

I. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest:

1. **Nieruchomość gruntowa położona w rejonie ul. Wieczorka w miejscowości Nakło Śląskie, w gminie Świerklaniec, w powiecie tarnogórskim, stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2536/34 z obrębu 0001 Nakło Śląskie, o powierzchni 2 040 m².**

Ww. działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1T/00076002/6.

Przedmiotowa działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

2. **Nieruchomość gruntowa położona przy w rejonie ul. Wieczorka w miejscowości Nakło Śląskie, w gminie Świerklaniec, w powiecie tarnogórskim, stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2543/34 z obrębu 0001 Nakło Śląskie, o powierzchni 765 m².**

Ww. działka jest niezabudowana i stanowi drogę niepubliczną, wewnętrzną, zapewniającą dostęp do okolicznych nieruchomości z ul. Wieczorka w Nakle Śląskim.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1T/00080743/3.

Istotne cechy przedmiotu wyceny:

a. Dostęp do drogi publicznej

Dostęp do zabudowanej działki gruntu nr 2536/34 objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 z drogi publicznej, tj. ul. Wieczorka, odbywa się częściowo za pośrednictwem drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 2543/34, częściowo zaś na podstawie uprawnień związanych z własnością nieruchomości, a wynikających z ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w dziale III innych ksiąg wieczystych. Prawa te stanowią służebności gruntowe obciążające nieruchomości objęte księgami wieczystymi o numerach GL1T/00011185/9 oraz GL1T/00091186/0, polegające na nieograniczonym prawie przejazdu, przechodu oraz przeprowadzenia mediów przez część obszaru tychże nieruchomości na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6.

Aktualny w dniu sporządzenia niniejszego operatu właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 posiada prawnie uregulowany dostęp do tejże nieruchomości z drogi publicznej na podstawie wskazanych wyżej uprawnień związanych z jej własnością oraz z uwagi na fakt, że pozostaje on jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3, po której przebiega droga wewnętrzna, w udziale nr 12 o wielkości 1/72.

Należy wskazać w związku z powyższym, że udział w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3 pozostaje w istotnym gospodarczym związku z nieruchomością objętą księgą wieczystą nr księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6. Ewentualny nabywca nieruchomości objętej księgą wieczystą nr księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 winien, w celu jej prawidłowego użytkowania, posiadać jednocześnie udział w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3.

Z uwagi na powyższe, w niniejszym operacie szacunkowym nieruchomość objęta księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 traktowana jest jako gospodarcza całość łącznie z ww. udziałem w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3.

Na marginesie powyższych ustaleń wskazać należy dodatkowo na następującą okoliczność. Mianowicie, zabudowana działka gruntu nr 2536/34 graniczy od południa bezpośrednio z terenem oznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 9KDL, tj. terenem drogi publicznej klasy „lokalna”. Mogłoby to oznaczać, że działka ta posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony południowej. Jednakże teren oznaczony w planie miejscowym symbolem 9KDL nie

stanowi w istocie drogi publicznej, zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Gminy Świerklaniec. Na omawianym terenie znajduje się droga o nawierzchni gruntowej, skrzyżowana z ul. Dworcową po stronie północno-zachodniej oraz z ul. Nakielską po stronie południowo-wschodniej. Przebiega ona jednakże po obszarze nieruchomości pozostających we władaniu spółki PKP i nie została zaliczona do kategorii gminnych dróg publicznych. Zgodnie z uzyskanymi informacjami, gmina Świerklaniec zamierzała nabyć nieruchomość, po których przebiega ww. droga, do transakcji jednakże nie doszło. Stąd, chociaż szacowana działka nr 2536/34 granicy od południa bezpośrednio z terenem ww. drogi gruntowej, w sposób zwyczajowy ogólnodostępnej, nie można uznać, że posiada przez to formalny i uregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej. Należy stwierdzić, że prawnie uregulowany dostęp do drogi publicznej szacowana działka posiada wyłącznie w sposób opisany wcześniej, tj. na podstawie służebności gruntowych oraz po drodze wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 2543/34.

b. Uwarunkowania planistyczne

Szacowane nieruchomości położone są na obszarze, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XXIX/220/20 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część południowego obszaru sołectwa Nakło Śląskie.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu:

1. nieruchomość objęta księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6, stanowiąca zabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2536/34, posiada przeznaczenie określone symbolem 40MN, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. nieruchomość objęta księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3, stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2543/34, po której przebiega droga, posiada przeznaczenie określone symbolem 14KDW, tj. tereny dróg wewnętrznych.

Należy stwierdzić, że obie z ww. nieruchomości są zagospodarowane oraz użytkowane zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym.

c. Charakterystyka budynku mieszkalnego wchodzącego w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6

Cechy budynku:

- Identyfikator budynku: 241307_2.0001.2001_BUD.
- Status budynku: **wybudowany**. Zakończenie prac budowlanych miało miejsce dnia 15.03.2020 r., zgodnie z wpisem w dzienniku budowy. Budynek został oddany do użytkowania. Budynek posiada nadany identyfikator, wskazany powyżej, oraz adres, tj. ul. Wieczorka 8P w Nakle Śląskim. Budynek może być użytkowany zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.
- Budynek został wzniesiony na podstawie decyzji nr 1735/16 Starosty Tarnogórskiego z dnia 30.11.2016 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem dwustanowiskowym w Nakle Śląskim przy ul. Wieczorka, na działce o numerze ewidencyjnym 2536/24. Dnia 16.01.2017 r. Starosta Tarnogórski wydał decyzję przenoszącą ww. decyzję na rzecz aktualnego właściciela nieruchomości.
- Przedmiotowy budynek wzniesiony został w zabudowie wolnostojącej i posiada dwie kondygnacje nadziemne: parter oraz piętro (bez skosów sufitu), jak również podpiwniczenie. Bryła budynku obejmuje dwa pomieszczenia garażowe o łącznej powierzchni wynoszącej 63,00 m².
- Pomimo formalnego zakończenia robót budowlanych w budynku, pozostaje on częściowo niewykończony w zakresie części elementów wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego:
 - wykończona, w pełni funkcjonalna oraz aktualnie użytkowana część budynku obejmuje kondygnację parteru oraz część pomieszczeń kondygnacji piętra; obie kondygnacje posiadają pełne wyposażenie w instalacje.
 - część pomieszczeń kondygnacji piętra nie posiada wykończenia wewnętrznego;
 - nie wykończona pozostaje również elewacja budynku.

Większa część pomieszczeń budynku pozostaje zatem wykończona i nadaje się do użytkowania. W celu osiągnięcia pełnej funkcjonalności budynku niezbędne jest jednak wykończenie części

pomieszczeń piętra (montaż podłóg, wykonanie powłok malarskich, montaż stolarki drzwiowej) oraz wykończenie elewacji powłokami tynkarskimi.

- Budynek wyposażony jest w całości w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną z sieci gminnej, gazową, centralnego ogrzewania (kocioł gazowy dwufunkcyjny oraz ogrzewanie podłogowe).
- Parametry powierzchniowe budynku:
 - powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji: 341,45 m²
 - powierzchnia użytkowa kondygnacji parteru i piętra: 256,65 m²
 - w tym powierzchnia pom. garażowych: 63,00 m²

d. Zagospodarowanie terenu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6

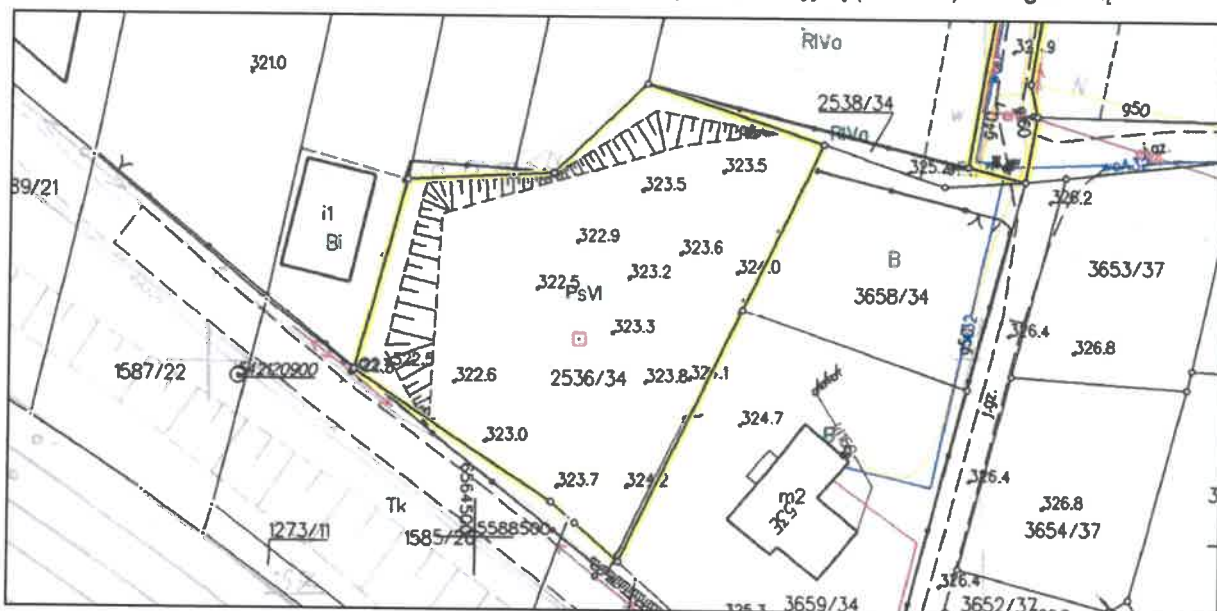
Teren niezabudowanej części przedmiotowej nieruchomości pozostaje zagospodarowany w niskim stopniu, nieurządzony. Nawierzchnia jest nieutwardzona. Brak jest elementów zagospodarowania typowych dla posesji mieszkalnych (trawnik, ogród, zieleniec, utwardzone chodniki, podjazdy, elementy małej architektury itp.). Nawierzchnia działki gruntowa, porośnięta trawą samosiewną. Wzdłuż granic działki znajdują się nieliczne drzewa i krzewy, w tym ozdobne.

Teren działki pozostaje w przeważającej części relatywnie płaski, jednakże z występującymi lokalnie deniwelacjami. Na obszarze działki występują niewielkie różnice w poziomie terenu.

Zjazd za teren działki z drogi wewnętrznej gruntowy.

Działka jest w całości ogrodzona ogrodzeniem z betonowych elementów prefabrykowanych oraz z siatki na słupach stalowych i podmurówce. Brak bramy wjazdowej na teren nieruchomości.

Działka jest uzbrojona w sieci: elektroenergetyczną, wodną, kanalizacyjną (szambo) oraz gazową.



Powyżej przedstawiono fragment mapy zasadniczej z obrysem granic działki nr 2536/34. Należy zauważyć, że na mapie nie został jeszcze naniesiony budynek mieszkalny jednorodzinny.

e. Zagospodarowanie terenu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3

Teren przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr 2543/34, pozostaje w całości zagospodarowany jako droga wewnętrzna, głównie o nawierzchni gruntowej. Stan techniczny nawierzchni niekorzystny. Działka nie posiada własnego ogrodzenia (graniczy jednak z ogrodzonymi posesjami mieszkalnymi). W gruncie działki przebiegają sieci uzbrojenia, tj. sieć gazowa, wodociągowa oraz energetyczna. Obecna jest ponadto napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia.

II. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6, wraz z wartością udziału nr 12 o wielkości 1/72 w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3 – stanowiących łącznie gospodarczą całość – według stanu nieruchomości określonego na dzień ich oględzin oraz według poziomu cen i wartości nieruchomości określonego na dzień sporządzenia niniejszego operatu.

III. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności oraz udziału w prawie własności ww. nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłości.

IV. METODA WYCENY

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.

V. OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6, łącznie z udziałem nr 12 o wielkości 1/72 w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3, stanowiącej drogę wewnętrzną, wynosi:

952 000 zł

słownie: dziewięćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana oraz udział w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną stanowią gospodarczą całość z uwagi na fakt, że posiadanie udziału w nieruchomości drogowej zapewnia właścicielowi nieruchomości zabudowanej dostęp do tejże nieruchomości z drogi publicznej.

Dodatkowo, w niniejszym opracowaniu oszacowano również wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej (nie będącą jej wartością rynkową), wynoszącą:

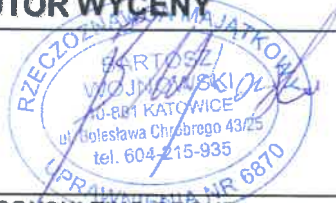
728 000 zł

słownie: siedemset dwadzieścia osiem tysięcy złotych

VI. DATA WYCENY ORAZ OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny oraz data, na którą określono wartość nieruchomości: 8 marca 2022 r.

VII. AUTOR WYCENY



mgr Bartosz Wojnowski

Bytom, 22 marca 2022 r.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	7
1.1 Przedmiot wyceny	7
1.2 Zakres wyceny.....	10
2. CEL WYCENY.....	10
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	10
3.1 Podstawa formalna	10
3.2 Podstawa prawna wyceny	10
3.3 Podstawy merytoryczne wyceny i materiały pomocnicze:	10
3.4 Źródła informacji i materiały źródłowe	11
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	11
5. DANE O PRZEDMIOCIE WYCENY	11
5.1 Stan prawny nieruchomości.....	11
5.2 Określenie przeznaczenia nieruchomości.....	17
5.3 Lokalizacja.....	20
5.4 Opis przedmiotu wyceny.....	23
6. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	34
6.1 Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	34
6.2 Segmentacja rynku nieruchomości	37
6.3 Analiza rynku nieruchomości	38
7. METODYKA WYCENY.....	46
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	47
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ NIERUCHOMOŚCI	51
10. WYNIK KOŃCOWY.....	54
11. KLAUZULE.....	54
12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	55

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest:

1. **Nieruchomość gruntowa położona w rejonie ul. Wieczorka w miejscowości Nakło Śląskie, w gminie Świerklaniec, w powiecie tarnogórskim, stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2536/34 z obrębu 0001 Nakło Śląskie, o powierzchni 2 040 m².**

Ww. działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1T/00076002/6.

Przedmiotowa działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

2. **Nieruchomość gruntowa położona przy w rejonie ul. Wieczorka w miejscowości Nakło Śląskie, w gminie Świerklaniec, w powiecie tarnogórskim, stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2543/34 z obrębu 0001 Nakło Śląskie, o powierzchni 765 m².**

Ww. działka jest niezabudowana i stanowi drogę niepubliczną, wewnętrzną, zapewniającą dostęp do okolicznych nieruchomości z ul. Wieczorka w Nakle Śląskim.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1T/00080743/3.

Istotne cechy przedmiotu wyceny:

a. Dostęp do drogi publicznej

Dostęp do zabudowanej działki gruntu nr 2536/34 objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 z drogi publicznej, tj. ul. Wieczorka, odbywa się częściowo za pośrednictwem drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 2543/34, częściowo zaś na podstawie uprawnień związanych z własnością nieruchomości, a wynikających z ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w dziale III innych ksiąg wieczystych. Prawa te stanowią służebności gruntowe obciążające nieruchomości objęte księgami wieczystymi o numerach GL1T/00011185/9 oraz GL1T/00091186/0, polegające na nieograniczonym prawie przejazdu, przechodu oraz przeprowadzenia mediów przez część obszaru tychże nieruchomości na rzecz każdego właściciela lub współwłaścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6.

Aktualny w dniu sporządzenia niniejszego operatu właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 posiada prawnie uregulowany dostęp do tejże nieruchomości z drogi publicznej na podstawie wskazanych wyżej uprawnień związanych z jej własnością oraz z uwagi na fakt, że pozostaje on jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3, po której przebiega droga wewnętrzna, w udziale nr 12 o wielkości 1/72.

Należy wskazać w związku z powyższym, że udział w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3 pozostaje w istotnym gospodarczym związku z nieruchomością objętą księgą wieczystą nr księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6. Ewentualny nabywca nieruchomości objętej księgą wieczystą nr księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 winien, w celu jej prawidłowego użytkowania, posiadać jednocześnie udział w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3.

Z uwagi na powyższe, w niniejszym operacie szacunkowym nieruchomości objęta księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 traktowana jest jako gospodarcza całość łącznie z ww. udziałem w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3.

Na marginesie powyższych ustaleń wskazać należy dodatkowo na następującą okoliczność. Mianowicie, zabudowana działka gruntu nr 2536/34 graniczy od południa bezpośrednio z terenem oznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 9KDL, tj. terenem drogi publicznej klasy „lokalna”. Mogłoby to oznaczać, że działka ta posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony południowej. Jednakże teren oznaczony w planie miejscowym symbolem 9KDL nie stanowi w istocie drogi publicznej, zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Gminy Świerklaniec. Na

omawianym terenie znajduje się droga o nawierzchni gruntowej, skrzyżowana z ul. Dworcową po stronie północno-zachodniej oraz z ul. Nakielską po stronie południowo-wschodniej. Przebiega ona jednakże po obszarze nieruchomości pozostających we władaniu spółki PKP i nie została zaliczona do kategorii gminnych dróg publicznych. Zgodnie z uzyskanymi informacjami, gmina Świerklaniec zamierzała nabyć nieruchomości, po których przebiega ww. droga, do transakcji jednakże nie doszło. Stąd, chociaż szacowana działka nr 2536/34 granicy od południa bezpośrednio z terenem ww. drogi gruntowej, w sposób zwyczajowy ogólnodostępnej, nie można uznać, że posiada przez to formalny i uregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej. Należy stwierdzić, że prawnie uregulowany dostęp do drogi publicznej szacowana działka posiada wyłącznie w sposób opisany wcześniej, tj. na podstawie służebności gruntowych oraz po drodze wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 2543/34.

b. Uwarunkowania planistyczne

Szacowane nieruchomości położone są na obszarze, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XXIX/220/20 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część południowego obszaru sołectwa Nakło Śląskie.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu:

3. nieruchomość objęta księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6, stanowiąca zabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2536/34, posiada przeznaczenie określone symbolem 40MN, tj. **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
4. nieruchomość objęta księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3, stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2543/34, po której przebiega droga, posiada przeznaczenie określone symbolem 14KDW, tj. **tereny dróg wewnętrznych**.

Należy stwierdzić, że obie z ww. nieruchomości są zagospodarowane oraz użytkowane zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym.

c. Charakterystyka budynku mieszkalnego wchodzącego w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6

Cechy budynku:

- Identyfikator budynku: **241307_2.0001.2001_BUD**.
- Status budynku: **wybudowany**. Zakończenie prac budowlanych miało miejsce dnia **15.03.2020 r.**, zgodnie z wpisem w dzienniku budowy. Budynek został oddany do użytkowania. Budynek posiada nadany identyfikator, wskazany powyżej, oraz adres, tj. **ul. Wieczorka 8P w Nakle Śląskim**. Budynek może być użytkowany zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.
- Budynek został wzniesiony na podstawie **decyzji nr 1735/16 Starosty Tarnogórskiego z dnia 30.11.2016 r.** zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem dwustanowiskowym w Nakle Śląskim przy ul. Wieczorka, na działce o numerze ewidencyjnym 2536/24. Dnia 16.01.2017 r. Starosta Tarnogórski wydał decyzję przenoszącą ww. decyzję na rzecz aktualnego właściciela nieruchomości.
- Przedmiotowy budynek wzniesiony został w **zabudowie wolnostojącej i posiada dwie kondygnacje nadziemne: parter oraz piętro (bez skosów sufitu), jak również podpiwniczenie**. Bryła budynku obejmuje dwa pomieszczenia garażowe o łącznej powierzchni wynoszącej 63,00 m².
- Pomimo formalnego zakończenia robót budowlanych w budynku, pozostaje on częściowo niewykończony w zakresie części elementów wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego:
 - wykończona, w pełni funkcjonalna oraz aktualnie użytkowana część budynku obejmuje kondygnację parteru oraz część pomieszczeń kondygnacji piętra; obie kondygnacje posiadają pełne wyposażenie w instalacje.
 - część pomieszczeń kondygnacji piętra nie posiada wykończenia wewnętrznego;
 - nie wykończona pozostaje również elewacja budynku.

Większa część pomieszczeń budynku pozostaje zatem wykończona i nadaje się do użytkowania. W celu osiągnięcia pełnej funkcjonalności budynku niezbędne jest jednak wykończenie części pomieszczeń piętra (montaż podłóg, wykonanie powłok malarskich, montaż stolarki drzwiowej) oraz wykończenie elewacji powłokami tynkarskimi.

- Budynek wyposażony jest w całości w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną z sieci gminnej, gazową, centralnego ogrzewania (kocioł gazowy dwufunkcyjny oraz ogrzewanie podłogowe).
- Parametry powierzchniowe budynku:
 - powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji: 341,45 m²
 - powierzchnia użytkowa kondygnacji parteru i piętra: 256,65 m²
 - w tym powierzchnia pom. garażowych: 63,00 m²

d. Zagospodarowanie terenu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6

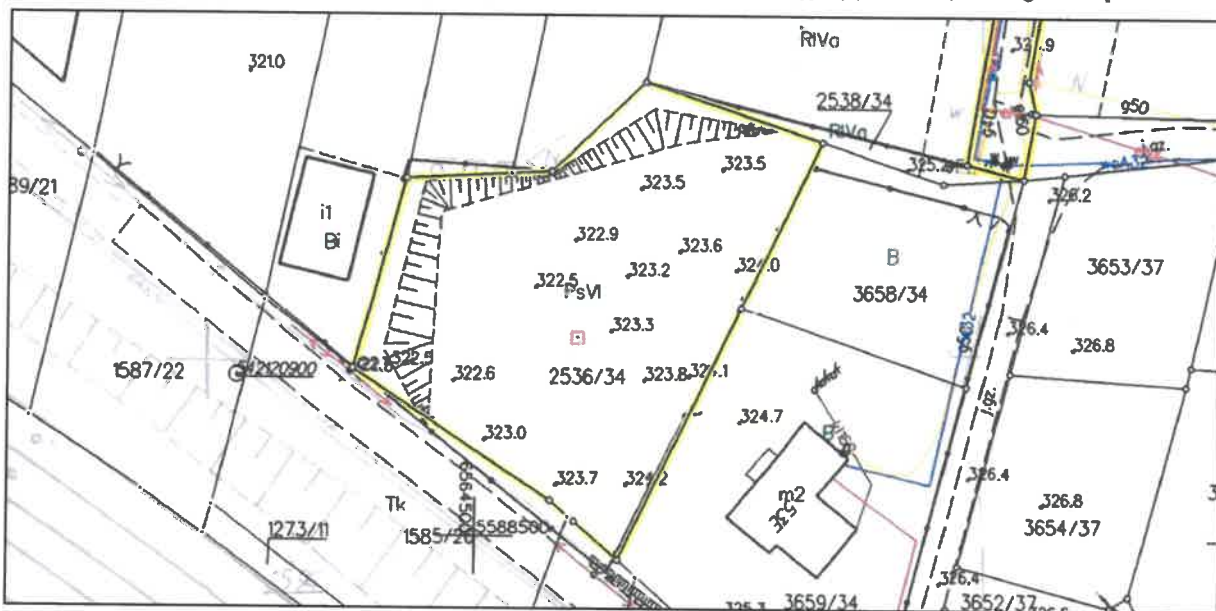
Teren niezabudowanej części przedmiotowej nieruchomości pozostaje zagospodarowany w niskim stopniu, nieurządzony. Nawierzchnia jest nieutwardzona. Brak jest elementów zagospodarowania typowych dla posesji mieszkalnych (trawnik, ogród, zieleniec, utwardzone chodniki, podjazdy, elementy małej architektury itp.). Nawierzchnia działki gruntowa, porośnięta trawą samosiewną. Wzdłuż granic działki znajdują się nieliczne drzewa i krzewy, w tym ozdobne.

Teren działki pozostaje w przeważającej części relatywnie płaski, jednakże z występującymi lokalnie deniwelacjami. Na obszarze działki występują niewielkie różnice w poziomie terenu.

Zjazd za teren działki z drogi wewnętrznej gruntowy.

Działka jest w całości ogrodzona ogrodzeniem z betonowych elementów prefabrykowanych oraz z siatki na słupach stalowych i podmurówce. Brak bramy wjazdowej na teren nieruchomości.

Działka jest uzbrojona w sieci: elektroenergetyczną, wodną, kanalizacyjną (szambo) oraz gazową.



Powyżej przedstawiono fragment mapy zasadniczej z obrysem granic działki nr 2536/34. Należy zauważyć, że na mapie nie został jeszcze naniesiony budynek mieszkalny jednorodzinny.

e. Zagospodarowanie terenu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3

Teren przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr 2543/34, pozostaje w całości zagospodarowany jako droga wewnętrzna, głównie o nawierzchni gruntowej. Stan techniczny nawierzchni niekorzystny. Działka nie posiada własnego ogrodzenia (graniczy jednak z ogrodzonymi posesjami mieszkalnymi). W gruncie działki przebiegają sieci uzbrojenia, tj. sieć gazowa, wodociągowa oraz energetyczna. Obecna jest ponadto napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6, wraz z wartością udziału nr 12 o wielkości 1/72 w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3 – stanowiących łącznie gospodarczą całość – według stanu nieruchomości określonego na dzień ich oględzin oraz według poziomu cen i wartości nieruchomości określonego na dzień sporządzenia niniejszego operatu.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności oraz udziału w prawie własności ww. nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłości.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

3.1 Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia wyceny jest umowa w przedmiocie sporządzenia operatu szacunkowego zawarta w Gliwicach dnia 9 lutego 2022 r. pomiędzy Syndykiem Masy Upadłości Mariusza Bednarczyka prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą BUD-MAR Mariusz Bednarczyk w upadłości, p. Klaudią Jakubiec, z siedzibą w Gliwicach przy ul. Dolnych Wałów 1/35 (tj. Zamawiającym) a firmą Comes Consulting Wycena Nieruchomości Mirosław Zych z siedzibą w Bytomiu przy ul. Drzymały 2/4 (tj. Wykonawcą).

3.2 Podstawa prawna wyceny

Wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności. Są to te źródła prawa, które w sposób bezpośredni wpływają na merytoryczną treść opracowania i warunkują jego poprawną formalną treść.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

3.3 Podstawy merytoryczne wyceny i materiały pomocnicze:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
2. Ustawa z dnia 17 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
5. Mieczysław Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” - 2001r.,
6. E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004 r.,
7. Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
8. R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
9. A. Hopfer, M. Krawczyk, S. Żróbek; Zasady gospodarki przestrzennej i szacowania nieruchomości, Zielona Góra 1997,
10. NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
11. Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
12. Nieruchomości, C.H. Beck.

3.4 Źródła informacji i materiały źródłowe

- dokumentacja ewidencji gruntów i budynków,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- dokumentacja stanu prawnego nieruchomości,
- wizja lokalna, w ramach której dokonano oględzin nieruchomości,
- internetowe źródła informacji,
- akty notarialne sprzedaży nieruchomości udostępnione przez urzędy miast oraz starostwa powiatowe,
- informacje z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, od zarządców nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	08.03.2022 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	28.02.2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	28.02.2022 r.
Data sporządzenia wyceny	08.03.2022 r.

5. DANE O PRZEDMIOCIE WYCENY

5.1 Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości urządzone i prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księgi wieczyste o numerach GL1T/00076002/6 oraz GL1T/00080743/3. Poniżej przedstawiono treść ww. ksiąg wieczystych aktualną na dzień 8 marca 2022 r., zgodnie z danymi witryny Ministerstwa Sprawiedliwości – Elektroniczne Księgi Wieczyste.

Treść księgi wieczystej nr GL1T/00076002/6

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		1	Nr podstawy wpisu 1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2536/34		1, 6
Identyfikator działki	241307_2_0001.AR_5_2536/34		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, NAKŁO ŚLĄSKIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 ŚLĄSKIE, TARNOWSKIE GÓRY, ŚWIERKLANIEC, NAKŁO ŚLĄSKIE	
Ulica	PRZY UL. DWORCOWEJ		
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00011185 / , 0,2040 HA		
Obszar całej nieruchomości		0,2040 HA	Nr podstawy wpisu 1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			3
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA WPISANA W DZIALE III KSIĘGI WIECZYSTEJ GL1T/00011185/9 POD LICZBĄ BIEŻĄCĄ WPISU 2			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	Kolejny numer wpisu	
			2	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	2			4
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA WPISANA W DZIALE III KSIĘGI WIECZYSTEJ GL1T/00091186/0 POD LICZBĄ BIEŻĄCĄ WPISU 2			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	Kolejny numer wpisu	
			2	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.			5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIUSZ LUKASZ BEDNARCZYK, MAREK, ZOFIA, 82021118234			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			10
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	EGZEKUCJĘ WSZCZĘTO Z NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ WIERZYTELIA BUD-METALCO PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ŻERNICY PRZEZ KOMORNIKĄ SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TARNOWSKICH GÓRACH PIOTRA ŁASZKIEWICZA W SPRAWIE O SYGN. AKT GKM 38/21			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		BUD-METALCO PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ŻERNICA, 276663672, 0000121816	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	1620000,00 (JEDEN MILION SZEŚĆSET DWADZIESIĄ TYSIĘCY) zł			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.		KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA Z TYTUŁU OPŁAT I PROWIZJI, KOSZTY USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA, UMOWA KREDYTOWA NUMER 720097841294340 Z DNIA 05.05.2017R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W TARNOWSKICH GÓRACH, KATOWICE, 271514909	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	240000,00 (DWIĘŚCIE CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) zł			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.		TYTUŁEM ZALEGŁYCH ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 13.05.2021 R. SYGN. AKT XIII GNC 225/21	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		INDOS SPÓŁKA AKCYJNA, CHORZÓW, 276591100, 0000343763	

Uwaga dotycząca praw ujawnionych w dziale I – „spis praw” księgi wieczystej:

Ww. prawa odwołują się do służebności gruntowych ujawnionych w księgach wieczystych prowadzonych dla innych nieruchomości, tj. w księdze wieczystej nr GL1T/00011185/9 oraz w księdze wieczystej nr GL1T/00091186/0.

Księga wieczysta nr GL1T/00011185/9 obejmuje nieruchomość stanowiącą działki nr 3658/34 i 3659/34 z obrębem 0001 Nakło Śląskie, obie sąsiadujące z szacowaną działką nr 2536/34. Przy czym lokalizacja działki nr 3658/34 pomiędzy działką nr 2536/34 oraz działką nr 2543/34 (stanowiącą drogę wewnętrzną) sprawia, że odbywa się po niej częściowo komunikacja pomiędzy obiema szacowanymi działkami.

Z kolei księga wieczysta nr GL1T/00091186/0 obejmuje nieruchomość stanowiącą działkę nr 2538/34. Sąsiaduje ona z działkami nr 3658/34 i 2543/34 i jest drugą częścią drogi pomiędzy ww. działkami.

Łącznie obie wskazane wyżej działki, tj. działka nr 3658/34 objęta księgą wieczystą nr GL1T/00011185/9 oraz nr 2538/34 objęta księgą wieczystą nr GL1T/00091186/0, zapewniają komunikację pomiędzy szacowanymi działkami nr 2536/34 oraz 2543/34.

Poniżej wskazano treści wpisów w dziale III ksiąg wieczystych nr GL1T/00011185/9 oraz GL1T/00091186/0, powiązanych z prawami ujawnionymi w księgach wieczystych prowadzonych dla szacowanych nieruchomości:

1. Wpis w księdze nr GL1T/00011185/9

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością.

Treść wpisu: służebność gruntowa na nieruchomości oznaczonej jako działka geodezyjna nr 2537/34, z ograniczeniem jej wykonywania do pasa gruntu biegnącego wzdłuż jej północnej granicy z działką gruntu numer 2538/34, przebiegającą pasem gruntu o łącznej szerokości 5,00 m począwszy od północnej granicy działki 2538/34 z działką 2539/34, polegająca na nieograniczonym prawie przejazdu i przechodu oraz prawie przeprowadzenia mediów przez te działki, której przebieg został zaznaczony kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego, na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr 2536/34 objętej księgą wieczystą nr GL1T/00011186/6.

Na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr 2536/34 objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6.

Uwaga dotycząca wpisu: w ww. wpisie wskazana została służebność gruntowa dotycząca działki nr 2537/34, tymczasem księga wieczysta nr GL1T/00011185/9 nie obejmuje takiej działki, lecz działki nr 3658/34 oraz 3659/34. Jednakże z działek tych działka nr 3658/34 graniczy bezpośrednio z działką nr 2538/34, co wskazuje, że służebność dotyczy jej północnego obszaru (działka nr 2537/34 uległa podziałowi na działki nr 3658/34 i 3659/34 na podstawie decyzji nr VGN.6831.27.4.2016 Wójta Gminy Świerklaniec z dnia 06.12.2016).

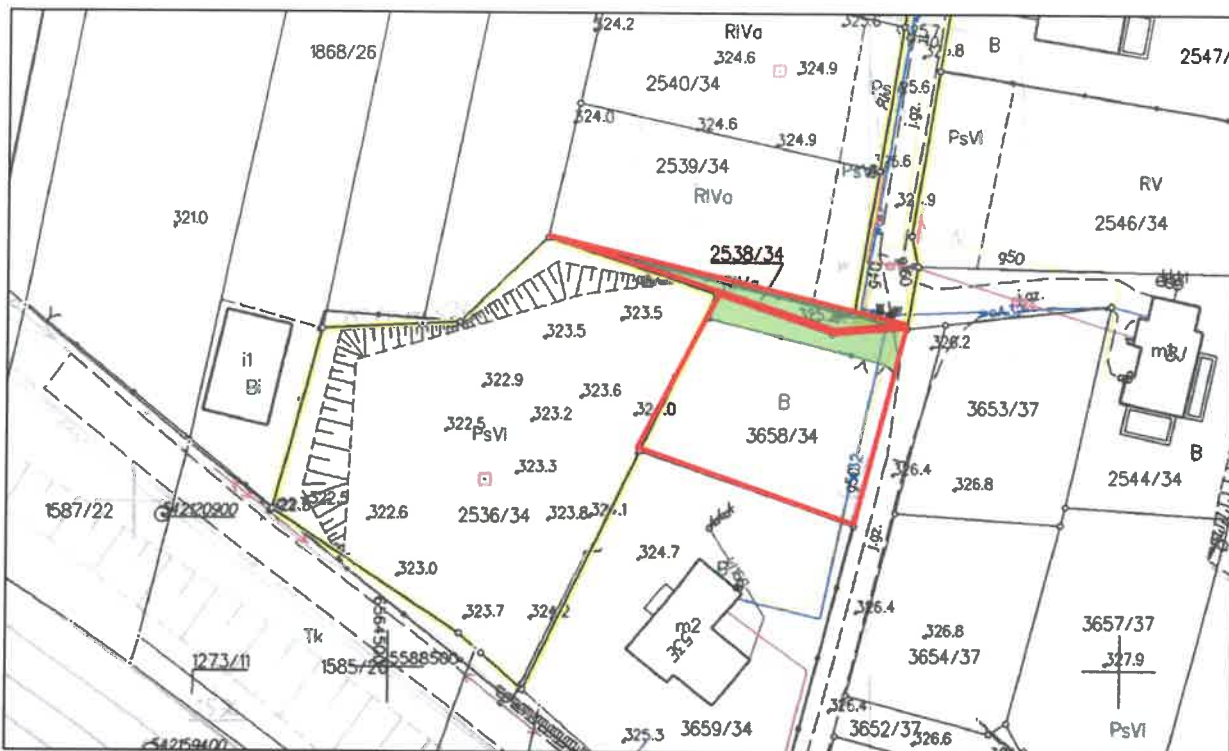
2. Wpis w księdze nr GL1T/00091186/0

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością.

Treść wpisu: służebność gruntowa na nieruchomości oznaczonej jako działka geodezyjna nr 2538/34, przebiegająca pasem gruntu o łącznej szerokości 5,00 m począwszy od północnej granicy działki 2538/34 z działką 2539/34, polegająca na nieograniczonym prawie przejazdu i przechodu oraz prawie przeprowadzenia mediów przez te działki, której przebieg został zaznaczony kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego, na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr 2536/34 objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6.

Na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr 2536/34 objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6.

Poniżej przedstawiono mapę z oznaczeniem obszaru objętego ww. służebnościami:



Na powyższej mapie oznaczono kolorem czerwonym granice działek nr 3658/34 oraz 2538/34, z kolei kolorem zielonym oznaczono pas gruntu objęty służebnościami, stanowiący drogę łączącą działki nr 2536/34 oraz 2543/34.

Treść księgi wieczystej nr GL1T/00080743/3

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		1	Nr podstawy wpisu	1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	2543/34			1
Obszar ewidencyjny (nazwa)	NAKŁO ŚLĄSKIE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, TARNOGÓRSKI, ŚWIERKLANIEC, ŚWIERKLANIEC	
Sposób korzystania	ROLA, PASTWISKO			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00010138 / , 0,0765 HA			
Obszar całej nieruchomości		0,0765 HA	Nr podstawy wpisu	1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	2 / 9	2, 16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	IRENEUSZ KUPKA, EUGENIUSZ, URSZULA, 67061700892			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 9	3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MONIKA GUT, PIOTR, LIDIA, 85101416440			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 9	3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAREK GUT, STEFAN, LUCJA, 79093016070			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 9	6, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MICHAŁ PIEPRZYCA, KONRAD, ANNA, 75102715532			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 9	6, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA CZYŻEWSKA PIEPRZYCA, JERZY, URSZULA, 79051919241			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 / 18	12, 15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA GACKI, ALOJZY, TERESA, 85081516626			
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 / 72	15, 18
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	RENATA MARIA GACKI, JÓZEF, KAZIMIERA, 79081516069			
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 / 72	15, 18
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	TOMASZ PIOTR GACKI, ALOJZY, TERESA, 78111100979			
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	1 / 9	16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANDRZEJ WOLNY, WIESŁAW, ELŻBIETA, 82120107555			
Lp. 10.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 / 36	17
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	CHRISTINE MARGARETE ORDON, AUGUSTYN, MAŁGORZATA			
Lp. 11.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	12	1 / 72	19
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIUSZ ŁUKASZ BEDNARCZYK, MAREK, ZOFIA, 82021118234			
Lp. 12.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	13	8 / 72	20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ADRIAN JÓZEF RENKA, JAN, EMILIA, 75081410419			
Lp. 13.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	14	1 / 9	21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SABINA MARIA LENART, JANUSZ, BOŻENA, 92061208361			
Lp. 14.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	15	1 / 9	24
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JACEK JANUSZ JAKOKTOCHCE, JAN, ZDZISŁAWA, 78101914377			
Lp. 15.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	15	1 / 9	24
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KATARZYNA DOROTA JAKOKTOCHCE, FRANCISZEK, ANNA, 81033116906			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu 22, 23
Numer hipoteki (roszczenia)		1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		777 580,00 (SIEDEMSĘT SIEDEMDZIESIĄT SIEDEŃ TYSIĘCY PIĘCSET OSIEMDZIESIĄT) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	14	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	
<p>NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU, ODSETKI W POSTACI UMOWNYCH ODSETEK OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU, UMOWNYCH ODSETEK OD NIESPŁACONEGO W TERMINIE ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ LUB ZADŁUŻENIA ODSETKOWEGO, PROWIZJE I OPŁATY WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ZWIĄZANE Z DOCHODZENIEM ROSZCZEŃ Z TYTUŁU USTANOWIONEGO ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNEGO, ŚWIADCZENIA UBOCZNE W POSTACI ROSZCZEŃ O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI BANKOWEJ ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU, UMOWA KREDYTU Z DNIA 1.08.2019R. NR 12 1020 2498 0000 8496 0225 3177, ANEKS NR 1 Z 30.10.2019 R. ORAZ UMOWA KREDYTU Z 30.10.2019 R. NR 59 1020 2498 0000 8696 0229 6853</p>			
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	GL1T / 00068181 / 1 1
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438	

5.2 Stan nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków

Poniżej przedstawiono treść wypisu z rejestru gruntów dotyczącego szacowanych nieruchomości, zawierającego ponadto informację o budynku wchodzących w skład nieruchomości:

Znak sprawy: GP K 6621 10 799 2022

Starosta Tarnogórski
42-600 Tarnowskie Góry
ul. Karłuszowiec 5

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
Powiat: **tarnogórski**
Jednostka ewidencyjna: **241307_2, Świerklaniec**
Obręb ewidencyjny: **0001, Nakło Śląskie**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

sporządzono dnia: 17-02-2022 13:01:16

Nr jednostki rejestrowej: **G1170**

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2536/34 ark. 5 241307_2.0001.AR_5.2536/34	Nakło Śląskie, ul. Wieczorka 8P	0.2040	PsVI	0.2040	

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 2001.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.2040	ha
Słownie:	dwa tysiące czterdzieści metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
PsVI - Pastwiska trwałe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	241307_2.0001.2001_BUD	Kondygnacje nadziemne: 0
Działka	241307_2.0001.AR_5.2536/34	Kondygnacje podziemne: -
Adres	ul. Wieczorka 8P	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Uwagi: -		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

Starosta Tarnogórski
42-600 Tarnowskie Góry
ul. Karłuszowiec 5

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: śląskie
Powiat: tarnogórski
Jednostka ewidencyjna: 241307_2, Świerklaniec
Obręb ewidencyjny: 0001, Nakło Śląskie

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

sporządzono dnia: 17-02-2022 13:01:16

Nr jednostki rejestrowej: G1192

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2543/34 ark. 5 241307_2.0001.AR_5.2543/34	przy ul. Dworcowej	0.0765	dr	0.0765	
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0765	ha		
Słownie:		siedemset sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
dr - Drogi					

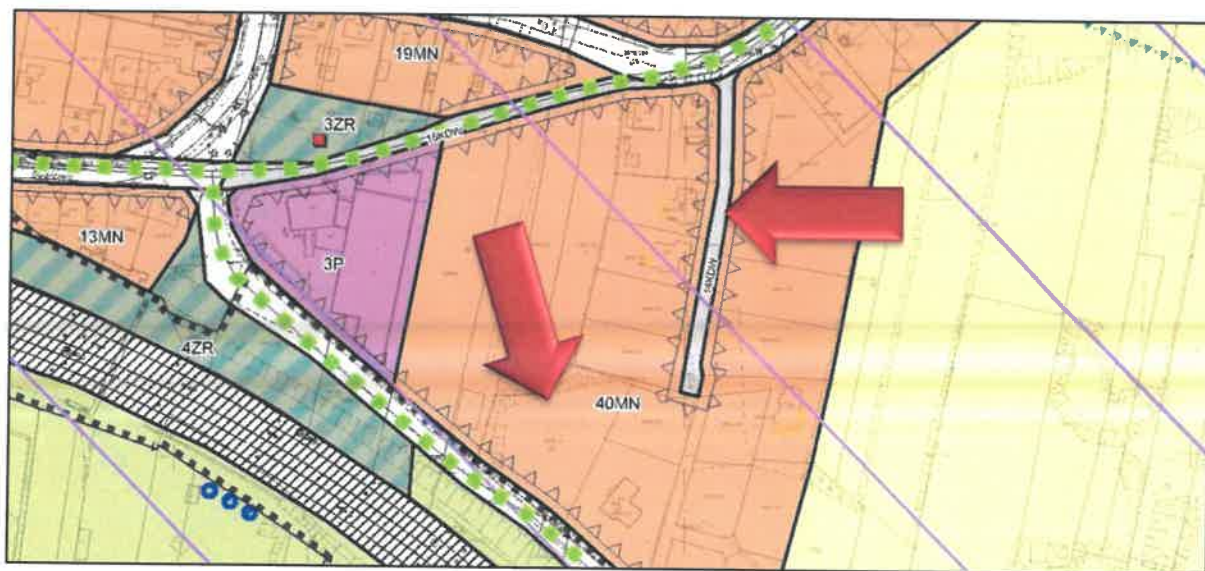
Stwierdzono, że dane dotyczące oznaczenia działki gruntu w ewidencji gruntów są zgodne z danymi księgi wieczystej.

5.2 Określenie przeznaczenia nieruchomości

Szacowane nieruchomości położone są na obszarze, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XXIX/220/20 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Świerklaniec obejmującego część południowego obszaru sołectwa Nakło Śląskie.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu:

1. nieruchomość objęta księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6, stanowiąca zabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2536/34, posiada przeznaczenie określone symbolem 40MN, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. nieruchomość objęta księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3, stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2543/34, po której przebiega droga, posiada przeznaczenie określone symbolem 14KDW, tj. tereny dróg wewnętrznych.



§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach MN, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zieleni urządzona,
- c) obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,
- d) garaże, budynki gospodarcze,
- e) parkingi, dojazdy, chodniki,
- f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej, rzemieślniczej i obsługi pojazdów samochodowych;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
- b) dopuszcza się możliwość utrzymania istniejących obiektów rzemieślniczych oraz obsługi pojazdów samochodowych bez możliwości ich rozbudowy.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach MN:

1) geometria dachów - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi,

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,8;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym - 12,0 m,

b) budynki mieszkalne z dachem płaskim - 8,0 m,

c) budynki usługowe i mieszkalno-usługowe:

- z dachem spadzistym - 12,0 m,

- z dachem płaskim - 6,0 m,

d) garaże, budynki gospodarcze i budowle:

- z dachem spadzistym - 8,0 m,

- z dachem płaskim - 6,0 m.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się następujące układy i tereny tworzące system komunikacyjny obszaru objętego planem:

- 1) układ komunikacji drogowej;
- 2) tereny komunikacji kolejowej.
 2. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:
 - 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z obszarem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **KDGP, KDL, KDD, KK**;
 - 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi:
 - a) klasy "główna przyspieszona" o symbolach **KDGP**,
 - b) klasy "lokalna" o symbolach **KDL**,
 - c) klasy "dojazdowa" o symbolach **KDD**,
 - d) drogi wewnętrzne o symbolach **KDW**,
 - e) dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, których realizację dopuszcza się pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m oraz, że spełnione zostaną przepisy odrębne dotyczące dróg pożarowych.
 3. Określa się następujące zasady dotyczące układu komunikacji drogowej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenów istniejącej i planowanej zabudowy bezpośrednio z dróg klasy **KDL** i **KDD** oraz dróg wewnętrznych **KDW** lub za pośrednictwem dojazdów do tych dróg;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość połączenia dróg o symbolach **KDL** z drogami o symbolach **KDW** za pośrednictwem zjazdów publicznych,
 - b) modernizację dróg wymienionych w ust. 2,
 - c) możliwość zachowania linii rozgraniczających istniejących dróg wyłącznie w przypadkach, gdy stan zainwestowania nie pozwala na poszerzenie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) możliwość wydzielenia dróg i ścieżek rowerowych w ramach linii rozgraniczających dróg powiatowych i gminnych,
 - e) obsługę komunikacyjną istniejących budynków na terenach o symbolach **IP, IMU, 2MU, 1U** i **2U** od istniejącej drogi wojewódzkiej, położonej poza obszarem objętym planem, za pośrednictwem istniejących zjazdów publicznych.
 4. W zakresie systemu parkowania ustala się:
 - 1) możliwość budowy parkingów naziemnych na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy;
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 5 następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m², lecz nie większej niż 2000 m² – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m² – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej,
 - d) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek,
 - e) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,

- g) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 40 miejsc na 100 użytkowników.
 - h) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej.
 - i) budynki produkcyjne i usługowe – 20 miejsc na 100 zatrudnionych.
 - j) cmentarze – 15 miejsc na 10 000 m² powierzchni cmentarza;
- 3) nakaz realizacji potrzeb parkingowych wyliczonych dla poszczególnych programów inwestycyjnych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2, na tych samych działkach budowlanych, na których realizowane są te programy inwestycyjne;
- 4) konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;
- 5) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.
5. Dla terenów komunikacji kolejowej ustala się utrzymanie przebiegu linii kolejowej na terenach o symbolach 1KK i 2KK.

Na podstawie ww. zapisów planu stwierdzono, że faktyczny sposób zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego.

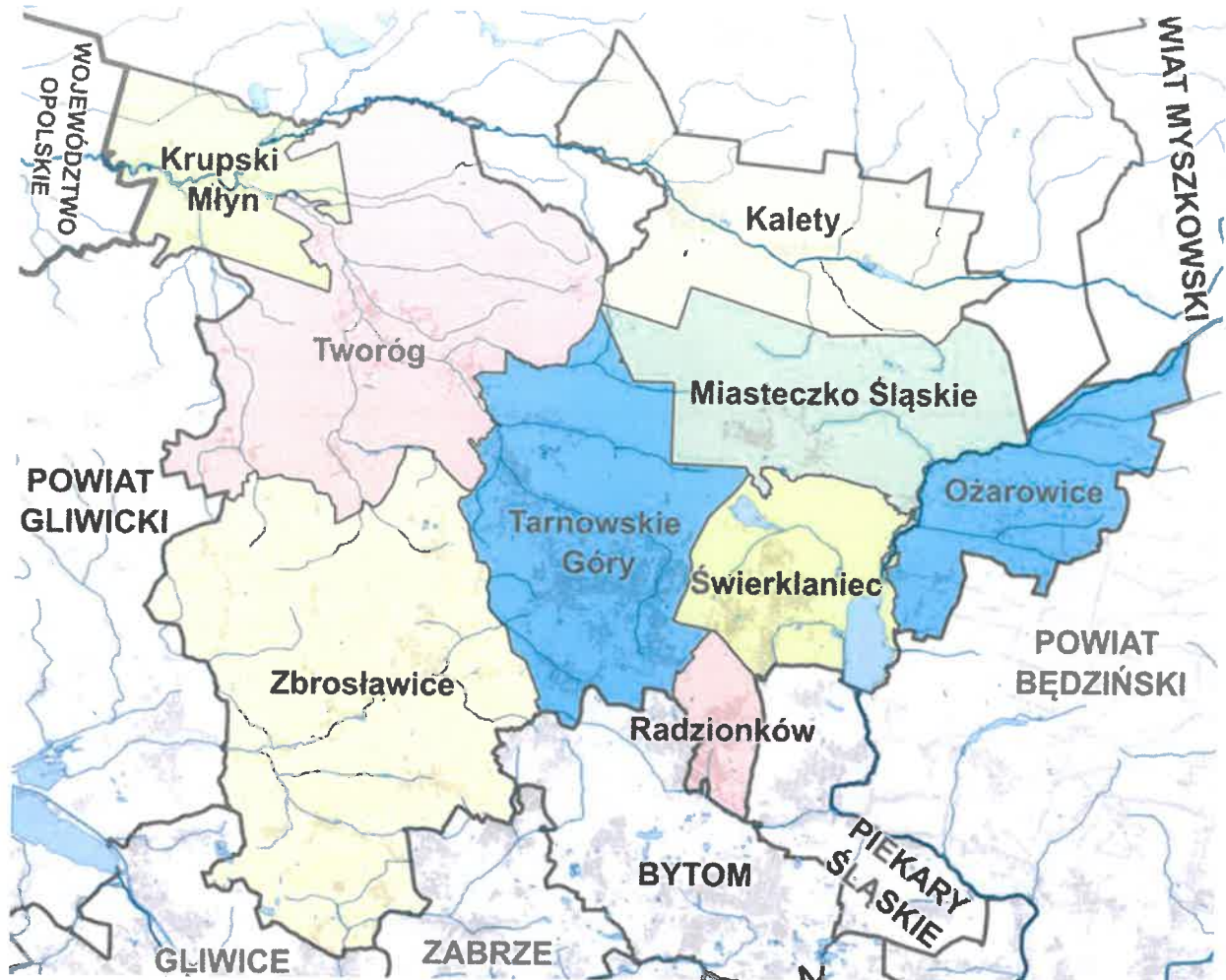
5.3 Lokalizacja

Szacowane nieruchomości zlokalizowane są w miejscowości Nakło Śląskie, w gminie Świerklaniec, w powiecie tarnogórskim.

Gmina Świerklaniec położona jest po wschodniej stronie siedziby powiatu, tj. miasta Tarnowskie Góry, i graniczy z jego obszarem. Po stronie południowej gminy Świerklaniec znajdują się północne peryferia miasta Piekary Śląskie oraz północno-zachodnie peryferia powiatu będzińskiego. Graniczy ona ponadto z gminą Miasteczko Śląskie od północy, gminą Ożarówice od wschodu oraz gminą i miastem Radzionków od południa.

Poblizie siedziby powiatu sprawia, że gmina Świerklaniec wchodzi w skład centralnego pod względem urbanistycznym obszaru powiatu, wyznaczonego przez miasto Tarnowskie Góry, miasto Radzionków oraz gminę Świerklaniec. Posiada ona przez to odmienny profil od peryferyjnych, północnych gmin powiatu, takich jak Krupski Młyn, Tworóg i Kalety. Gmina Świerklaniec, przez swoje położenie relatywnie niedaleko od obszarów zurbanizowanych, ma charakter podmiejski, typowy dla obszarów bezpośrednio otaczających Tarnowskie Góry.

Poniżej przedstawiono mapę powiatu tarnogórskiego z oznaczeniem obszarów administracyjnych poszczególnych gmin.



Atutem gminy Świerklaniec jest ponadto jej profil rekreacyjny oraz walor estetyczny. W gminie znajduje się zalew Nakło-Chechło, będący bardzo popularnym miejscem letniego wypoczynku, ponadto zaś równie dobrze znany na Śląsku rozległy park Świerklaniec. Na obszarze gminy zlokalizowane są ponadto historyczne obiekty o charakterze zabytkowym, kompleksy parkowe, jak również obszerny tereny leśne. Walory te sprawiają, że gmina Świerklaniec jest dobrze rozpoznawalna w regionie.

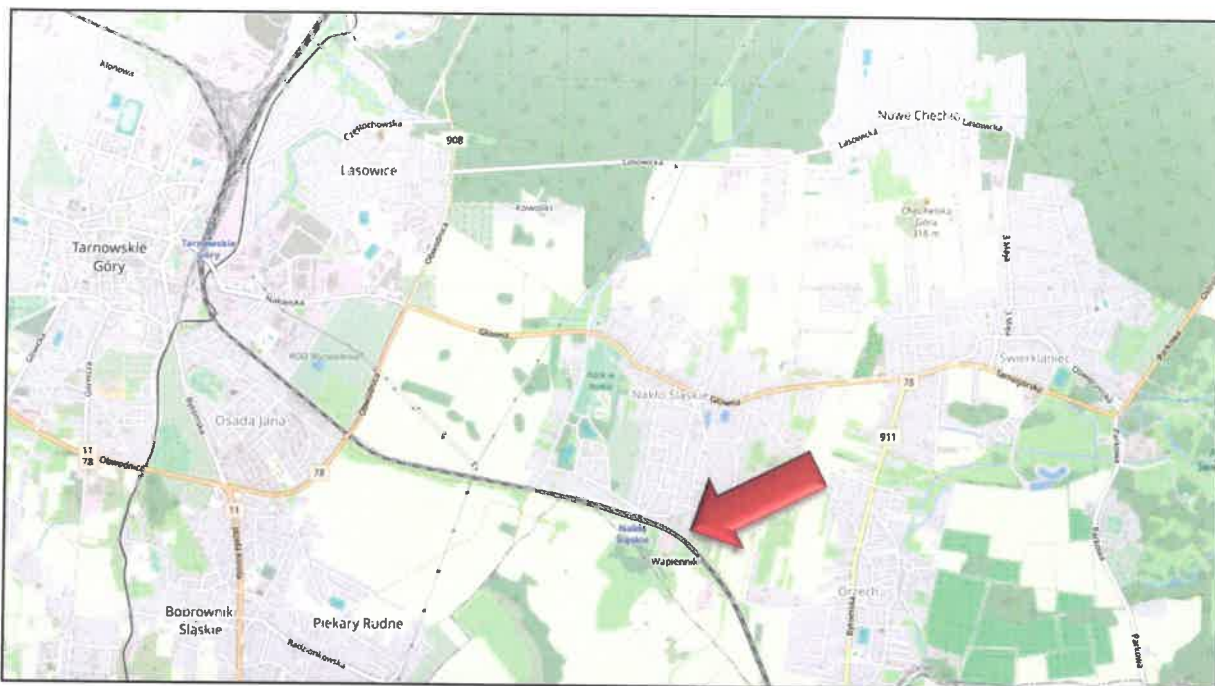
Miejscowość Nakło Śląskie, w której znajduje się szacowana nieruchomość, zlokalizowana jest w niewielkiej odległości od Tarnowskich Gór (ok. 3 km w kierunku wschodnim względem tego miasta). Posiada ona przez to profil podmiejski i podlega w dużej mierze uwarunkowaniom rynkowym charakterystycznym dla obszaru obrzeży Tarnowskich Gór. Są to na rynku lokalnym tereny atrakcyjne dla inwestycji mieszkaniowych oraz popularne lokalizacje podmiejskiego osadnictwa. Świadczą o tym liczne inwestycje deweloperskie, często w postaci budowy zorganizowanych osiedli domów jednorodzinnych na obrzeżach śródmieścia Tarnowskich Gór, w północnych dzielnicach miasta, jak również na obszarze gmin Zbrostawice i Świerklaniec.

Szacowane nieruchomości zlokalizowane są w południowej części Nakła Śląskiego, na granicy zabudowy w tej strefie miejscowości, w bezpośrednim otoczeniu luźnej zabudowy jednorodzinnej, ponadto zaś terenów kolejowych, tj. torowiska kolejowego przebiegającego po południowej stronie w pobliżu nieruchomości.

Bezpośredni profil otoczenia nieruchomości jest w większości mieszkaniowy, zdominowany przez zabudowę jednorodziną. Należy zauważyć jednak, że w otoczeniu występują ponadto, po stronie wschodniej i południowej, tereny niezabudowane, częściowo niezagospodarowane, częściowo użytkowane rolniczo. W niewielkiej odległości znajduje się ponadto obiekt o charakterze produkcyjnym.

Ogólna charakterystyka lokalizacji nieruchomości jest przeciętna. Korzystnie na jej atrakcyjność wpływa pobliże terenów luźnej oraz średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak również dobry standard okolicznej nowo powstałej zabudowy, wreszcie pobliże terenów zieleni. Z kolei

niekorzystnie na atrakcyjność lokalizacji wpływa sąsiedztwo torowiska kolejowego, niewielka dostępność punktów handlowo-usługowych w pobliżu oraz aktualnie niekorzystna nawierzchnia drogi dojazdowej.
Poniżej przedstawiono mapy z oznaczeniem lokalizacji nieruchomości:



źródło: openstreetmap.org



źródło: openstreetmap.org



źródło: portal mapowy udostępniany przez Starostwo Powiatowe w Tarnowskich Górach [gis.tarnogorski.pl]

5.4 Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest:

1. **Nieruchomość gruntowa położona w rejonie ul. Wieczorka w miejscowości Nakło Śląskie, w gminie Świerklaniec, w powiecie tarnogórskim, stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2536/34 z obrębem 0001 Nakło Śląskie, o powierzchni 2 040 m².**

Ww. działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1T/00076002/6.

Przedmiotowa działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

2. **Nieruchomość gruntowa położona przy w rejonie ul. Wieczorka w miejscowości Nakło Śląskie, w gminie Świerklaniec, w powiecie tarnogórskim, stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2543/34 z obrębem 0001 Nakło Śląskie, o powierzchni 765 m².**

Ww. działka jest niezabudowana i stanowi **drogę niepubliczną, wewnętrzną**, zapewniającą dostęp do okolicznych nieruchomości z ul. Wieczorka w Nakle Śląskim.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1T/00080743/3.

Istotne cechy przedmiotu wyceny:

a. Dostęp do drogi publicznej

Dostęp do zabudowanej działki gruntu nr 2536/34 objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 z drogi publicznej, tj. ul. Wieczorka, odbywa się częściowo za pośrednictwem drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 2543/34, częściowo zaś na podstawie uprawnień związanych z własnością nieruchomości, a wynikających z ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w dziale III

innych ksiąg wieczystych. Prawa te stanowią służebności gruntowe obciążające nieruchomości objęte księgami wieczystymi o numerach GL1T/00011185/9 oraz GL1T/00091186/0, polegające na nieograniczonym prawie przejazdu, przechodu oraz przeprowadzenia mediów przez część obszaru tychże nieruchomości na rzecz każdego z właścicieli lub współwłaścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6.

Aktualny w dniu sporządzenia niniejszego operatu właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 posiada prawnie uregulowany dostęp do tejże nieruchomości z drogi publicznej na podstawie wskazanych wyżej uprawnień związanych z jej własnością oraz z uwagi na fakt, że pozostaje on jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3, po której przebiega droga wewnętrzna, w udziale nr 12 o wielkości 1/72.

Należy wskazać w związku z powyższym, że udział w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3 pozostaje w istotnym gospodarczym związku z nieruchomością objętą księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6. Ewentualny nabywca nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 winien, w celu jej prawidłowego użytkowania, posiadać jednocześnie udział w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3.

Z uwagi na powyższe, w niniejszym operacie szacunkowym nieruchomość objęta księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 traktowana jest jako gospodarcza całość łącznie z ww. udziałem w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3.

Na marginesie powyższych ustaleń wskazać należy dodatkowo na następującą okoliczność. Mianowicie, zabudowana działka gruntu nr 2536/34 graniczy od południa bezpośrednio z terenem oznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 9KDL, tj. terenem drogi publicznej klasy „lokalna”. Mogłoby to oznaczać, że działka ta posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony południowej. Jednakże teren oznaczony w planie miejscowym symbolem 9KDL nie stanowi w istocie drogi publicznej, zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Gminy Świerklaniec. Na omawianym terenie znajduje się droga o nawierzchni gruntowej, skrzyżowana z ul. Dworcową po stronie północno-zachodniej oraz z ul. Nakielską po stronie południowo-wschodniej. Przebiega ona jednakże po obszarze nieruchomości pozostających we władaniu spółki PKP i nie została zaliczona do kategorii gminnych dróg publicznych. Zgodnie z uzyskanymi informacjami, gmina Świerklaniec zamierzała nabyć nieruchomość, po których przebiega ww. droga, do transakcji jednakże nie doszło. Stąd, chociaż szacowana działka nr 2536/34 graniczy od południa bezpośrednio z terenem ww. drogi gruntowej, w sposób zwyczajowy ogólnodostępnej, nie można uznać, że posiada przez to formalny i uregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej. Należy stwierdzić, że prawnie uregulowany dostęp do drogi publicznej szacowana działka posiada wyłącznie w sposób opisany wcześniej, tj. na podstawie służebności gruntowych oraz po drodze wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 2543/34.

b. Charakterystyka budynku mieszkalnego wchodzącego w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6

Cechy budynku:

- Identyfikator budynku: **241307_2.0001.2001_BUD.**
- Status budynku: **wybudowany.** Zakończenie prac budowlanych miało miejsce dnia **15.03.2020 r.**, zgodnie z wpisem w dzienniku budowy. Budynek został oddany do użytkowania. Budynek posiada nadany identyfikator, wskazany powyżej, oraz adres, tj. **ul. Wieczorka 8P w Nakle Śląskim.** Budynek może być użytkowany zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.
- Budynek został wzniesiony na podstawie **decyzji nr 1735/16 Starosty Tarnogórskiego z dnia 30.11.2016 r.** zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem dwustanowiskowym w Nakle Śląskim przy ul. Wieczorka, na działce o numerze ewidencyjnym 2536/24. Dnia 16.01.2017 r. Starosta Tarnogórski wydał decyzję przenoszącą ww. decyzję na rzecz aktualnego właściciela nieruchomości.
- Przedmiotowy budynek wzniesiony został w zabudowie wolnostojącej i posiada **dwie kondygnacje nadziemne: parter oraz piętro (bez skosów sufitu),** jak również podpiwniczenie. Bryła budynku obejmuje dwa pomieszczenia garażowe o łącznej powierzchni wynoszącej 63,00 m².

- Pomimo formalnego zakończenia robót budowlanych w budynku, pozostaje on częściowo niewykończony w zakresie części elementów wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego:
 - wykończona, w pełni funkcjonalna oraz aktualnie użytkowana część budynku obejmuje kondygnację parteru oraz część pomieszczeń kondygnacji piętra; obie kondygnacje posiadają pełne wyposażenie w instalacje.
 - część pomieszczeń kondygnacji piętra nie posiada wykończenia wewnętrznego;
 - nie wykończona pozostaje również elewacja budynku.
- Większa część pomieszczeń budynku pozostaje zatem wykończona i nadaje się do użytkowania. W celu osiągnięcia pełnej funkcjonalności budynku niezbędne jest jednak wykończenie części pomieszczeń piętra (montaż podłóg, wykonanie powłok malarskich, montaż stolarki drzwiowej) oraz wykończenie elewacji powłokami tynkarskimi.
- Budynek wyposażony jest w całości w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną z sieci gminnej, gazową, centralnego ogrzewania (kocioł gazowy dwufunkcyjny oraz ogrzewanie podłogowe).
 - Parametry powierzchniowe budynku:
 - powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji: 341,45 m²
 - powierzchnia użytkowa kondygnacji parteru i piętra: 256,65 m²
 - w tym powierzchnia pom. garażowych: 63,00 m²

Budynek mieszkalny		
L.p.	Pomieszczenie	Pow. [m2]
Kondygnacja piwnicy		
1	Pomieszczenie 1	6,75
2	Pomieszczenie 2	7,40
3	Pomieszczenie 3	12,20
4	Pomieszczenie 4	34,85
5	Pomieszczenie 5	4,10
6	Pomieszczenie 5	4,20
7	Pomieszczenie 6	6,50
8	Pomieszczenie 7	8,80
Razem piwnica:		84,80
Kondygnacja parteru		
1	Hall / wiatrołap	9,70
2	Komunikacja	18,00
3	Łazienka	5,00
4	Spizarnia	3,95
5	Kuchnia	14,20
6	Pokój dzienny z jadalnią	49,70
7	Pokój	13,95
8	Garaż	22,60
9	Garaż	40,40
Razem parter:		177,50

Kondygnacja piętra		
1	Komunikacja	13,25
2	Łazienka	8,25
3	Sypialnia z garderobą	14,35
4	Sypialnia	16,00
5	Sypialnia	13,65
6	Sypialnia	13,65
Razem piętro:		79,15
Razem powierzchnia całości:		341,45

- Parametry konstrukcyjne budynku:
 - fundamenty żelbetowe;
 - ściany fundamentowe z bloczków betonowych gr. 24 cm;
 - ściany murowane z pustaków ceramicznych gr. 25 cm ocieplone styropianem gr. 20 cm;
 - stropy żelbetowe;
 - dach żelbetowy, płaski, kryty papą.
- Wykończenie pomieszczeń:
 - pomieszczenia parteru oraz wykończona część pomieszczeń piętra:
 - podłogi pomieszczeń mieszkalnych wyłożone ceramiką (z wykonanym ogrzewaniem podłogowym);
 - ściany i sufity malowane;
 - stolarka okienna PCV;
 - część pomieszczeń piętra nie posiada wykonanych podłóg.
 - brak wykonanych stopni i balustrad na schodach.

Ocena stanu technicznego budynku

Mając na uwadze zasady opisane w STANDARDZIE III.4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA o charakterze tymczasowej noty interpretacyjnej mówiące, że rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości, dokonano oceny stopnia zużycia technicznego obiektu według poniższych kryteriów.

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Ocenę zużycia oparto o kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków.

Rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.

Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiążą go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach. Oceny stanu technicznego obiektu dokonano w sposób wizualny na podstawie zewnętrznych oględzin elementów obiektu w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynku.

Dla celu wyceny przyjęto następujące ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego

Klasyfikacja stanu	Kryteria oceny
Bardzo dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normatywnym.
Dobry	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą występować nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji.
Średni	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Zadawalający	Elementy budynku utrzymane zadawalająco. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
Zły	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
Awaryjny	Budynek nadaje się do likwidacji.

W trakcie wizji lokalnej na nieruchomości dokonano oględzin stanu technicznego oraz standardu wykończenia budynku. Należy wskazać, że ocena stanu technicznego zabudowy nie jest ekspertyzą budowlaną, lecz kwalifikacją jej stanu na tle nieruchomości podobnych występujących w obrocie rynkowym. Stan techniczny zabudowy jest bowiem jedną z cenotwórczych cech rynkowych, ocenianych i branych pod uwagę przez uczestników rynku. Oceny stanu technicznego dokonano w sposób wizualny.

Podczas oględzin nieruchomości stwierdzono, że przedmiotowy budynek znajduje się w ogólnie bardzo dobrym stanie technicznym oraz w bardzo dobrym standardzie wykończenia – z zastrzeżeniem, że niewielka część pomieszczeń budynku (tj. pomieszczeń piętra) musi zostać ostatecznie wykończona, co obejmuje głównie wykonanie podłóg oraz niewielkich prac finalizujących wykończenie. Ponadto w budynku nie zostały wykonane powłoki tynkarskie elewacji. Należy wskazać przy tym, że zakres prac niezbędnych do wykonania w celu ostatecznego wykończenia budynku jest relatywnie niewielki i stanowi nie więcej niż 5% całości robót budowlanych związanych z inwestycją. W powiązaniu z faktem, iż budynek został formalnie oddany do użytkowania i pozostaje faktycznie użytkowany, można stwierdzić, że pozostałe do wykonania prace nie wpływają na jego funkcjonalność na tyle, aby zasadne było określenie budynku dla potrzeb niniejszej wyceny jako niewykończonego lub pozostającego w trakcie budowy. W warunkach rynkowego obrotu nieruchomościami o podobnym charakterze szacowany budynek może być porównywany z budynkami nowymi, całkowicie wykończonymi, z uwzględnieniem niewielkiej korekty wartości ze względu na pozostałe roboty wykończeniowe.

c. Zagospodarowanie terenu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6

Teren niezabudowanej części przedmiotowej nieruchomości pozostaje zagospodarowany w niskim stopniu, nieurządzony. Nawierzchnia jest nieutwardzona. Brak jest elementów zagospodarowania typowych dla posesji mieszkalnych (trawnik, ogród, zieleniec, utwardzone chodniki, podjazdy, elementy małej architektury itp.). Nawierzchnia działki gruntowa, porośnięta trawą samosiewną. Wzdłuż granic działki znajdują się nieliczne drzewa i krzewy, w tym ozdobne.

Teren działki pozostaje w przeważającej części relatywnie płaski, jednakże z występującymi lokalnie deniwelacjami. Na obszarze działki występują niewielkie różnice w poziomie terenu.

Zjazd za teren działki z drogi wewnętrznej gruntowy.

Działka jest w całości ogrodzona ogrodzeniem z betonowych elementów prefabrykowanych oraz z siatki na słupach stalowych i podmurówce. Brak bramy wjazdowej na teren nieruchomości.

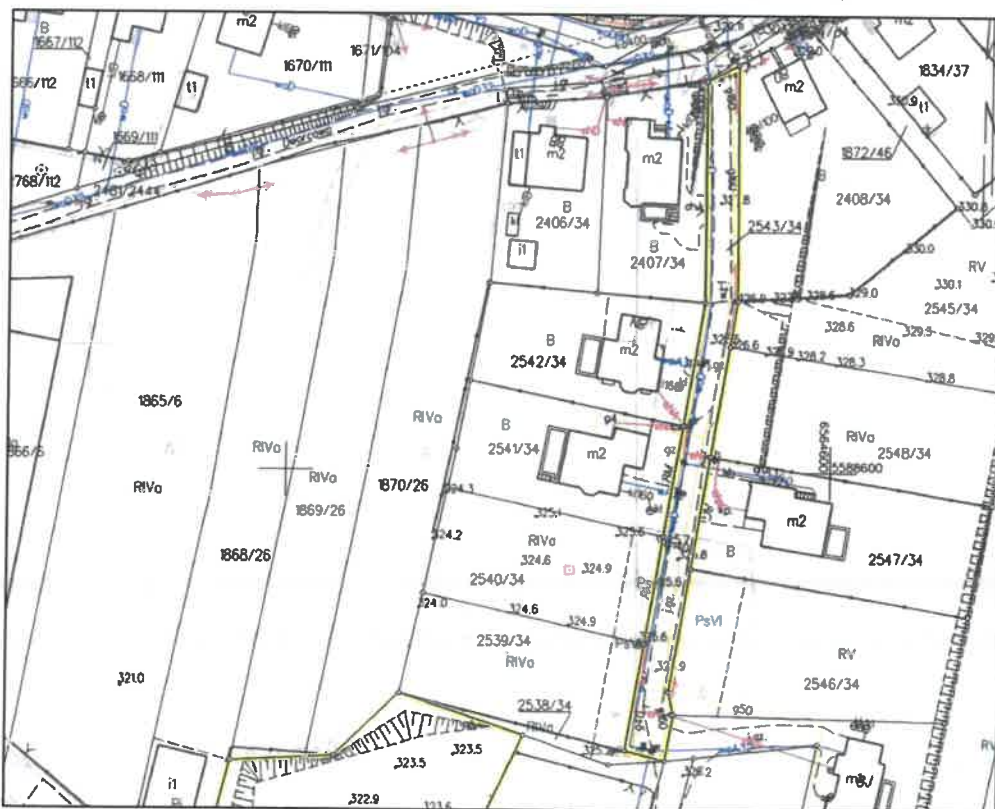
Działka jest uzbrojona w sieci: elektroenergetyczną, wodną, kanalizacyjną (szambo) oraz gazową.



Powyżej przedstawiono fragment mapy zasadniczej z obrysem granic działki nr 2536/34. Należy zauważyć, że na mapie nie został jeszcze naniesiony budynek mieszkalny jednorodzinny.

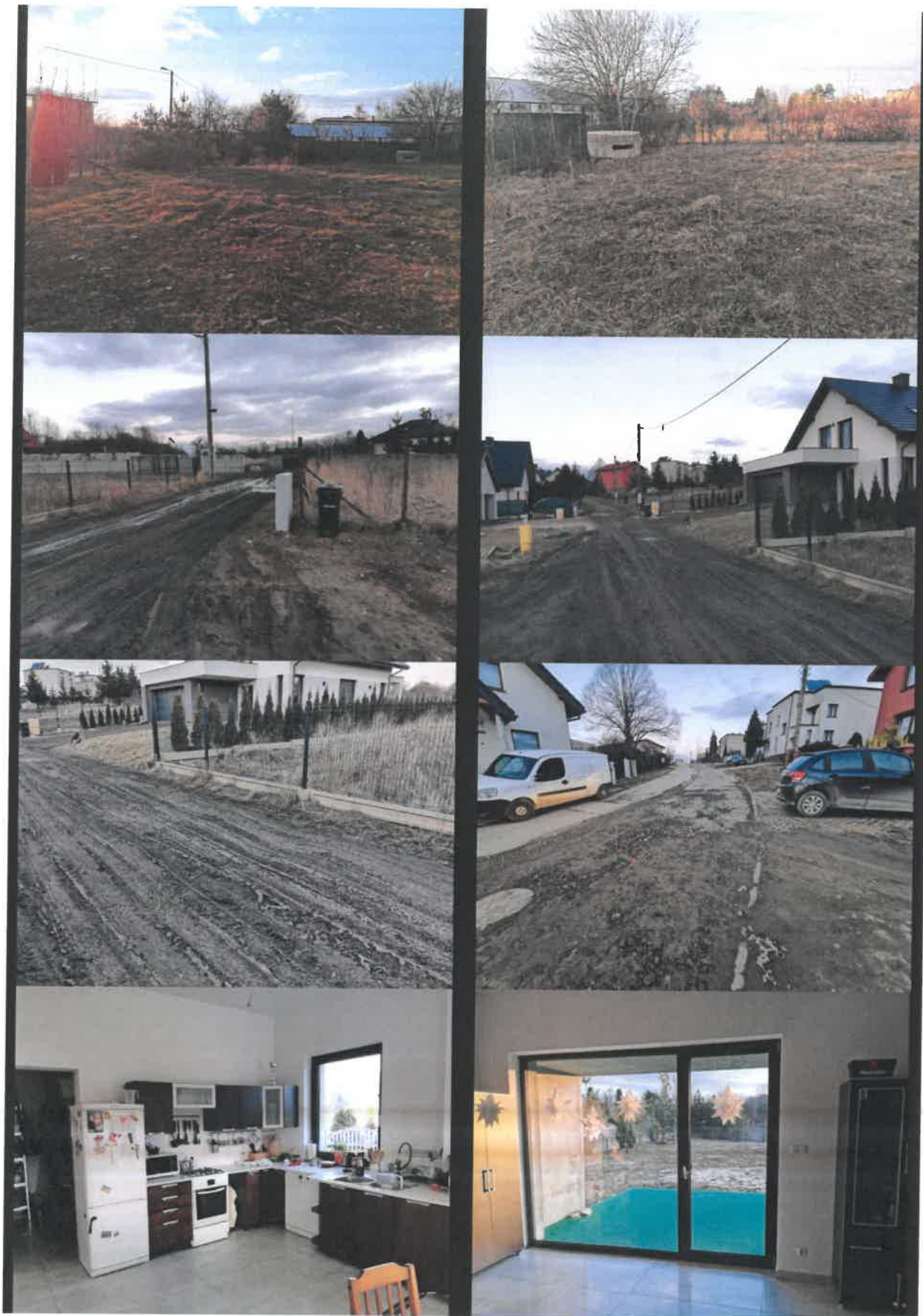
d. Zagospodarowanie terenu nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3

Teren przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr 2543/34, pozostaje w całości zagospodarowany jako droga wewnętrzna, głównie o nawierzchni gruntowej. Stan techniczny nawierzchni niekorzystny. Działka nie posiada własnego ogrodzenia (graniczy jednak z ogrodzonymi posesjami mieszkalnymi). W gruncie działki przebiegają sieci uzbrojenia, tj. sieć gazowa, wodociągowa oraz energetyczna. Obecna jest ponadto napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia.



Dokumentacja fotograficzna wykonana podczas oględzin nieruchomości:











6. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

6.1 Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Ogólna charakterystyka powiatu tarnogórskiego

Przedstawione poniżej informacje o powiecie pochodzą z treści Uchwały Nr XXIX/253/2017 Rady Powiatu Tarnogórskiego z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Strategii Rozwoju Powiatu Tarnogórskiego do roku 2022.

„Ogólne tło powiatu

Powiat Tarnogórski wykazuje silne cechy przejściowe łącząc tereny silnie zurbanizowane i uprzemysłowione na południu Powiatu (min. poprzez liczne zakłady przemysłowe czy powiązania infrastrukturalne i inwestycyjne Tarnowskich Gór i Radzionkowa z sąsiednimi miastami) z terenami rolniczymi i przeważającymi obszarami leśnymi w części północno-zachodniej i wschodniej. 51,7% powierzchni Powiatu znajduje się na terenie Lasów Lublinieckich. Powyższe czynniki znajdują odbicie zarówno w silnym zróżnicowaniu liczby ludności

i strukturze zatrudnienia, jak i strukturze dochodów poszczególnych jednostek wchodzących w skład Powiatu i jej mieszkańców.

Powiat leży w obrębie dwóch regionów: część północno-zachodnia to obszar doliny Małej Panwi i Stoły na terenie Niziny Śląskiej, natomiast pozostała część to obszar Wyżyny Śląskiej z Garbem Tarnogórskim. Powiat usytuowany jest w dorzeczu Odry (rzeki Mała Panew, Stoła i Drama) oraz Wisły (rzeka Brynica). Obszarami wodnymi P

powiatu są ponadto zbiorniki wodne Kozłowa Góra, Nakło-Chechło i Zielona.

Przez Powiat Tarnogórski przebiegają ważne szlaki komunikacyjne, zarówno kolejowe jak i drogowe. Linie kolejowe to Chorzów-Tczew (magistrala węglowa) oraz Katowice-Lubliniec – Poznań, natomiast drogowe to drogi krajowe DK11 Bytom – Lubliniec – Ostrów Wielkopolski – Poznań – Kołobrzeg, DK78 Chałupki – Chmielnik, DK 94 Zgorzelec – Kraków, droga ekspresowa S1 Pyrzowice – Mysłowice, autostrada A1 Ostrawa – Gdańsk oraz projektowana droga ekspresowa S11 Kołobrzeg – Bytom.

Ponadto na terenie Powiatu, w gminie Ożarówice, zlokalizowany jest Międzynarodowy Port Lotniczy „Katowice” w Pyrzowicach, który obsłużył w 2015 roku ponad 3 mln pasażerów i jest ważnym elementem krajowej sieci lotniczych przewozów osobowych i towarowych.



Analiza SWOT na podstawie danych statystycznych i danych jakościowych

Rozpoczynając analizę od mocnych i słabych stron należy podkreślić, że wśród mocnych stron obszaru Powiatu wskazać należy sferę przestrzenną, środowisko i edukację. Szczególną uwagę zwrócono na następujące elementy:

- bliskość międzynarodowego portu lotniczego;
- bliskość miast aglomeracji śląskiej;
- duża ilość obszarów o wysokich walorach przyrodniczych;
- atrakcyjność położenia sprzyjająca rozwojowi budownictwa mieszkaniowego;
- atrakcyjne warunki krajobrazowo
- przyrodnicze sprzyjające rozwojowi różnych form
- turystyki, rekreacji, wypoczynku i związanej z nimi działalności gospodarczej;
- zabytki architektoniczne i pomniki przyrody;
- przebiegająca w pobliżu rozwinięta infrastruktura dróg krajowych;
- dobrze rozwinięta i dostępna infrastruktura edukacyjna.

Analizując obszar Powiatu wskazać należy również słabe strony, gdzie przede wszystkim należy wskazać sferę gospodarczą, infrastrukturalną, przestrzenną i społeczną. Szczególną uwagę zwrócono na następujące elementy:

- mało atrakcyjne perspektywy rozwoju dla ludzi wykształconych i młodych;
- niewykorzystane tereny inwestycyjne
- istnienie obszarów zdegradowanych na terenie Powiatu
- niewielki wpływ samorządów na obniżenie kosztów działalności gospodarczej oraz stymulowanie rozwoju sektora MŚP (np. ulgi i zwolnienia w opłatach i podatkach lokalnych);
- braki w infrastrukturze technicznej (sieciowej i drogowej)
- braki w infrastrukturze rekreacyjnej, miejscami słabo rozwinięta infrastruktura turystyczna;
- występowanie zjawisk wykluczenia i patologii społecznych, zarówno wśród dorosłych jak i młodzieży (m. in. alkoholizm, ubóstwo, niepełnosprawność, przestępczość, bezradność)
- bierne postawy długotrwale bezrobotnych wobec podjęcia pracy”

Poniższe dane dotyczące gminy Świerklaniec pochodzą z *Projektu strategii rozwoju Gminy Świerklaniec*:

Gmina Świerklaniec położona jest w województwie śląskim, jego północnej części, na obszarze Garbu Tarnogórskiego, będącego częścią Wyżyny Śląskiej, w rejonie przecięcia doliny rzeki Brynicy. Świerklaniec graniczy z gminami: Ożarówce, Miasteczko Śląskie, Tarnowskie Góry, Radzionków i Piekary Śląskie. Administracyjnie obszar należy do powiatu tarnogórskiego, natomiast wewnętrznie podzielony jest na cztery sołectwa: Świerklaniec, Nakło Śląskie, Nowe Chechło i Orzech.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2015 roku liczba ludności w gminie wyniosła 11,8 tys. i w stosunku do 2010 roku wzrosła o 3,8%. W stosunku do innych gmin położonych w powiecie, odnotowano w Świerklańcu na przestrzeni ostatnich lat najwyższy wzrost. Jest to efektem migracji, zwłaszcza z obszarów miejskich. W 2015 roku, w wyniku dodatniego salda migracji w ruchu wewnętrznym, tj. krajowym w gminie przybyło per saldo 118 osób (z czego zameldowania z miast wyniosły 223 osoby, natomiast zameldowania ze wsi zaledwie 9). Saldo migracji w przeliczeniu na 1000 ludności wyniosło 10 osób i był to jeden z najlepszych wyników w powiecie (zaraz po Zbrosławicach). Odmienna tendencja dotyczy przyrostu naturalnego – generalnie przyrost naturalny w gminie przybiera niskie lub ujemne wartości, co wpływa negatywnie na liczbę ludności. W 2015 roku, w wyniku przewagi liczby zgonów nad liczbą urodzeń, w gminie ubyło 28 osób (tj. -2,4 osób na 1000 ludności). Była to jedna z najniższych wartości w powiecie. Jednak podkreślić należy, że taki wynik jest w większym stopniu efektem wzrostu liczby zgonów, niż spadku liczby urodzeń. Można więc wnioskować, że inna niż ogólnowojewódzka, czy krajowa tendencja wyludniania nie jest udziałem gminy, ze względu na dużą liczbę osób, które przenoszą się do Świerklańca z powodu atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania. Ze względu na bardzo duży napływ nowych mieszkańców do gminy stosunkowo dobrze kształtuje się struktura wiekowa ludności. W 2015 roku odsetek dzieci i młodzieży wśród ludności wyniósł 17,9%, osób w wieku produkcyjnym – 63,3%, natomiast osób w wieku poprodukcyjnym 18,8%. W stosunku do innych gmin powiatu struktura ta była najkorzystniejsza, tj. w Świerklańcu zanotowano największy odsetek osób młodych i najmniejszy osób starszych. Wskaźnik obciążenia demograficznego, definiowany jako stosunek liczby osób w wieku poprodukcyjnym do liczby

osób w wieku produkcyjnym, wyniósł 29,7 i był najniższy wśród wszystkich gmin w powiecie. Mimo że w stosunku do innych gmin sytuacja w Świerkłańcu jest bardzo dobra, to analizując zmiany w stosunku do 2010 roku zauważa się duży wzrost odsetka osób starszych (wzrost udziału tych osób w ludności ogółem wyniósł 1,1 pkt. proc.) oraz duży spadek liczby osób w wieku produkcyjnym (spadek udziału tych osób w ludności ogółem o 1,9 pkt. proc.). Świadczy to o postępującym procesie starzenia się ludności, który na razie hamowany jest przez dodatnie saldo migracji, ale w przyszłości, ze względu na ujemne saldo przyrostu naturalnego, może prowadzić do pogłębienia się ogólnokrajowej i regionalnej tendencji.

Poziom przedsiębiorczości w gminie Świerklaniec mierzony liczbą podmiotów można ocenić na wysokim poziomie. Według bazy REGON w 2015 roku w gminie funkcjonowało 1450 podmiotów gospodarczych. W 95% przypadków były to mikroprzedsiębiorstwa. W stosunku do 2010 roku liczba podmiotów wzrosła o ponad 15% i razem z takimi gminami jak Tworóg czy Zbrosławice gmina Świerklaniec znalazła się w grupie jednostek powiatu o najszybszym tempie wzrostu liczby przedsiębiorstw. Analizując ostatnie sześć lat, tylko w 2011 doszło do sytuacji, kiedy liczba podmiotów wykreślonych przewyższyła liczbę podmiotów nowo zarejestrowanych. W pozostałych przypadkach saldo zawsze charakteryzowało się wartością dodatnią. Liczba nowo zarejestrowanych podmiotów w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców w 2015 roku w gminie wyniosła 96, natomiast w przypadku wykreślonych 82 – były to najwyższe wartości zanotowane w powiecie, co świadczy o stosunkowo dużej fluktuacji wśród przedsiębiorców. Gmina charakteryzuje się także największą wśród gmin wiejskich powiatu liczbą osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (1160 podmiotów w 2015 roku). W przeliczeniu na 1000 mieszkańców liczba podmiotów w gminie wynosi 98 i jest to najwyższa wartość wskaźnika wśród wszystkich gmin powiatu tarnogórskiego. Wśród podmiotów funkcjonujących w gminie zdecydowanie dominują przedsiębiorstwa usługowe (72,5% podmiotów). Jednostki budowlane i przedsiębiorstwa przemysłowe stanowią 26,4% wszystkich podmiotów.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2015 roku w Powiatowym Urzędzie Pracy w Tarnowskich Górach zarejestrowanych było 369 bezrobotnych mieszkańców Świerkłańca. Liczba ta stanowiła prawie 8% ogółu bezrobotnych w powiecie. W stosunku do 2010 roku liczba bezrobotnych spadła o 3,4%. Za wyjątkiem Ożarowic i Tworoga, gdzie zanotowano wzrost liczby bezrobotnych, w Świerkłańcu spadek zarejestrowanych był najniższy w powiecie. Porównując wskaźnik względny, obrazujący odsetek bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym, w gminach wiejskich powiatu (wykluczając Ożarowice) wskaźnik ten przyjmował najniższe wartości. Wśród bezrobotnych dominują kobiety, jednak ich udział wśród bezrobotnych zarejestrowanych w Świerkłańcu jest najniższy wśród wszystkich gmin w powiecie (zaledwie 51,5%). Na 369 bezrobotnych zamieszkałych w gminie Świerklaniec, zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Tarnowskich Górach zaledwie 67 posiadało prawo do zasiłku – stanowiło to 18,2%. Mimo tak niskiego odsetka osób, które otrzymywały zasiłek, była to najwyższa wartość wśród wszystkich gmin powiatu. W zakresie aktywizacji zawodowej Powiatowy Urząd Pracy w Tarnowskich Górach, oprócz standardowych działań, współpracuje także z samorządem. W porozumieniu z Urzędem, w 2015 roku dla osób bez prawa do zasiłku oferowane były prace społecznie użyteczne. Ponadto PUP współpracował z 37 zakładami pracy zlokalizowanymi w Świerkłańcu, a także organizował współpracę doradców zawodowych ze szkołami (Gimnazjum w Świerkłańcu, Zespół Szkół w Nakle Śląskim). W Świerkłańcu działa także punkt informacyjno-doradczy PUP.

Gmina Świerklaniec ze względu na swoje ukształtowanie powierzchni, liczne tereny zielone oraz bogatą historię, jest bardzo atrakcyjnym miejscem do spędzenia czasu wolnego. Główną atrakcją jest Park w Świerkłańcu wraz z licznymi zabytkami¹⁰. Jednak oprócz parku gmina oferuje także inne miejsca historyczne i rekreacyjne. Oprócz zabytków parkowych w rejestrze zabytków widnieją także:

- budynek sierocińca w Nakle Śląskim (obecnie Dom Pomocy Społecznej dla dzieci), wzniesiony w 1899 roku z inicjatywy hrabiego Łazarza Henckel von Donnersmarck;
- zamek neogotycki z XIX wieku, wraz z założeniem parkowym w Nakle Śląskim;
- ruiny zamku usytuowane w lesie w Orzechu, z ryzalitem i czterema okrągłymi wieżami z XIX wieku.

Zamek w Nakle Śląskim udostępnia do zwiedzania kilka pomieszczeń, w których zlokalizowana jest Galeria Śląska, prezentująca zbiory śląskiej sztuki nieprofesjonalnej, będące własnością Stanisława Trefonia. Oprócz wskazanych wyżej, na uwagę zasługują także liczne kapliczki w Nakle Śląskim, Nowym Chechle czy Świerkłańcu. Oprócz spuścizny kulturowej gmina oferuje również możliwość wypoczynku nad Zalewem Nakło-Chechło. Jest to zbiornik wodny o powierzchni ponad 90ha, usytuowany w środku lasu, utworzony po byłym wyrobisku piasku, a zamieniony w 1973 roku na jezioro. W ciepłe dni jezioro daje możliwość kąpieli, a także skorzystania z atrakcji wodnych, takich jak kajaki, rowery wodne czy żaglówki. Ponadto w wydzielonych miejscach można spróbować sił w wędkarstwie. Wokół zalewu zlokalizowane są pola namiotowe i domki kempingowe, a także wytyczone ścieżki rowerowe. Ofertę rekreacyjną uzupełniają takie

obiekty jak stadiony (LKS Orzech w Nakle Śląskim, stadion w Nowym Chechle, LKS Unia w Świerkłańcu czy stadion w Orzechu). W ostatnim z wymienionych miejsc zlokalizowane jest także Orzechowskie Centrum Kultury i Rekreacji. Na uwagę zasługuje także wybudowana w 2006 roku nowoczesna pełnowymiarowa hala gimnastyczna w Nakle Śląskim (przy Zespole Szkół im. Kai Mireckiej). Sala z boiskiem umożliwia uprawianie takich sportów jak piłka ręczna, piłka halowa, siatkówka, koszykówka czy tenis ziemny.

Zaledwie 14% obszaru gminy to grunty zabudowane i zurbanizowane, jednak ze względu na swoje atrakcyjne położenie obszar Świerkłańca jest sukcesywnie zabudowywany. W 2015 roku Główny Urząd Statystyczny zinventaryzował w gminie 3,4 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 370,9 tys. m². Analizując lata wcześniejsze zauważa się bardzo silną tendencję wzrostową, zarówno w ilości mieszkań, jak i ich powierzchni. W stosunku do 2010 roku liczba mieszkań wzrosła o prawie 10%, natomiast ich łączna powierzchnia o 12,5%. Były to najwyższe wzrosty zanotowane wśród wszystkich gmin powiatu. Wzrasta także średnia powierzchnia użytkowa mieszkania oraz przeciętna powierzchnia przypadająca na jedną osobę, co świadczy o tym, że budowane są głównie domy jedno i wielorodzinne. W 2015 roku wartości te dla Świerkłańca wynosiły odpowiednio 109,4 m² oraz 31,3m²/os. Po gminie Ożarowice były to najwyższe wartości wskaźników zanotowanych w powiecie.

Na obszarze gminy Świerklaniec istnieje dobrze rozwinięty zarówno system dróg, jak i komunikacji publicznej. Przez gminę przebiega droga krajowa 78, komunikująca obszar głównie z Tarnowskimi Górami i Siewierzem oraz droga wojewódzka 911, łącząca Świerklaniec z Bytomiem, która, nie licząc autostrady A1, jest również główną drogą dojazdową do lotniska Katowice w Pyrzowicach dla mieszkańców Bytomia i okolic. Ruch na drodze krajowej DK 78 jest stosunkowo wysoki, ale analizując zmiany natężenia w stosunku do 2010 roku można zauważyć, że oddanie do użytkowania autostrady A1 spowodowało nieznaczny spadek ruchu na wybranych odcinkach (Orzech-Świerklaniec oraz Świerklaniec-Pyrzowice). Natężenie ruchu na DW 911 należy do najwyższych w województwie (biorąc pod uwagę badane odcinki) i w przeciwieństwie do poprzedniej drogi, w przypadku tej zaobserwowano na odcinku Tarnowskie Góry – Orzech wzrost obłożenia. Ponadto sieć komunikacyjną gminy tworzą drogi powiatowe, gminne i wewnętrzne. Łączna długość wszystkich ciągów komunikacyjnych przekracza 62 km. Przez teren gminy przebiega 13 linii autobusowych i zlokalizowane są 23 przystanki autobusowe. Sieć dróg, połączenia autobusowe i rozmieszczanie przystanków zapewniają dogodny dojazd do wszystkich sołectw, okolicznych miast, a nawet do miasta wojewódzkiego. Przez gminę przebiega ponadto linia Polskiej Komunikacji Samochodowej (PKS) relacji Zawiercie –Tarnowskie Góry oraz linia kolejowa z kilkoma pociągami kursującymi codziennie, m.in. do ośrodka powiatowego i wojewódzkiego.

Prawie połowę powierzchni gminy (43,3%) stanowią lasy z przewagą borów sosnowych. Teren gminy Świerklaniec obfituje w wiele gatunków roślin, spotkać tu można gatunki objęte częściową oraz całkowitą ochroną. Ponadto, jak już opisano wcześniej, w obszarze gminy zlokalizowane są dwa parki spacerowo-wypoczynkowe o łącznej powierzchni 167,6 ha oraz inne tereny zieleni.

Na terenie gminy znajdują się także dwa duże zbiorniki wodne: Kozłowa Góra oraz Nakło-Chechło (opisany wcześniej). Zbiornik Kozłowa Góra wybudowany został w latach 1935-1939 dla celów militarnych i stanowił element systemu umocnień stałych i polowych (np. schrony bojowe, zapory przeciwczołgowe, stanowiska artylerii) Obszaru Warownego „Śląsk”. Po II Wojnie Światowej, w efekcie niedoborów wody w okolicy, zbiornikowi nadano funkcję rezerwuaru wody pitnej wodociągowej.

6.2 Segmentacja rynku nieruchomości

W dalszej części analizy rynku nieruchomości wskazać należy właściwy rodzaj badanego rynku. Najczęściej wyodrębnia się rynki nieruchomości według rodzaju danych nieruchomości. Najczęściej wyodrębnia się rynki nieruchomości według rodzaju danych nieruchomości. Ten podział rynków nie jest bynajmniej przypadkowy, gdyż – ze względu na ograniczoną możliwość zmiany przeznaczenia nieruchomości – skupiają one zainteresowanie lepiej zdefiniowanych grup potencjalnych nabywców. Pomijając nabywców zainteresowanych wyłącznie korzystną lokatą środków pieniężnych (bez względu na to, w jakie nieruchomości środki te będą zainwestowane), kupujący z reguły przywiązują duże znaczenie do cech użytkowych nabywanych nieruchomości.

Podstawowa segmentacja rynków nieruchomości odpowiada następującym rodzajom nieruchomości:

- komercyjne,
- mieszkalne,
- przemysłowe,

- inne (specjalne).

Dla celu analizy wydzielono segment **nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (wzniesionymi w niedawnym okresie)**.

Zakres obszarowy

Szacowana nieruchomość położona jest bezpośrednio w strefie terenów podmiejskich o średnim stopniu urbanizacji, w powiecie tarnogórskim, będąc tym samym w strefie bezpośrednich oddziaływań cech rynkowych charakterystycznych dla tego rodzaju obszarów.

Dlatego też, jak wskazano wcześniej, analizowany rynek na poziomie lokalnym obejmuje przede wszystkim obszar **Nakła Śląskiego wraz z terenami sąsiednich miejscowości o zbliżonym charakterze**. Jednakże z uwagi na brak odpowiedniej liczby transakcji dotyczących nieruchomości podobnych do szacowanej położonych na obszarze Nakła Śląskiego i terenów okolicznych, obszar właściwego w niniejszej wycenie rynku poszerzono do poziomu powiatu tarnogórskiego. Określając taki zakres rynku kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe o cechach i funkcjach zbliżonych do nieruchomości wycenianych, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak :

- urbanistyczne – funkcje dominujące w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dominujący typ i charakter zabudowy, odległość od centrum, występowanie zbiorników wodnych, zakładów przemysłowych, działalność rolnicza itp.,
- ekonomiczne – poziom rozwoju gospodarczego, profil działalności wytwórczej, bezrobocie, dochody, siła nabywcza ludności itp.,
- społeczne – liczba mieszkańców (z reguły przyjmuje się wskaźnik liczby mieszkańców na 1 km²), migracja, potrzeby, preferencje, przyzwyczajenia,
- instytucjonalno-prawne – m.in. przepisy prawa dotyczące nieruchomości, wysokość opłat i podatków związanych z transferem praw do nieruchomości, obsługi rynku.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku jest obszarem, w którym jednakowe czynniki, zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty), w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Zakres temporalny

Analizą objęto ostatnie 24 miesiące.

6.3 Analiza rynku nieruchomości

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.

6.3.1 Ustalenia ogólne

Trendy historyczne

Rynek nieruchomości w Polsce jest bipolarny, z jednej strony obserwuje się rynki dużych miast (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto), które rozwijają się dość dynamicznie, szczególnie w wypadku budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego oraz niewielkie rynki lokalne, na których inwestycje w tym zakresie są rzadkością lub są prowadzone na niewielką skalę. Kryzys, który rozpoczął się w 2007 r. na rynkach finansowych w USA również miał swoje przełożenie na rynek nieruchomości w Polsce – jednak widoczne one były głównie w większych miastach kraju, lokalne rynki odczuły jego konsekwencje w mniejszym stopniu. Warto jednak zaznaczyć, że w Polsce z tego powodu również widoczne były negatywne zmiany, które przejawiały się spowolnieniem gospodarczym, wzrostem bezrobocia czy znacznym spadkiem inwestycji. Co prawda, negatywne następstwa tej sytuacji były mniej drastyczne niż w wypadku innych krajów, jednak wyraźnie odczuwalne.

Od drugiej połowy 2014 r. sytuacja na rynku nieruchomości, podobnie jak całej gospodarki, uległa poprawie w stosunku do lat poprzednich. Kryzys gospodarczy został zatrzymany i wszelkiego rodzaju jego konsekwencje uległy spowolnieniu, przez co gospodarka zaczęła się odradzać. Sytuacja ta dotyczyła również rynku nieruchomości. Ceny lokali mieszkalnych, w największych miastach Polski przestały spadać, zaś popyt wzrósł. Było to spowodowane m. in. działaniami sektora bankowego związane z obniżkami stóp procentowych przez RPP, jak również programem rządowym „Mieszkanie dla Młodych”. Impulsem pobudzającym rynek nieruchomości były niskie stopy procentowe depozytów gospodarstw domowych, przez co inwestorzy skłaniali się do inwestycji w sektor nieruchomości – rentowność inwestycji w nieruchomości przeznaczonych do wynajmu pozostawała nadal wyższa od rentowności osiągananej przy alternatywnych inwestycjach obciążonych podobnym poziomem ryzyka. Poprawiająca się sytuacja na rynku nieruchomości wpłynęła również na stronę podażową rynku. Deweloperzy kończyli realizację inwestycji, które z powodu kryzysu zostały wstrzymane lub wydłużone w czasie. Odnotowano wzrost liczby nowo rozpoczętych inwestycji deweloperskich.

Sytuacja aktualna

Sytuacja gospodarcza, zarówno krajowa, jak i europejska oraz globalna, uległa jednakże destabilizacji wraz z nastaniem pandemii koronawirusa. Gospodarki poszczególnych państw podlegały w tym okresie serii niekorzystnych zdarzeń wiążących się z zahamowaniem ich wzrostu oraz niepewnością w kwestii prognozowania dalszego rozwoju wydarzeń. Obecnie, po około dwóch latach od rozpoczęcia pandemii, jej gospodarcze skutki oraz związane z nimi trendy są lepiej widoczne. Gospodarki, w tym polska, w trakcie pierwszej oraz drugiej fali pandemii, znalazły się w sytuacji bezprecedensowego kryzysu. W okresie tym, trwającym mniej więcej do końca 2020 r., trudno było o trafne prognozy. Jednak już w I kwartale 2021 r. widoczne były oznaki wzmocnienia gospodarek, m. in. wskutek działań interwencyjnych rządów w tym zakresie. Analitycy prognozowali szybszy wzrost, niż można się było tego spodziewać. Do chwili obecnej trwa stopniowy proces wychodzenia gospodarek z ubiegłorocznego kryzysu oraz nadrabiania strat. Należy podkreślić jednak, że równocześnie występują zjawiska niekorzystne dla dalszego rozwoju gospodarczego lub świadczące o ciągłej destabilizacji sytuacji gospodarczej.

W pierwszej kolejności wskazać należy na kolejne fale trwającej pandemii oraz na jej niemożliwe do ścisłego przewidywania skutki. Obecnie można przypuszczać, że w przyszłości nie zostaną wprowadzone ograniczenia tak istotne jak w poprzednich okresach wzrostów zachorowań, a gospodarka zostanie dotknięta w mniejszym stopniu. Brak jednak możliwości poczynienia w tym względzie ścisłych prognoz.

Drugim istotnym zjawiskiem jest gwałtowny wzrost inflacji, która w Polsce wynosi obecnie 8,6% względem tego samego okresu w roku poprzednim (dane GUS za grudzień 2021 r.). Prognozy w tym względzie nie są optymistyczne i przewidują dalszy wzrost inflacji w roku 2022 ze szczytem pod koniec II kwartału. Zjawisko to powiązane jest z ogólnym światowym kryzysem gospodarczym spowodowanym przez pandemię i doświadcza jej m. in. cała gospodarka europejska. Dodatkowo wpływ na wzrost inflacji ma wzrost wynagrodzeń oraz rosnące ceny energii, paliw, surowców i materiałów. Obecny poziom inflacji nienotowany jest od dekady i w sposób oczywisty ma istotne konsekwencje dla gospodarki, w tym również rynku nieruchomości.

W odpowiedzi na opisaną sytuację Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się podwyższyć stopy procentowe w celu zahamowania inflacji. Obowiązująca od 5 stycznia 2022 r. stopa referencyjna NBP wynosi 2,25% (w latach 2015 – 2019 wynosiła ona 1,50%, aby w roku 2020 spaść znacznie, a następnie wzrosnąć w roku 2021). Przewiduje się jej dalszy wzrost. Dalekosiężne trendy obecnej sytuacji są jednak trudne do prognozowania. (zaledwie trzy miesiące temu przewidywano stopę referencyjną w wysokości ok. 2% do końca I kwartału 2022 r.).

Przeciwdziałaniu gwałtownej inflacji służyć ma rządowy projekt tarczy antyinflacyjnej oraz podwyżka stóp procentowych przez NBP – przy czym wiadomo obecnie, iż wzrost stóp procentowych w Polsce w bardzo niskim stopniu przekłada się na obniżenie inflacji. Spowodował on jednocześnie zwiększenie rentowności obligacji Skarbu Państwa przy spadku ich ceny. Niewielkiemu wzrostowi zaczyna podlegać ponadto oprocentowanie lokat bankowych. Aktualnie jednak żadna lokata nie zapewnia ochrony przed skutkami gwałtownej inflacji. Jest to przyczyną poszukiwania innych rodzajów inwestycji, będących w stanie zrównoważyć wzrost cen. Szczególnie efektywny przedmiot inwestycji w opisywanych warunkach stanowią nieruchomości. Mniej więcej od połowy roku 2020 do połowy roku 2021 odnotowano gwałtowny wzrost cen nieruchomości o skali ok. 15%. Analitycy wskazują w tym względzie najczęściej na rynek nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, mocno drożały jednak również grunty budowlane oraz nieruchomości zabudowane o przeznaczeniu komercyjnym. Ponieważ ogólny wzrost cen nieruchomości przewyższał skalę wzrostu inflacji, zaczęły one pełnić rolę ochronną dla kapitału. Dodatkowo, nastroje na rynku nieruchomości sprawiły, iż gwałtowny wzrost cen w pierwszym okresie pandemii nie uległ szybkiemu

wyhamowaniu, lecz utrzymuje się do dzisiaj, choć ma on mniejszą skalę. Wzrost cen nie spowodował również spadku popytu na nieruchomości, co część analityków tłumaczy równoczesnym wzrostem płac w Polsce.

Zatem pomimo umiarkowanie optymistycznych scenariuszy dotyczących procesu wychodzenia gospodarek z kryzysu (w porównaniu ze scenariuszami poprzednimi), mamy obecnie do czynienia z istotnymi, niekorzystnymi zmianami szeregu parametrów ekonomicznych. Parametry te wskazują na chwiejność aktualnej sytuacji i sprawiają, że prognozy są trudne do sformułowania. W aspekcie kondycji rynku nieruchomości uznać należy, iż trend dotyczący wzrostu cen będzie się przez najbliższy czas utrzymywał, tym bardziej, że w obliczu wysokiej inflacji oraz wzrostu cen nieruchomości stają się one atrakcyjnym celem lokat kapitału. Ponadto, proces wychodzenia gospodarki z kryzysu, wzrost płac oraz duży popyt na nieruchomości wydają się wspierać obecny trend wzrostowy na rynku nieruchomości. Uwadze niektórych analityków nie uszło jednak, że trend ten może mieć charakter spekulacyjny i zakończyć się gwałtownym spadkiem. Obecnie zdaje się przeważać zdanie, iż są na to relatywnie niewielkie szanse, możliwości tej nie sposób jednak definitywnie wykluczyć. Pozostaje również prawdopodobne, że dotychczasowy wzrost cen nieruchomości nie zakończy się spekulacyjnym krachem, lecz ulegać będzie powolnemu wyhamowaniu.

Zgodnie z przedstawionymi wcześniej założeniami, dokonano analizy rynku lokalnego powiatu tarnogórskiego w okresie od marca 2020 r. do dnia wyceny. W analizie położono nacisk na czynniki, które są istotne dla wyceny nieruchomości pod kątem jej zgodności z przepisami prawa oraz pod kątem jej ścisłości i wiarygodności. Zwrócono zatem uwagę na:

- ogólną kondycję przyjętego rynku lokalnego,
- kondycję segmentu rynku nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny,
- poziom rynkowych cech nieruchomości,
- zależność cen rynkowych nieruchomości od ich cech i parametrów.

a) ogólne dane dotyczące liczby zarejestrowanych transakcji

W pierwszej kolejności dokonano ogólnego przeglądu ilości zawartych transakcji sprzedaży nieruchomości w poszczególnych gminach powiatu tarnogórskiego. Do analizy przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (bez ich dalszej segmentacji pod względem szczegółowych cech budynków). Wyniki przedstawia poniższa tabela:

gmina	ilość transakcji	odsetek transakcji
gm. Kalety	16	4%
gm. Krupski Młyn	4	1%
gm. Miasteczko Śląskie	14	3%
gm. Ożarówice	15	3%
gm. Radzionków	38	8%
gm. Świerklaniec	61	13%
gm. Tarnowskie Góry	262	55%
gm. Tworóg	21	4%
gm. Zbroslawice	43	9%
CAŁY POWIAT	474	100%

Z danych tabeli wynika jednoznacznie, że rynek opisywanego segmentu nieruchomości jest najlepiej rozwinięty w mieście Tarnowskie Góry, gdyż stanowi on ponad 50% obrotu nieruchomościami w całym powiecie. Sytuacja taka jest naturalna, wzięwszy pod uwagę fakt, że Tarnowskie Góry stanowią największy ośrodek miejski w powiecie, położony w bezpośrednim pobliżu wysoce zurbanizowanych terenów aglomeracji śląskiej, charakteryzujący się dobrą infrastrukturą oraz prężnością gospodarczą.

W mieście tym obserwuje się dużą aktywność deweloperską: na jego obszarze powstały i powstają zarówno rozległe osiedla mieszkaniowe domów jednorodzinnych, jak i mniejsze zespoły obejmujące po kilka obiektów. Aktywność deweloperska koncentruje się, co zrozumiałe, raczej na obrzeżach miasta, gdzie

występuje podaż wolnych gruntów budowlanych. Z sytuacji takiej rodzą się dwie tendencje na rynku Tarnowskich Gór: z jednej strony jest to rynek atrakcyjny lokalizacyjnie i deweloperzy mogą liczyć na spore zyski z przeprowadzanych na nim inwestycji. Jest to czynnik wpływający na wzrost cen nieruchomości. Z drugiej jednak strony obserwuje się tendencję przeciwną, gdyż duża ilość inwestycji powoduje konkurencję, ponadto zaś budowa rozległych osiedli mieszkaniowych pozwala na masową sprzedaż nieruchomości. Ten trend wpływa ujemnie na ceny.

Z powyższych danych można wyciągnąć wniosek, że chociaż rynek Tarnowskich Gór jest najlepiej rozwinięty w powiecie, to średnie ceny nieruchomości nie powinny być na jego obszarze zbyt wygórowane. Tezę tę popierają dane przedstawione w dalszej części analizy.

W dalszej kolejności należy wskazać, że średnio rozwiniętymi segmentami rynku powiatu są rynki gmin Świerklaniec, Zbrostawice i Radzionków, a zatem gmin graniczących bezpośrednio z Tarnowskimi Górami. Sytuacja ta jest również zrozumiała, gdyż pozostaje w związku z panującym obecnie trendem do osadnictwa podmiejskiego. Inwestorzy i nabywcy preferują strefy podmiejskie, łączą one bowiem w sobie korzystną cechę względnie niewielkiej odległości do ważnego ośrodka miejskiego z równie korzystną cechą spokojnej i mało uciążliwej okolicy. Cechy te wyraźne są zwłaszcza w gminach Zbrostawice i Świerklaniec, stanowiących od dawna cel inwestycji mieszkaniowych. Gminy te, położone na południu powiatu, mają dobre połączenia komunikacyjne z większymi miastami regionu, a jednocześnie położone są nieco na uboczu terenów o wysokim stopniu urbanizacji, przez co na pierwszy plan wychodzi w ich przypadku walor estetyczny i rekreacyjny. Niektóre części gmin można ponadto uznać za modne, gdyż znajdują się tam posesje bardzo dobrze zagospodarowane wraz z obiektami o wysokiej jakości wykończenia.

Z przedstawionej tabeli wynika wreszcie, że najslabiej rozwiniętymi rynkami powiatu są rynki gmin zewnętrznych, zwłaszcza północnych, tj. gmin: Kalety, Krupski Młyn, Miasteczko Śląskie, Ożarowice i Tworóg. Gminy te posiadają szczególne uwarunkowania lokalizacyjne – znajdują się bowiem w zasadzie na granicy lub poza granicą oddzielającą silnie zurbanizowane tereny konurbacji śląskiej od słabo zurbanizowanych obszarów leśnych i wiejskich. We wskazanych gminach (z wyjątkiem Ożarowic) większość ich powierzchni zajmują lasy, miejscowości mają charakter izolowanych „wysepek” zabudowy, ponadto zaś istnieje niewielka ilość wolnych gruntów budowlanych, które mogą zostać przeznaczone pod inwestycje.

Ze wskazanych wyżej względów obszar rynku powiatowego można podzielić na cztery strefy, z których każda posiada nieco odmienny charakter, a mianowicie:

- strefe centralną, tj. gminę Tarnowskie Góry, o silnym stopniu urbanizacji, rozwiniętej infrastrukturze komunikacyjnej, rozwiniętej sieci placówek handlowo-usługowych, pożytku publicznego oraz edukacyjnych;
- strefe południowo-zachodnią, tj. gminę Zbrostawice, która posiada w dużej mierze charakter wiejski, która jednakże z uwagi na pobliże Tarnowskich Gór oraz miast Zabrze i Gliwice stała się atrakcyjną strefą podmiejskiego osadnictwa;
- strefe wschodnią, tj. gminy Świerklaniec i Ożarowice, o profilu zbliżonym do gminy Zbrostawice, gdzie występują ponadto atrakcyjne tereny rekreacyjne, oraz gdzie zlokalizowane jest lotnisko „Katowice” ;
- strefe północną, tj. gminy Tworóg, Miasteczko Śląskie, Kalety i Krupski Młyn, która jest najrozleglejszą strefą powiatu o dość jednorodnym profilu, charakteryzującym się znacznym odsetkiem terenów leśnych, niskim stopniem urbanizacji oraz gorszymi warunkami komunikacyjnymi.

W poniższej tabeli zamieszczono dane liczbowe dotyczące ilości zbywanych nieruchomości z podziałem na przedstawione strefy powiatu:

część powiatu	ilość transakcji	odsetek transakcji
CENTRALNA: gm. Tarnowskie Góry, gm. Radzionków	300	63%
POŁUDNIOWO- ZACHODNIA: gm. Zbroslawice	43	9%
WSCHODNIA: gm. Świerklaniec gm. Ożarówice	76	16%
PÓŁNOCNA: gm. Tworóg gm. Miasteczko Śląskie gm. Kalety gm. Krupski Młyn	55	12%
CAŁY POWIAT	474	100%

b) dane ogólne dotyczące poziomu cen

Następnie zbadano poziom cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie powiatu, z podziałem na poszczególne jego części.

W pierwszej kolejności przeanalizowano ceny średnie wszystkich nieruchomości zabudowanych takimi budynkami, bez względu na ich stan techniczny i wiek. Ceny nieruchomości zrelatywizowano do jednostki 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Określono cenę maksymalną 1 m², cenę minimalną oraz cenę średnią. Wyniki przedstawia poniższa tabela:

część powiatu	ilość transakcji	cena maksymalna za 1 m ²	cena minimalna za 1 m ²	cena średnia za 1 m ²
CENTRALNA: gm. Tarnowskie Góry, gm. Radzionków	300	7 095,24 zł	833,33 zł	3 472,27 zł
POŁUDNIOWO- ZACHODNIA: gm. Zbroslawice	43	7 380,00 zł	798,87 zł	3 334,83 zł
WSCHODNIA: gm. Świerklaniec gm. Ożarówice	76	7 156,31 zł	600,00 zł	3 161,37 zł
PÓŁNOCNA: gm. Tworóg gm. Miasteczko Śląskie gm. Kalety gm. Krupski Młyn	55	6 339,58 zł	563,38 zł	2 528,96 zł

Z powyższych danych można wyciągnąć następujące wnioski. Po pierwsze, zarówno ceny maksymalne, jak i minimalne 1 m² powierzchni użytkowej budynków we wszystkich częściach powiatu znacznie odbiegają od cen średnich, i to zarówno cen średnich w powiecie, jak i cen średnich na innych rynkach województwa. Jest to spowodowane faktem, że jedynie nieznaczna ilość nieruchomości osiąga ceny skrajne, czy to skrajnie wysokie, czy skrajnie niskie. Ceny większości nieruchomości zbywanych na danym rynku oscylują na poziomie w miarę zbliżonym do ceny średniej. Nieruchomości bardzo drogie lub bardzo tanie są na rynkach przeważnie wyjątkowe i charakteryzują się nietypowymi cechami. Transakcje takimi nieruchomościami zazwyczaj nie powinny być wykorzystywane bezpośrednio do wyceny przeciętnej nieruchomości, gdyż ich szczególna specyfika w większości przypadków ogranicza lub wyklucza podobieństwo do nieruchomości o typowym charakterze. Ceny maksymalne oraz minimalne są jednak o tyle istotne w procesie wyceny, że określają przedział cenowy, wewnątrz którego znajdują się ceny wszystkich pozostałych nieruchomości. Oznacza to, że oszacowana wartość rynkowa nieruchomości niemal zawsze winna znajdować się w tak określonym przedziale, gdyż wykroczenie cen rynkowej pewnej nieruchomości poza przedział byłoby zdarzeniem szczególnym i mało prawdopodobnym. Dlatego też metodologiczna istota określenia przedziału cenowego polega na tym, że określa on ramy, wewnątrz którym można mówić o wartości rynkowej nieruchomości.

Jak jednak wynika z danych tabeli, różnice pomiędzy cenami maksymalnymi a minimalnymi są bardzo duże. Dlatego istotne jest określenie ceny średniej zbywanych nieruchomości, gdyż typowa na danym rynku nieruchomość najprawdopodobniej osiągnie cenę zbliżoną do ceny średniej. A zatem prawdopodobieństwo osiągnięcia przez nieruchomość ceny zbliżonej do ceny średniej jest największe, i maleje ono wraz ze zbliżaniem się do cen skrajnych.

Istnieje ponadto inny metodologiczny aspekt określania ceny maksymalnej, minimalnej i średniej na rynku. Mianowicie, ceny osiągnięte przez nieruchomości wskazują na ich rynkową atrakcyjność. Przy założeniu, że w zrealizowanych transakcjach sprzedaży nie grały roli czynniki pozarynkowe, można oczekiwać, iż nieruchomości najdroższe charakteryzowały się najkorzystniejszymi cechami, zaś nieruchomości najtańsze cechami najmniej korzystnymi. Badając relacje pomiędzy zróżnicowaniem cen nieruchomości oraz zróżnicowaniem ich cech oraz parametrów można określić stopień wpływu, jaki cechy nieruchomości wywierają na ich ceny. Jest to bardzo istotny element metodologii szacowania nieruchomości w podejściu porównawczym.

Można następnie stwierdzić, że w poszczególnych częściach powiatu istnieje pewna rozbieżność cenowa nieruchomości. Najwyższe ceny zanotowano w części centralnej oraz wschodniej powiatu. Ponieważ jednak w przedstawionej analizie badaniu poddano wszystkie nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi, zasadne jest zawężenie analizy do określonego segmentu takich budynków, tj. obiektów zbliżonych wiekiem i stanem technicznym do budynku szacowanego.

c) dane dotyczące poziomu cen nieruchomości zabudowanych nowszymi budynkami

Dlatego w następnej kolejności zbadano ceny nieruchomości zabudowanych budynkami nowszymi – tj. budynkami wzniesionymi po roku 2010. Dane przedstawia poniższa tabela:

część powiatu	ilość transakcji	cena maksymalna za 1 m ²	cena minimalna za 1 m ²	cena średnia za 1 m ²
CENTRALNA: gm. Tarnowskie Góry, gm. Radzionków	113	7 095,24 zł	3 174,74 zł	4 681,97 zł
POŁUDNIOWO-ZACHODNIA: gm. Zbrostawice	10	7 380,00 zł	3 262,61 zł	4 885,08 zł
WSCHODNIA: gm. Świerklaniec gm. Ożarówice	20	7 156,31 zł	2 975,51 zł	4 661,32 zł
PÓŁNOCNA: gm. Tworóg gm. Miasteczko Śląskie gm. Kalety gm. Krupski Młyn	10	6 339,58 zł	2 801,10 zł	4 655,56 zł

Z tabeli wynika, że rozbieżności cenowe w przypadku nowszych budynków są znacznie mniejsze, zaś ceny średnie – wyższe. Okazuje się ponadto, że wszystkie ceny maksymalne budynków nowszych pokrywają się z cenami maksymalnymi podanymi w poprzedniej tabeli. Oznacza to, że nowsze budynki są postrzegane jako najatrakcyjniejsze, co stanowi wniosek oczywisty dla większości rynków nieruchomości.

Ceny średnie nieruchomości znajdują się w odniesieniu do wszystkich części powiatu na raczej jednolitym poziomie. Jedynie gmina Zbrosławice wykazuje niewielki wzrost ceny średniej w porównaniu z pozostałymi strefami powiatu. Stanowi to jednoznaczny wskazówkę, że ceny typowych nowszych budynków, które nie wykazują ani zbyt wielu cech korzystnych, ani niekorzystnych, znajdować się będą w okolicach ceny średniej, tj. ceny ok. 4 600 – 4 800 zł/m².

Należy wskazać ponadto, że ceny minimalny z powyższej tabeli dotyczą głównie budynków całkiem nowych, lecz znajdujących się w stanie deweloperskim, tj. bez wykończenia wewnętrznego. Minimalne ceny budynków całkowicie wykończonych są przeważnie o ok. 1 000 – 1 500 zł/m² wyższe.

Warto w dalszej kolejności zauważyć następującą okoliczność: ceny nieruchomości zależą od wielu czynników, jednakże w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi istotne są przede wszystkim: lokalizacja, stan techniczny i standard wykończenia budynku (wielkość budynku i wielkość gruntu są często podobne i odgrywają mniejszą rolę). Biorąc pod uwagę fakt, że nowsze budynki znajdują się zazwyczaj (choć niekoniecznie zawsze) w dość podobnym stanie technicznym, do bardzo istotnych cech należą zatem lokalizacja i standard budynku.

d) wyszczególnienie cenotwórczych cech rynkowych

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona w największym stopniu determinuje wartość nieruchomości. Jednak zazwyczaj nie w centrum miast odnotowano transakcje w najwyższych cenach jednostkowych. Jest to spowodowane tym, że w tej części miejscowości wyróżnia się mało budynków jednorodzinnych, które były przedmiotem obrotu, poza tym to w dalszych częściach miejscowości, gdzie znajduje się więcej terenów przeznaczonych pod tego typu zabudowę doszło do transakcji droższych – nowsze budynki, w dobrym stanie technicznym. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się nieruchomości przylegające do terenów rekreacyjnych, które są bardzo dobrze skomunikowane z centrum usługowo-handlowym. Poza tym dla nabywcy ważne jest również, aby nie było w okolicy żadnych uciążliwych zjawisk i obiektów przemysłowych. Stosunkowo wysoką wartość osiągają również nieruchomości położone w strefie pośredniej pomiędzy centrum miejscowości i obrzeżami. Mniejsze zainteresowanie można było zauważyć nieruchomościami charakteryzującymi się trudnościami komunikacyjnymi, szczególnie w wypadku transportu publicznego łączącego peryferia z centrum miejscowości, a także średnio rozwiniętą siecią placówek handlowo-usługowych i nielicznymi obiektami rekreacyjnymi. Z kolei najmniejszym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości położone na obrzeżach mające zły dostęp do komunikacji miejskiej, infrastruktury handlowo-usługowej oraz edukacyjnej.

W poniższej tabeli przedstawiono pełne zestawienie cech rynkowych oraz ich stopni wraz z opisem, które określono na podstawie szczegółowej analizy rynku powiatu tarnogórskiego.

Cechy rynkowe	Ocena
1 Lokalizacja ogólna	<p>Dobra – jest to lokalizacja nieruchomości w strefie o najkorzystniejszych cechach na rynku lokalnym. Składają na nie: położenie w strefie na obwodzie śródmieścia, tj. nie bezpośrednio na obszarze silnie zurbanizowanym, zdominowanym przez zabudowę wielorodzinną, komercyjną oraz pożytku publicznego, lecz na jego obrzeżach charakteryzujących dobrze utrzymaną zabudową jednorodziną; do cech korzystnych lokalizacji należy ponadto względnie niewielka odległość nieruchomości od punktów zaplecza handlowo-usługowego, przy zachowaniu podmiejskiego charakteru strefy lokalizacyjnej. Korzystny jest ponadto dobry stan infrastruktury drogowej w pobliżu, jak również ogólna estetyka otoczenia.</p> <p>Na korzystne sąsiedztwo nieruchomości składa się ponadto wiele cech, które łącznie sprawiają, że lokalizacja nieruchomości jest postrzegana jako atrakcyjna na rynku. Do cech tych, zgodnie z analizą rynku lokalnego, należy przede wszystkim: estetyczny oraz rekreacyjny walor okolicy, który korzystnie wpływa na jakość bytowania i przyciąga inwestorów oraz nabywców. W okolicach takich powstają zazwyczaj niewielkie skupiska nowej i korzystnie wykończonej zabudowy, prowadząc w rezultacie do ustalenia się rynkowej pozycji okolicy jako atrakcyjnej i modnej. Do innych cech korzystnego otoczenia należą: sąsiednia zabudowa tego samego rodzaju, podobny styl i typ budynków, dobrze zagospodarowane posesje, porównywalny profil ekonomiczny mieszkańców oraz zbliżone cechy lokalnej populacji. W zakresie jakości bytowania: poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji, kontakty z innymi ludźmi na zasadach sąsiedzkich, bezpośredni kontakt ze środowiskiem przyrodniczym, higiena otoczenia, estetyczne, sprawiające miłe wrażenie zagospodarowanie terenu.</p>

		<p>Przeciętna – jest to lokalizacja nieruchomości o mniej atrakcyjnych cechach niż w przypadku lokalizacji korzystnej. Do mniej korzystnych cech położenia należą: większe oddalenie od terenów centralnych i zurbanizowanych, co przekłada się na słabiej rozwinięte zaplecze handlowo-usługowe w okolicy. Niższy stopień urbanizacji wpływa ponadto przeważnie na nieco gorszą infrastrukturę drogową oraz mniej korzystny stan nawierzchni ulic. Mniej korzystną cechą stanowi ponadto przeciętny standard zagospodarowania okolicznych nieruchomości.</p>
2	Standard wykończenia budynku	<p>Dobry – pomieszczenia budynku wykończone całkowicie w niedawnym okresie w sposób estetyczny, materiałami wysokiej jakości; brak zużycia technicznego elementów wykończenia, lub też zużycie bardzo niskie.</p> <p>Przeciętny – pomieszczenia budynków wykończone nieco dawniej, niż w przypadku cechy dobrej, materiałami przeciętnej jakości w sposób typowy dla większości budynków. Brak dodatkowych elementów wyposażenia.</p>
3	Funkcjonalność zabudowy	<p>Dobra – budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych, z bardzo dobrym rozkładem pomieszczeń, ponadto obecność wysokiego podpiwniczenia oraz dużej części garażowo-gospodarczej (lub towarzyszącej zabudowy uzupełniającej główną funkcję budynku).</p> <p>Średnia – budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych z typowym rozkładem pomieszczeń, ponadto obecność niskiego podpiwniczenia lub niewielkiej części garażowo-gospodarczej.</p> <p>Niekorzystna – budynki niepodpiwniczone, bez części lub dodatkowej zabudowy garażowo-gospodarczej.</p>
4	Powierzchnia budynku	<p>Korzystna – zgodnie z typowym trendem na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, mniejsza powierzchnia użytkowa budynków przekłada się na wyższą cenę sprowadzoną do 1 m² – i odwrotnie: większa powierzchnia powoduje obniżenie ceny 1 m². W niniejszej wycenie za korzystną, tj. powodującą wzrost ceny 1 m², przyjęto powierzchnię użytkową poniżej 160 m².</p> <p>Średnio korzystna – powierzchnia użytkowa z przedziału od 160 do 200 m².</p> <p>Niekorzystna – powierzchnia użytkowa powyżej 200 m².</p>
5	Stan zagospodarowania posesji	<p>Dobry – nieruchomość zadbana, obecny utwardzony podjazd w dobrym stanie technicznym oraz dodatkowa powierzchnia utwardzona (place, chodniki, tarasy itp.), występuje dobrej jakości ogrodzenie z niewielkimi śladami zużycia technicznego, urządzony przydomowy zieleńiec; wysoka estetyka zagospodarowania nieruchomości; obecne obiekty małej architektury i dodatkowe urządzenia podnoszące komfort bytowania.</p> <p>Przeciętny – nieruchomość zagospodarowana w sposób poprawny; część terenu działki utwardzona (wjazd na jej teren, ew. chodnik, plac), część zagospodarowana na przydomowy zieleńiec; obecne ogrodzenie w przeciętnym stanie technicznym. Brak lub mała ilość obiektów małej architektury.</p> <p>Niekorzystny – posesja wokół budynku zagospodarowana w niewielkim stopniu; brak utwardzenia lub utwardzenie minimalnej powierzchni; ogrodzenie podstawowe (np. z siatki na słupach bez podmurówki) lub ogrodzenie w złym stanie technicznym; nieurządzony zieleńiec; brak elementów małej architektury; niska estetyka posesji.</p>
6	Powierzchnia gruntu	<p>Korzystna – taka wielkość gruntu oznacza optymalną wielkość w celu racjonalnego i swobodnego korzystania z nieruchomości. Oznacza to, że wokół budynku znajduje się odpowiednia ilość miejsca zagospodarowana np. w celach rekreacyjnych, jako trawnik, przydomowy zieleńiec, plac wewnętrzny itp. Obecność pewnego nadmiaru powierzchni gruntu jest w ramach nieruchomości jest ponadto korzystna, gdyż przy odpowiedniej konfiguracji może zostać ona wydzielona jako odrębna działka i zbyta. Stwierdzono, że korzystna powierzchnia gruntu to powierzchnia ponad 1 000 m².</p> <p>Przeciętna – dobra powierzchnia gruntu oznacza możliwość swobodnego korzystania z obszaru nieruchomości, jednakże przy obecności pewnych ograniczeń w stosunku do cechy korzystnej. Stwierdzono, że przeciętna powierzchnia gruntu to powierzchnia w przedziale od 600 m² do 1 000 m².</p> <p>Niekorzystna – cecha ta oznacza dość małą powierzchnię gruntu – w przypadku badanego rynku będzie to powierzchnia poniżej 600 m².</p>

Analiza czasowa cen transakcyjnych – ustalenie trendu czasowego cen transakcyjnych

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości, ustalono na podstawie dostępnych informacji oraz dostępnej bazy transakcji.

Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analitycznego wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na rynku lokalnym. Biorąc pod uwagę obecne uwarunkowania gospodarcze oraz procesy zachodzące na rynku nieruchomości, manifestujące się szczególnie wyraźnie w okresie trwającej pandemii koronawirusa, przyjęto skalę trendu czasowego odzwierciedlającą gwałtowny wzrost cen na wszystkich rynkach nieruchomości. Trend ten określono jako wzrost cen nieruchomości w skali 8% rocznie.

7. METODYKA WYCENY

Celem opracowania jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego, wobec czego uzasadnione jest określenie wartości rynkowej. Ustalenie wartości rynkowej zawsze polega na wycenie konkretnych praw do danej nieruchomości, nie zaś na wycenie np. budynku, lokalu czy gruntu. Do omawianych praw zaliczać należy przykładowo: pełne prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub jakiegokolwiek inny udział prawny w nieruchomości.

Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena – wyrażona w gotówce, w sposób ekwiwalentny do gotówki lub w inny jasno sprecyzowany sposób – jaką można uzyskać przy sprzedaży konkretnych praw do nieruchomości w wyraźnie określonym dniu, po odpowiednim wyeksponowaniu na rynku w warunkach konkurencji, przy zachowaniu wszystkich warunków uczciwej sprzedaży, przy założeniu, iż kupujący i sprzedający działają w sposób rozważny i we własnym interesie, są świadomi okoliczności wpływających na wartość nieruchomości oraz zakładając, iż nie działają w sytuacji przymusowej.

Prawna definicja wartości rynkowej zawarta jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.” (Art. 151. ust. 1).

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, dostępności danych o samych nieruchomościach wycenianych, ich stanie techniczno-użytkowym, oraz po uwzględnieniu przedstawionych powyżej przesłanek dotyczących wyboru metody, zastosowano do wyceny wartości rynkowej nieruchomości **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podstawą stosowania **podejścia porównawczego** jest znajomość określonego rynku nieruchomości i wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będących przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku lokalnym w okresie maksymalnie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości wycenianego prawa ze zbioru co najmniej kilkunastu transakcji reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z założonego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości..

Procedura szacowania stosowana w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych.
- Analiza ekonomiczna rynku z ustaleniem relacji pomiędzy popytem a podażą nieruchomości.
- Określenie liczby i rodzaju cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianych nieruchomości z wyeksponowaniem ich cech rynkowych.
- Określenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).

Wartość jednostki porównawczej oblicza się na podstawie wzoru :

$$W_w = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

W_w - wartość jednostki porównawczej;

C_{sr} - średnia cena jednostki porównawczej określona na podstawie próbki reprezentatywnej,

u_i - współczynniki korygujące, odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych,

n - liczba współczynników odpowiadająca liczbie cech rynkowych nieruchomości,

K - współczynnik odzwierciedlający szczególne cechy nieruchomości (współczynnik eksperta).

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W tabeli poniżej przedstawiono zbiór transakcji przyjętych do porównań, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wzniesionymi w niedawnym okresie z obszaru powiatu tarnogórskiego:

L.p.	Data transakcji	Numer rep. A	Gmina	Obręb	Ulica	Pow. działki [m ²]	Pow. uż. budynku [m ²]	Cena nieruchomości netto	Cena 1 m ² pow. uż. budynku netto	Cena zaktualiz.
1	05.03.2021	2492/2021	Tamowskie Góry	Repty Śl.	Bocianów	848	153	965 000,00 zł	6 324,97 zł	6 837,04 zł
2	13.08.2020	2001/2020	Zbrosławice	Karchowice	Słoneczna	1 219	128	710 000,00 zł	5 546,88 zł	6 244,90 zł
3	30.04.2020	3137/2020	Świerklaniec	Świerklaniec	Wiosenna	910	130	650 000,00 zł	5 000,00 zł	5 744,70 zł
4	05.03.2021	586/2021	Świerklaniec	Chechło Nowe	Akacyjowa	254	140	700 000,00 zł	5 000,00 zł	5 404,80 zł
5	26.02.2021	1208/2021	Zbrosławice	Szałsza	Jodłowa	471	160	799 000,00 zł	4 993,75 zł	5 405,73 zł
6	11.03.2020	2746/2020	Tamowskie Góry	Tamowskie Góry	Łomnickiego	640	180	870 000,00 zł	4 833,33 zł	5 606,37 zł
7	27.08.2020	3332/2020	Świerklaniec	Chechło Nowe	Skowronków	600	200	950 000,00 zł	4 750,00 zł	5 333,11 zł
8	01.04.2021	3590/2021	Tamowskie Góry	Tamowskie Góry	Ondraszka	672	151	680 000,00 zł	4 503,31 zł	4 841,15 zł
9	10.07.2020	6599/2020	Tamowskie Góry	Tamowskie Góry	Łanowa	824	158	650 000,00 zł	4 113,92 zł	4 662,39 zł
10	11.08.2020	3901/2020	Ożarówice	Zendek	Akacyjowa	1 446	160	650 000,00 zł	4 062,50 zł	4 575,51 zł
11	01.04.2021	3573/2021	Ożarówice	Ożarówice	Podłącza	1 626	137	521 000,00 zł	3 802,36 zł	4 087,61 zł

Należy wskazać, że ceny jednostkowe 1 m² powierzchni użytkowej budynków wchodzących w skład ww. nieruchomości zostały skorygowane na datę niniejszej wyceny, zgodnie z określonym wcześniej trendem czasowym, tj. wzrostem cen nieruchomości średnio o 8% w skali roku.

Zgodnie z ww. tabelą nieruchomości porównawczych określono cechy analizowanego rynku:

1	Liczba transakcji w próbkce	11
2	Okres monitorowania [mies.]	24
3	Cena maksymalna - C max	6 837,04 zł
4	Cena minimalna - C min	4 087,61 zł
5	Cena średnia - C śr	5 340,30 zł
6	Granica górna zakresu [C max / C śr]	1,2803
7	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	0,7654

Na podstawie przeprowadzonej wcześniej analizy rynku, jak również na podstawie szczegółowej analizy ww. transakcji porównawczych, wyodrębniono atrybuty, tj. cechy rynkowe, wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji. Cechy te, jak również ich podział na stopnie, przedstawiono w tabeli poniżej.

Stany cech rynkowych

Cechy rynkowe	Ocena
1 Lokalizacja ogólna	<p>Dobra – jest to lokalizacja nieruchomości w strefie o najkorzystniejszych cechach na rynku lokalnym. Składają się na nie: położenie w strefie na obwodzie śródmieścia, tj. nie bezpośrednio na obszarze silnie zurbanizowanym, zdominowanym przez zabudowę wielorodzinną, komercyjną oraz pożytku publicznego, lecz na jego obrzeżach charakteryzujących dobrze utrzymaną zabudowę jednorodziną; do cech korzystnych lokalizacji należy ponadto względnie niewielka odległość nieruchomości od punktów zaplecza handlowo-usługowego, przy zachowaniu podmiejskiego charakteru strefy lokalizacyjnej. Korzystny jest ponadto dobry stan infrastruktury drogowej w pobliżu, jak również ogólna estetyka otoczenia.</p> <p>Na korzystne sąsiedztwo nieruchomości składa się ponadto wiele cech, które łącznie sprawiają, że lokalizacja nieruchomości jest postrzegana jako atrakcyjna na rynku. Do cech tych, zgodnie z analizą rynku lokalnego, należy przede wszystkim: estetyczny oraz rekreacyjny walor okolicy, który korzystnie wpływa na jakość bytowania i przyciąga inwestorów oraz nabywców. W okolicach takich powstają zazwyczaj niewielkie skupiska nowej i korzystnie wykończonej zabudowy, prowadząc w rezultacie do ustalenia się rynkowej pozycji okolicy jako atrakcyjnej i modnej. Do innych cech korzystnego otoczenia należą: sąsiednia zabudowa tego samego rodzaju, podobny styl i typ budynków, dobrze zagospodarowane posesje, porównywalny profil ekonomiczny mieszkańców oraz zbliżone cechy lokalnej populacji. W zakresie jakości bytowania: poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji, kontakty z innymi ludźmi na zasadach sąsiedzkich, bezpośredni kontakt ze środowiskiem przyrodniczym, higiena otoczenia, estetyczne, sprawiające miłe wrażenie zagospodarowanie terenu.</p> <p>Przeciętna – jest to lokalizacja nieruchomości o mniej atrakcyjnych cechach niż w przypadku lokalizacji korzystnej. Do mniej korzystnych cech położenia należą: większe oddalenie od terenów centralnych i zurbanizowanych, co przekłada się na słabiej rozwinięte zaplecze handlowo-usługowe w okolicy. Niższy stopień urbanizacji wpływa ponadto przeważnie na nieco gorszą infrastrukturę drogową oraz mniej korzystny stan nawierzchni ulic. Mniej korzystną cechą stanowi ponadto przeciętny standard zagospodarowania okolicznych nieruchomości.</p>
2 Standard wykończenia budynku	<p>Dobry – pomieszczenia budynku wykończone całkowicie w niedawnym okresie w sposób estetyczny, materiałami wysokiej jakości; brak zużycia technicznego elementów wykończenia, lub też zużycie bardzo niskie.</p> <p>Przeciętny – pomieszczenia budynków wykończone nieco dawniej, niż w przypadku cechy dobrej, materiałami przeciętnej jakości w sposób typowy dla większości budynków. Brak dodatkowych elementów wyposażenia.</p>
3 Funkcjonalność zabudowy	<p>Dobra – budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych, z bardzo dobrym rozkładem pomieszczeń, ponadto obecność wysokiego podpiwniczenia oraz dużej części garażowo-gospodarczej (lub towarzyszącej zabudowy uzupełniającej główną funkcję budynku).</p> <p>Średnia – budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych z typowym rozkładem pomieszczeń, ponadto obecność niskiego podpiwniczenia lub niewielkiej części garażowo-gospodarczej.</p> <p>Niekorzystna – budynki niepodpiwniczone, bez części lub dodatkowej zabudowy garażowo-gospodarczej.</p>
4 Powierzchnia budynku	<p>Korzystna – zgodnie z typowym trendem na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, mniejsza powierzchnia użytkowa budynków przekłada się na wyższą cenę sprowadzoną do 1 m² – i odwrotnie: większa powierzchnia powoduje obniżenie ceny 1 m². W niniejszej wycenie za korzystną, tj. powodującą wzrost ceny 1 m², przyjęto powierzchnię użytkową poniżej 160 m².</p> <p>Średnio korzystna – powierzchnia użytkowa z przedziału od 160 do 200 m².</p> <p>Niekorzystna – powierzchnia użytkowa powyżej 200 m².</p>
5 Stan zagospodarowania posesji	<p>Dobry – nieruchomość zadbane, obecny utwardzony podjazd w dobrym stanie technicznym oraz dodatkowa powierzchnia utwardzona (plac, chodniki, tarasy itp.), występuje dobrej jakości ogrodzenie z niewielkimi śladami zużycia technicznego, urządzone przydomowe zieleniec; wysoka estetyka zagospodarowania nieruchomości; obecne obiekty małej architektury i dodatkowe urządzenia podnoszące komfort bytowania.</p> <p>Przeciętny – nieruchomość zagospodarowana w sposób poprawny; część terenu działki utwardzona (wjazd na jej teren, ew. chodnik, plac), część zagospodarowana na przydomowy zieleniec; obecne ogrodzenie w przeciętnym stanie technicznym. Brak lub mała ilość obiektów małej architektury.</p> <p>Niekorzystny – posesja wokół budynku zagospodarowana w niewielkim stopniu; brak utwardzenia lub utwardzenie minimalnej powierzchni; ogrodzenie podstawowe (np. z siatki na słupach bez podmurówki) lub ogrodzenie w złym stanie technicznym; nieurządzone zieleniec; brak elementów małej architektury; niska estetyka posesji.</p>

6	Powierzchnia gruntu	<p>Korzystna – taka wielkość gruntu oznacza optymalną wielkość w celu racjonalnego i swobodnego korzystania z nieruchomości. Oznacza to, że wokół budynku znajduje się odpowiednia ilość miejsca zagospodarowana np. w celach rekreacyjnych, jako trawnik, przydomowy zielonec, plac wewnętrzny itp. Obecność pewnego naddatku powierzchni gruntu jest w ramach nieruchomości jest ponadto korzystna, gdyż przy odpowiedniej konfiguracji może zostać ona wydzielona jako odrębna działka i zbyta. Stwierdzono, że korzystna powierzchnia gruntu to powierzchnia ponad 1 000 m².</p> <p>Przeciętna – dobra powierzchnia gruntu oznacza możliwość swobodnego korzystania z obszaru nieruchomości, jednakże przy obecności pewnych ograniczeń w stosunku do cechy korzystnej. Stwierdzono, że przeciętna powierzchnia gruntu to powierzchnia w przedziale od 600 m² do 1 000 m².</p> <p>Niekorzystna – cecha ta oznacza dość małą powierzchnię gruntu – w przypadku badanego rynku będzie to powierzchnia poniżej 600 m².</p>
----------	----------------------------	--

Na podstawie analizy transakcji zawartych na analizowanym rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty – wagi cech rynkowych wpływające na wartość nieruchomości będącej przedmiotem operatu. Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są wyodrębnione cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. W celu wyodrębnienia i określenia wpływu cech rynkowych na ceny oraz wartość rynkową zastosowano metody badań marketingowych, wywiady środowiskowe, preferencje zgłaszane przez potencjalnych nabywców w biurach obrotu nieruchomościami. Głównie jednak, ze względu na stan lokalnego rynku nieruchomości, małą ilość informacji pochodzących z aktów notarialnych wykorzystano dla celów niniejszego opracowania tzw. jakościowe badania marketingowe. Jakościowe badania marketingowe mają na celu wyjaśnienie motywów postępowania uczestników rynku nieruchomości, dotarcie do nieujawnionych w sposób bezpośredni przyczyn ich zachowania oraz zrozumienia i właściwego zinterpretowania jego przyczyn. Ta jakościowa metoda była punktem wyjścia dla zastosowania metody ilościowej – zasady regresji wielorakiej. Polega ona na zbadaniu wpływu zmiennych niezależnych (cechy – atrybuty, określone metodą jakościową) na zmienną zależną – poszukiwana wartość rynkowa nieruchomości.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy
1	lokalizacja	30%
2	standard wykończenia zabudowy	25%
3	funkcjonalność zabudowy	20%
4	powierzchnia budynku	10%
5	stan zagospodarowania posesji	10%
6	powierzchnia gruntu	5%
Razem:		100%

Obliczanie wartości współczynników korygujących

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników		Współczynnik ui
				MAX	MIN	
1	lokalizacja	30%	przeciętna	0,3841	0,2296	0,2296
2	standard wykończenia zabudowy	25%	dobry	0,3201	0,1914	0,3201
3	funkcjonalność zabudowy	20%	dobra	0,2561	0,1531	0,2561
4	powierzchnia budynku	10%	niekorzystna	0,1280	0,0765	0,0765
5	stan zagospodarowania posesji	10%	niekorzystny	0,1280	0,0765	0,0765
6	powierzchnia gruntu	5%	korzystna	0,0640	0,0383	0,0640
		100%		1,2803	0,7654	1,0228

Wartość rynkową jednostki porównawczej (którą w niniejszej wycenie stanowi 1 m² powierzchni użytkowej budynku garażowego wchodzącego w skład nieruchomości) oblicza się na podstawie poniższego wzoru:

$$Wn = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 – 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. W niniejszej wycenie nie zastosowano współczynnik korekcyjny o wartości 0,9 z uwagi na fakt, że budynek wchodzący w skład przedmiotowej nieruchomości pozostaje częściowo niewykończony.

Σ Ui =	1,0228
C śr =	5 340,30 zł
K =	0,90

Wn = 4 915,85 zł

Łączna wartość nieruchomości stanowić będzie zatem iloczyn ww. wartości jednostki porównawczej oraz ilości jednostek porównawczych (tj. wielkości powierzchni użytkowej budynku):

P [m2] =	193,65
Wn =	4 915,85 zł

WN = 951 954,35 zł

Uwaga: jako powierzchnię użytkową budynku przyjęto powierzchnię jego pomieszczeń związanych głównie funkcją mieszkalną budynku, nie uwzględniono natomiast powierzchni podpiwniczenia oraz pomieszczeń garażowych. W skład przyjętej powierzchni użytkowej budynku wchodzi zatem wszystkie pomieszczenia parteru z wyjątkiem garażów oraz wszystkie pomieszczenia piętca.

Obecność podpiwniczenia oraz pomieszczeń garażowych w budynku uwzględniono natomiast poprzez przyjęcie odpowiedniego stopnia cechy rynkowej pn. „funkcjonalność zabudowy”.

Po zaokrągleniu do pełnych tysięcy wartość rynkową szacowanych nieruchomości określono w kwocie:

952 000 zł

słownie: dziewięćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych

Uwaga: oszacowana wyżej wartość rynkowa dotyczy łącznie nieruchomości zabudowanej, objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6 oraz udziału nr 12 wielkości 1/72 w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3, stanowiącej drogę wewnętrzną. Nieruchomość gruntowa zabudowana oraz udział w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną stanowią gospodarczą całość z uwagi na fakt, że posiadanie udziału w nieruchomości drogowej zapewnia właścicielowi nieruchomości zabudowanej dostęp do tejże nieruchomości z drogi publicznej.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Definicja wartości rynkowej zawarta w ustawie wskazuje zatem, że aby wartość ta mogła zostać oszacowana, spełnione winny zostać określone warunki dotyczące rynku oraz hipotetycznej transakcji sprzedaży, o której mowa w przepisie.

Jednym z warunków jest wymaganie, aby strony transakcji nie znajdowały się w sytuacji przymusowej. Oznacza to, że strony powinny mieć pełną swobodę kształtowania treści umowy sprzedaży, zaś wysokość kwoty sprzedaży powinna być kształtowana wyłącznie przez ogólne, obiektywne czynniki rynkowe, takie jak stopień rozwoju rynku, poziom podaży i popytu, rynkowa atrakcyjność przedmiotu sprzedaży, koniunktura na rynku nieruchomości itp. Kwota sprzedaży nie powinna być natomiast zależna od szczególnej, indywidualnej sytuacji konkretnej strony transakcji. Jeżeli bowiem sprzedawcy zależy np. na szybkim zbyciu nieruchomości z uwagi na pewną szczególną sytuację, to nie będzie on w stanie zapewnić nieruchomości odpowiednio długiej ekspozycji na rynku w celu zgromadzenia odpowiedniej liczby ofert jej nabycia oraz wybrania oferty ekonomicznie najkorzystniejszej. Jeśli więc sprzedający pragnie zbyć nieruchomość szybko, ogranicza przez to działanie rynkowych zjawisk kształtujących ceny nieruchomości, takich jak konkurencja wśród potencjalnych nabywców.

Niezależnie od tego, jaka indywidualna sytuacja stron umowy zmusza je do postępowania w sposób odmienny od typowo rynkowego, pozostaje faktem, iż sytuacja ta wpływa, nieraz w wysokim stopniu, na cenę możliwą do osiągnięcia w takiej transakcji. Sprzedający, pragnący szybko zbyć nieruchomość, będzie skłonny zaakceptować ofertę kupna po cenie niższej od ceny, którą mógłby uzyskać zapewniając nieruchomości odpowiedni czas ekspozycji na rynku. Kupujący zainteresowany szybkim nabyciem nieruchomości może z kolei zgodzić się na ofertę sprzedaży po cenie wyższej od przeciętnej rynkowej, gdyż nie będzie on w stanie czekać na pojawienie się innych, bardziej atrakcyjnych ofert lub na obniżenie oferty cenowej.

W ten sposób sytuacja przymusowa dotycząca strony lub stron transakcji jest czynnikiem powodującym odchylenie hipotetycznej ceny możliwej do osiągnięcia w transakcji od typowego poziomu rynkowego.

Proponowane sposoby dojścia do wartości dla wymuszonej sprzedaży

Proponuje się zastosowanie jednego z poniższych sposobów:

- analiza transakcji zrealizowanych przez syndyków i komorników. Z takich transakcji można czerpać wiedzę w zakresie nieruchomości podobnych, branych do porównania w podejściu porównawczym,
- przyjęcie założenia o konieczności szybkiego zakończenia inwestycji, przedłużeniu dzierżawy,
- dyskontowanie dochodów (ze sprzedaży nieruchomości) odłożonych w czasie wynikającym z chłonności przeanalizowanego lokalnego rynku,
- wartość wymuszona stanowi wartość rynkową całej nieruchomości, określoną w podejściu porównawczym lub dochodowym pomniejszoną o wskaźniki związane z płynnością nieruchomości i oczekiwanymi bonifikatami z tytułu szybkiej sprzedaży.

Wartość rynkowa szacowanego prawa dla wymuszonej sprzedaży (WNW) obliczona zostanie na podstawie obliczonej aktualnej wartości rynkowej nieruchomości skorygowanej o wskaźnik odzwierciedlający

- prognozowany stan rynku nieruchomości EAP oraz
- wskaźnik uwzględniający ograniczenia wynikające ze szczególnych warunków zawierania transakcji ESW,

stąd:

$$WNW = WN \times (1-EAP) \times (1-ESW)$$

Analiza stanu rynku nieruchomości – prognoza (EAP)

Z uwagi na to, że bardzo trudno jest zbudować model funkcjonowania rynku nieruchomości, prognozy jego zachowań są obarczone stosunkowo dużym błędem, zwłaszcza kiedy ocenia się jego funkcjonowanie w warunkach ograniczających możliwość ekspozycji i negocjowania cen nieruchomości.

Dla celu niniejszego opracowania podstawą prognozowania jest analiza szeregów czasowych. Odstąpiono w opracowaniu od prognozowania popytu i podaży, gdyż na te wielkości wpływają zarówno czynniki związane z uwarunkowaniami ekonomicznymi, jak i społecznymi, które z uwagi na trudną „mierzalność” nie poddają się w miarę obiektywnej interpretacji w ograniczonych możliwościach sprzedaży rynkowej, stąd są często niejednakowo interpretowane przez różnych analityków.

Analiza szeregów czasowych

Dla analizy szeregów czasowych (chronologicznych) przyjęto uporządkowany chronologicznie zbiór wartości badanych cech lub wartości określonego zjawiska zaobserwowany w różnych momentach czasu. Dla potrzeb niniejszego opracowania analizie poddano następujące składniki szeregu czasowego:

- tendencję rozwojową,
- wahania koniunkturalne,
- wahania okresowe.

Tendencja rozwojowa

Analiza systematycznego jednokierunkowego poziomu zmian średnich cen nieruchomości w okresie ostatnich lat wykazała wzrost cen nieruchomości, który stał się szczególnie gwałtowny i wyraźny w przeciągu dwóch ostatnich lat. Przyczyną występowania tego rodzaju tendencji jest stałe oddziaływanie na to zjawisko splotu czynników ekonomicznych, społecznych i gospodarczych, zaś w ostatnim okresie – ekonomiczne skutki pandemii koronawirusa.

Prognoza rozwojowa lokalnego rynku nieruchomości na podstawie analizy powyższych czynników wskazuje na stały wzrost cen na lokalnym rynku nieruchomości. Trzeba zaznaczyć, że w każdym przypadku ożywienia koniunktury gospodarczej, który np. pociągnąłby za sobą wzrost dochodów ludności czy obniżanie stopy bezrobocia, ten wzrostowy trend zdynamizuje się i przeciwnie - w sytuacji zaistnienia niekorzystnych zdarzeń na rynku finansowym, ta tendencja będzie przyjmowała wartość ujemną.

Wahania koniunkturalne

Na rynku lokalnym nie zaobserwowano periodycznych długookresowych, mających charakter falowy, wahań cyklu koniunkturalnego. Rynek nieruchomości jest jeszcze wciąż w trakcie kształtowania się w okresie transformacji gospodarczej – nie poddaje się regułom wolnego rynku, którego cykliczne wahania koniunkturalne są nieodłącznym elementem. W konsekwencji stan taki wpływa na brak właściwej oceny i przewidywalności rynku. Tym bardziej, iż obecnie mamy do czynienia z bezprecedensowymi zjawiskami gospodarczymi zachodzącymi zarówno w skali krajowej, jak i globalnej. Koniunktura na rynku nieruchomości jest obecnie wysoka, co ujawniło się podczas pandemii koronawirusa, brak jednak wiarygodnych prognoz dotyczących najbliższej przyszłości tego rynku. Ekspertki wskazują w tym względzie na możliwość zarówno załamania się rynku i koniunktury, jak dalszego, lecz ustabilizowanego i mniej gwałtownego wzrostu.

Wahania okresowe (sezonowe)

Analiza rytmiczności aktywności na rynku nieruchomości na podstawie liczby transakcji potwierdza wnioski, iż rynek jest wciąż w fazie kształtowania się i trudno zaobserwować prawidłowości mogące wystąpić w okresach przyszłych.

Ze względu na zróżnicowane i nie zawsze zdefiniowane oczekiwania na rynku nieruchomości, cena zależy będzie w głównej mierze od indywidualnych preferencji potencjalnych nabywców i atrybutów nie występujących na rynku lokalnym oraz od innych czynników nie związanych z rynkowymi uwarunkowaniami obrotu nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę wnioski z prognozowania rynku nieruchomości oraz informacje zebrane od uczestników rynku nieruchomości, a także informacje zebrane w trakcie badania umów kupna – sprzedaży

nieruchomości (akty notarialne) stwierdzono, że podstawowym kryterium ograniczającym w istotny sposób warunki negocjowania cen transakcyjnych jest okres ekspozycji oferty sprzedaży nieruchomości na rynku nieruchomości.

Na podstawie informacji pochodzących od uczestników rynku nieruchomości, kancelarii komorniczych wskaźnik EAP przyjęto na poziomie 10 %.

Ograniczenia wynikające ze szczególnych warunków zawierania transakcji ESW

Szczególne warunki zawierania transakcji i ich wpływ na wartość nieruchomości (ESW) ustalono na podstawie informacji pochodzących od zarządców nieruchomości, biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami oraz pozostałych uczestników rynku nieruchomości.

Szczególne warunki zawierania transakcji to np.: przejęcia, zamiany itp. (w ramach prowadzenia działalności gospodarczej). Analizując dostępne informacje o warunkach zawierania tych transakcji, ustalono tzw. wskaźnik zachęty cenowej.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 15 %.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych m.in. od pośredników ustalono, iż 15 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 3 - 6 miesięcy, stąd:

$$WNW = WN \times (1-EAP) \times (1-ESW)$$

WN = 952 000,00 zł

EAP = 0,10

EWS = 0,15

WNW = 728 280,00 zł

Wartość dla wymuszonej sprzedaży po zaokrągleniu:

728 000 zł

słownie: siedemset dwadzieścia osiem tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej objętej księgą wieczystą nr GL1T/00076002/6, łącznie z udziałem nr 12 wielkości 1/2 w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1T/00080743/3, stanowiącej drogę wewnętrzną, wynosi:

952 000 zł

słownie: dziewięćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana oraz udział w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną stanowią gospodarczą całość z uwagi na fakt, że posiadanie udziału w nieruchomości drogowej zapewnia właścicielowi nieruchomości zabudowanej dostęp do tejże nieruchomości z drogi publicznej.

Określona wartość nieruchomości odnosi się do aktualnego na dzień oględzin stanu nieruchomości oraz sposobu użytkowania.

Obliczona wartość nieruchomości jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości, a jednostkowa wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się w przedziale pomiędzy jednostkowymi cenami - minimalną i maksymalną na rynku lokalnym.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości określona została dla optymalnego sposobu korzystania z nieruchomości i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być spełnione wszystkie warunki poprawnie ustalonej ceny transakcyjnej, w szczególności odpowiedni czas i sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku.

Dodatkowo, w niniejszym opracowaniu oszacowano również wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej (nie będącą jej wartością rynkową), wynoszącą:

728 000 zł

słownie: siedemset dwadzieścia osiem tysięcy złotych

11. KLAUZULE

Klauzula dotycząca ekonomicznych skutków światowej pandemii koronawirusa oraz ich wpływu na stan rynku nieruchomości:

W dacie wyceny na terytorium Polski, Europy oraz reszty świata przebiega proces pandemii koronawirusa. W rezultacie rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają liczne środki nadzwyczajne, obejmujące zarówno ograniczenia swobód obywatelskich oraz gospodarczych, jak również działania zaradcze, mające na celu zniwelowanie szkód wywołanych przez pandemię. Decyzje te skutkują bezpośrednio m. in. ograniczeniami w przemieszczaniu się ludności, ograniczeniami w możliwościach prowadzenia działalności gospodarczej oraz czasowym zamknięciem instytucji oświaty i kultury.

Pandemia koronawirusa jednakże, poza jej bezpośrednimi i natychmiastowymi konsekwencjami, może mieć również skutki pośrednie lub długofalowe, których natura oraz skala jest obecnie trudna do rozpoznania. Skutki te mogą dotyczyć m. in. ogólnej kondycji gospodarki zarówno krajowej, jak i światowej, ponadto zaś rozmaitych szczegółowych aspektów życia gospodarczego. Wobec powyższego nie jest wykluczone, że pandemia będzie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na poziom podaży, popytu oraz cen nieruchomości.

Należy zauważyć, iż dynamika rozwoju pandemii, złożoność procesów gospodarczych oraz konieczne opóźnienia w gromadzeniu i publikacji danych ekonomicznych uniemożliwiają w chwili obecnej precyzyjne stwierdzenie kierunku ewentualnych zmian gospodarczych, w tym zmian na rynkach nieruchomości. Charakter ww. zmian, jeżeli wystąpią, może zostać rozpoznany z opóźnieniem, a przypuszczalnie w okresie od kilku do kilkunastu miesięcy. W kontekście wyceny nieruchomości opisane wyżej

uwarunkowania sprawiają, że oszacowana w chwili obecnej wartość nieruchomości może ulegać nie dającym się przewidzieć zmianom zaistniałym w rezultacie gospodarczych skutków pandemii.

Z uwagi na powyższe niniejszą wycenę nieruchomości należy opatrzyć następującym zastrzeżeniem: oszacowana w niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości ustalona została na podstawie dostępnych oraz najbardziej aktualnych danych z zakresu cen nieruchomości oraz innych istotnych wskaźników ekonomicznych. Istnieje przy tym możliwość, że zarówno ww. dane, jak i oszacowana wartość nieruchomości, zostaną zdezaktualizowane w okresie do 12 miesięcy wskutek gospodarczych konsekwencji pandemii. W przypadku publikacji zaktualizowanych danych – a w szczególności danych transakcyjnych umów sprzedaży nieruchomości zawartych w trakcie trwania pandemii – wskazujących na wystąpienie istotnych zmian na rynku nieruchomości może zaistnieć konieczność weryfikacji oszacowanej w niniejszym opracowaniu wartości.

- a) niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- b) operat można wykorzystać wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony, nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- c) niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
- d) stan techniczny wycenianego lokalu oraz budynku został określony tylko dla celu szacowania i nie jest ekspertyzą,
- e) rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarte w nich stan prawny oraz techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia,
- f) oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT

12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) wydruk ksiąg wieczystych z EKW,
- 2) kserokopia wypisu z rejestru gruntów,
- 3) mapa zasadnicza – kserokopia.

Bytom, marzec 2022 r.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GL1T/00076002/6**, STAN Z DNIA 2022-03-24
15:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWSKICH GÓRACH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - GL1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		1	Nr podstawy wpisu	1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		2536/34	1, 6	
Identyfikator działki		241307 2.0001.AR 5.2536/34		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, NAKŁO ŚLĄSKIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, TARNOWSKIE GÓRY, ŚWIERKLANIEC, NAKŁO ŚLĄSKIE		
Ulica		PRZY UL.DWORCOWEJ		
Sposób korzystania		PS - PASTWISKA TRWAŁE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00011185 / , 0,2040 HA		
Obszar całej nieruchomości		0,2040 HA	Nr podstawy wpisu	1
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)		B	2011-05-20 08:54:58	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA , 2007-08-14, STAROSTWO POWIATOWE W TARNOWSKICH GÓRACH; 6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

- 6 DZ. KW./00010344/07/, 2007-09-25 12:00:00, 2007-09-28 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2017-01-26, STAROSTA TARNOGÓRSKI
WYKONUJĄCY ZADANIA Z ZAKRESU ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ, TARNOWSKIE
GÓRY; 31
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu;
położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./GL1T/00000737/17/001, 2017-01-26 13:22:00,
2017-02-10-12.04.36.692645, NIE, 29-30
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie
wniosku - numer karty akt)
- 7 **§ 132 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI W
SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W
SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM Z DNIA 15 LUTEGO 2016R. (DZ.U. Z 11
MARCA 2016R. POZ.312)**
(podstawa oznaczenia)
DZ. KW./GL1T/00000737/17/001, 2017-01-26 13:22:00,
2017-02-10-12.04.36.692645, NIE, 29-30
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie
wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GL1T/00076002/6**, STAN Z DNIA 2022-03-24
15:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWSKICH GÓRACH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - GL1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			3
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA WPISANA W DZIALE III KSIĘGI WIECZYTEJ GL1T/00011185/9 POD LICZBĄ BIEŻĄCĄ WPISU 2			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	GL1T / 00011185 / 9	
		Kolejny numer wpisu	2	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	2			4
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA WPISANA W DZIALE III KSIĘGI WIECZYTEJ GL1T/00091186/0 POD LICZBĄ BIEŻĄCĄ WPISU 2			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	GL1T / 00091186 / 0	
		Kolejny numer wpisu	2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ UMOWA O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ , 2379/2016, 2016-03-24, JACEK WIECZOREK, TARNOWSKIE GÓRY; 61-65, GL1T/00080743/3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./GL1T/00003198/16/001, 2016-03-30 12:05:00,
2016-04-14-09.43.19.000294, NIE, 61-65, GL1T/00080743/3
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

4

UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ UMOWA O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, 2379/2016, 2016-03-24, JACEK WIECZOREK, TARNOWSKIE GÓRY; 61-65, GL1T/00080743/3

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./GL1T/00003199/16/001, 2016-03-30 12:05:00,
2016-04-18-09.36.22.000249, NIE, 61-65, GL1T/00080743/3

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GL1T/00076002/6**, STAN Z DNIA 2022-03-24
15:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWSKICH GÓRACH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - GL1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIUSZ ŁUKASZ BEDNARCZYK, MAREK, ZOFIA, 82021118234				

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PEŁNA SYGNATURA WNIOSKU DZ.KW. 10344-46/07	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA SPRZEDAŻY , 3575/2016, 2016-12-22, MIROSŁAW DREWKO, TARNOWSKIE GÓRY; 22-24 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1T/00014695/16/001, 2016-12-22 15:30:00, 2017-02-09-09.22.13.208559, NIE, 20-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1T/00076002/6**, STAN Z DNIA 2022-03-24
15:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWSKICH GÓRACH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - GL1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	10
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	EGZEKUCJĘ WSZCZĘTO Z NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ WIERZYCIELA BUD-METALLCO PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ŻERNICY PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TARNOWSKICH GÓRACH PIOTRA ŁASZKIEWICZA W SPRAWIE O SYGN. AKT GKM 38/21		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BUD-METALLCO PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , ŻERNICA, 276663672, 0000121816	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 38/21, 2021-12-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TARNOWSKICH GÓRACH PIOTR ŁASZKIEWICZ; 81 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GL1T/00020046/21/001, 2021-12-31 11:47:00, 2022-01-26-15.08.28.924032, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GL1T/00076002/6**, STAN Z DNIA 2022-03-24
15:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWSKICH GÓRACH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - GL1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	1620000,00 (JEDEN MILION SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA Z TYTUŁU OPŁAT I PROWIZJI, KOSZTY USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA, UMOWA KREDYTOWA NUMER 720097841294340 Z DNIA 05.05.2017R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W TARNOWSKICH GÓRACH, KATOWICE, 271514909	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	240000,00 (DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 TYTUŁEM ZAŁĘGŁYCH ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 13.05.2021 R. SYGN. AKT XIII GNC 225/21	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	INDOS SPÓŁKA AKCYJNA, CHORZÓW, 276591100, 0000343763	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

- 8 **ZAŚWIADCZENIE Z BANKU**, 2017-05-05, ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA
ODDZIAŁ W TARNOWSKICH GÓRACH; 39
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./GL1T/00004652/17/001, 2017-05-08 12:15:00,
2017-05-29-13.19.13.960185, NIE, 37-38
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 9 **NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM**, SYGN. AKT XIII GNC
225/21, 2021-05-13, SĄD OKRĘGOWY W KATOWICACH; 59-60
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./GL1T/00019784/21/001, 2021-12-29 11:00:00,
2022-01-13-14.10.42.094070, NIE, 54-58
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1T/00080743/3**, STAN Z DNIA 2022-03-24
15:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWSKICH GÓRACH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - GL1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	2543/34		1
Obręb ewidencyjny (nazwa)	NAKŁO ŚLĄSKIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 ŚLĄSKIE, TARNOGÓRSKI, ŚWIERKLANIEC, ŚWIERKLANIEC	
Sposób korzystania	ROLA, PASTWISKO		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00010138 / , 0,0765 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,0765 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2011-01-05 13:55:34	Nr podstawy wpisu	---
--	---	---------------------	-------------------	-----

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PEŁNA SYGNATURA WNIOSKU DZ. KW. 9371-73/08.		Nr podstawy wpisu	---
---	---	--	-------------------	-----

Ostatni numer aktualnego lub
wykreślonego wpisu w danym dziale w 1
dotychczasowej księdze wieczystej

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA , 2007-08-14, STAROSTA POWIATOWY W TARNOWSKICH GÓRACH; 1 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00009371/08/, 2008-06-09 11:00:00, 2008-06-30 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1T/00080743/3**, STAN Z DNIA 2022-03-24
15:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWSKICH GÓRACH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - GL1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GL1T/00080743/3**, STAN Z DNIA 2022-03-24
15:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWSKICH GÓRACH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - GL1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	2 / 9	---	2, 16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	IRENEUSZ KUPKA, EUGENIUSZ, URSZULA, 67061700892				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 9	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MONIKA GUT, PIOTR, LIDIA, 85101416440				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 9	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAREK GUT, STEFAN, ŁUCJA, 79093016070				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 9	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	6, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MICHAŁ PIEPRZYCA, KONRAD, ANNA, 75102715532				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 9	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	6, 7

Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		ANNA CZYŻEWSKA PIEPRZYCA, JERZY, URSZULA, 79051919241			Nr podstawy wpisu
Lp. 6.	---				12, 15
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	6	1 / 18	---
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		ANNA GACKI, ALOJZY, TERESA, 85081516626			
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	8	1 / 72	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		RENATA MARIA GACKI, JÓZEF, KAZIMIERA, 79081516069			15, 18
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	8	1 / 72	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		TOMASZ PIOTR GACKI, ALOJZY, TERESA, 78111100979			15, 18
Lp. 9.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	9	1 / 9	---
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		ANDRZEJ WOLNY, WIESŁAW, ELŻBIETA, 82120107555			16
Lp. 10.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	10	1 / 36	---
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		CHRISTINE MARGARETE ORDON, AUGUSTYN, MAŁGORZATA			17
Lp. 11.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	12	1 / 72	---
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		MARIUSZ ŁUKASZ BEDNARCZYK, MAREK, ZOFIA, 82021118234			19

Lp. 12.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	13	8 / 72	20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ADRIAN JÓZEF RENKA, JAN, EMILIA, 75081410419			
Lp. 13.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	14	1 / 9	21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SABINA MARIA LENART, JANUSZ, BOŻENA, 92061208361			
Lp. 14.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	15	1 / 9	24
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA JACEK JANUSZ JAKOKTOCHCE, JAN, ZDZISŁAWA, 78101914377			
Lp. 15.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	15	1 / 9	24
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA KATARZYNA DOROTA JAKOKTOCHCE, FRANCISZEK, ANNA, 81033116906			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO - TU PRZENIESIONO Z KW 10138 , 380/89, 2008-06-09 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW.//00009371/08/, 2008-06-09 11:00:00, 2008-06-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 2710/2008, 2008-03-20, H MARCZYK, PIEKARY ŚLĄSKIE; 6-9, /00080742/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW.//00009371/08/, 2008-06-09 11:00:00, 2008-06-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

4	<p>ZMIANA WARUNKOWEJ UMOWY SPRZEDAŻY, 4843/2008, 2008-05-16, H MARCZYK, PIEKARY ŚLĄSKIE; 10-12, /00080742/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00009371/08/, 2008-06-09 11:00:00, 2008-06-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
5	<p>UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI, 5631/2008, 2008-06-05, H MARCZYK, PIEKARY ŚLĄSKIE; 3-5, /00080742/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00009371/08/, 2008-06-09 11:00:00, 2008-06-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
6	<p>WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY, 5566/2008, 2008-06-04, H MARCZYK, PIEKARY ŚLĄSKIE; 6-8, /00081956/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00012471/08/, 2008-07-25 08:30:00, 2008-08-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
7	<p>UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI I OŚWIADCZENIE O POTWIERDZENIU WARUNKOWEJ UMOWY SPRZEDAŻY, 7499/2008, 2008-07-21, H MARCZYK, PIEKARY ŚLĄSKIE; 3-5, /00081956/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00012471/08/, 2008-07-25 08:30:00, 2008-08-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
12	<p>UMOWA SPRZEDAŻY I UMOWA DAROWIZNY, 7643/2010, 2010-12-22, HENRYK NOLEWAJKA, PIEKARY ŚLĄSKIE; 3-6, GL1T/00089335/3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GL1T/00014246/10/001, 2010-12-27 13:00:00, 2011-01-26-14.35.50.191794, NIE, 3-6, GL1T/00089335/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
13	<p>ZARZADZENIE, 2010-12-28, SĄD REJONOWY W TARNOWSKICH GÓRACH; 1, GL1T/00089335/3 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GL1T/00014246/10/001, 2010-12-27 13:00:00, 2011-01-26-14.35.50.191794, NIE, 3-6, GL1T/00089335/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
15	<p>UMOWA DAROWIZNY, 5890/2011, 2011-11-16, JACEK WIECZOREK, TARNOWSKIE GÓRY; 2-5, GL1T/00091186/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GL1T/00012492/11/001, 2011-11-21 13:40:00, 2011-12-16-09.41.46.562133, NIE, 2-5, GL1T/00091186/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>

16	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 5479/2012, 2012-08-16, ZBIGNIEW NOWAK, CZELADŹ; 3-6, GL1T/00092654/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GL1T/00008368/12/001, 2012-08-20 11:00:00, 2012-08-31-08.19.45.530050, NIE, 3-6, GL1T/00092654/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
17	<p>UMOWA SPRZEDAŻY UMOWA O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY, 8874/2015, 2015-11-12, EWELINA ZAST.NOT.JACKA WIECZORKA WYRAZ, TARNOWSKIE GÓRY; 45-50 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1T/00011996/15/001, 2015-11-16 09:15:00, 2015-12-11-09.41.57.493895, NIE, 45-50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
18	<p>UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ UMOWA O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, 2379/2016, 2016-03-24, JACEK WIECZOREK, TARNOWSKIE GÓRY; 61-65 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1T/00003196/16/001, 2016-03-30 12:05:00, 2016-04-13-09.47.39.000234, NIE, 61-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
19	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 3575/2016, 2016-12-22, MIROSLAW DREWKO, TARNOWSKIE GÓRY; 22-24, GL1T/00076002/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GL1T/00014696/16/001, 2016-12-22 15:30:00, 2017-02-09-09.25.50.212163, NIE, 20-24, GL1T/00076002/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
20	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 2525/I/2018, 2018-05-09, KRYSZYNA PASZEK, CHORZÓW; 23-27, GL1T/00090484/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GL1T/00005435/18/001, 2018-05-09 11:01:00, 2018-07-02-14.02.07.746048, NIE, 19-21, GL1T/00090484/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
21	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 5285/2019, 2019-08-05, KATARZYNA NIEDŹWIEDŹ, RADZIONKÓW; 24-26, GL1T/00088181/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GL1T/00022541/19/001, 2019-08-05 13:27:00, 2019-08-30-08.08.08.805146, NIE, 21-23, GL1T/00088181/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>

24

UMOWA SPRZEDAŻY, 1325/2020, 2020-03-06, MARTA CHOLEWA, KATOWICE;
24-28, GL1T/00086065/8

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./GL1T/00003810/20/001, 2020-03-06 19:00:00,
2020-06-25-11.32.29.060840, NIE, 20-22

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1T/00080743/3**, STAN Z DNIA 2022-03-24
15:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWSKICH GÓRACH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - GL1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GL1T/00080743/3**, STAN Z DNIA 2022-03-24
15:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TARNOWSKICH GÓRACH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - GL1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		22, 23
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	777 580,00 (SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY PIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	14	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	<p>NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU, ODSETKI W POSTACI UMOWNYCH ODSETEK OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU, UMOWNYCH ODSETEK OD NIESPŁACONEGO W TERMINIE ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ LUB ZADŁUŻENIA ODSETKOWEGO, PROWIZJE I OPŁATY WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWGO LUB EGZEKUCYJNEGO ZWIĄZANE Z DOCHODZENIEM ROSZCZEŃ Z TYTUŁU USTANOWIONEGO ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNEGO, ŚWIADCZENIA UBOCZNE W POSTACI ROSZCZEŃ O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI BANKOWEJ ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU, UMOWA KREDYTU Z DNIA 1.08.2019R. NR 12 1020 2498 0000 8496 0225 3177, ANEKS NR 1 Z 30.10.2019 R. ORAZ UMOWA KREDYTU Z 30.10.2019 R. NR 59 1020 2498 0000 8696 0229 6853</p>
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	GL1T / 00088181 / 1

Nr hipoteki 1

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 1. **POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI
BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA,
WARSZAWA, 016298263, 0000026438**

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
22	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 5285/2019, 2019-08-05, KATARZYNA NIEDŹWIEDŹ, RADZIONKÓW; 24-26, GL1T/00088181/1 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./GL1T/00022541/19/002, 2019-08-05 13:27:00, 2019-08-30-08.08.08.805146, NIE, 21-23, GL1T/00088181/1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
23	<p>OŚWIADCZENIE BANKU, 2019-10-30, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 50, GL1T/00088181/1 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./GL1T/00031782/19/001, 2019-11-13 14:08:00, 2020-03-16-12.15.08.534707, NIE, 48-49, GL1T/00088181/1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>

[Powrót](#)

Starosta Tarnogórski
42-600 Tarnowskie Góry
ul. Karłuszowiec 5

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
Powiat: **tarnogórski**
Jednostka ewidencyjna: **241307_2, Świerklaniec**
Obręb ewidencyjny: **0001, Nakło Śląskie**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

sporządzono dnia: 17-02-2022 13:01:16

Nr jednostki rejestrowej: **G1192**

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2543/34 ark. 5 241307_2.0001.AR_5.2543/34	przy ul. Dworcowej	0.0765	dr	0.0765	
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0765	ha		
Słownie:		siedemset sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
dr - Drogi

Sporządził(a): Aleksandra Chrzęstek

z up. STAROSTY
STARSZY INSPEKTOR
Aleksandra Chrzęstek

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

Starosta Tarnogórski
42-600 Tarnowskie Góry
ul. Karłuszowiec 5

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
Powiat: **tarnogórski**
Jednostka ewidencyjna: **241307_2, Świerkianiec**
Obręb ewidencyjny: **0001, Nakło Śląskie**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

sporządzono dnia: 17-02-2022 13:01:16

Nr jednostki rejestrowej: **G1170**

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2536/34 ark. 5 241307_2.0001.AR_5.2536/34	Nakło Śląskie, ul. Wieczorka 8P	0.2040	PsVI	0.2040	

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 2001.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.2040	ha
Słownie:	dwa tysiące czterdzieści metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
PsVI - Pastwiska trwałe

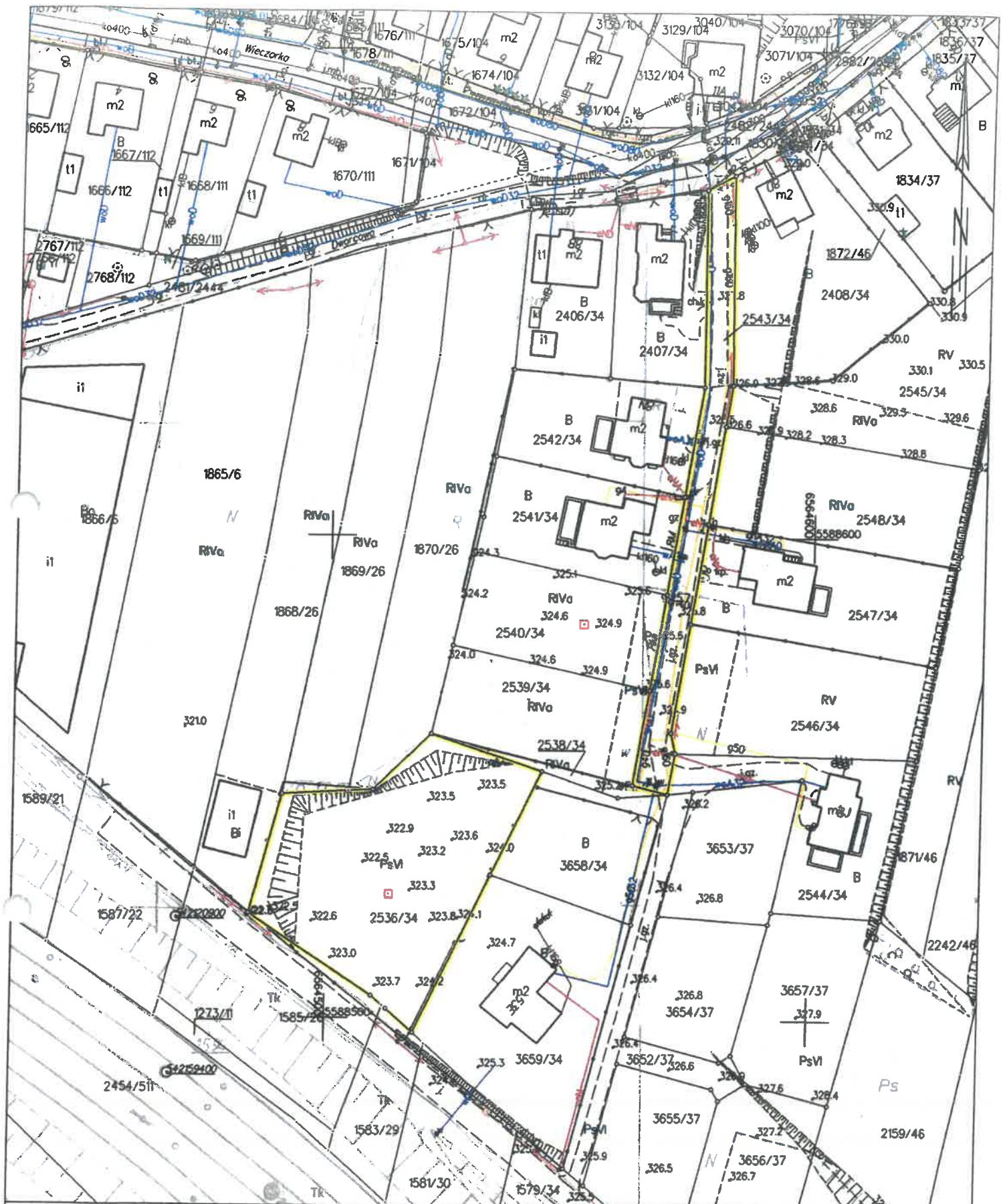
Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **1**

Identyfikator	241307_2.0001.2001_BUD	Kondygnacje nadziemne: 0
Działka	241307_2.0001.AR_5.2536/34	Kondygnacje podziemne: -
Adres	ul. Wieczorka 8P	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]:
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Uwagi: -		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

Sporządził(a): Aleksandra Chrzęstek

z up. STAROSTY
STARSZY INSPEKTOR
Aleksandra Chrzęstek
Aleksandra Chrzęstek

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



Województwo: śląskie
 Powiat: tarnogórski
 Jedn. ewid.: 241307_2, Świerklaniec
 Obręb: 0001, Nako Śląskie
 Arkusz: 5

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1000

Raster mapy aktualny na 2009 rok

Wykonana w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji
 Geodezyjno i Kartograficznej w Tarnowskich Górach
 w technologii hybrydowej

POŚWIADCZA SIĘ ZGODNOŚĆ NNIJEJSZEJ KOPII Z TREŚCIĄ MATERIAŁU
 PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA TARNOGÓRSKI
Nazwa materiału	mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału powiatu	GP.Z.6642.2.387.2022
Data wydatkania kopii	2022.02.18
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	up. STAROSTY ODINSPEKTOR Aleksandra Flis