

# OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ,  
ZABUDOWANEJ, OBJĘTEJ KSIĘGĄ  
WIECZYSTĄ NR **GL1T/00056937/3**  
POŁOŻONEJ PRY UL. SPORTOWCÓW  
W **NAKLE ŚLĄSKIM**, GM.  
ŚWIERKLANIEC, POW. TARNOGÓRSKI



OP 019/2022

**COMES CONSULTING GROUP**

[www.comescon.pl](http://www.comescon.pl)



## COMES CONSULTING GROUP

Oddział Bytom:  
ul. Drzymały 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 **nieruchomość gruntowa położona przy ul. Sportowców w miejscowości Nakło Śląskie, w gminie Świerklaniec, w powiecie tarnogórskim, stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 274/14 z obrębu 0001 Nakło Śląskie, o powierzchni 184 m<sup>2</sup>. Ww. działka zabudowana jest budynkiem garażowym.**

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1T/00056937/3.



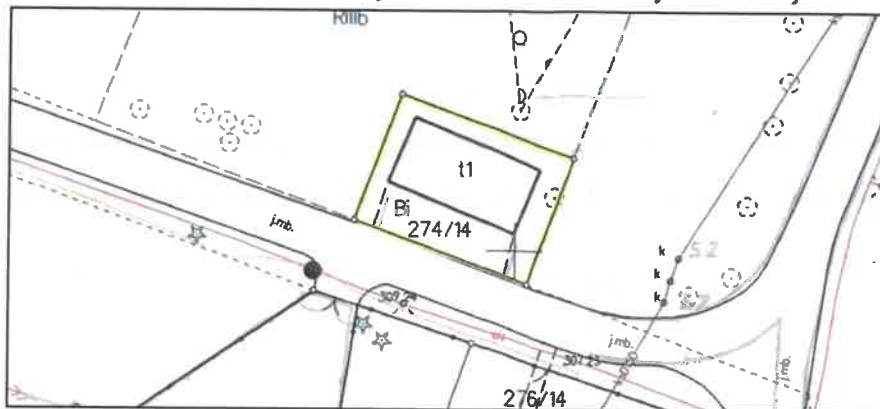
Charakterystyka budynku garażowego:

- budynek wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony;
- powierzchnia zabudowy: 71 m<sup>2</sup>;
- budynek wzniesiony w latach 50. XX w.;
- konstrukcja tradycyjna, murowana z cegły; dach w konstrukcji drewnianej, kryty papą; elewacja otynkowana;
- budynek nie jest wyposażony w instalacje;
- budynek obejmuje trzy odrębne pomieszczenia garażowe o powierzchniach użytkowych: 18,75 m<sup>2</sup>, 17,14 m<sup>2</sup> oraz 17,74 m<sup>2</sup>, tj. o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 53,63 m<sup>2</sup>;
- pomieszczenia garażowe nie zostały wyodrębnione z ww. budynku i nie stanowią nieruchomości lokalowych.

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr 274/14 położona jest bezpośrednio przy drodze publicznej, tj. ul. Sportowców w Nakle Śląskim. Ulica Sportowców znajduje się na obszarze działki nr 277/14 (otaczającej ze wszystkich stron obszar szacowanej nieruchomości), która stanowi własność Gminy Świerklaniec i nie została oddana w użytkowanie wieczyste. Asfaltowa jezdnia ul. Sportowców przebiega przez centralną część działki nr 277/14, między innymi zaś bezpośrednio wzdłuż granicy szacowanej nieruchomości. Ulica Sportowców skrzyżowana jest po stronie północno-zachodniej z ul. Powstańców, zaś po stronie południowej z ul. Dzierżonia. Ulica Sportowców zaklasyfikowana została jako publiczna droga gminna.

Teren niezabudowanej części szacowanej nieruchomości jest utwardzony trylinką po stronie południowej, tj. po stronie frontowej budynku garażowego. W pozostałej części teren działki nieutwardzony, porośnięty ponadto trzema drzewami.

Nieruchomość jest nieogrodzona oraz nieuzbrojona w sieci infrastruktury technicznej.



## Uwarunkowania planistyczne

Szacowana nieruchomość położona jest 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, nieruchomość posiada przeznaczenie określone symbolem 7MN, tj. **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**. Przeznaczeniem podstawowym ww. terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś przeznaczeniem uzupełniającym jest m. in. zabudowa garażami. Nieruchomość znajduje się ponadto w **strefie „K” ochrony krajobrazu.**

## II. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności ww. nieruchomości, według jej stanu określonego na dzień 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 ww. nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłości.

## IV. METODA WYCENY

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

## V. OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:

**37 000 zł**

*słownie: trzydzieści siedem tysięcy złotych*

Oszacowana wartość przedmiotowej nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej wynosi:

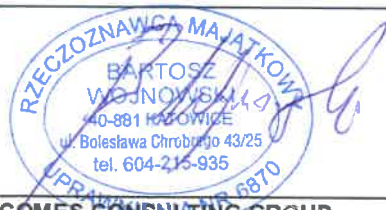
**28 000 zł**

*słownie: dwadzieścia osiem tysięcy złotych*

## VI. DATA WYCENY ORAZ OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny oraz data, na którą określono wartość nieruchomości: **22 marca 2022 r.**

## VII. AUTOR WYCENY



**mgr Bartosz Wojnowski**

**Bytom, 22 marca 2022 r.**

## SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
Uwarunkowania planistyczne .....	3
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY .....	5
1.1 Przedmiot wyceny .....	5
1.2 Zakres wyceny.....	6
2. CEL WYCENY.....	6
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE .....	6
3.1 Podstawa formalna.....	6
3.2 Podstawa prawna wyceny .....	6
3.3 Podstawy merytoryczne wyceny i materiały pomocnicze: .....	6
3.4 Źródła informacji i materiały źródłowe .....	7
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	7
5. DANE O PRZEDMIOCIE WYCENY .....	7
5.1 Stan prawny nieruchomości.....	7
5.2 Określenie przeznaczenia nieruchomości.....	9
Uwarunkowania planistyczne .....	9
5.3 Lokalizacja.....	10
5.4 Opis przedmiotu wyceny.....	14
6. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	19
6.1 Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości .....	19
6.2 Segmentacja rynku nieruchomości .....	22
6.3 Analiza rynku nieruchomości .....	23
7. METODYKA WYCENY.....	27
8. OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	29
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ NIERUCHOMOŚCI .....	32
10. WYNIK KOŃCOWY.....	35
11. KLAUZULE.....	35
12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	36

## 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

### 1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest **nieruchomość gruntowa położona przy ul. Sportowców w miejscowości Nakło Śląskie, w gminie Świerklaniec, w powiecie tarnogórskim, stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 274/14 z obrębu 0001 Nakło Śląskie, o powierzchni 184 m<sup>2</sup>. Ww. działka zabudowana jest budynkiem garażowym.**

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1T/00056937/3.



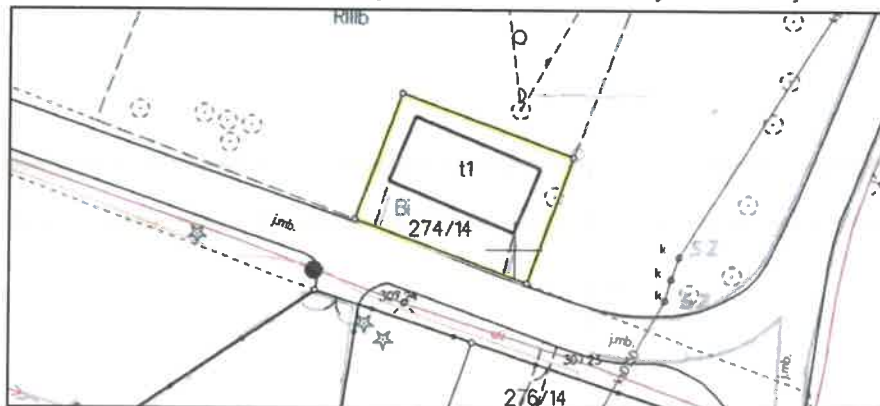
#### Charakterystyka budynku garażowego:

- budynek wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony;
- powierzchnia zabudowy: 71 m<sup>2</sup>;
- budynek wzniesiony w latach 50. XX w.;
- konstrukcja tradycyjna, murowana z cegły; dach w konstrukcji drewnianej, kryty papą; elewacja otynkowana;
- budynek nie jest wyposażony w instalacje;
- budynek obejmuje trzy odrębne pomieszczenia garażowe o powierzchniach użytkowych: 18,75 m<sup>2</sup>, 17,14 m<sup>2</sup> oraz 17,74 m<sup>2</sup>, tj. o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 53,63 m<sup>2</sup>;
- pomieszczenia garażowe nie zostały wyodrębnione z ww. budynku i nie stanowią nieruchomości lokalowych.

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr 274/14 położona jest bezpośrednio przy drodze publicznej, tj. ul. Sportowców w Nakle Śląskim. Ulica Sportowców znajduje się na obszarze działki nr 277/14 (otaczającej ze wszystkich stron obszar szacowanej nieruchomości), która stanowi własność Gminy Świerklaniec i nie została oddana w użytkowanie wieczyste. Asfaltowa jezdnia ul. Sportowców przebiega przez centralną część działki nr 277/14, między innymi zaś bezpośrednio wzdłuż granicy szacowanej nieruchomości. Ulica Sportowców skrzyżowana jest po stronie północno-zachodniej z ul. Powstańców, zaś po stronie południowej z ul. Dzierżonia. Ulica Sportowców zaklasyfikowana została jako publiczna droga gminna.

Teren niezabudowanej części szacowanej nieruchomości jest utwardzony trylinką po stronie południowej, tj. po stronie frontowej budynku garażowego. W pozostałej części teren działki nieutwardzony, porośnięty ponadto trzema drzewami.

Nieruchomość jest nieogrodzona oraz nieuzbrojona w sieci infrastruktury technicznej.



Szacowana nieruchomość położona jest 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, nieruchomość posiada przeznaczenie określone symbolem 7MN, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczeniem podstawowym ww. terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś przeznaczeniem uzupełniającym jest m. in. zabudowa garażami. Nieruchomość znajduje się ponadto w strefie „K” ochrony krajobrazu.

## 1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności ww. nieruchomości, według jej stanu określonego na dzień 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 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 1997r. 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 urządzona i prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr GL1T/00056937/3. Poniżej przedstawiono treść ww. księgi, aktualną na dzień 8 marca 2022 r., zgodnie z danymi witryny Ministerstwa Sprawiedliwości – Elektroniczne Księgi Wieczyste.

#### Typ księgi: nieruchomość gruntowa

##### DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIEMUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		4	Nr podstawy wpisu	1
<b>Działki ewidencyjne</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	274/14			1, 3
Identyfikator działki	241307 2.0001.AR 2.274/14			
Obszar ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, NAKŁO ŚLĄSKIE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, TARNOGÓRSKI, ŚWIERKLANIEC, NAKŁO ŚLĄSKIE	
Ulica	PRZY UL. POWSTAŃCÓW			
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00041676 / , 0,0184 HA			
Obszar całej nieruchomości		0,0184 HA	Nr podstawy wpisu	1
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)		B	2011-04-22 11:04:57	Nr podstawy wpisu
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>				
BRAK WPISÓW				

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Właściciele					
Lp. 1.					Nr podstawy wpisu 5
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)					
	Lp. 1.	2	1 / 1	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)					
MARIUSZ LUKASZ BEDNARCYK, MAREK, ZOFIA, 82021118234					
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Lp. 1.					Nr podstawy wpisu 6
Numer wpisu					
Rodzaj wpisu					
1 INNY WPIS					
Treść wpisu					
EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI ZOSTAŁA WSZCZĘTA NA RZECZ BUD-METALCO PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ŻERNICY PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TARNOWSKICH GÓRACH Z KANCELARIJĄ KOMORNICZEJ PIOTRA ŁASZKIEWICZA DO SYGN.AKT: GKM 38/21 NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TARNOWSKICH GÓRACH Z DNIA 31.12.2021R.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					
BRAK WPISÓW					

## 5.2 Stan nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków

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

<p><b>Starosta Tarnogórski</b> <b>42-600 Tarnowskie Góry</b> <b>ul. Karłuszowiec 5</b></p> <p><small>(nazwa organu wydającego dokument)</small></p>	<p>Województwo: śląskie Powiat: tarnogórski Jednostka ewidencyjna: 241307_2, Świerklaniec Obręb ewidencyjny: 0001, Nakło Śląskie</p>																				
<p><b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH</b></p> <p>sporządzono dnia: 17-02-2022 13:01:16</p>																					
<p>Nr jednostki rejestrowej: G1425</p>																					
<p>Działki ewidencyjne: 1</p>																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Numer działki Identyfikator</th> <th rowspan="2">Adres</th> <th rowspan="2">Powierzchnia [ha]</th> <th colspan="2">Użytek i klasa bonitacyjna</th> <th rowspan="2">Nr KW lub inne dokumenty</th> </tr> <tr> <th>Oznaczenie</th> <th>Pow. [ha]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>274/14 ark. 2 241307_2.0001.AR_2.274/14</td> <td>przy ul. Powstańców</td> <td>0.0184</td> <td>Bi</td> <td>0.0184</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty	Oznaczenie	Pow. [ha]	274/14 ark. 2 241307_2.0001.AR_2.274/14	przy ul. Powstańców	0.0184	Bi	0.0184		<p>UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1587.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">Razem powierzchnia działek [ha]:</td> <td>0.0184</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Słownie: sto osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe</td> </tr> </table>	Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0184	ha	Słownie: sto osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe		
Numer działki Identyfikator				Adres	Powierzchnia [ha]		Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty												
	Oznaczenie	Pow. [ha]																			
274/14 ark. 2 241307_2.0001.AR_2.274/14	przy ul. Powstańców	0.0184	Bi	0.0184																	
Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0184	ha																			
Słownie: sto osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe																					
<p style="text-align: center;">Oznaczenia użytków i klas</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Bi - Inne tereny zabudowane</td> </tr> </table>		Bi - Inne tereny zabudowane																			
Bi - Inne tereny zabudowane																					
<p>Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Identyfikator</th> <th>Adres</th> <th>Rodzaj wg KŚT</th> <th>Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m<sup>2</sup>]: 71 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m<sup>2</sup>]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m<sup>2</sup>]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m<sup>2</sup>]: -</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>241307_2.0001.1587_BUD</td> <td>przy ul. Powstańców</td> <td>budynki transportu i łączności</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Identyfikator	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 71 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -	241307_2.0001.1587_BUD	przy ul. Powstańców	budynki transportu i łączności													
Identyfikator	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 71 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -																		
241307_2.0001.1587_BUD	przy ul. Powstańców	budynki transportu i łączności																			

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

Warto zauważyć dodatkowo, że zarówno w księdze wieczystej, jak i w ewidencji gruntów, położenie nieruchomości określono jako „przy ul. Powstańców”, podczas gdy zgodnie ze stanem rzeczywistym



nieruchomość znajduje się bezpośrednio przy ul. Sportowców oraz w odległości ok. 40 m od jej skrzyżowania z ul. Powstańców.

## 5.2 Określenie przeznaczenia nieruchomości

### Uwarunkowania planistyczne



Szacowana nieruchomość położona jest 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, nieruchomość posiada przeznaczenie określone symbolem 7MN, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczeniem podstawowym ww. terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś przeznaczeniem uzupełniającym jest m. in. zabudowa garażami.

Nieruchomość znajduje się ponadto w strefie „K” ochrony krajobrazu.

Poniżej przedstawiono szczegółowe ustalenia pochodzące z treści planu miejscowego dla opisanych terenów:

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem występuje strefa "K" - ochrony przyrody, której granice pokrywają się z murowanym ogrodzeniem parku oraz sięga na południe ramą ulic Powstańców, Dzierżonia, Sportowców i Brzozową do ogrodów działkowych.

2. W strefie ochrony krajobrazu "K" ustala się:

- 1) zachowanie historycznej kompozycji układów zieleni;
- 2) zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych;
- 3) utrzymanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania z możliwością modernizacji oraz nawiązanie w nowych i uzupełniających elementach do zasad historycznej kompozycji zespołu;
- 4) utrzymanie zasadniczego układu ulic, placów, ciągów pieszych i alejek.

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniająca:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zieleni urządzonej,
  - 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.

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

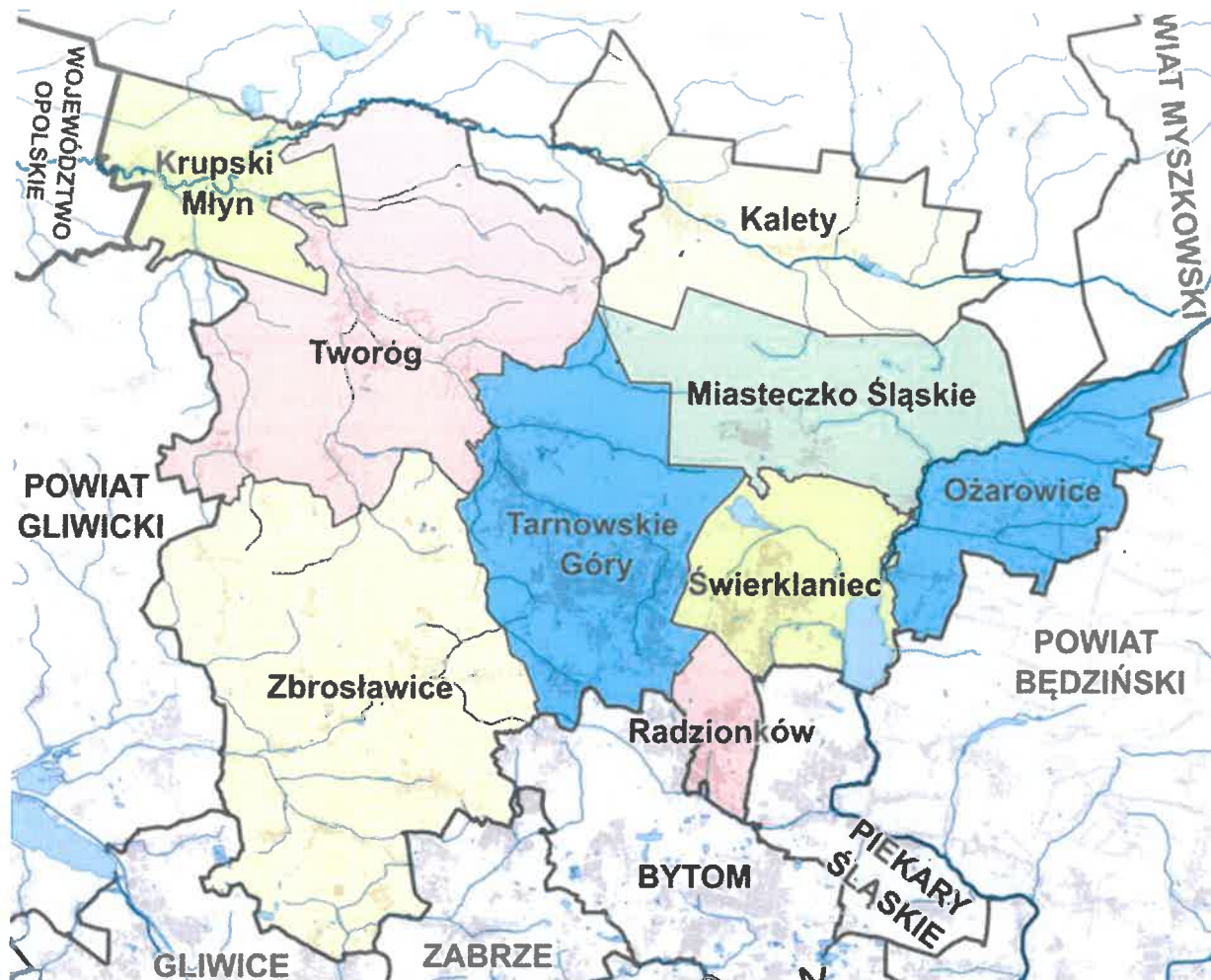
### 5.3 Lokalizacja

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest 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.

Poblże siedziby powiatu sprawia, że gmina Świerklaniec wchodzi w skład centralnego pod względem urbanistycznym obszaru powiatu, wyznaczanego 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.

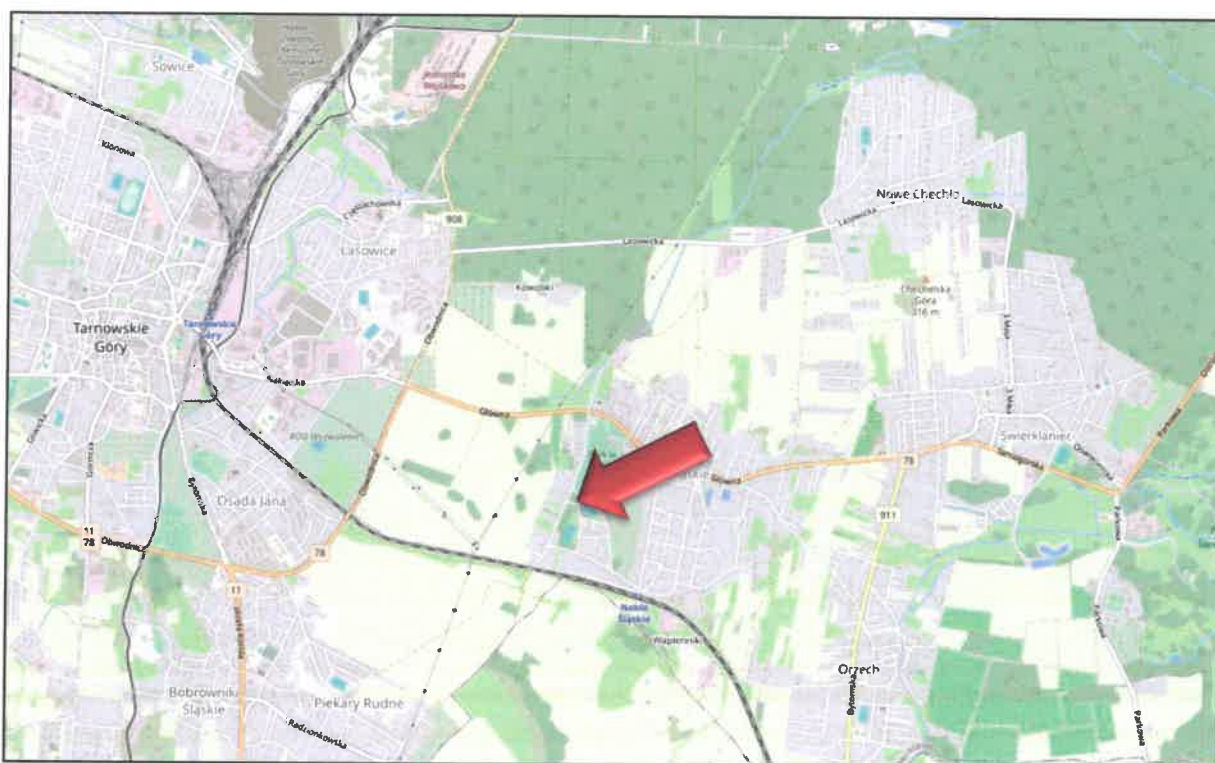
Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w południowo-zachodniej części Nakła Śląskiego, niedaleko granicy zabudowy w tej strefie miejscowości, w bezpośrednim otoczeniu terenów parkowych, ponadto zaś obiektów zabytkowych wykorzystywanych aktualnie dla funkcji edukacyjnej i administracyjnej, obiektów sportowych, jak również średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ulica Sportowców, przy której zlokalizowana jest nieruchomość, stanowi wąską drogę asfaltową przecinającą tereny parkowe. Po obu stronach ulicy zlokalizowane są tereny parku oraz boiska piłkarskie. Po wschodniej stronie południowego odcinka ulicy, jak również po zachodniej stronie jej odcinka północnego, znajduje się ponadto zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W bezpośrednim pobliżu

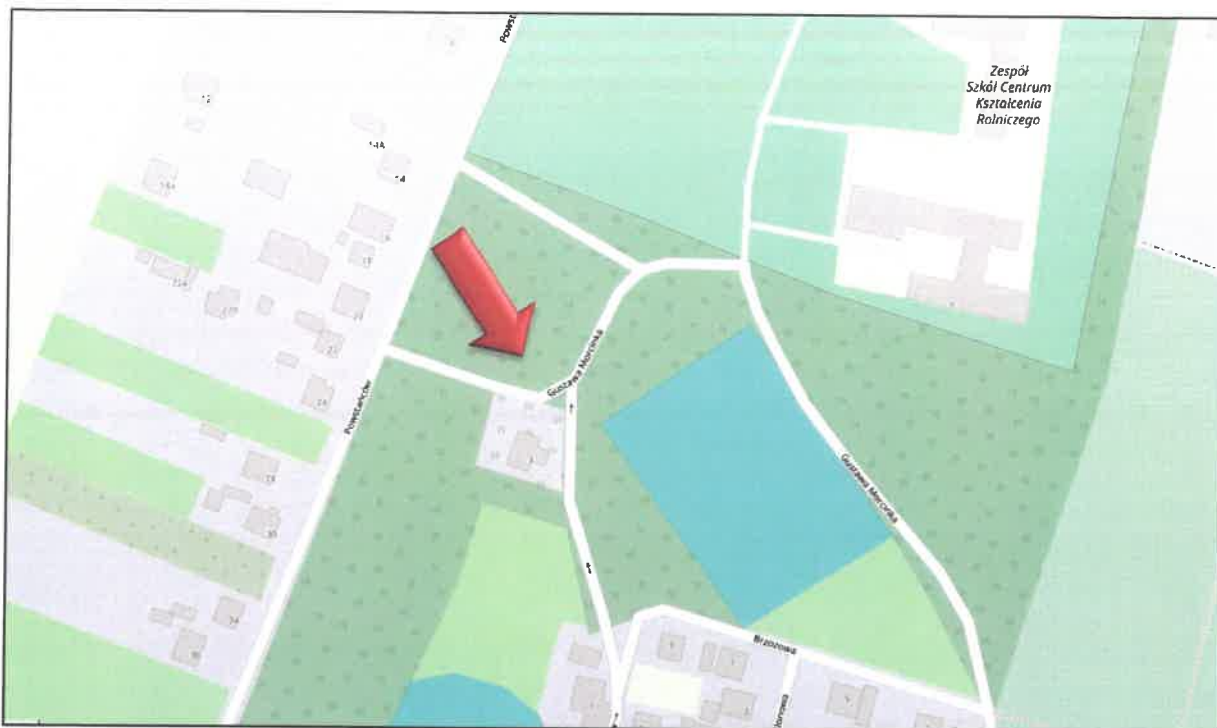
szacowanej nieruchomości brak jednakże zabudowy, z wyjątkiem jednej posesji mieszkalnej zlokalizowanej naprzeciwko budynku garażowego.

Biorąc pod uwagę ogólne uwarunkowania lokalizacyjnej należy podsumować, że szacowana nieruchomość znajduje się w dość atrakcyjnej lokalizacji. Pomimo to, szczegółowy profil lokalizacji nie jest szczególnie korzystny biorąc pod uwagę rodzaj i funkcję szacowanej nieruchomości. Stanowi ona bowiem grunt zabudowany budynkiem trzystanowiskowego garażu, jest natomiast położona w bezpośrednim otoczeniu terenów parkowych, nieurbanizowanych. Wskazać należy, że nie jest to korzystna lokalizacja dla obiektu o funkcji garażowej, gdyż obiekty takie znajdują się obecnie zazwyczaj w bezpośrednim pobliżu terenów zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza wielorodzinnej. W lokalizacjach takich występuje największy popyt na obiekty garażowe, gdyż ich funkcjonalność jest tam najwyższa. Natomiast garaże położone w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub też położone w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej (której towarzyszą zazwyczaj garaże wchodzące w skład posesji mieszkaniowych), tracą w dużej mierze na atrakcyjności dla potencjalnych nabywców.

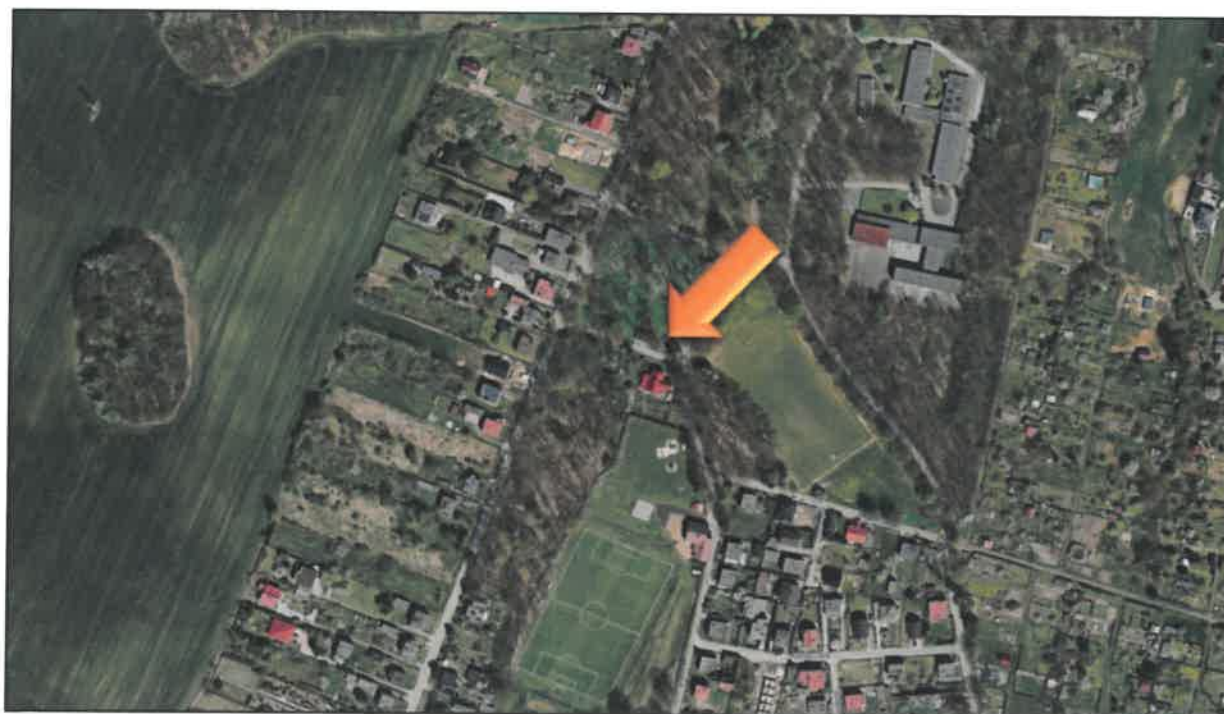
Poniżej przedstawiono mapy z oznaczeniem lokalizacji nieruchomości:



źródło: [openstreetmap.org](http://openstreetmap.org)



źródło: [openstreetmap.org](http://openstreetmap.org)



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

#### 5.4 Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest **nieruchomość gruntowa położona przy ul. Sportowców w miejscowości Nakło Śląskie, w gminie Świerklaniec, w powiecie tarnogórskim, stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 274/14 z obrębu 0001 Nakło Śląskie, o powierzchni 184 m<sup>2</sup>. Ww. działka zabudowana jest budynkiem garażowym.**

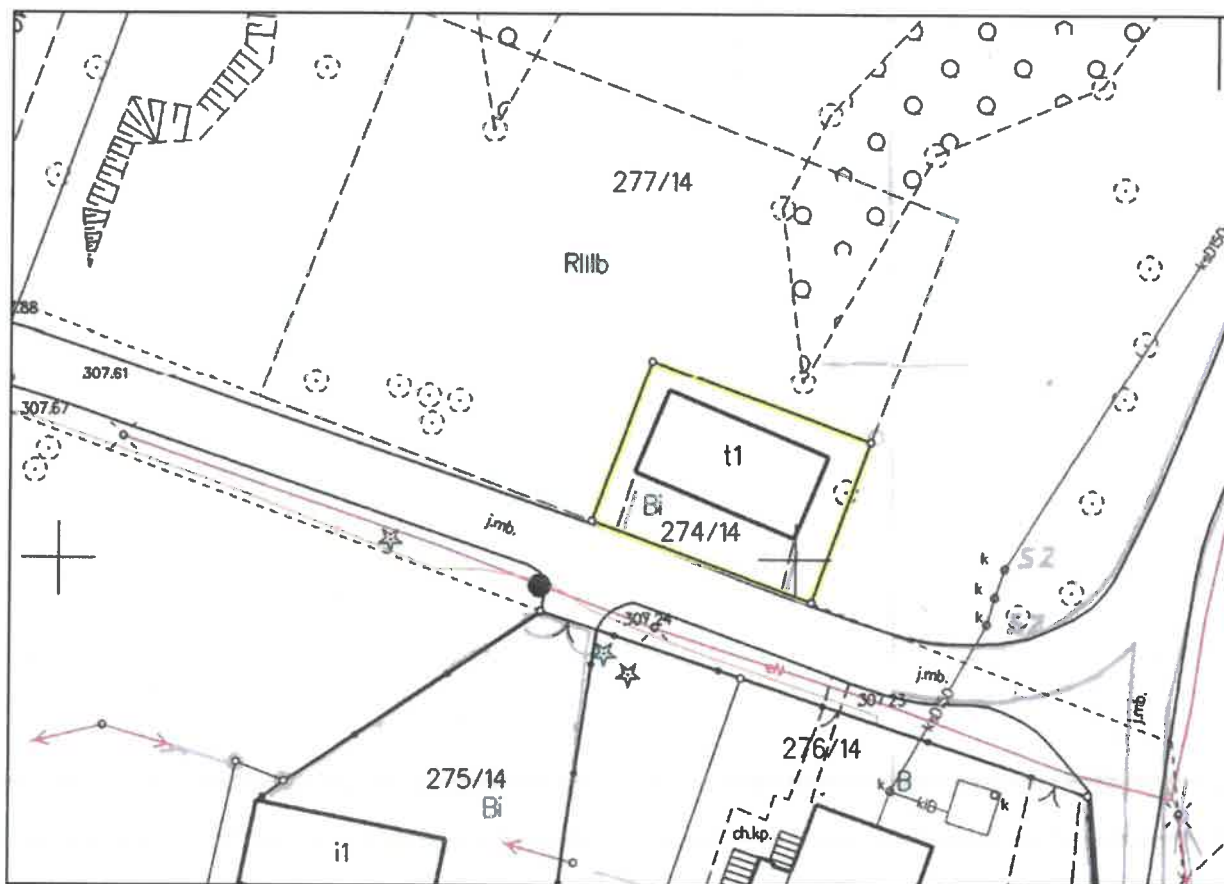
Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **GL1T/00056937/3**.

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działką gruntu nr 274/14 położona jest bezpośrednio przy drodze publicznej, tj. ul. Sportowców w Nakle Śląskim. Ulica Sportowców znajduje się na obszarze działki nr 277/14 (otaczającej ze wszystkich stron obszar szacowanej nieruchomości), która stanowi własność Gminy Świerklaniec i nie została oddana w użytkowanie wieczyste. Asfaltowa jezdnia ul. Sportowców przebiega przez centralną część działki nr 277/14, między innymi zaś bezpośrednio wzdłuż granicy szacowanej nieruchomości. Ulica Sportowców skrzyżowana jest po stronie północno-zachodniej z ul. Powstańców, zaś po stronie południowej z ul. Dzierżonia. Ulica Sportowców zaklasyfikowana została jako publiczna droga gminna.

Teren niezabudowanej części szacowanej nieruchomości jest utwardzony trylinką po stronie południowej, tj. po stronie frontowej budynku garażowego. W pozostałej części teren działki nieutwardzony, porośnięty ponadto trzema drzewami.

Nieruchomość jest nieogrodzona oraz nieuzbrojona w sieci infrastruktury technicznej.

Poniżej przedstawiono fragment mapy zasadniczej z oznaczeniem granic działki nr 274/14:



Poniżej przedstawiono fragment mapy pochodzącej z serwisu mapowego Starostwa Powiatowego w Tarnowskich Górach z oznaczeniem granic działki nr 274/14:



#### Opis budynku garażowego:

- budynek wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony;
- powierzchnia zabudowy: 71 m<sup>2</sup>;
- budynek wzniesiony w latach 50. XX w.;
- konstrukcja tradycyjna, murowana z cegły; dach w konstrukcji drewnianej, kryty papą; elewacja otynkowana;
- budynek nie jest wyposażony w instalacje;
- budynek obejmuje trzy odrębne pomieszczenia garażowe o powierzchniach użytkowych: 18,75 m<sup>2</sup>, 17,14 m<sup>2</sup> oraz 17,74 m<sup>2</sup>, tj. o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 53,63 m<sup>2</sup>;
- pomieszczenia garażowe nie zostały wyodrębnione z ww. budynku i nie stanowią nieruchomości lokalowych.

#### Ocena stanu technicznego budynku

Mając na uwadze zasady opisane w STANDARDZIE III.4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA o charakterze tymczasowej noty interpretacyjnej mówiącej, 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 wiąże 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.

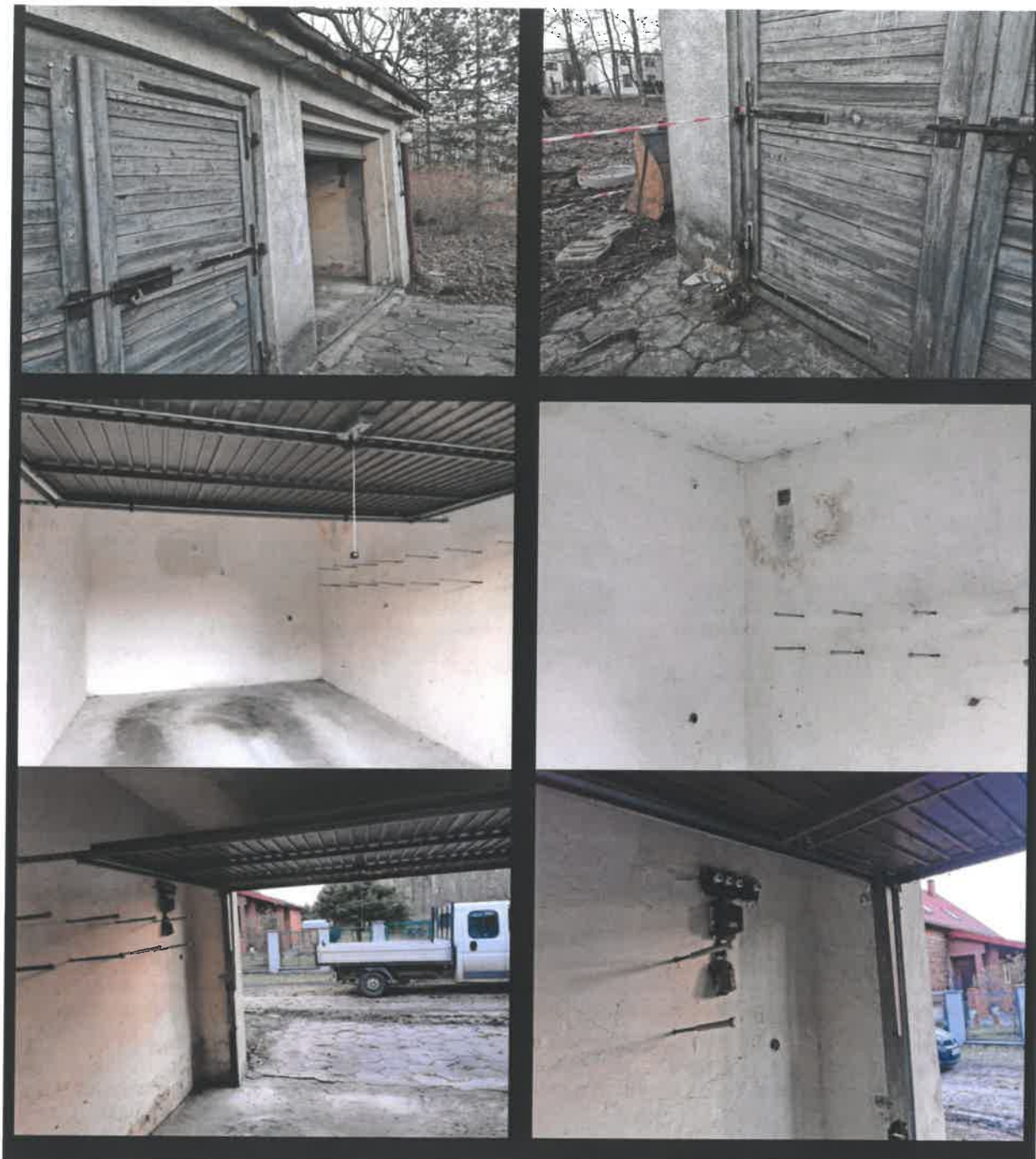
Podczas oględzin nieruchomości stwierdzono, że przedmiotowy budynek garażowy znajduje się w zadowalającym stanie technicznym. Wskazać należy, że konstrukcja nośna budynku nie jest uszkodzona i pozwala na jego użytkowanie, jednakże większość elementów budynku wykazuje znaczne zużycie techniczne wynikające z wieku oraz braku prawidłowej gospodarki remontowej. Dotyczy to w szczególności okładzin elewacji, pokrycia dachowego obróbek blacharskich, okładzin wewnętrznych, jak również dwóch drewnianych bram garażowych (trzecia z bram została wymieniona na stalową i znajduje się w dobrym stanie technicznym). Wskazać należy ponadto, że budynek nie jest obecnie przyłączony do żadnej instalacji, w szczególności zaś elektrycznej. Budynek był w przeszłości przyłączony do instalacji elektrycznej, jednakże obecnie instalacja ta jest niesprawna.

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, jaki 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)
- bieme postawy długotrwałe 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: Ożarówice, 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 Świerkłańcu 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 Zbroslawicach). 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 ogólnowojeńdzka, czy krajowa tendencja wyludniania nie jest udziałem gminy, ze względu na dużą liczbę osób, które przenoszą się do Świerkłańca 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 Świerkłańcu 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 zabytkami<sup>10</sup>. 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 90 ha, 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 umożliwi 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. m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> oraz 31,3m<sup>2</sup>/os. Po gminie Ożarówce 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 o przeznaczeniu garażowym**. Ponadto, z uwagi na fakt, że szacowana nieruchomość stanowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem garażowym, właściwym rynkiem nieruchomości w niniejszej wycenie będzie rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych garażami (nie zaś rynek nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu garażowym).

#### Zakres obszarowy

Szacowana nieruchomość położona jest bezpośrednio w strefie terenów podmiejskich o średnim stopniu urbanizacji, jednakże w pobliżu większych miast: Tarnowskich Gór, Bytomia i Piekary Śląskich, 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, ponadto jednak również Tarnowskich Gór, Bytomia i Piekary Śląskich**. 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 km<sup>2</sup>), migracja, potrzeby, preferencje, przyzwyczajenia,
- instytucjonalno-prawne – m.in. przepisy prawa dotyczące nieruchomości, wysokość opłat i podatków związanych z transferem praw do nieruchomości, obsługi rynku.

Należy wskazać w szczególności, że powodem poszerzenia rynku lokalnego o obszar Bytomia i Piekary Śląskich był brak wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami podobnymi na obszarze powiatu tarnogórskiego. Bytom oraz Piekary Śląskie sąsiadują jednakże z powiatem tarnogórskim od strony południowej i podlegają zbliżonym uwarunkowaniom rynkowym, przez co przyjęcie ich rynków do analizy jest uzasadnione.

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 osiągniętej 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.

### **Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami garażowymi**

W pierwszej kolejności wskazać należy, że rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych garażami jest zarówno w gminie Świerklaniec, jak i w całym powiecie tarnogórskim, rozwinięty w niskim stopniu. W przeciągu ostatnich dwóch lat przedmiotem sprzedaży było zaledwie 15 nieruchomości tego rodzaju (10 położonych w obrębie miasta Tarnowskie Góry).

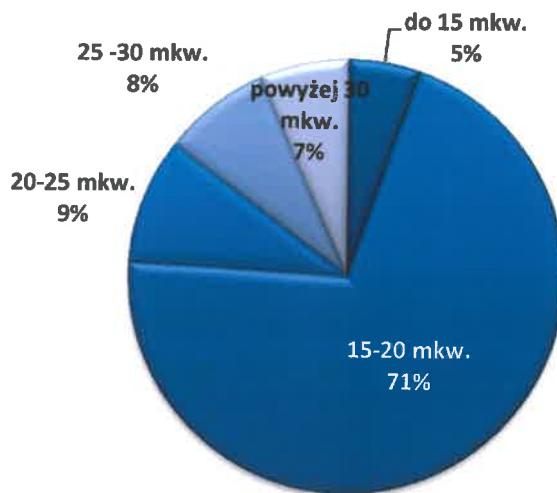
Powodem tak nieznacznej liczby transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych garażami jest profil urbanistyczny dominujących w miejscowościach powiatu tarnogórskiego. W przeważającej części obszarów zurbanizowanych powiatu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co zasadniczo eliminuje potrzebę odrębnej zabudowy nieruchomości samodzielnie budynkami garażowymi – gdyż garaże wchodzą zazwyczaj w skład posesji mieszkalnych zabudowanych domami jednorodzinnymi jako ich zabudowa towarzysząca. Z kolei na obszarach silniej zurbanizowanych, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ma ona często profil historyczny i nie obejmuje odrębnych zespołów zorganizowanych budynków garażowych, zaś garaże, jeśli występują, wchodzą w skład nieruchomości zabudowanych kamienicami. Zespoły garażowe są natomiast sporadycznie obecne przy osiedlach zabudowy mieszkaniowej wzniesionej w latach 70. – 80. XX wieku, jednakże intensywność ich występowania jest niewielka. (Warto zauważyć w tym miejscu, że niewielki obrót nieruchomościami zabudowanymi garażami w powiecie tarnogórskim nie wynika z faktu, że większość garażów stanowi tu nieruchomości lokalowe – obrót garażami w postaci odrębnych lokali był jeszcze mniejszy, niż nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi garażami).

Odmierna sytuacja zachodzi natomiast na rynku miast sąsiednich, tj. Bytomia i Piekara Śląskich, graniczących z południowymi terenami powiatu tarnogórskiego. W miastach tych występuje o wiele większa liczba nieruchomości zabudowanych garażami, zaś obrót nimi jest odpowiednio bardziej intensywny. W przeciągu ostatnich dwóch lat w Piekarach Śląskich odnotowano sprzedaż 40 takich nieruchomości, natomiast w Bytomiu – ponad 200 nieruchomości. W Bytomiu zespoły garażowe występują niemal we wszystkich częściach miasta, w Piekarach natomiast są one częstym składnikiem prefabrykowanych osiedli mieszkaniowych położonych poza śródmieściem.

Ukazana sytuacja spowodowała, że w niniejszej wycenie koniecznym stało się poszerzenie badanego rynku nieruchomości o obszar Bytomia i Piekar Śląskich – niewielka ilość transakcji z powiatu tarnogórskiego nie jest bowiem wystarczająca w celu przeprowadzenia prawidłowej analizy rynku. Rynek Bytomia oraz Piekar Śląskich jest przy tym porównywalny z rynkiem południowej, bardziej zurbanizowanej części powiatu tarnogórskiego, głównie zaś rynkiem miast Tarnowskie Góry i Radzionków – z zastrzeżeniem, że nie są to rynki identyczne. Występuje przy tym odmienność tych rynków od rynku gminy Świerklaniec. Różnice w uwarunkowaniach rynkowych mogą jednak zostać w wycenie odzwierciedlone poprzez ich uwzględnienie w cechach rynkowych badanych nieruchomości, ponadto zaś minimalizację tych różnic można osiągnąć przez przyjęcie do analizy wyłącznie nieruchomości położonych w północnych częściach Bytomia i Piekar Śląskich, graniczących bezpośrednio z obszarem powiatu tarnogórskiego.

Zgodnie z powyższymi założeniami analizy rynku wskazać należy w pierwszej kolejności, że w opisywanym okresie na rynku sprzedawano garaże o średniej powierzchni 19,96 mkw. Najmniejszy garaż (miejsce postojowe) z analizowanej bazy miał 11,82 mkw., natomiast największy 51,38 mkw. Jak widać na poniższym wykresie wśród transakcji najwięcej, bo 71% stanowiły garaże o powierzchni 15 - 20 mkw., znacznie mniej – 9% i 8% rynku dotyczyło garaży o powierzchni z przedziałów 20 – 25 mkw. i tych od 25 do 30 mkw. Kolejnych 7% wolumenu sprzedaży nawiązywało do garaży z przedziału większych niż 30 mkw., natomiast garaże mniejsze niż 15 mkw. stanowiły pozostałe 5% rynku.

Udział garaży w poszczególnych przedziałach powierzchniowych w rynku



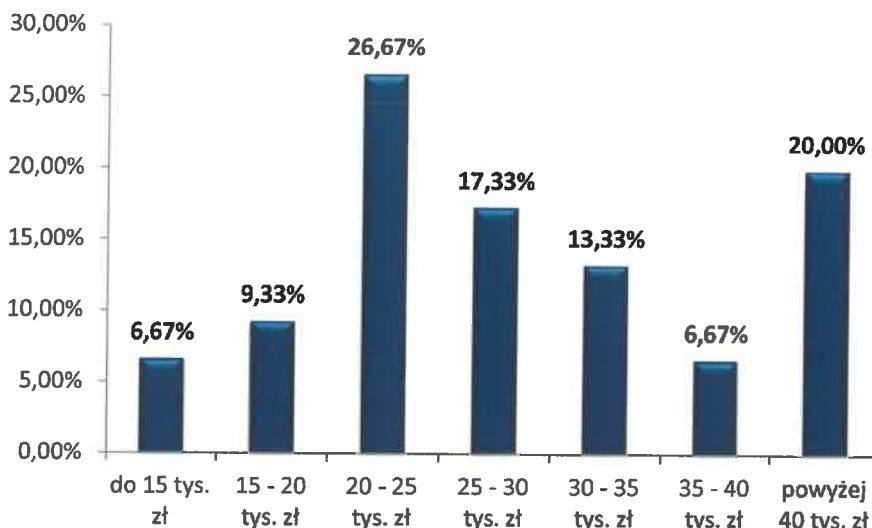
Źródło: Opracowanie własne na podstawie transakcji rynkowych

Poddając analizie średnie ceny praw własności do garaży w rozbiciu na przedziały powierzchniowe, widać, że na badanym rynku cena garaży o powierzchni 15 – 20 mkw., a więc tych najbardziej popularnych, wyniosła ok. 15 000 zł. Średnia cena pozostałych garaży była bardziej zróżnicowana i wyniosła odpowiednio: 10 000 zł. – dla garaży o powierzchni do 15 mkw., 17 000 zł. dla garaży z przedziału 20 - 25 mkw.

Średnie ceny nie najlepiej jednak charakteryzują opisywany rynek, ponieważ rozstęp cenowy był znaczny. Najniższa odnotowana cena jednostkowa garażu wyniosła zaledwie 3900 zł., z kolei najwyższa cena jednostkowa 29 000 zł. dotyczyła garażu w stosunkowo nowym budynku i w dobrej lokalizacji. Spośród zawartych w analizowanym czasie transakcji na lokalnym rynku wybrano te, które dotyczyły garaży najbardziej podobnych do wycenianego i zostały użyte do porównań.

Biorąc pod uwagę ogólnorynkowy niedobór miejsc postojowych na lokalnym rynku warto zauważyć, że ceny garaży i miejsc postojowych rosną. W ujęciu bezwzględny za garaż na opisywanym rynku należy zapłacić od 10 000 zł do 53 000 zł. Oczywiście cechy mające wpływ na cenę są podobne do cech lokali mieszkalnych lub domów, które „obsługują” – widać wyraźną korelację między tymi elementami. Jak widać na poniższym wykresie w analizowanym okresie najwięcej sprzedano garaży w cenach całkowitych z

przedziału 20 – 25 tys. zł – 26,67%, najmniej natomiast tych do 15 tys. zł i od 35 do 40 tys. zł – po 6,67% wolumenu sprzedaży.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie transakcji rynkowych

#### 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.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ).
- Określenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) 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. OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

W tabeli poniżej przedstawiono zbiór transakcji przyjętych do porównań, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane garażowymi z obszaru powiatu tarnogórskiego (głównie gmina Tarnowskie Góry, w której występowały transakcje), jak również z obszaru Bytomia i Piekary Śląskich (ze szczególnym uwzględnieniem dzielnic północnych).

Określając zbiór transakcji porównawczą kierowano się zasadą, zgodnie z którą transakcje winny dotyczyć sprzedaży nieruchomości możliwie najbardziej podobnych do szacowanej. W przypadku niniejszej wyceny istniała jednak niewielka ilość transakcji z powiatu tarnogórskiego, co spowodowało konieczność uwzględnienia w zbiorze porównawczym transakcji z obszaru miast Bytom i Piekary Śląskie.

Ponadto zauważyć należy, że zdecydowana większość garaży zbywanych na rynku stanowi garaże jednostanowiskowe o powierzchni do 20 m<sup>2</sup>. Występuje bardzo niewielka ilość transakcji garażami większymi lub też kompleksami garażów. Ponieważ jednak budynki garażowe stanowią obiekty o bardzo konkretnej funkcji oraz nieskomplikowane konstrukcyjnie, można z powodzeniem przyjąć, że większy obiekt garażowy lub kompleks garażów będą różniły się od garażu jednostanowiskowego wyłącznie samą wielkością powierzchni, nie zaś dodatkowymi cechami, takimi jak odmienność konstrukcji, poszerzona funkcjonalność itp. Stąd też różnice pomiędzy obiektami większymi oraz mniejszymi będą mogły zostać odwzorowane poprzez odpowiednie stopniowanie cechy rynkowej powierzchni obiektu, zgodnie z typowymi trendami rynkowymi (większa powierzchnia użytkowa przekłada się przeważnie na mniejszą cenę 1 m<sup>2</sup> obiektu przy braku innych cech różnicujących nieruchomości).

Wreszcie, duża liczba zbytych nieruchomości na badanym rynku dotyczyła gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, zabudowanych garażami stanowiącymi odrębne przedmioty własności. Należy wskazać, że pomimo różnicy w stanie prawnym gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste oraz gruntów stanowiących przedmiot własności, w przypadku nieruchomości zabudowanych garażami różnica ta nie jest w warunkach obrotu rynkowego szczególnie istotna. O atrakcyjności nieruchomości zabudowanych garażami decydują w przeważającej mierze inne cechy rynkowe. Różnica w stanie prawnym gruntów sprządza się natomiast niemal w całości do konieczności ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu – które jednak z uwagi na bardzo niewielkie powierzchnie działek zabudowanych garażami są znikome. Wagę cechy rodzaju prawa do gruntu określono w niniejszej wycenie na poziomie 10% i uwzględniono w korektach cen nieruchomości.

Data transakcji	Nr rep. A	Powiat	Gmina	Obreb	Rodzaj prawa do gruntu	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Pow. uz. budynku [m <sup>2</sup> ]	Cena netto	Cena 1 m <sup>2</sup> bud.	Cena 1 m <sup>2</sup> . skoryg.
23.11.2020	14062/2020	Bytom	Bytom	Radzionków	uż. wiecz.	21	17,00	15 000 zł	882,35 zł	971,24 zł
20.07.2021	3663/2021	Bytom	Bytom	Bytom	uż. wiecz.	29	23,80	22 000 zł	924,37 zł	969,11 zł
01.07.2021	3340/2021	tarnogórski	Tarnowskie Góry	Tarnowskie Góry	uż. wiecz.	23	19,60	18 000 zł	918,37 zł	966,64 zł
12.03.2020	1161/2020	Piekary Śląskie	Piekary Śląskie	Piekary Wielkie	uż. wiecz.	22	20,00	15 000 zł	750,00 zł	867,60 zł
07.08.2020	4139/2020	Bytom	Bytom	Bytom	uż. wiecz.	28	28,00	20 000 zł	714,29 zł	803,14 zł
02.06.2020	2056/2020	Bytom	Bytom	Szombierki	uż. wiecz.	44	44,00	31 000 zł	704,55 zł	802,37 zł
23.06.2021	2762/2021	Bytom	Bytom	Radzionków	własność	23	23,00	17 000 zł	739,13 zł	779,27 zł
07.05.2021	3022/2021	tarnogórski	Tarnowskie Góry	Strzybnica	własność	21	18,00	13 000 zł	722,22 zł	768,88 zł
05.05.2021	4815/2021	tarnogórski	Tarnowskie Góry	Tarnowskie Góry	uż. wiecz.	19	17,40	12 000 zł	689,66 zł	734,52 zł
07.05.2020	2109/2020	Bytom	Bytom	Radzionków	uż. wiecz.	19	19,00	11 500 zł	605,26 zł	692,74 zł
30.11.2020	6863/2020	Bytom	Bytom	Radzionków	uż. wiecz.	23	23,00	14 000 zł	608,70 zł	669,09 zł
05.02.2021	740/2021	tarnogórski	Tarnowskie Góry	Tarnowskie Góry	uż. wiecz.	19	16,60	10 000 zł	602,41 zł	653,33 zł

Należy wskazać, że ceny jednostkowe 1 m<sup>2</sup> 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 próbce	12
2	Okres monitorowania [mies.]	24
3	Cena maksymalna - C max	971,24 zł
4	Cena minimalna - C min	653,33 zł
5	Cena średnia - C śr	806,50 zł
6	Granica górna zakresu [C max / C śr]	1,2043
7	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	0,8101

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><b>Korzystna</b> – lokalizacja na obszarze o wysokim stopniu urbanizacji; w przypadku badanego w niniejszej wycenie rynku nieruchomości oznacza to przede wszystkim położenie na terenach centralnych miasta Tamowskie Góry oraz na terenach silnie zurbanizowanych dzielnic Bytomia i Piekar Śląskich.</p> <p><b>Średnio korzystna</b> – lokalizacja na obszarze o średnim stopniu urbanizacji, obejmującym w przypadku badanego rynku tereny peryferyjne Tamowskich Gór, Bytomia i Piekar Śląskich.</p>
2 Bezpośrednie otoczenie	<p><b>Korzystne</b> – nieruchomości położona w obszarze gęsto zabudowanym – osiedla mieszkaniowe, gęsta zabudowa uliczna, teren bardzo dobrze skomunikowany.</p> <p><b>Średnio korzystne</b> – nieruchomości położona w pobliżu średnio intensywnej zabudowy mieszkaniowej, z typowymi warunkami dostępności komunikacyjnej.</p> <p><b>Niekorzystne</b> – nieruchomości z utrudnionym dostępem lub w sąsiedztwie dróg publicznych o znaczeniu lokalnym bądź wewnętrznych, lokalizacja w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej, profil otoczenia nietypowy dla nieruchomości o funkcji garażowej.</p>
3 Stan techniczny budynku	<p><b>Dobry</b> – budynek wybudowany po roku 1980, technologia tradycyjna, instalacje tradycyjne, konserwacja i remonty prowadzone na bieżąco, występują wyłącznie niewielkie uszkodzenia.</p> <p><b>Przeciętny</b> – budynek wybudowany po roku 1960, wykończenie i instalacje w starych technologiach, konserwacja i remonty prowadzone sporadycznie, większe zużycie techniczne elementów budynku, przeciętna estetyka.</p> <p><b>Zły</b> – większość elementów budynku wykazuje duże zużycie techniczne. brak bieżącej konserwacji i remontów, brak sprawnych instalacji, zasadne przeprowadzenie generalnego remontu.</p>
4 Powierzchnia użytkowa budynku	<p><b>Korzystna</b> – powierzchnia do 20 m<sup>2</sup> (typowa dla garażów jedno stanowiskowych przeważających na rynku)</p> <p><b>Średnio korzystna</b> – powierzchnia powyżej 20 m<sup>2</sup>.</p>
5 Rodzaj prawa do gruntu	<p><b>Własność</b> – bardziej korzystny rodzaj prawa do gruntu.</p> <p><b>Użytkowanie wieczyste</b> – mniej korzystny rodzaj prawa do gruntu.</p>

Na podstawie analizy transakcji zawartych na analizowanym rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty – wagi cech rynkowych wpływające na wartość nieruchomości będącej przedmiotem operatu. Określenie 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 ogólna	25%
2	Bezpośrednie otoczenie	20%
3	Stan techniczny budynku	30%
4	Powierzchnia użytkowa budynku	15%
5	Rodzaj prawa do gruntu	10%
<b>Razem:</b>		<b>100%</b>

#### Obliczanie wartości współczynników korygujących

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników		Współczynnik $u_i$
				MAX	MIN	
1	lokalizacja ogólna	25%	średnio korzystna	0,3011	0,2026	0,2026
2	bezpośrednie otoczenie	20%	niekorzystne	0,2409	0,1620	0,1620
3	stan techniczny budynku	30%	zły	0,3613	0,2430	0,2430
4	powierzchnia użytkowa budynku	15%	średnio korzystna	0,1806	0,1215	0,1215
5	rodzaj prawa do gruntu	10%	własność	0,1204	0,0810	0,1204
		<b>100%</b>			$\Sigma$	<b>0,8495</b>

Wartość rynkową jednostki porównawczej (którą w niniejszej wycenie stanowi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku garażowego wchodzącego w skład nieruchomości) oblicza się na podstawie poniższego wzoru:

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

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 stosowano współczynnika korekcyjnego K (wobec czego jego wartość jest równa 1).

$\Sigma U_i =$	806,50 zł
$C_{sr} =$	0,8495
$K =$	1,00
<b><math>W_n =</math></b>	<b>685,12 zł</b>

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

$$\begin{aligned} P [m^2] &= 53,63 \\ W_n &= 685,12 \text{ zł} \end{aligned}$$

$$\underline{WN = 36\,742,99 \text{ zł}}$$

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

**37 000 zł**

*słownie: trzydzieści siedem tysięcy złotych*

## 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, branż 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:

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

#### **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. Eksperti 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 =	37 000,00 zł
EAP =	0,10
EWS =	0,15
<b>WNW</b>	<b>28 305,00 zł</b>

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży po zaokrągleniu:**

**28 000 zł**

*słownie: dwadzieścia osiem tysięcy złotych*

## 10. WYNIK KOŃCOWY

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej nieruchomości, dostępność danych o nieruchomościach posiadających podobne cechy w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o samej nieruchomości wycenianej, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono w wysokości:

**37 000 zł**

*słownie: trzydzieści siedem tysięcy złotych*

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.

Określając wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej uwzględniono w szczególności: lokalizację, powierzchnię budynku, standard i funkcjonalność pomieszczeń, warunki dojazdu, wyposażenie w media, analizę cen oraz relację popytu i podaży na rynku na tego typu nieruchomości.

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

**28 000 zł**

*słownie: 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 księgi wieczystej z EKW,
- 2) kserokopia wypisu z rejestru gruntów i budynków,
- 3) mapa zasadnicza – kserokopia,

Bytom, marzec 2022 r.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GL1T/00056937/3**, STAN Z DNIA 2022-03-24  
15:20

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	<b>4</b>	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>274/14</b>		1, 3
Identyfikator działki	<b>241307 2.0001.AR 2.274/14</b>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	<b>0001, NAKŁO ŚLĄSKIE</b>		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	<b>ŚLĄSKIE, TARNOGÓRSKI, ŚWIERKLANIEC, NAKŁO ŚLĄSKIE</b>	
Ulica	<b>PRZY UL.POWSTAŃCÓW</b>		
Sposób korzystania	<b>BI - INNE TERENY ZABUDOWANE</b>		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	<b>/ 00041676 / , 0,0184 HA</b>		

Obszar całej nieruchomości	<b>0,0184 HA</b>	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2011-04-22 11:04:57	Nr podstawy wpisu	---
--	---	---------------------	-------------------	-----

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu			
1	<b>OPIS I MAPA; 5-6</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00002083/01/, 2001-03-21 00:00:00, 2001-04-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

- 3 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2015-10-20, STAROSTA TARNOGÓRSKI WYKONUJĄCY ZADANIA Z ZAKRESU ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ, TARNOWSKIE GÓRY; 46  
*(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)*  
DZ. KW./GL1T/00012170/15/001, 2015-11-18 09:00:00, 2015-11-20-10.18.52.953918, NIE, 42-45  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
- 4 **§ 131 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE INFORMATYCZNYM Z DNIA 21 LISTOPADA 2013R. (DZ.U. Z 2013R. POZ.1411)**  
*(podstawa oznaczenia)*  
DZ. KW./GL1T/00012170/15/001, 2015-11-18 09:00:00, 2015-11-20-10.18.52.953918, NIE, 42-45  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1T/00056937/3**, STAN Z DNIA 2022-03-24  
15:20

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/00056937/3**, STAN Z DNIA 2022-03-24  
15:20

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)	<b>MARIUSZ ŁUKASZ BEDNARCZYK,</b> MAREK, ZOFIA, 82021118234			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
5	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8992/2015, 2015-11-17, EWELINA ZAST.NOT.JACKA WIECZORKA WYRAZ, TARNOWSKIE GÓRY; 42-45 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1T/00012170/15/002, 2015-11-18 09:00:00, 2015-11-20-10.18.52.953918, NIE, 42-45 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

**Powrót**



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GL1T/00056937/3**, STAN Z DNIA 2022-03-24  
15:20

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	6
Numer wpisu	<b>1</b>		
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>		
Treść wpisu	EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI ZOSTAŁA WSZCZĘTA NA RZECZ BUD-METALLCO PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ŻERNICY PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TARNOWSKICH GÓRACH Z KANCELARII KOMORNICZEJ PIOTRA ŁASZKIEWICZA DO SYGN.AKT: GKM 38/21 NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TARNOWSKICH GÓRACH Z DNIA 31.12.2021R.SYGN.AKT: GKM 38/21		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i> )	Lp. 1.	<b>BUD-METALLCO PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ŻERNICA, 276663672, 0000121816</b>	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
6	<b>ZAWIADOMINIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b> , GKM 38/21, 2021-12-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TARNOWSKICH GÓRACH KANCELARIA KOMORNICZA W TARNOWSKICH GÓRACH PIOTR ŁASZKIEWICZ; 60 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GL1T/00020044/21/001, 2021-12-31 11:16:00, 2022-01-17-11.36.37.593760, NIE, 54-55 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1T/00056937/3**, STAN Z DNIA 2022-03-24  
15:20

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**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

**Starosta Tarnogórski**  
**42-600 Tarnowskie Góry**  
**ul. Karłuszowiec 5**

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

.....  
(nazwa organu wydającego dokument)

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

sporządzono dnia: 17-02-2022 13:01:16

Nr jednostki rejestrowej: **G1425**

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
274/14 ark. 2 241307_2.0001.AR_2.274/14	przy ul. Powstańców	0.0184	Bi	0.0184	

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1587.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0184	ha
Słownie:	sto osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

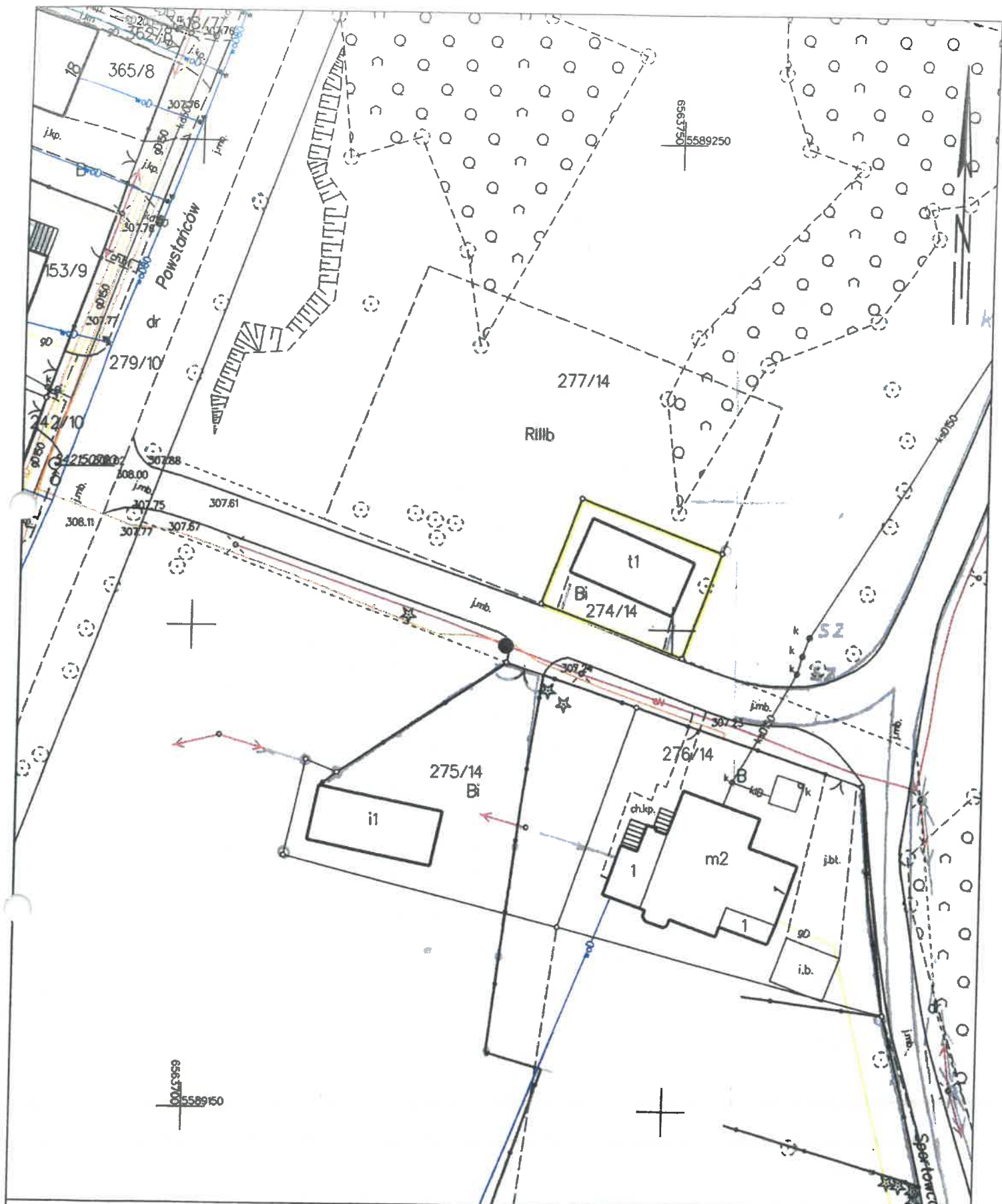
Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **1**

Identyfikator	241307_2.0001.1587_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	241307_2.0001.AR_2.274/14	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	przy ul. Powstańców	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 71
Rodzaj wg KŚT	budynki transportu i łączności	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Uwagi: Status budynku: brak danych		

Sporządził(a): **Aleksandra Chrzęstek**

z up. STARSZY INSPEKTOR  
**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, Nakło Śląskie  
 Arkusz: 2

## MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Raster mapy aktualny na 2009 rok

Wykonano w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji  
 Geodezyjnej i Kartograficznej w Tarnowskich Górach  
 w technologii hybrydowej

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

Organ prowadzący państwowy zasób  
 geodezyjny i kartograficzny

Nazwa materiału

Identyfikator ewidencyjny  
 materiału zasobu

Data wytworzenia kopii

Imię, nazwisko  
 i podpis osoby  
 reprezentującej organ

STAROSTA TARNOGÓRSKI

mapa zasadnicza

GP.Z.6642.2.387.2022

2022.02.18  
 z up. STAROSTY  
 PODINSPEKTOR

Aleksandra Flis