

## OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ  
W PIEKARACH ŚLĄSKICH W REJONIE ULIC KASZTANOWEJ I POD LIPAMI**

**NR KSIĘGI WIECZYSTEJ: GL1T/00049535/3**

**DZIAŁKA GRUNTU NR: 544/292, OBRĘB PIEKARY WIELKIE**

**Przygotowany na zlecenie**

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Piekarach Śląskich Sp. z o.o.

**Autor opracowania**

Aneta Starczewska –rzecznawca majątkowy

Nr uprawnień 5223

**Data opracowania**

03 września 2020r.


Dokument zawiera 25 ponumerowanych strony oraz załączniki.



Wrzesień 2020

Chorzów

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Piekary Śląskie, ulica Kasztanowa/Pod Lipami
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość obejmująca działkę nr 544/292, obręb Piekary Wielkie. Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości.
Księga Wieczysta	KW Nr GL1T/00049535/3
Działkę nr Powierzchnia	544/292, obręb Piekary Wielkie 0,0318 ha
Właściciel nieruchomości	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Piekarach Śląskich Sp. z o.o.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zbycia
Data określenia wartości nieruchomości	2020-08-31
Oszacowana wartość przedmiotu wyceny	<b>25 000 zł</b> <b>Dwadzieścia pięć tysięcy złotych</b>
Rzeczoznawca Majątkowy	
Data sporządzenia operatu szacunkowego	2020-09-03

---

## SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO .....	3
1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA .....	5
2. CEL OPRACOWANIA.....	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	5
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE .....	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	6
3.3.1. Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny.....	6
3.3.2. Źródła danych merytorycznych o rynku nieruchomości.....	6
3.3.3. Źródła danych merytorycznych - literatura .....	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY .....	6
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.....	7
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.2. OZNACZENIE W OPERACIE EWIDENCJI GRUNTÓW .....	8
5.3. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY.....	8
5.4. OPIS STANU OTOCZENIA.....	11
5.5. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA .....	12
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	12
7. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	13
8. ANALIZA RYNKU .....	15
8.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	15
8.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ. ....	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	22
10. ZESTAWIENIE , WNIOSKI KOŃCOWE I UZASADNIENIE.....	24
10. UWAGI, KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA AUTORA .....	24
11. ZAŁĄCZNIKI .....	25

---

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Piekary Śląskich u zbiegu ulic Kasztanowej i Pod Lipami, obejmująca działkę nr 544/292, obręb Piekary Wielkie, o powierzchni 0,0318 ha. Nieruchomość jest niezabudowana, przebiegają przez nią podziemne sieci uzbrojenia terenu.

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta GL1T/00049535/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy, V Wydział Ksiąg Wieczystych w Tarnowskich Górach .

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

## **2. CEL OPRACOWANIA**

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zbycia.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawą formalną jest zlecenie MPWiK w Piekarach śląskich Sp. z o.o. , znak TT/eod/2755/08/20 z dnia 03.08.2020r.

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

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 15 stycznia 2020r., poz.65 tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. *Kodeks Cywilny* (tekst jednolity Dz. U. z 19 czerwca 2019, poz. 1145 z późn. zm.).

---

### 3.3. Źródła danych merytorycznych

#### 3.3.1. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH O PRZEDMIOCIE WYCENY

1. Dane i informacje otrzymane od Zamawiającego.
2. Dane i informacje uzyskane za pośrednictwem stron internetowych Urzędu Miasta Piekary Śląskie
3. Dane i informacje uzyskane za pośrednictwem strony internetowej centralnej bazy danych ksiąg wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>.
4. Bank danych informacji własnych.
5. Wizja lokalna na nieruchomości.

#### 3.3.2. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analiza lokalnego rynku nieruchomości – dane z biur nieruchomości, biur notarialnych i prasy fachowej.

#### 3.3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH - LITERATURA

- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny* - wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (KSWP – Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe, KSWP - Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne, NI – Noty Interpretacyjne),
- *Tymczasowe noty interpretacyjne* – tj. część Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych – z wydania VIII, wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- „*Wycena nieruchomości*”, Jerzy Dydenko, Tomasz Telega. Wyd. Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2020r.,
- „*Rzecznawca Majątkowy*”, Kwartalnik Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- „*Nieruchomość*”, Kwartalnik Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych.

### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

Daty:

- |  |            |
|--|------------|
| • sporządzenia wyceny:                                       | 2020-09-03 |
| • na którą określono wartość przedmiotu wyceny:              | 2020-09-03 |
| • na którą określono i uwzględniono stanu przedmiotu wyceny: | 2020-08-31 |
| • dokonania oględzin nieruchomości:                          | 2020-08-31 |

## 5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Stan prawny nieruchomości

Badanie księgi wieczystej przeprowadzono dnia 02.09.2020. Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta **GL1T/00049535/3** (wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do opracowania), prowadzona przez Sąd Rejonowy, V Wydział Ksiąg Wieczystych w Tarnowskich Górach.

<b>OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ</b>	
Numer księgi wieczystej	GL1T/00049535/3
Nazwa sądu	Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach
Nazwa i numer wydziału	V Wydział Ksiąg Wieczystych
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
<b>DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"</b>	
Nr działek	544/292
Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Śląskie, Piekary Śląskie, Piekary Śląskie, Piekary Śląskie
Obszar całej nieruchomości	0,0318 ha
<b>DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"</b>	
Brak wpisów	
<b>DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"</b>	
<b>Wzmianka</b>	
Właściciel	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji W Piekarach Śląskich Sp. z o.o.
Udział w prawie	1/1
<b>DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"</b>	
Służebność gruntowa polegająca na prawie przeprowadzenia w sposób nie powodujący obniżenia wartości i użyteczności nieruchomości służebnych przez uprawniony zakład podziemnej linii energetycznej kablowej na rzecz GZE SA w Gliwicach.	
<b>DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"</b>	
Brak wpisu	

Szczegóły dotyczące wpisów w poszczególnych działach księgi wieczystej przedstawia wydruk księgi wieczystej ze strony internetowej <https://ekw.ms.gov.pl/>, który stanowi załącznik do opracowania.



## 5.2. Oznaczenie w operacie ewidencji gruntów

Oznaczenie w operacie ewidencji gruntów przedstawiono w ujęciu tabelarycznym:

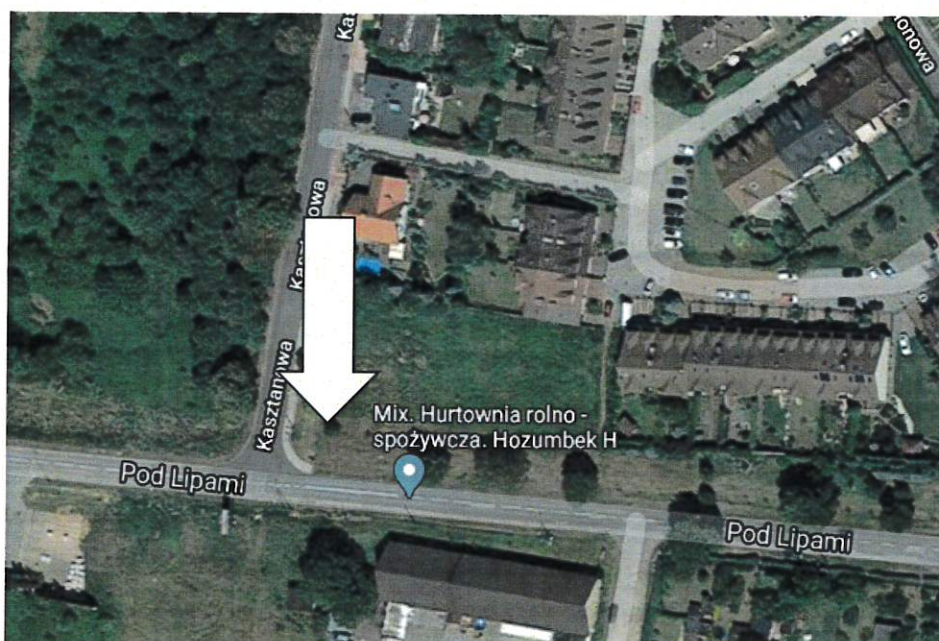
Województwo	śląskie
Powiat	Powiat Piekary Śląskie
Jednostka ewidencyjna	Miasto Piekary Śląskie
Jednostka rejestrowa	G.5741
Obręb	247101_1.0002.Piekary Wielkie
Karta mapy	16
Nr działki(-ek)	544/292
Rodzaj użytku	Ba
Powierzchnia działki (-ek) [ha]	0,0318
Nr księgi wieczystej	GL1T/00049535/3
Właściciel	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji W Piekarach Śląskich Sp. z o.o.

## 5.3. Charakterystyka przedmiotu wyceny

Wyceniana nieruchomość położona jest w Piekarach Śląskich w rejonie ulic Kasztanowej i Pod Lipami, w północno- zachodniej części miasta Piekary Śląskie, niedaleko granicy administracyjnej z Radzionkowem.







Źródło: [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps)

Działka stanowi teren niezabudowany porośnięty trawą, posiada płaski teren oraz regularny kształt czworokąta. Dojazd odbywa się bezpośrednio od ulicy Kasztanowej, która jest drogą utwardzoną asfaltem, łączącą się z ulicą Pod Lipami, do Zachodniej Obwodnicy miasta pozostaje około 300m. Najbliższe otoczenie przedmiotowej działki stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nowopowstającej i starszej, tereny zabudowy produkcyjno-usługowo-handlowej po drugiej stronie ulicy Pod Lipami oraz tereny zieleni nieurządzonej po drugiej stronie ulicy Kasztanowej. Około 1km w kierunku południowym znajduje się centrum handlowe, do centrum miasta pozostaje około 1,5 km.

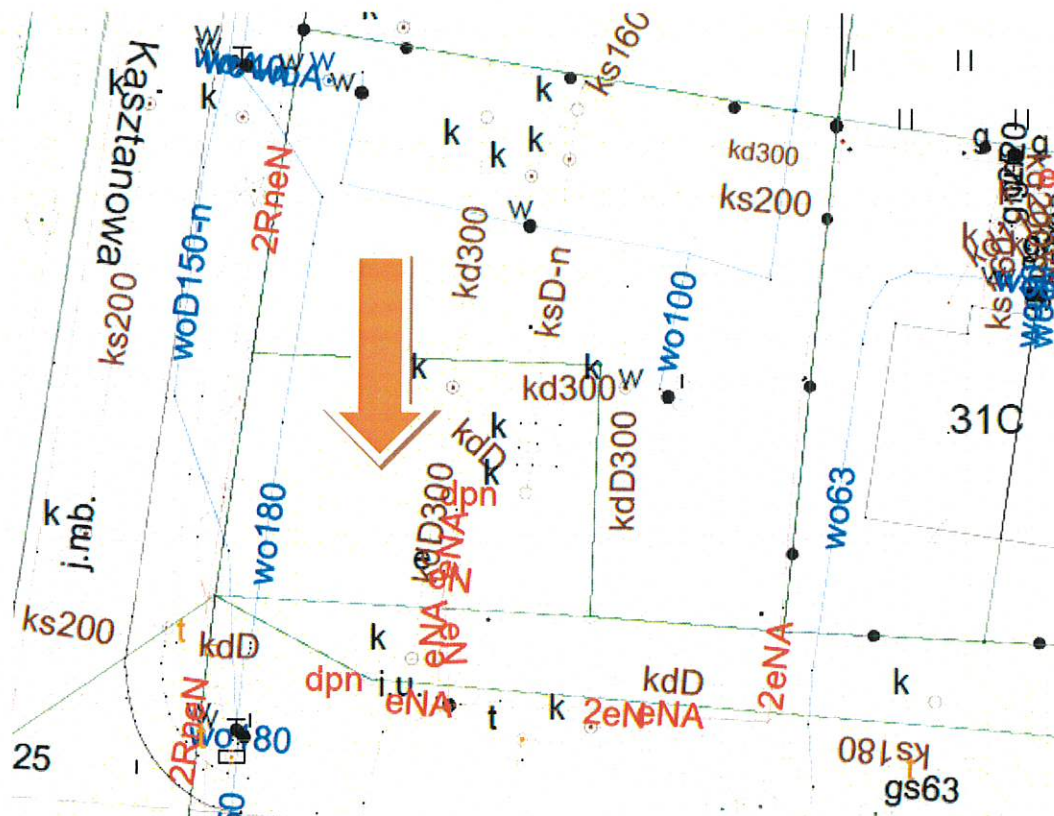


Źródło: <http://sip.piekary.pl/>



Zgodnie z fragmentem mapy zasadniczej powierzchnia działki w istotny sposób jest ograniczona przebiegiem sieci infrastruktury technicznej:

- wzdłuż całej działki w odległości około 2,5m od zachodniej granicy biegnie wodociąg - wo180,
- przez całą długość działki w jej środkowej części biegnie rurociąg kanalizacji deszczowej - kd300,
- po wschodniej części działki znajduje się zasypana komora zlikwidowanej przepompowni ścieków oraz studnie i rurociągi,
- wzdłuż zachodniej granicy działki biegnie linia energetyczna oświetleniowa,
- od południowej granicy w jej środkowej części znajduje się komora energetyczna i sieć energetyczna.



Powyższy sposób przebiegu sieci utrudnia zagospodarowanie działki. Działka ze względu na zbyt małą powierzchnię a także przebieg sieci nie może zostać zabudowana zgodnie z podstawowym przeznaczeniem wynikającym z planu miejscowego jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie przesądza się jednak o możliwości braku jakiegokolwiek innego zagospodarowania lub sprzedaży na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

## 5.4. Opis stanu otoczenia

**Piekary Śląskie – Piekary Śląskie** – miasto na prawach powiatu, położone w południowej Polsce, na Górnym Śląsku, w województwie śląskim, w centrum Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP). Piekary Śląskie wchodzi w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. Miasto leży nad rzeką Brynicą, w północnej części Wyżyny Śląskiej. Piekary Śląskie leżą w środkowej części województwa śląskiego. Graniczą od północy z gminą Świerklaniec, od wschodu z Bobrownikami i Wojkowicami, od południa z Siemianowicami Śląskimi i Chorzowem, a od zachodu z Bytomiem i Radzionkowem. Piekary leżą w centrum konurbacji górnośląskiej. Poniżej przedstawiono atuty lokalizacji miasta:

Położenie bezpośrednio przy węźle autostrady A1

- 20 min od największego węzła autostradowego w Europie (Gliwice-Sośnica)
- Dobrze rozwinięta infrastruktura kolejowa oraz lotnicza
- 20 km od Międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice – Pyrzowice
- 70 km od Międzynarodowego Portu Lotniczego Kraków-Balice
- 190 km od Międzynarodowego Portu Lotniczego Wrocław-Starachowice
- 20 km od Międzynarodowego Centrum Logistycznego w Sławkowie

Podział administracyjny: W wyniku reformy administracyjnej z 1975 roku w skład miasta wchodzi



dzielnice: Kozłowa Góra, Centrum, Brzozowice, Kamień, Brzeziny Śląskie, Dąbrówka Wielka. Pod względem przestrzennym i funkcjonalnym Piekary Śląskie związane są z Bytomiem, który również należy do tzw. obszarów rozwojowych (podobnie jak Katowice, Chorzów i Gliwice).

W 1999 w mieście powstała Piekarska Strefa Aktywności Gospodarczej, zlokalizowana została w rejonie ulic Podmiejskiej i Obwodowej Zachodniej. 29 czerwca 2006 na mocy porozumienia miasta Piekary Śląskie, Spółki Orzeł Biały SA, Zakładu Gospodarki Komunalnej w Piekarach Śląskich oraz Górnośląskiej Agencji Przekształceń Przedsiębiorstw

w Katowicach utworzono Piekarski Park Przemysłowy.

Źródło: strony internetowe

## 5.5. Dokumentacja fotograficzna



## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Teren przedmiotowej nieruchomości jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przyjęty został Uchwałą Nr LIII/517/06 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 31maja 2006r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piekary Śląskie w obszarze pierwszym*

Zgodnie z planem miejscowym nieruchomość ma następujące przeznaczenie:

**MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**





Zgodnie z planem miejscowym( §4 pkt.1 ppkt.8 ) realizacja nowej zabudowy może nastąpić wyłącznie na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500m<sup>2</sup>, o szerokości działki od strony drogi dojazdowej min 18 m. Działka stanowiąca przedmiot wyceny nie spełnia powyższego warunku.

## 7. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości niezabudowanej.

Zgodnie z art. 151. 1. 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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wyboru metody zastosowanej do wyceny przedmiotowego gruntu dokonano uwzględniając: postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości, dostępność oraz jakość danych bazowych oraz wyniki analizy rynku, ocenę użyteczności przedmiotu wyceny. Stąd po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie czasu oraz w obrębie analizowanego rynku, dostępności danych o przedmiocie wyceny zastosowano do wyceny gruntu podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

---

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

#### Metoda porównywania parami

Zgodnie § 5 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Do porównania należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Procedurę szacowania nieruchomości przy zastosowaniu metody porównywania parami określa Nota Interpretacyjna. Przedstawia się ona następująco:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

- 
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy stosowaniu podejścia porównawczego można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 – 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem lub podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 – 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem lub podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## **8. ANALIZA RYNKU**

### **8.1. Charakterystyka rynku**

Dla potrzeb wyceny określono:

- rodzaj rynku: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- obszar: miasto Piekary Śląskie oraz miasta sąsiednie,
- okres badania cen: 2018 – 2020r.

### **8.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Na analizowanym rynku Piekar Śląskich i sąsiednich miast i gmin w badanym okresie odnotowano kilkaset transakcji gruntami niezabudowanymi. Działka zgodnie z zapisami planu miejscowego przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, dlatego analizie poddano nieruchomości o takim przeznaczeniu oraz o powierzchni w przedziale 150-450m<sup>2</sup>, ze względu na niewielką powierzchnię działki stanowiącej przedmiot wyceny.



Wśród odnotowanych na terenie miasta Piekary Śląskie transakcji gruntami niezabudowanymi większość dotyczyła właśnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W wyniku analizy odnotowanych transakcji stwierdzono, że przedmiotem obrotu były zarówno grunty wymagające przed podjęciem procesów inwestycyjnych rekultywacji, wycięcia ewentualnych zadrzewień, jak i grunty w pełni przygotowane do zabudowy, wykarczowane oraz zniwelowane. W badanym zbiorze przeważająca większość transakcji dotyczyła nieruchomości, które posiadały bezpośredni dostęp do dróg lokalnych, położonych w niewielkiej odległości od szlaków komunikacyjnych o charakterze regionalnym i krajowym. Prawie wszystkie grunty, które były przedmiotem obrotu na analizowanym rynku położone są na terenach zurbanizowanych, posiadają więc one dostęp do podstawowych sieci uzbrojenia. Ceny kształtowały się od 45,25 zł/m<sup>2</sup> do 230,40 zł/m<sup>2</sup> przy średniej 151,89m<sup>2</sup>.

W badanym okresie na terenie miasta odnotowano niewiele transakcji działek o przeznaczeniu mieszkaniowym w przedziale 150-450m<sup>2</sup> podobnych do przedmiotu wyceny, dlatego analizę uzupełniono dodatkowo o transakcje z sąsiednich miejscowości- Bytom, Radzionków, Wojkowice, a także Siewierz. Ze względu na cechy działki stanowiącej przedmiot wyceny- mała powierzchnia i obniżony potencjał wskutek przebiegu sieci podziemnych, przedmiotem analizy w szczególności będą działki o obniżonym potencjale ze względu na warunki geometryczne, przebieg sieci podziemnych lub sposób zagospodarowania. Takich transakcji jest faktycznie bardzo mało, poniżej przedstawiono transakcje przyjęte do dalszej analizy:

Data transakcji	Gmina	Obręb	Ulica	Działka	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł]	Cena 1m <sup>2</sup> gruntu [zł/m <sup>2</sup> ]
2018-02-26	Wojkowice	Wojkowice	Głowackiego	2233	299	18000	60,20 zł
2019-01-04	Wojkowice	Żychcice	Stara	362/16	222	9000	40,54
2019-05-07	Siewierz	Tuliszów		93/12	350	33000	94,29
2019-07-25	Bytom	Rozbark	Al. Jana Pawła II	8426/192	298	25000	83,89 zł
2019-12-30	Piekary Śląskie	Piekary Wielkie	Papieża Jana Pawła II	2659/116	173	15000	86,71
2018-04-18	Piekary Śląskie	Piekary Wielkie	Dąbrowskiego	1039/5	423	25000	59,1
2019-09-04	Radzionków	Radzionków	Knosały	857/1	198	17220	86,97

Wśród powyższych działek znajdują się działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową , garaże oraz infrastrukturę techniczną. Po odrzuceniu cen skrajnych do dalszej analizy wybrano nieruchomości o podobnym potencjale i sposobie zagospodarowania jak działka szacowana. Kolorem zaznaczono trzy transakcje, które posłużyły do porównywania parami:

Data transakcji	Gmina	Obręb	Ulica	Działka	Powierzchnia [m2]	Cena [zł]	Cena 1m <sup>2</sup> gruntu [zł/m2]
2018-02-26	Wojkowice	Wojkowice	Głowackiego	2233	299	18000	60,20 zł
			Al. Jana Pawła	8426/192			
2019-07-25	Bytom	Rozbark	II		298	25000	83,89 zł
	Piekary	Piekary	Papieża Jana				
2019-12-30	Śląskie	Wielkie	Pawła II	2659/116	173	15000	86,71
	Piekary	Piekary	Dąbrowskiego				
2018-04-18	Śląskie	Wielkie		1039/5	423	25000	59,1
2019-09-04	Radzionków	Radzionków	Knosały	857/1	198	17220	86,97

Na podstawie dostępnej bazy danych transakcyjnych zbadano wpływ czasu na zmianę poziomu cen nieruchomości, ustalono, że w analizowanym okresie czasu nie wykształcił się bardzo wyraźny trend czasowy, jednocześnie biorąc pod uwagę niewielką liczbę odnotowanych transakcji, można wywnioskować, że na poziom cen mają wpływ inne czynniki niż upływ czasu, dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0% i nie dokonano aktualizacji cen na datę wyceny.

W niniejszym opracowaniu dla potrzeb określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny wykorzystano dane o transakcjach uzyskane w organach administracji prowadzących kataster nieruchomości, w trakcie analizy rynku nieruchomości. Nie wyklucza się także istnienia innych transakcji niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania w dniu jego sporządzania.

Zgodnie z podstawami metodologicznymi oraz na podstawie badania i analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej stwierdzono, że największy wpływ na wartość rynkową tego typu nieruchomości mają wymienione poniżej cechy rynkowe. Wpływ atrybutów na wartość rynkową nieruchomości, ustalono w oparciu o własne badania rynkowe oraz analizę preferencji nabywców nieruchomości; informacje te uzyskano w agencjach obrotu nieruchomościami oraz na podstawie analiz zawartych w prasie fachowej.

Lp.	Atrybut	Waga cechy
1.	Lokalizacja	30%
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	20%
3.	Warunki dojazdu	20%
4.	Potencjał inwestycyjny	30%
	Razem	100%

Na podstawie analizy zebranej bazy transakcji nieruchomościami podobnymi oraz obserwacji preferencji potencjalnych nabywców tego rodzaju nieruchomości na terenie objętym analizą przyjęto następujące kryteria ich oceny:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis cechy rynkowej nieruchomości
Lokalizacja	Korzystna	Ścisłe centrum miasta; z dogodnym dostępem do infrastruktury i terenów silnie zurbanizowanych, obiektów administracyjno-usługowych, użyteczności publicznej.
	Średnio korzystna	Centralna strefa miasta (jednak poza ścisłym centrum), z dogodnym dostępem do infrastruktury i terenów silnie zurbanizowanych, obiektów administracyjno-usługowych, użyteczności publicznej.
	Niekorzystna	Poza centralną strefą miasta; tereny z utrudnionym dostępem do infrastruktury i terenów zurbanizowanych, obiektów administracyjno-usługowych, użyteczności publicznej.
Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	W najbliższym otoczeniu nieruchomości występuje zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa (ewentualnie tereny rekreacyjne, miejsca uznawane za „modne”). Czynniki negatywnie oddziałujące na nieruchomość (np.: droga o dużym natężeniu ruchu; tereny kolejowe; tereny przemysłowe lub poprzemysłowe; składowisko odpadów; obszar miasta uznawany za niebezpieczny, o złej opinii itp.) nie występują w otoczeniu nieruchomości.
	Średnio korzystne	W najbliższym otoczeniu nieruchomości występuje zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa, jednak w dalszym otoczeniu nieruchomości występują czynniki negatywnie oddziałujące na nieruchomość.
	Niekorzystne	Występowanie czynników negatywnie oddziałujących na nieruchomość (występują w jej bezpośrednim otoczeniu).
Warunki dojazdu	Korzystne	Dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych do nieruchomości, bliskość przebiegu dróg krajowych, ekspresowych, korzystny dostęp z drogi do posesji, dostęp do przystanków komunikacji miejskiej.
	Średnio korzystne	Warunki dojazdu gorsze w stosunku do dobrego, np. z powodu dalszej odległości od dróg krajowych, ekspresowych, gorszej nawierzchni dróg dojazdowych
	Niekorzystne	Z powodu dalszej odległości od dróg krajowych, ekspresowych, gorszej nawierzchni dróg dojazdowych, większej odległości od przystanków komunikacji, itp.
Potencjał inwestycyjny	Korzystny	W opracowaniach planistycznych obowiązujących dla danego obszaru brak ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu (nie występują np. tereny zalewowe, tereny zamknięte itp.), nie występują ograniczenia związane z istniejącą infrastrukturą, grunt w pełni przygotowany do zabudowy (przed podjęciem procesów inwestycyjnych nie jest konieczna np. rekultywacja terenu, usunięcie pozostałości po obiektach budowlanych, które znajdowały się w przeszłości na gruncie lub wycięcie ewentualnych zadrzewień), kształt i wielkość działki umożliwiają zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem.



Średnio  
korzystny

W opracowaniach planistycznych obowiązujących dla danego obszaru brak ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu (nie występują np. tereny zalewowe, tereny zamknięte itp.), jednak występują niewielkie ograniczenia związane z istniejącą infrastrukturą lub konieczna jest rekultywacja części terenu, usunięcie niewielkich pozostałości po obiektach budowlanych, które znajdowały się w przeszłości na gruncie lub wycięcie ewentualnych zadrzewień lub kształt i wielkość działki w niewielkim stopniu utrudniają zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem.

Niekorzystny

W opracowaniach planistycznych obowiązujących dla danego obszaru występują ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu (np. tereny zalewowe, tereny zamknięte itp.) lub występują ograniczenia związane z istniejącą infrastrukturą lub konieczna jest rekultywacja terenu, usunięcie pozostałości po obiektach budowlanych, które znajdowały się w przeszłości na gruncie lub wycięcie ewentualnych zadrzewień lub występują ograniczenia związane z istniejącą infrastrukturą oraz kształt działki utrudniający zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem kształt i wielkość działki w znaczącym stopniu utrudniają zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem.

Określenia wartości rynkowej prawa własności dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Opis 3 nieruchomości z par porównawczych oraz przedmiotowej nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa „A”

1. Lokalizacja:	Piekary Śląskie , ul.Papieża Jana Pawła II, działka 2659/116, obręb Piekary Wielkie
2. Data transakcji:	2019-12-30
3. Cena transakcyjna:	15 000 zł
4. Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]:	173
5. Cena za 1 m <sup>2</sup>	86,71 zł
6. Lokalizacja	Średnio korzystna
7. Otoczenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne
8. Warunki dojazdu	Niekorzystne
9. Potencjał inwestycyjny	Średnio korzystny



### Nieruchomość gruntowa „B”

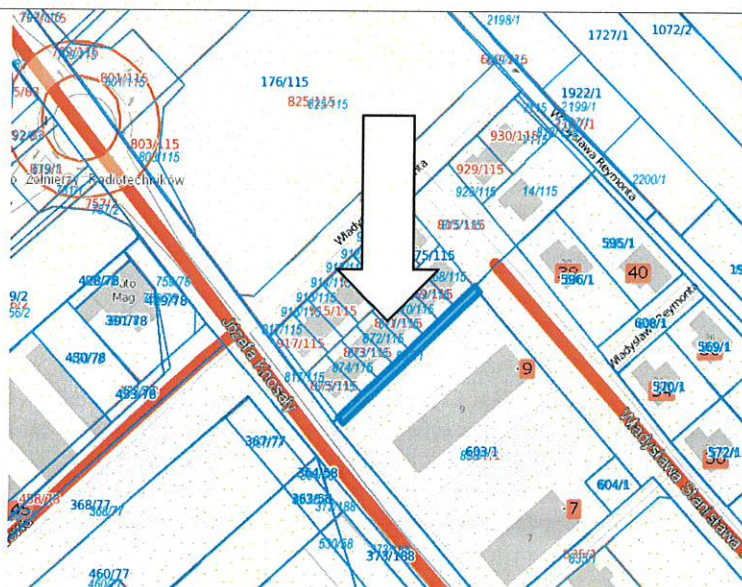
1. Lokalizacja:	Piekary Śląskie, działki 1039/5, obręb Piekary Wielkie w rejonie ul. Dąbrowskiego
2. Data transakcji:	2018-04-18
3. Cena transakcyjna:	25 000 zł
4. Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]:	423
5. Cena za 1 m <sup>2</sup>	59,10 zł
6. Lokalizacja	Średnio korzystna
7. Otoczenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne
8. Warunki dojazdu	Średnio korzystne
9. Potencjał inwestycyjny	Niekorzystny





Nieruchomość gruntowa „C”

1. Lokalizacja:	Radzionków, działka 857/1, obręb Radzionków ul.Knosafy
2. Data transakcji:	2019-09-04
3. Cena transakcyjna:	17 220 zł
4. Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]:	198
5. Cena za 1 m <sup>2</sup>	86,97 zł
6. Lokalizacja	Średnio korzystna
7. Otoczenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne
8. Warunki dojazdu	Korzystne
9. Potencjał inwestycyjny	Niekorzystny



W świetle przyjętych ocen szacowana nieruchomość można opisać następująco:

1. Lokalizacja	Średnio korzystna- nieruchomość położona poza ścisłym centrum miasta
2. Otoczenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne- w sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowej oraz produkcyjno-usługowej
3. Warunki dojazdu	Korzystne- bezpośrednio od drogi ul. Kasztanowej
4. Potencjał inwestycyjny	Niekorzystny- mała powierzchnia działki, przez działkę przebiegają sieci infrastruktury technicznej,

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wyboru metody zastosowanej do wyceny przedmiotowego gruntu dokonano uwzględniając: postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości, dostępność oraz jakość danych bazowych oraz wyniki analizy rynku, ocenę atrakcyjności nieruchomości.

Poniżej przedstawiono arkusz kalkulacyjny określający wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości

*Rodzaj cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku wraz z określeniem wag i przedziałów cech rynkowych*

**Tabela 1**

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Przedział cechy
1	Lokalizacja	30%	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20%	Korzystne Średnio korzystne Niekorzystne
3	Warunki dojazdu	20%	Korzystne Średnio korzystne Niekorzystne
4	Potencjał inwestycyjny	30%	Korzystny Średnio korzystny Niekorzystny
Suma		100%	

*Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych*

**Tabela 2**

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Średnio korzystne
3	Warunki dojazdu	Korzystne	Niekorzystne	Średnio korzystne	Korzystne
4	Potencjał inwestycyjny	Niekorzystny	Średnio korzystny	Niekorzystny	Niekorzystny

*Określenie przedziału cenowego*

**Tabela 3**

Cena min (C <sub>min</sub> ) w zł/m <sup>2</sup>	Cena max (C <sub>max</sub> ) w zł/m <sup>2</sup>	Różnica (ΔC) w zł/m <sup>2</sup>
59,10	86,97	27,87

*Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych*

**Tabela 4a (nieruchomość wyceniana i nieruchomość A)**

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja	30%	8,36	0,00
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20%	5,57	0,00
3	Warunki dojazdu	20%	5,57	5,57
4	Potencjał inwestycyjny	30%	8,36	-4,18
Suma:		100%	27,86	1,39



Tabela 4b (nieruchomość wyceniana i nieruchomość B)

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja	30%	8,36	0,00
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20%	5,57	0,00
3	Warunki dojazdu	20%	5,57	2,79
4	Potencjał inwestycyjny	30%	8,36	0,00
Suma:		100%	27,86	2,79

Tabela 4c (nieruchomość wyceniana i nieruchomość C)

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja	30%	8,36	0,00
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20%	5,57	0,00
3	Warunki dojazdu	20%	5,57	0,00
4	Potencjał inwestycyjny	30%	8,36	0,00
Suma:		100%	27,86	0,00

## Zestawienie skorygowanych cen nieruchomości

Tabela 5

Lp.	Nieruchomość	Cena 1m <sup>2</sup> nieruchomości [zł]	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena 1m <sup>2</sup> skorygowana [zł]
1	Nieruchomość A	86,71	1,39	88,10
2	Nieruchomość B	59,10	2,79	61,89
3	Nieruchomość C	86,97	0,00	86,97

Wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> gruntu:

$$W_{R1m^2} = \frac{X_A + X_B + X_C}{3}$$

gdzie:

 $W_{R1m^2}$  - oznacza wartość rynkową 1m<sup>2</sup> gruntu $X_{A,B,C}$  - oznacza skorygowaną wartość nieruchomości przyjętych do porównania

$$W_{R1m^2} = \frac{88,10 \text{ zł} + 61,89 + 86,97 \text{ zł}}{3} = 78,99 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa gruntu:

$$W_R = W_{R1m^2} * K * P$$

gdzie:

 $W_R$  - oznacza wartość rynkową gruntu $W_{R1m^2}$  - oznacza wartość rynkową 1m<sup>2</sup> gruntu

K - oznacza dodatkowy współczynnik korekcyjny z przedziału [0,90-1,10]

P - oznacza powierzchnię gruntu

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

$$W_R = 78,99 \text{ zł} * 1,00 * 318 \text{ m}^2 = 25\,119 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjmujemy wartość 25 000 zł. Niniejszy sposób zaokrąglenia nie zniekształca wyniku wyceny.

## 10. ZESTAWIENIE , WNIOSKI KOŃCOWE I UZASADNIENIE

Wykorzystując wyniki wyceny i szczegółowych obliczeń wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi:

**25 000 zł**

***Dwadzieścia pięć tysięcy złotych***

Wartość rynkowa nieruchomości określona została w oparciu o ceny działek o podobnym, obniżonym potencjale z powodu warunków geometrycznych powierzchni i/lub kształtu lub też z powodu przebiegu sieci infrastruktury technicznej. Zważywszy na uciążliwości występujące na działce stanowiącej przedmiot wyceny stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku.



## 10. UWAGI, KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA AUTORA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami wyceny rzeczoznawców majątkowych sporządzonych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i przepisami prawa.
2. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został tylko i wyłącznie dla Zamawiającego; wykorzystanie wyceny przez osoby trzecie bez wiedzy i zgody autora jest niedopuszczalne, przez autorów nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autorów opracowania.
3. Ustalenia stanu przedmiotowej nieruchomości gruntowej, tak prawnego jak i faktycznego dotyczą daty dokonania wizji na nieruchomości. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym nieruchomości, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
4. Niniejsza wycena sporządzona została tylko i wyłącznie dla Zamawiającego w celu określenia rynkowej dla potrzeb zbycia.
5. Powyższy operat nie może być kopiowany we fragmentach ani w całości i służy tylko do celu określonego w punkcie 2 niniejszego opracowania.

6. Wykorzystanie niniejszej wyceny dla innych celów niż określony w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora.
7. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
8. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie wizji na nieruchomości, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji geodezyjnej.
9. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
10. Niniejszy operat szacunkowy nie może być powielany i udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.
11. Powierzchnię działki podano zgodnie z aktualnym wypisem z rejestru gruntów.
12. Zamieszczone w operacie szacunkowym fragmenty map służą jedynie celom poglądowym, posłużyły one pomocniczo scharakteryzowaniu nieruchomości, nie zostały wykorzystane w celach komercyjnych.
13. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

## 11. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja prawna i geodezyjna
2. Kopia polisy OC firmy Budoserwis.



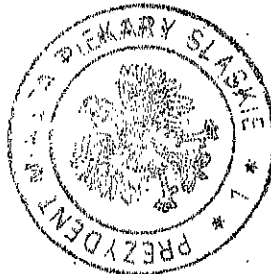
<b>PREZYDENT MIASTA PIEKARY ŚLĄSKIE</b>		Województwo: Województwo Śląskie Powiat: Piekary Śląskie Jednostka ewidencyjna: Miasto Piekary Śląskie Obręb ewidencyjny: <b>247101_1.0002, PIEKARY WIELKIE</b> Miejscowość: PIEKARY ŚLĄSKIE					
GK.6621.1.577.2020							
<b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b> według stanu na dzień: 2020-08-12 11:49:19							
Jednostka rejestrowa gruntów: <b>247101_1.0002.G5741</b>							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 6.1					
Gminna osoba prawna lub jednoosobowa spółka gminy: <b>MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W PIEKARACH ŚLĄSKICH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 272642696</b> Siedziba: 41-946 PIEKARY ŚLĄSKIE ul. Walentego Roździeńskiego 38							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
16	544/292		Tereny przemysłowe	Ba	0.0318	0.0318	GL1T/00049535/3
Identyfikator działki: <b>247101_1.0002.AR_16.544/292</b>				Rejon statystyczny: 273580			
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0318							

W dniu: 2020-08-12

dokument sporządzony przez: Danuta Mokrus

**PODINSPEKTOR**  
 OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNEJ

*Danuta Mokrus*

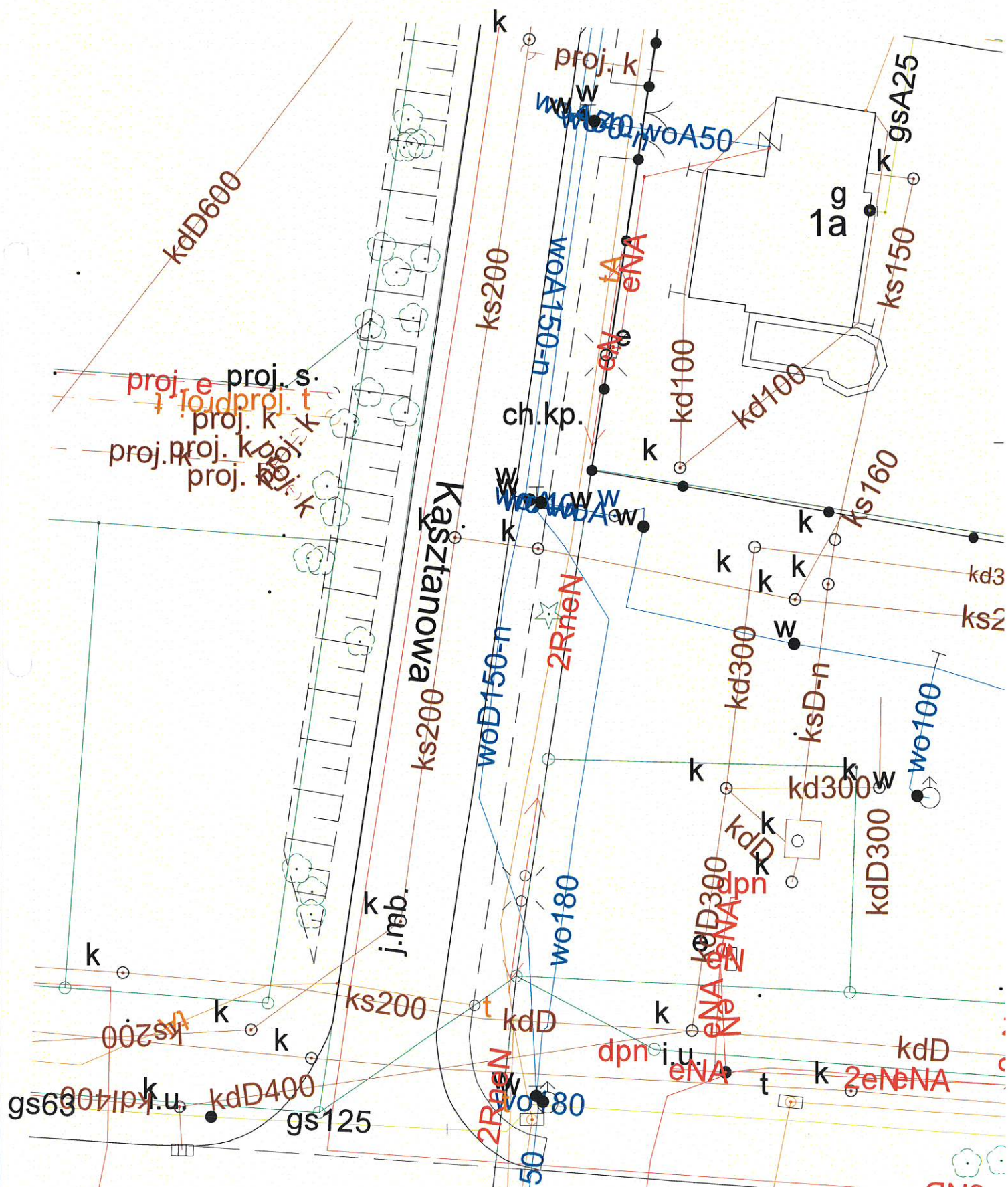


Z upoważnienia:  
 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie  
**PODINSPEKTOR**  
 Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej

*Agneta Dysuda*

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)







## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2
	1

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	544/292	1
Obręb ewidencyjny (nazwa)	PIEKARY ŚLĄSKIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, PIEKARY ŚLĄSKIE, PIEKARY ŚLĄSKIE, PIEKARY ŚLĄSKIE	
Ulica	KASZTANOWA	
Sposób korzystania	TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00040039 / , 0,0318 HA	

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0318 HA
	1

**Komentarz do migracji**

	Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 UJAWNIONO: MAPA 16
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

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

Nr podstawy wpisu	
1	<b>OPIS I MAPA</b> , 1998-06-25; 1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00004311/98/, 1998-07-07 00:00:00, 1998-07-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GL1T/00049535/3**, STAN Z DNIA 2020-09-02 09:05

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](#)



## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	3, 4
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, REGON)	<b>MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W PIEKARACH ŚLĄSKICH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,</b> 27264269600000				

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	UJAWNIONO: WNIOSEK DZKW 11987-88/08	---

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

Nr podstawy wpisu	
3	<b>OŚWIADCZENIE O OBJĘCIU UDZIAŁÓW</b> , 11679/2008, 2008-04-28, M TOBOR NOWIŃSKA, PIEKARY ŚLĄSKIE; 23-24, /00058518/ <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00011987/08/, 2008-07-16 10:30:00, 2008-08-22 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
4	<b>PROTOKÓŁ-UCHWAŁA NR 1/2008 ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ "MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI" W PIEKARACH ŚLĄSKICH W SPRAWIE PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO</b> , 11675/2008, 2008-04-28, M TOBOR, PIEKARY ŚLĄSKIE; 26-29, /00058515/ <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00011987/08/, 2008-07-16 10:30:00, 2008-08-22 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>



## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	2
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE</b>	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA W SPOSÓB NIE POWODUJĄCY OBNIŻENIA WARTOŚCI I UŻYTECZNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SŁUŻEBNYCH PRZEZ UPRAWNIONY ZAKŁAD PODZIEMNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ KABLOWEJ PRZEZ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI KW 49536, KW 49535 ORAZ DZIAŁKĄ NR 466/292 (KW 40039) ORAZ PRAWIE DOSTĘPU DO TEJŻE INSTALACJI W CELU KONTROLI, PRZEGLĄDU, A TAKŻE WYKONYWANIA PRAC ZWIĄZANYCH Z JEJ EKSPLOATACJĄ ORAZ NAPRAWĄ PRZY CZYM UPRAWNIONY ZOBOWIĄZANY BĘDZIE KAŻDORAZOWO PRZYWRÓCIĆ POWIERZCHNIĘ NIERUCHOMOŚCI DO STANU POPRZEDNIEGO ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 2 AKTU NOTARIALNEGO REP A NR 4065/2000.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1. <b>GÓRNOŚLĄSKI ZAKŁAD ELEKTROENERGETYCZNY SA W GLIWICACH</b>	

**Komentarz do migracji**

	Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1
	UJAWNIONO: WNIOSEK DZKW 6659-61/00

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

Nr podstawy wpisu	
2	<b>USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI</b> , 4065/2000, 2000-08-03



**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Budoserwis Z.U.H. Sp. z o.o.**

41-500 Chorzów, Kościuszki 31

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0008477**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 17/01/2020 - 16/01/2021**

**na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR**

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 4 008.00 PLN

*Lidia Machalska*  
Starczy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530. REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48