

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowych niezabudowanych
zlokalizowanych
w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice**

Przedmiot wyceny: nieruchomości gruntowe niezabudowane zlokalizowane gminie Marklowice, miejscowości Marklowice,

- opisane w ewidencji gruntów działkami numer 438/13 o powierzchni 0,0330 ha oraz 440/13 o powierzchni 0,1330 ha dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00001953/3;
- opisane w ewidencji gruntów działkami numer 1304/43 o powierzchni 0,00393 ha, 1305/43 o powierzchni 0,5989, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00042713/8;
- opisane w ewidencji gruntów działkami numer 421/22 o powierzchni 0,0230 ha, 422/23 o powierzchni 0,0460 ha, 423/24 o powierzchni 0,0230, 435/16 o powierzchni 0,0360 ha, 436/13 o powierzchni 0,0280 ha, 1024/17 o powierzchni 0,0109 ha, 1776,21 o powierzchni 0,2316 ha, 1204,21 o powierzchni 0,5760 ha, 239/50 o powierzchni 0,0027 ha, 1240/50 o powierzchni 0,0960 ha, 1245/25 o powierzchni 0,5237 ha, 1299/33 o powierzchni 0,0401 ha, 1300/33 o powierzchni 0,4687 ha, 1388/15 o powierzchni 0,0118 ha, 1479/35 o powierzchni 0,0313 ha, 1480/35 o powierzchni 0,2671 ha, 1577/13 o powierzchni 0,1103 ha, 1578/13 o powierzchni 0,0787 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5

Zakres wyceny: prawo własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Cel wyceny: oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Autor wyceny: Iwona Kubarek
▪ Rzecznawca Majątkowy

Data opracowania: 24 maja 2023 roku



Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi:

- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice opisana w ewidencji gruntów działką numer 438/13 o powierzchni 0,0330 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00001953/3,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice opisana w ewidencji gruntów działką numer 440/13 o powierzchni 0,1330 ha dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00001953/3,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1304/43 o powierzchni 0,0,0393 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00042713/8,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1305/43 o powierzchni 0,5989, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00042713/8,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 421/22 o powierzchni 0,0230 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 422/23 o powierzchni 0,0460 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 423/24 o powierzchni 0,0230 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 435/16 o powierzchni 0,0360 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 436/13 o powierzchni 0,0280 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1024/17 o powierzchni 0,0109 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1776,21 o powierzchni 0,2316 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1204,21 o powierzchni 0,5760 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1239/50



- o powierzchni 0,0027 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1240/50 o powierzchni 0,0960 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
 - nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1245/25 o powierzchni 0,5237 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
 - nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1299/33 o powierzchni 0,0401 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
 - nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1300/33 o powierzchni 0,4687 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
 - nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1388/15 o powierzchni 0,0118 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
 - nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1479/35 o powierzchni 0,0313 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
 - nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1480/35 o powierzchni 0,2671 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
 - nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1577/13 o powierzchni 0,1103 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
 - nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1578/13 o powierzchni 0,0787 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5.

2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności wyżej wymienionych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

4. Daty sporządzenia operatu szacunkowego

Operat szacunkowy zakończono dnia 24 maja 2023 roku.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

5. Wartość przedmiotu wyceny

Lp.	Lokalizacja	Forma władania	Numer działki	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia gruntu [m ²]	Wartość 1 m ² prawa do gruntu [PLN/m ²]	Wartość rynkowa prawa do gruntu [PLN]
1	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	421/22	GL1W/00079657/5	230,00	6,07	1 396,00
2	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	422/23	GL1W/00079657/5	460,00	6,07	2 792,00
3	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	423/24	GL1W/00079657/5	360,00	6,07	2 185,00
4	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1176/21	GL1W/00079657/5	2 316,00	5,89	13 641,00
5	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1204/21	GL1W/00079657/5	5 760,00	5,02	28 915,00
6	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1299/33	GL1W/00079657/5	401,00	5,30	2 125,00
7	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1300/33	GL1W/00079657/5	4 687,00	8,28	38 808,00
8	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1479/35	GL1W/00079657/5	313,00	5,30	1 659,00
9	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1480/35	GL1W/00079657/5	2 671,00	8,28	22 116,00
10	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1024/17	GL1W/00079657/5	109,00	23,04	2 511,00
11	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	435/16	GL1W/00079657/5	230,00	43,62	10 033,00
12	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	436/13	GL1W/00079657/5	280,00	43,62	12 214,00
13	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1388/15	GL1W/00079657/5	118,00	43,62	5 147,00
14	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1577/13	GL1W/00079657/5	1 103,00	43,62	48 113,00
15	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1578/13	GL1W/00079657/5	787,00	43,62	34 329,00
16	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1239/50	GL1W/00079657/5	27,00	6,62	179,00
17	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1240/50	GL1W/00079657/5	960,00	5,30	5 088,00
18	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1245/25	GL1W/00079657/5	5 237,00	5,02	26 290,00
19	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1152/43 (1304/43)	GL1W/00042713/8	393,00	5,74	2 256,00
20	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1152/43 (1305/43)	GL1W/00042713/8	5 989,00	8,60	51 505,00
21	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	438/13	GL1W/00001953/3	330,00	39,38	12 995,00
22	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	440/13	GL1W/00001953/3	1 330,00	43,62	58 015,00
RAZEM:							382 312,00

6. Podpis rzeczoznawcy majątkowego

Iwona Kubarek



Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego	2
1. Przedmiot wyceny	7
2. Zakres wyceny	8
3. Cel wyceny	8
4. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	9
4.1 Podstawy formalne	9
4.2 Podstawy prawne	9
4.3 Podstawy metodologiczne	9
4.4 Źródła danych merytorycznych	9
5. Daty istotne dla procesu szacowania	9
6. Określenie stanu przedmiotu wyceny	10
6.1 Stan prawny nieruchomości	10
6.2 Działka numer 438/13 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	16
6.3 Działka numer 440/13 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	17
6.4 Działka numer 1304/43 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	18
6.5 Działka numer 1305/43 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	20
6.6 Działka numer 421/22 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	21
6.7 Działka numer 422/23 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	22
6.8 Działka numer 423/24 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	23
6.9 Działka numer 435/16 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	24
6.10 Działka numer 436/13 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	26
6.11 Działka numer 1024/17 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	27
6.12 Działka numer 1176/21 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	28
6.13 Działka numer 1204/21 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	29
6.14 Działka numer 1239/50 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	30
6.15 Działka numer 1240/50 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	31
6.16 Działka numer 1245/25 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	32
6.17 Działka numer 1299/33 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	34
6.18 Działka numer 1300/33 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	35
6.19 Działka numer 1388/15 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	36
6.20 Działka numer 1479/35 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	37
6.21 Działka numer 1480/35 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	38
6.22 Działka numer 1577/13 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	39
6.23 Działka numer 1578/13 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie	40
6.24 Dokumentacja fotograficzna	42
7. Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny	45
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	46
8.1 Obszar i okres objęty analizą rynku	46
8.2 Rezultaty analizy rynku	46
9. Określenie sposobu wyceny	62
9.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja	62



Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

9.2	Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania	63
9.3	Wybór i opis metody szacowania	63
9.4	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.....	63
10.	Prezentacja wyniku i wnioski	70
11.	Klauzule i zastrzeżenia	71
12.	Załączniki	71



1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi:

- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice opisana w ewidencji gruntów działką numer 438/13 o powierzchni 0,0330 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00001953/3,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice opisana w ewidencji gruntów działką numer 440/13 o powierzchni 0,1330 ha dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00001953/3,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1304/43 o powierzchni 0,0,0393 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00042713/8,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1305/43 o powierzchni 0,5989, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00042713/8,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 421/22 o powierzchni 0,0230 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 422/23 o powierzchni 0,0460 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 423/24 o powierzchni 0,0230 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 435/16 o powierzchni 0,0360 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 436/13 o powierzchni 0,0280 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1024/17 o powierzchni 0,0109 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1776,21 o powierzchni 0,2316 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1204,21 o powierzchni 0,5760 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1239/50



o powierzchni 0,0027 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,

- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1240/50 o powierzchni 0,0960 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1245/25 o powierzchni 0,5237 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1299/33 o powierzchni 0,0401 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1300/33 o powierzchni 0,4687 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1388/15 o powierzchni 0,0118 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1479/35 o powierzchni 0,0313 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1480/35 o powierzchni 0,2671 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1577/13 o powierzchni 0,1103 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5,
- nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1578/13 o powierzchni 0,0787 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00079657/5.

2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności wyżej wymienionych nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.



4. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

4.1 Podstawy formalne

Podstawą wykonania wyceny jest zlecenie udzielone przez Syndyka Masy Upadłości Panią Anetę Brachaczek działającej w imieniu Pani Ireny Sitek jako Zamawiającego, a realizowane przez Business Management CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich jako Wykonawcę.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie szacowania nieruchomości.

4.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 344, z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 555 z 03.03.2021 r.).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 1360, poz. 2337, poz. 2339, z 2023 roku, poz. 326, z późniejszymi zmianami).

4.3 Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń, uzgodnione oraz pomocniczo nieuzgodnione z Ministrem Infrastruktury.
- Międzynarodowe Standardy Wyceny.

4.4 Źródła danych merytorycznych

- Analiza regionalnego i lokalnego rynku nieruchomości.
- Informacje pozyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
- Informacje, opinie oraz dokumenty dostarczone przez Zamawiającego.
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Badanie ewidencji gruntów.
- Badanie ksiąg wieczystych.
- Wizja lokalna.

5. Daty istotne dla procesu szacowania

- Wizji lokalnej dokonano w dniu 28 kwietnia 2023 roku.
- Wartość przedmiotu wyceny określono w cenach na dzień 28 kwietnia 2023 roku.
- Operat szacunkowy zakończono dnia 24 maja 2023 roku.
- Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 28 kwietnia 2023 roku.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

6. Określenie stanu przedmiotu wyceny

6.1 Stan prawny nieruchomości

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1W/00001953/3

Położenie

Województwo śląskie, powiat wodzisławski, gmina Marklowice, miejscowość Marklowice, obręb 0001 Marklowice Dolne

Opis i mapa

Działki numer **438/13**, 439/15, **440/13**

Sposób korzystania

Ps – Pastwiska trwałe.

Br – Grunty orne zabudowane.

R – Grunty orne.

Obszar

0,3532 ha

Spis praw związanych z własnością

Dział wolny od wpisów.

Właściciel

Irena Sitek córka Józefa i Heleny – udział 1/1.

Podstawa nabycia

Umowa, 1979-08-29, Urząd Miejski W Wodzisławiu Śl.; 10

(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt).

DZ. KW.//00005566/79/, 1979-10-17 00:00:00, 1979-11-19 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku I NS 655/04, 2004-10-20, Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śl.; 17, /00042713/W

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej).

DZ. KW.//00002667/05/, 2005-05-20 07:30:00, 2005-05-23 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Umowa o dział spadku, 1935/2005, 2005-05-19, T. Machecki, Wodzisław Śl.; 15-16, /00042713/W

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

DZ. KW.//00002667/05/, 2005-05-20 07:30:00, 2005-05-23 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Ciężary i ograniczenia

Ograniczone prawa rzeczowe

3.prawo drogi, wpisano dnia 23 września 1921r.

Nieruchomość współobciążona - GL1W / 00079657 / 5

każdocześni właściciele nieruchomości Marklowice Dolne WYK. 246

4.służebność drogi, wpisano dnia 19 marca 1975r.

Nieruchomość współobciążona - GL1W / 00079657 / 5

Właściciel PARC. 1019/36



Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1W/0001953/3

6. bezpłatna służebność drogi, wpisano dnia 16 stycznia 1987r.

Nieruchomość współobciążona - GL1W / 00079657 / 5

każdocześni właściciele i posiadacze nieruchomości KW. 3588 R, 11600 R, 22323 R

7. służebność gruntowa, o treści z § 2 oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej

Nieruchomość współobciążona - GL1W / 00079657 / 5

każdocześni właściciele, użytkownicy wieczysti i posiadacze nieruchomości opisanej w księdze wieczystej 54943 W

10. Ostrzeżenie.

wszczęcie egzekucji na rzecz wierzyciela: prokura niestandardyzowany sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu w sprawie sygn. akt KM 2352/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Mirosława Szostka
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną - prokura
Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.

Hipoteki

3. Hipoteka umowna łączna zwykła.

254.942,59 (dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset czterdzieści dwa 59/100) zł.

Hipoteka umowna zwykła jako hipoteka umowna łączna zwykła powstała z mocy ustawy (podział nieruchomości obciążonej hipoteką - ART. 76 UST. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)

Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Z Siedzibą We Wrocławiu, Wrocław.

Przeniesiono celem współobciążenia do KW NR GL1W/00079657/5 przy odłączeniu części nieruchomości.

4. Hipoteka umowna łączna kaucyjna.

178.459,81 (sto siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć 81/100) zł.

Wierzytelność odsetkowa oraz inne należności wynikające z umowy kredytu nr 108339 z dnia 12 marca 2009r.

Hipoteka umowna kaucyjna jako hipoteka umowna łączna kaucyjna powstała z mocy ustawy (podział nieruchomości obciążonej hipoteką - art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z Siedzibą we Wrocławiu, Wrocław.

5. Hipoteka przymusowa łączna.

9.115,00 (dziewięć tysięcy sto piętnaście) zł.

Zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z tytułu wykonawczego numer 2 stanowiącego podstawę wpisu, tj. nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla z dnia 26 września 2018 roku sygn. akt I NC 3372/18 wydanego przez Sąd Rejonowy W Wodzisławiu Śląskim Wydział I Cywilny, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności.

Hipoteka przymusowa jako hipoteka przymusowa łączna powstała z mocy ustawy (podział nieruchomości obciążonej hipoteką - art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Przeniesiono celem współobciążenia do KW NR GL1W/00079657/5 przy odłączeniu części nieruchomości.

Wierzyciel hipoteczny: Skuteczne Windykacje M. Walencik i Wspólnicy Spółka Jawna, Lublin.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Komentarz do stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej opisany w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem rzeczywistym.

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1W/00042713/8

Położenie

miejscowość Marklowice Dolne

Opis i mapa

Działki numer 1152/43

Sposób korzystania

Łąka, rola

Obszar

0,6382 ha

Spis praw związanych z własnością

Dział wolny od wpisów.

Właściciel

Irena Sitek córka Józefa i Heleny – udział 1/1.

Podstawa nabycia

Prawomocny Akt Własności Ziemi, 1980-10-28, Prezydent Miasta Wodzisławia Śl. (przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu).

DZ. KW.//00006761/80/, 1980-11-24 00:00:00, 1981-01-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku I NS 655/04, 2004-10-20, Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śl.; 17, /00042713/W

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej).

DZ. KW.//00002667/05/, 2005-05-20 07:30:00, 2005-05-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Umowa o dział spadku, 1935/2005, 2005-05-19, T. Machecki, Wodzisław Śl.; 15-16, /00042713/W (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej).

DZ. KW.//00002667/05/, 2005-05-20 07:30:00, 2005-05-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Ciężary i ograniczenia

Ograniczone prawa rzeczowe

1.

Służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych i posiadaczy nieruchomości opisanej w KW. 54913 w, o treści z par. 2 oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 16.03.2006 r. Rep. 1152/06.

Ostrzeżenie

4.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1W/00042713/8

Wszczęcie egzekucji na rzecz wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu w sprawie sygn. akt KM 2352/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym W Wodzisławiu Śląskim Mirosława Szostka. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.

Hipoteki

1. Hipoteka przymusowa.

13.499,40 (trzydzieści tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć 40/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym (wydany na podstawie weksla) stanowiącego podstawę wpisu.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: LM ASSO LTD w Londynie, Londyn.

Komentarz do stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości gruntowej niezabudowanej opisany w księdze wieczystej nie jest zgodny ze stanem rzeczywistym. Nie został ujawniony podziału działki nr 1152/43 o powierzchni 0,6382 na działkę o numerach 1304/43 o powierzchni 0,0393 ha oraz działkę numer 1305/43 o powierzchni 0,5989 ha.

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1W/00079657/5

Położenie

Województwo śląskie, powiat wodzisławski, gmina Marklowice, miejscowość Marklowice

Opis i mapa

Działki numer **421/22, 422/23, 423/24, 435/16, 436/13, 1024/17, 1776,21, 1204,21, 1239/50, 1240/50, 1245/25, 1299/33, 1300/33, 1388/15, 1479/35, 1480/35, 1577/13, 1578/13**

Sposób korzystania

R – grunty orne.

Ł- łąki trwałe.

Dr – drogi.

Ps – pastwiska stałe.

Ls – lasy.

Obszar

2,6049 ha

Spis praw związanych z własnością

Dział wolny od wpisów.

Właściciel

Irena Sitek córka Józefa i Heleny – udział 1/1.

Podstawa nabycia

Umowa, 1979-08-29, Urząd Miejski W Wodzisławiu Śląskim; 10, GL1W/00001953/3

(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej).



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1W/00079657/5

DZ. KW./GL1W/00000860/23/001, 2023-01-30 15:14:00, 2023-02-28-11.48.19.979843, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt).

Postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku I NS 655/04, 2004-10-20, Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śl.; 17, /00042713/W

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej).

DZ. KW./GL1W/00000860/23/001, 2023-01-30 15:14:00, 2023-02-28-11.48.19.979843, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Umowa o dział spadku, 1935/2005, 2005-05-19, T. Machecki, Wodzisław Śl.; 15-16, /00042713/W (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej).

DZ. KW./GL1W/00000860/23/001, 2023-01-30 15:14:00, 2023-02-28-11.48.19.979843, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt).

Ciężary i ograniczenia

Ograniczone prawa rzeczowe

1.

prawo drogi, wpisano dnia 23 września 1921r.

Nieruchomość współobciążona: GL1W / 00001953 / 3.

każdocześni właściciele nieruchomości Marklowice Dolne WYK. 246.

2.

służebność drogi, wpisano dnia 19 marca 1975r.

Nieruchomość współobciążona: GL1W / 00001953 / 3.

3.

bezpłatna służebność drogi, wpisano dnia 16 stycznia 1987r.

Nieruchomość współobciążona: GL1W / 00001953 / 3.

każdocześni właściciele i posiadacze nieruchomości KW. 3588 R, 11600 R, 22323 R.

4.

służebność gruntowa, o treści z § 2 oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej.

Nieruchomość współobciążona: GL1W / 00001953 / 3.

Ostrzeżenie

5.

Wszczęcie egzekucji na rzecz wierzyciela: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu w sprawie SYGN. AKT KM 2352/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Mirosława Szostka.

Nieruchomość współobciążona: GL1W / 00001953 / 3.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.



Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1W/00079657/5

Hipoteki

1. Hipoteka umowna łączna zwykła.

254.942,59 (dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset czterdzieści dwa 59/100) zł
Spłata wierzytelności kapitałowej wynikającej z umowy kredytu nr 108339 z dnia 12 marca 2009r.
Księga współobciążona: GL1W / 00001953 / 3.

Hipoteka umowna zwykła jako hipoteka umowna łączna zwykła powstała z mocy ustawy (podział nieruchomości obciążonej hipoteką - art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu.

2. Hipoteka umowna łączna kaucyjna.

178.459,81 (sto siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć 81/100) zł.
Wierzytelność odsetkowa oraz inne należności wynikające z umowy kredytu nr 108339 z dnia 12 marca 2009r.

Księga współobciążona: GL1W / 00001953 / 3.

Hipoteka umowna kaucyjna jako hipoteka umowna łączna kaucyjna powstała z mocy ustawy (podział nieruchomości obciążonej hipoteką - art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu.

3. Hipoteka przymusowa łączna.

9115,00 (dziewięć tysięcy sto piętnaście) zł.
zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z tytułu wykonawczego numer 2 stanowiącego podstawę wpisu, tj. nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla z dnia 26 września 2018 roku sygn. akt I NC 3372/18 wydanego przez Sąd Rejonowy W Wodzisławiu Śląskim Wydział I Cywilny, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności.

Księga współobciążona: GL1W / 00001953 / 3.

Hipoteka przymusowa jako hipoteka przymusowa łączna powstała z mocy ustawy (podział nieruchomości obciążonej hipoteką - art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Wierzyciel hipoteczny: Skuteczne Windykacje M. Walencik i Wspólnicy Spółka Jawna, Lublin.

Komentarz do stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej opisany w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem rzeczywistym.



6.2 Działka numer 438/13 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
438/13	241508_2	0001 Marklowice Dolne	GL1W/00001953/3	0,0330	PsIV, RIVa	5
suma powierzchni:				0,0330	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice przy ulicy Jabłoniowej 23. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną. Brak w pobliżu punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, od ulicy stanowiącej drogę krajową numer 932. Dojazd do nieruchomości określono jako przeciętny. Dojazd środkami komunikacji miejskiej pogorszony. Brak w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano tereny zabudowane oraz tereny niezabudowane rolne. W dalszym sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkalna, handlowa, usługowa, tereny rolne, tereny zadrzewione i zakrzewione - lasy.

Kształt i wielkość działki

Działki tworzą wydłużony wielobok o regularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;
w bezpośrednim otoczeniu: wodne, energetyczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XXXIV/184/18 Rady Gminy Marklowice z dnia 01.02.2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego centralną część gminy o powierzchni ok. 56 ha.

1.2.MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.3 Działka numer 440/13 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
440/13	241508_2	0001 Marklowice Dolne	GL1W/00001953/3	0,1330	RIVa	5

suma powierzchni: 0,1330 ha

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice przy ulicy Jabłoniowej 23. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną. Brak w pobliżu punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, od ulicy stanowiącej drogę krajową numer 932. Dojazd do nieruchomości określono jako przeciętny. Dojazd środkami komunikacji miejskiej pogorszony. Brak w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano tereny zabudowane oraz tereny niezabudowane rolne. W dalszym sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkalna, handlowa, usługowa, tereny rolne, tereny zadrzewione i zakrzewione - lasy.

Kształt i wielkość działki

Działki tworzą wydłużony wielobok o regularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;



w bezpośrednim otoczeniu: wodne, energetyczne.

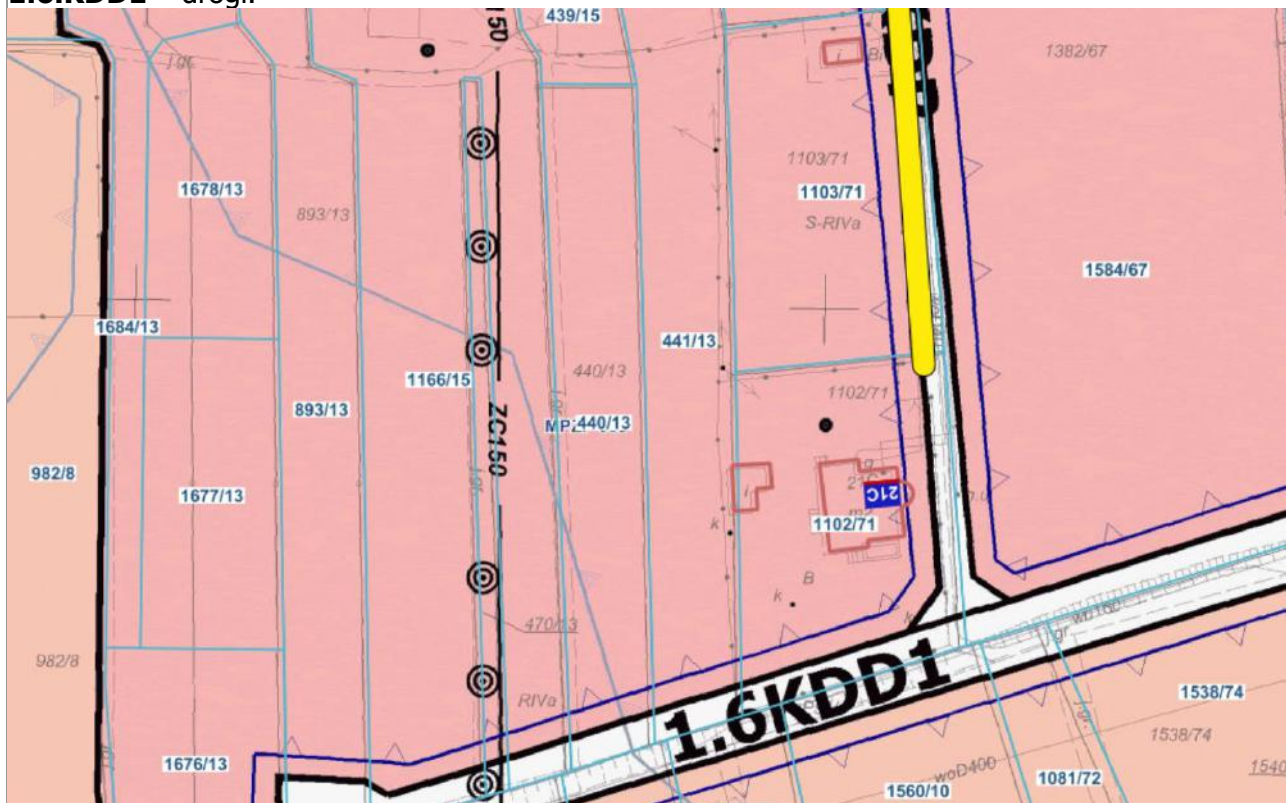
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XXXIV/184/18 Rady Gminy Marklowice z dnia 01.02.2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego centralną część gminy o powierzchni ok. 56 ha.

1.2.MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1.6.KDD1 – drogi.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.4 Działka numer 1304/43 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1304/43	241508_2	0001 Marklowice Dolne	GL1W/ 00042713/8	0,0393	W-ŁV	5
suma powierzchni:				0,0393	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano tereny niezabudowane rolne.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny rolne, tereny zadrzewione i zakrzewione, tereny zalewowe.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wydłużonego wieloboku o regularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

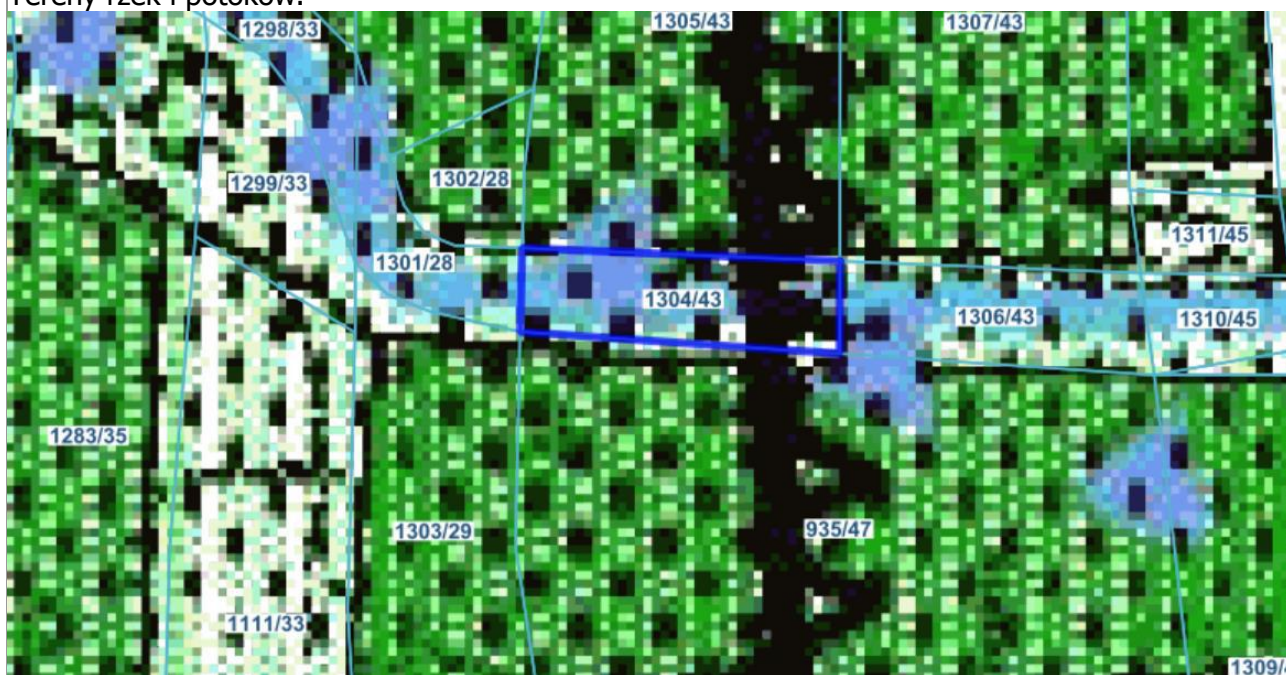
w bezpośrednim otoczeniu: brak.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 06.11.2014 w sprawie uchwalenia II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice, w zakresie obszarów nr I-II.

Tereny rzek i potoków.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

6.5 Działka numer 1305/43 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1305/43	241508_2	0001 Marklowice Dolne	GL1W/ 00042713/8	0,5989	ŁV, RIVb, RV	5
suma powierzchni:				0,5989	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano tereny niezabudowane rolne.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny rolne, tereny zadrzewione i zakrzewione, tereny zalewowe.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wydłużonego wieloboku o regularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

w bezpośrednim otoczeniu: brak.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 06.11.2014 w sprawie uchwalenia II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice, w zakresie obszarów nr I-II.

Tereny lasów.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.6 Działka numer 421/22 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
421/22	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0230	RIVb	5
suma powierzchni:				0,0230	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano tereny niezabudowane rolne.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny rolne, tereny zabudowy jednorodzinnej.

Kształt i wielkość działki



Działka o kształcie wieloboku o nieregularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

w bezpośrednim otoczeniu: brak.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dzielnicę „Chałupki” - wschodnią część ul. Wiosny Ludów oraz rejon ul. Astrów i ul. Jabłoniowej.

10R – tereny rolnicze.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.7 Działka numer 422/23 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
422/23	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0460	ŁV	5
suma powierzchni:				0,0460	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano tereny niezabudowane rolne.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny rolne, tereny zabudowy jednorodzinnej.

Kształt i wielkość działki



Działka o kształcie wieloboku o nieregularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

w bezpośrednim otoczeniu: brak.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dzielnicę „Chałupki” - wschodnią część ul. Wiosny Ludów oraz rejon ul. Astrów i ul. Jabłoniowej.

10R – tereny rolnicze.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.8 Działka numer 423/24 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
423/24	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0360	ŁV	5
suma powierzchni:				0,0360	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano tereny niezabudowane rolne oraz tereny rowów melioracyjnych.



W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny rolne, tereny zabudowy jednorodzinnej.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o nieregularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

w bezpośrednim otoczeniu: brak.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dzielnicę „Chałupki” - wschodnią część ul. Wiosny Ludów oraz rejon ul. Astrów i ul. Jabłoniowej.

10R – tereny rolnicze.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.9 Działka numer 435/16 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
435/16	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0230	RIVa	5
suma powierzchni:				0,0230	ha	



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, przy ul. Jabłoniowej. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane tereny rolne.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny rolne.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o regularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

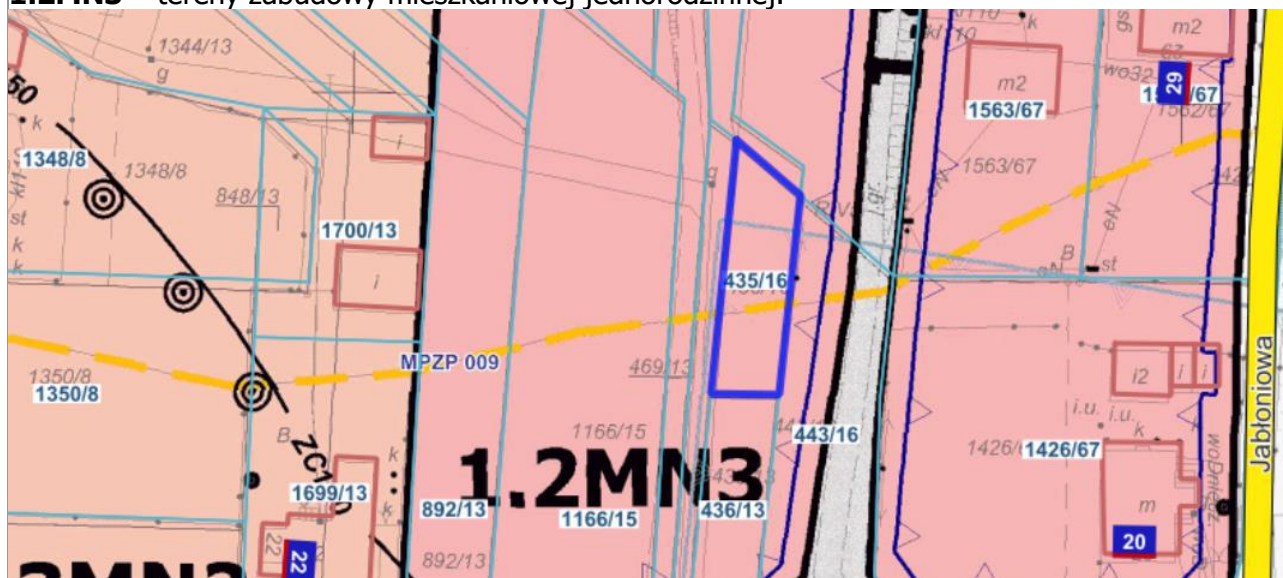
w bezpośrednim otoczeniu: elektryczna, kanalizacyjna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 1 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego centralną część gminy o powierzchni ok. 56 ha.

1.2MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

6.10 Działka numer 436/13 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
436/13	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0280	RIVa	5
suma powierzchni:				0,0280	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, przy ul. Jabłoniowej. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości ul. Jabłoniową.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane tereny rolne, droga.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny rolne.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o regularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

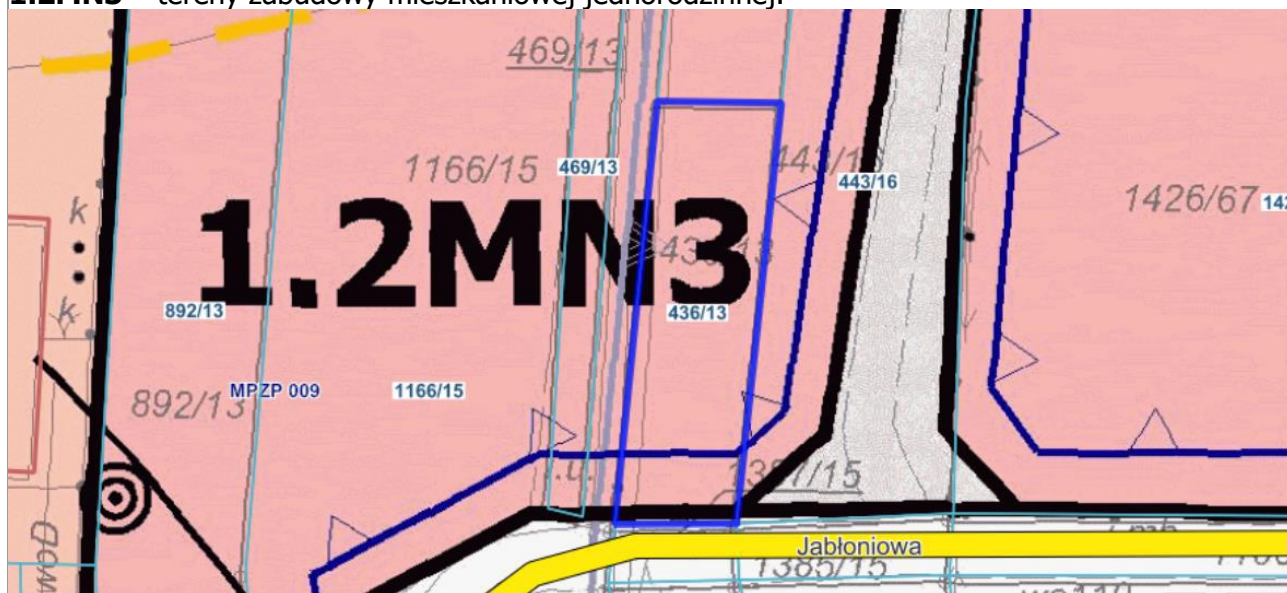
w bezpośrednim otoczeniu: elektryczna, kanalizacyjna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 1 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego centralną część gminy o powierzchni ok. 56 ha.

1.2MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Uwarunkowania konserwatorskie



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.11 Działka numer 1024/17 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1024/17	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0109	dr	5
suma powierzchni:				0,0109	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, przy ul. Jabłoniowej. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości ul. Jabłoniową.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane tereny rolne, droga.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny rolne.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o regularnym wydłużonym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

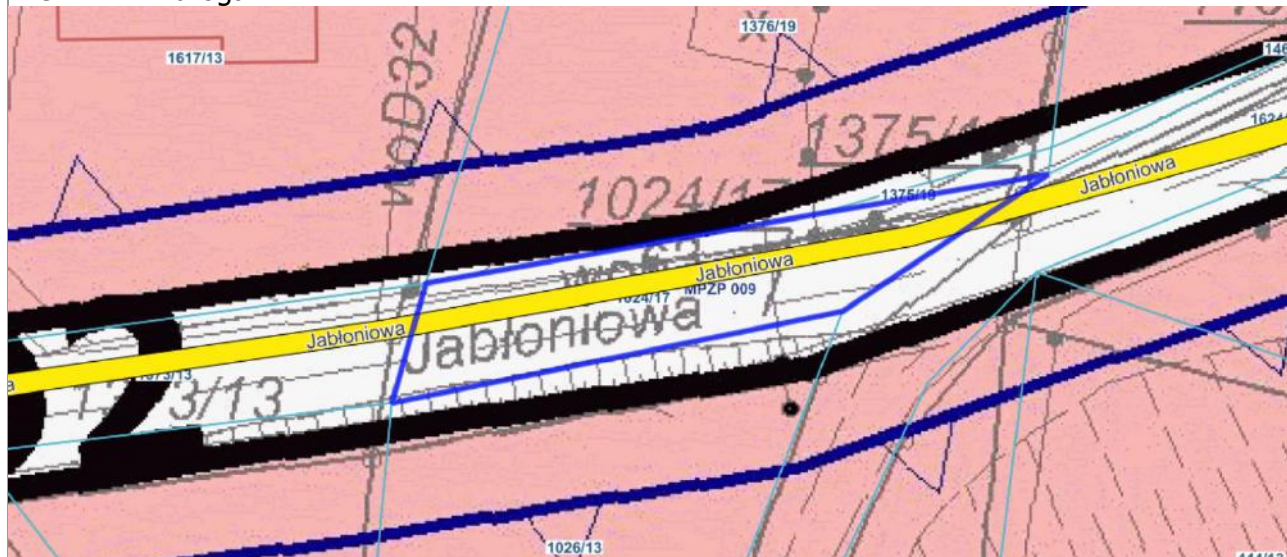
w bezpośrednim otoczeniu: elektryczna, kanalizacyjna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XXXIV/184/18 Rady Gminy Marklowice z dnia 01.02.2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego centralną część gminy o powierzchni ok. 56 ha.

1.6KDD2 – droga.





Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.12 Działka numer 1176/21 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1176/21	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,2316	RIVb, RIIIb	5
suma powierzchni:				0,2316	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, przy ul. Jabłoniowej. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości ul. Jabłoniową.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane tereny rolne, droga.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny rolne, zabudowy jednorodzinnej oraz rowów melioracyjnych.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o nieregularnym wydłużonym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

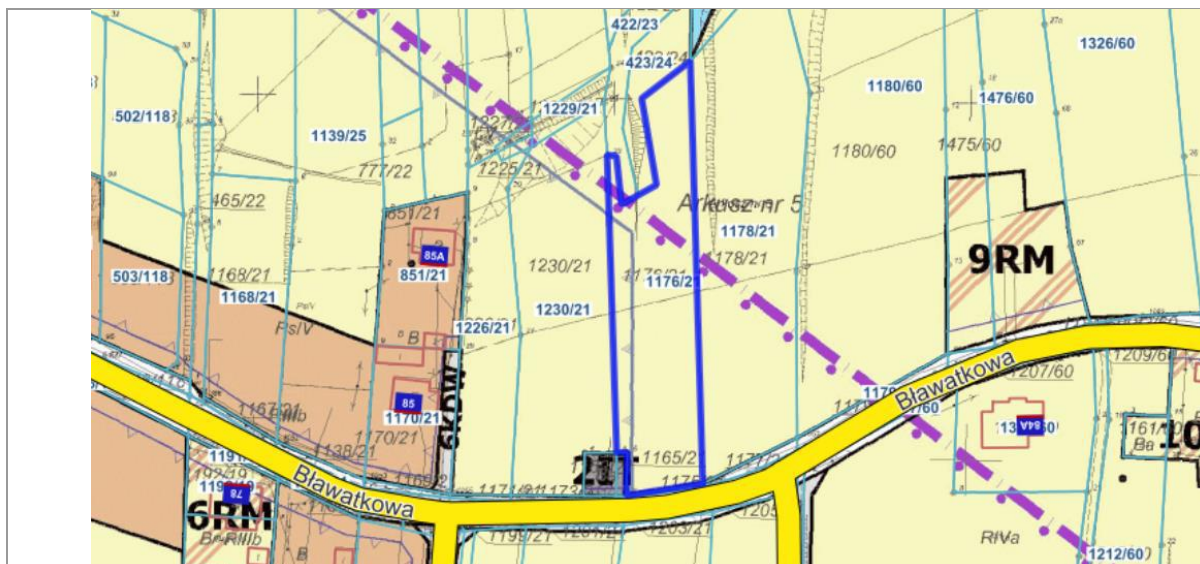
w bezpośrednim otoczeniu: elektryczna, kanalizacyjna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała nr IV/33/18 Rady Gminy Marklowice z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dzielnicę „Chałupki” - wschodnią część ul. Wiosny Ludów oraz rejon ul. Astrów i ul. Jabłoniowej.

10R – tereny rolnicze.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.13 Działka numer 1204/21 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1204/21	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,5760	RIVa	5
suma powierzchni:				0,5760	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice, przy ul. Bławatkowej. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości ul. Bławatkową.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane tereny rolne, droga.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny rolne, tereny zabudowy jednorodzinnej.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o nieregularnym wydłużonym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

w bezpośrednim otoczeniu: elektryczna, kanalizacyjna.

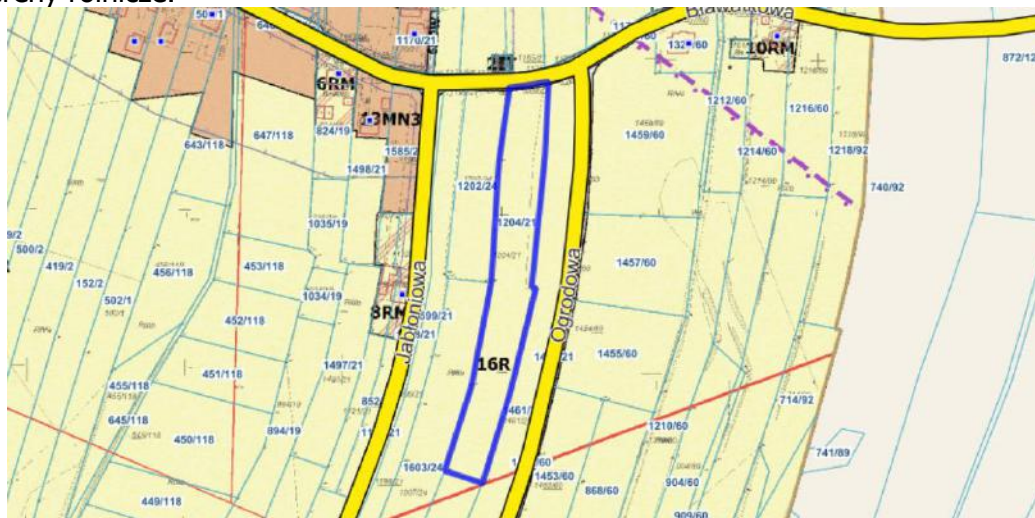
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:



Uchwała nr IV/33/18 Rady Gminy Marklowice z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dzielnicę „Chałupki” - wschodnią część ul. Wiosny Ludów oraz rejon ul. Astrów i ul. Jabłoniowej.

16R – tereny rolnicze.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.14 Działka numer 1239/50 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1239/50	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0027	RIVb	5
suma powierzchni:				0,0027	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, leśną, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane tereny rolne, las. W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny leśne, tereny rolne.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o regularnym kształcie trójkąta, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;
w bezpośrednim otoczeniu: brak.

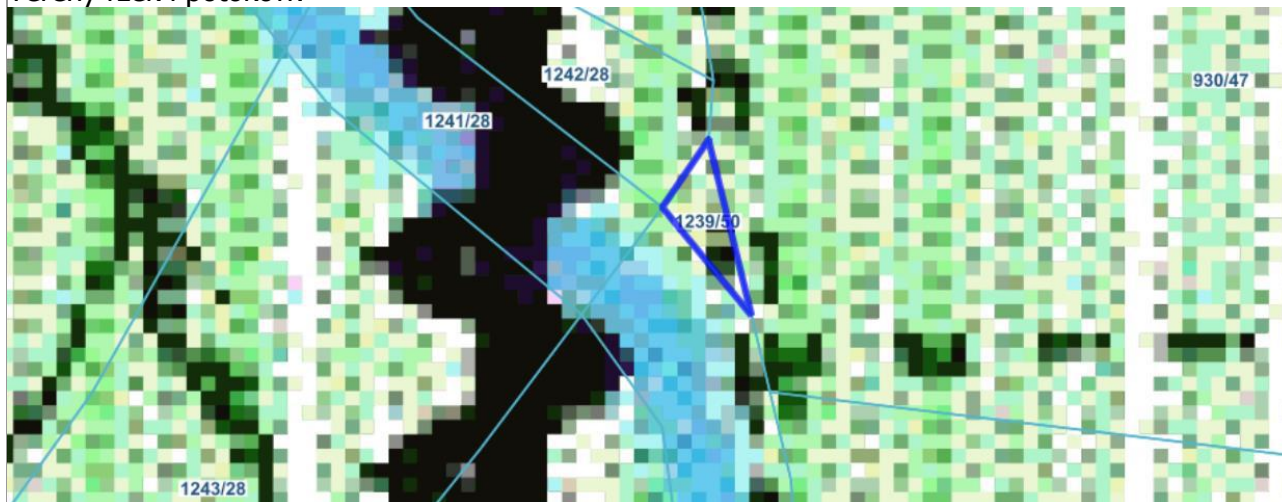


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 06.11.2014 w sprawie uchwalenia II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice, w zakresie obszarów nr I-II.

Tereny rzek i potoków.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.15 Działka numer 1240/50 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1240/50	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0960	ŁV	5

suma powierzchni: 0,0960 ha

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, leśną, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane tereny rolne, las, potok.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny leśne, tereny rolne.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o nieregularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

w bezpośrednim otoczeniu: brak.

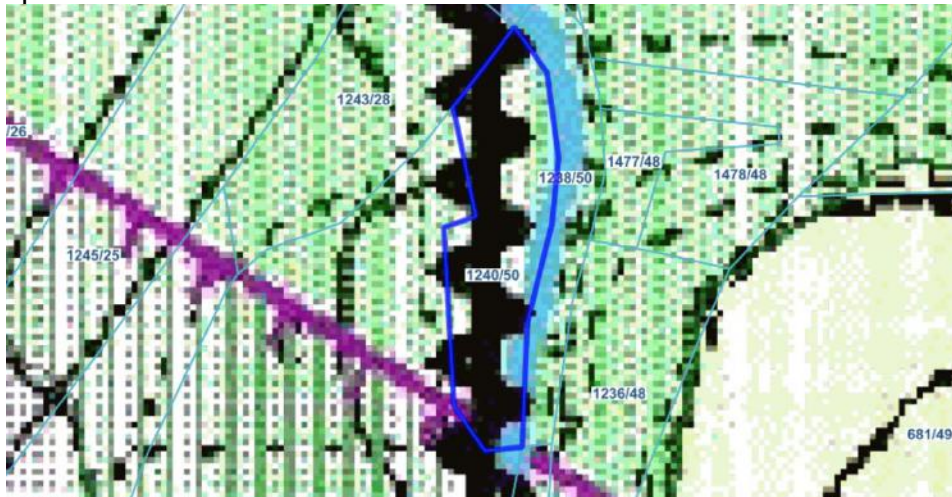


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 06.11.2014 w sprawie uchwalenia II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice, w zakresie obszarów nr I-II.

Tereny rzek i potoków.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.16 Działka numer 1245/25 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1245/25	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,5237	RIVa, RIVb, łV	5
suma powierzchni:				0,5237	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, leśną, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane tereny rolne, las.
W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny leśne, tereny rolne.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o nieregularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;
w bezpośrednim otoczeniu: brak.

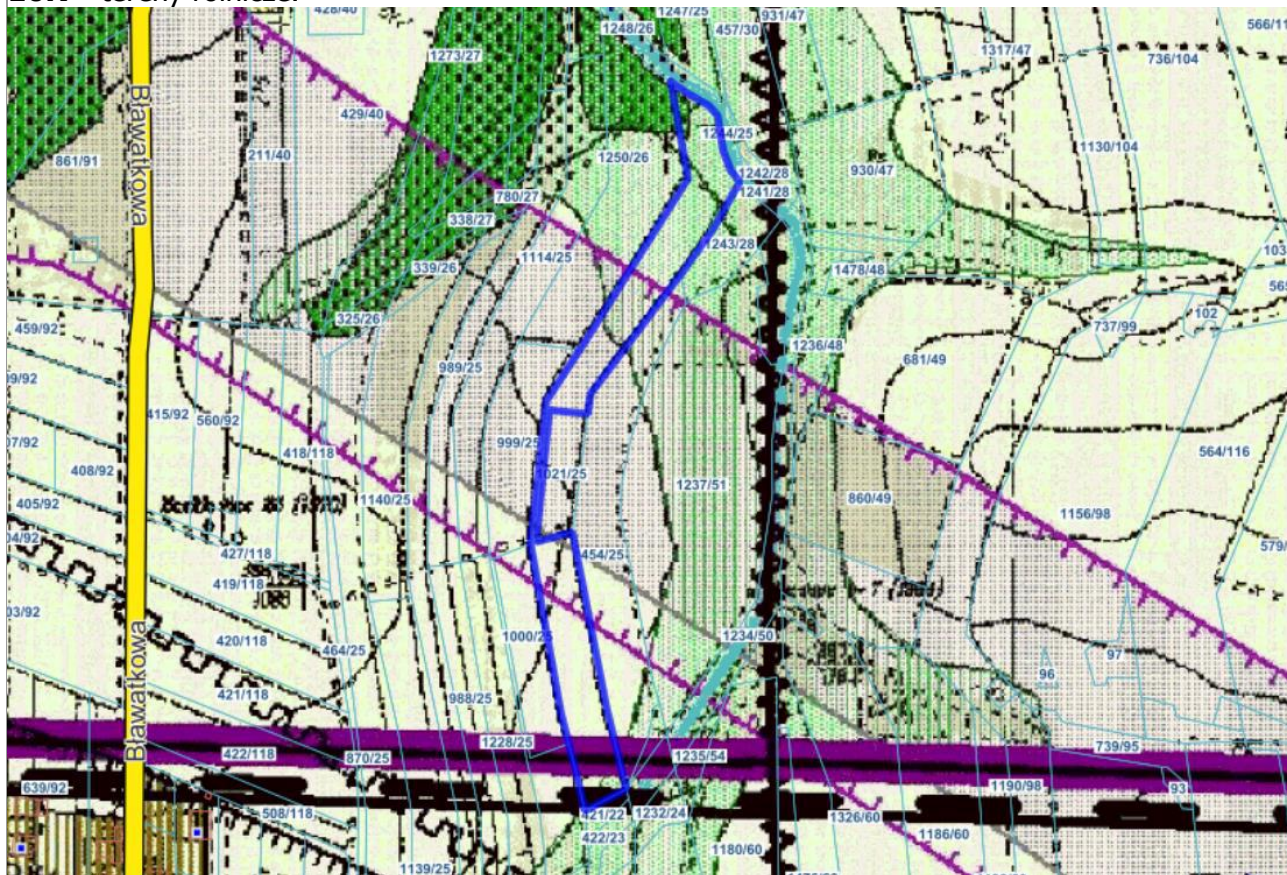


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała nr IV/33/18 Rady Gminy Marklowice z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego dzielnicę „Chałupki” - wschodnią część ul. Wiosny Ludów oraz rejon ul. Astrów i ul. Jabłoniowej.

10R – tereny rolnicze.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.



6.17 Działka numer 1299/33 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1299/33	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0401	RIVb, łV	5
suma powierzchni:				0,0401	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.
Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, leśną, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane tereny rolne, las.
W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny leśne, tereny rolne.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o nieregularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

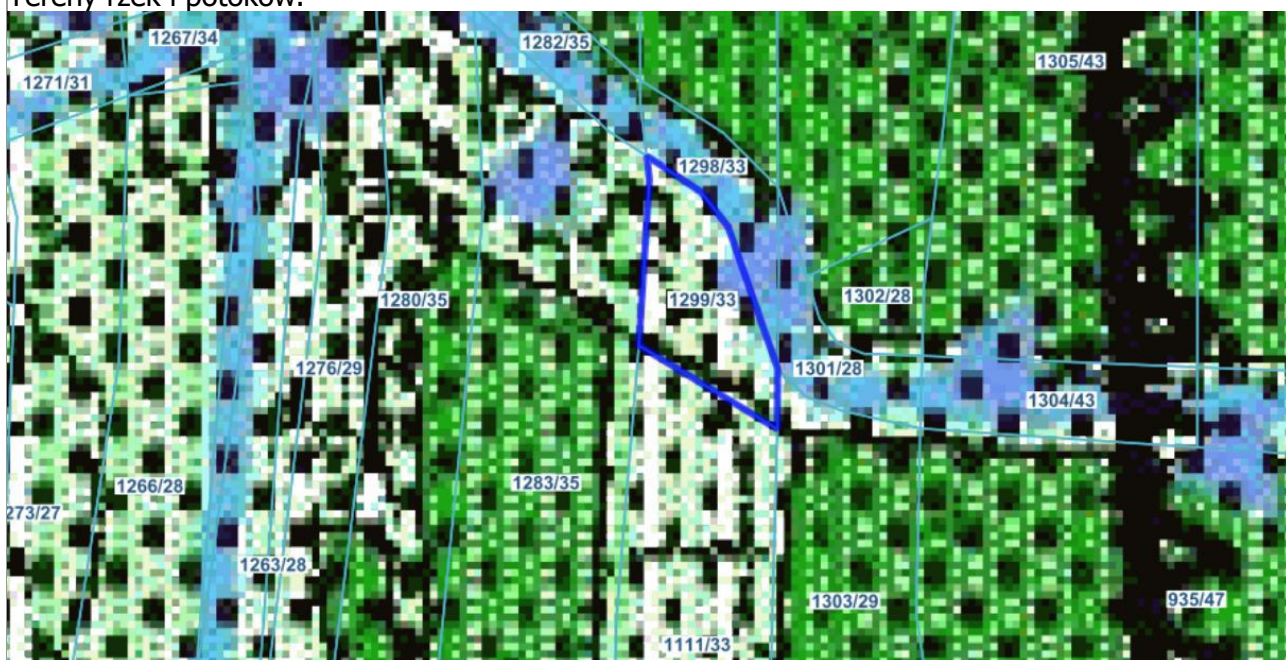
w granicach nieruchomości: brak;
w bezpośrednim otoczeniu: brak.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 06.11.2014 w sprawie uchwalenia II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice, w zakresie obszarów nr I-II.

Tereny rzek i potoków.





Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.18 Działka numer 1300/33 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1300/33	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,4687	RV	5

suma powierzchni: 0,4687 ha

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, leśną, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane tereny rolne, las, potok.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny leśne, tereny rolne.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o nieregularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

w bezpośrednim otoczeniu: brak.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 06.11.2014 w sprawie uchwalenia II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice, w zakresie obszarów nr I-II.

Tereny lasów.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.19 Działka numer 1388/15 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1388/15	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0118	PsIV	5
suma powierzchni:				0,0118	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości ul. Jabłoniową, drogą gruntową.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane tereny rolne.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny rolne, tereny zabudowy jednorodzinnej, drogi.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o regularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

w bezpośrednim otoczeniu: brak.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XXXIV/184/18 Rady Gminy Marklowice z dnia 01.02.2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego centralną część gminy o powierzchni ok. 56 ha.

1.2.MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1.3KDD2 – droga.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.20 Działka numer 1479/35 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1479/35	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0313	LsVI	5
suma powierzchni:				0,0313	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane las, nieużytki, potok.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano las, nieużytki.

Kształt i wielkość działki



Działka o kształcie wieloboku o nieregularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

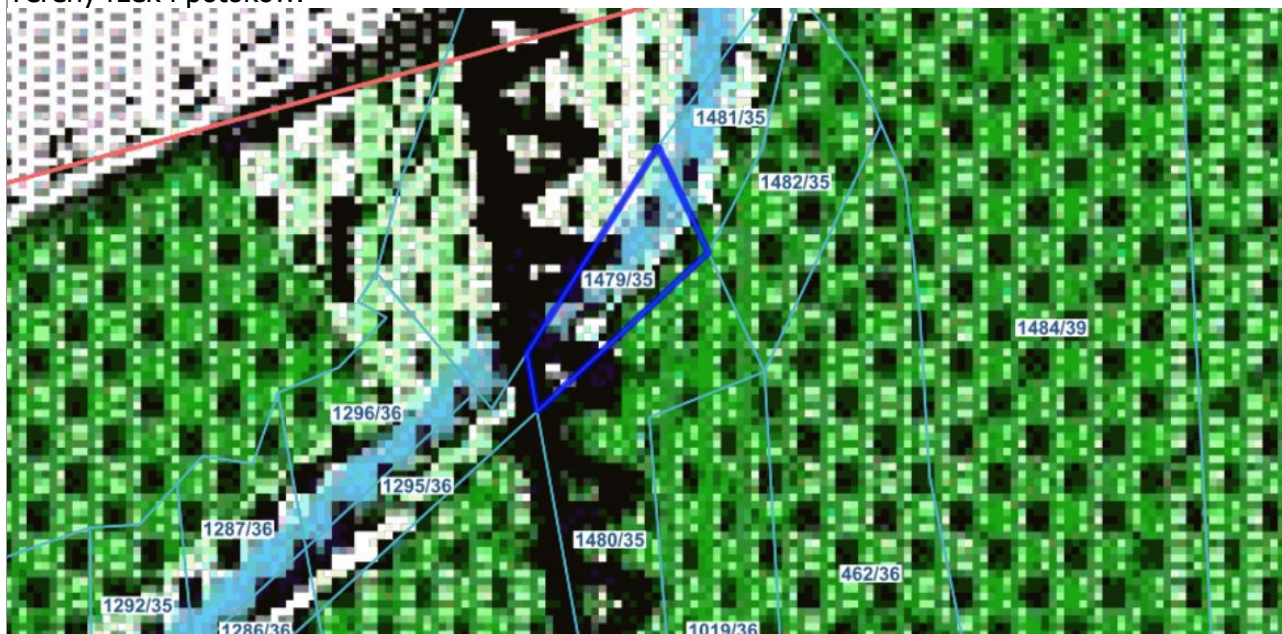
w bezpośrednim otoczeniu: brak.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 06.11.2014 w sprawie uchwalenia II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice, w zakresie obszarów nr I-II.

Tereny rzek i potoków.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Markłowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.21 Działka numer 1480/35 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1480/35	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,2671	LsVI	5
suma powierzchni:				0,2671	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, polami.

Otoczenie



W bezpośrednim sąsiedztwie niezabudowane las, nieużytki, potok.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano las, nieużytki.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wieloboku o nieregularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

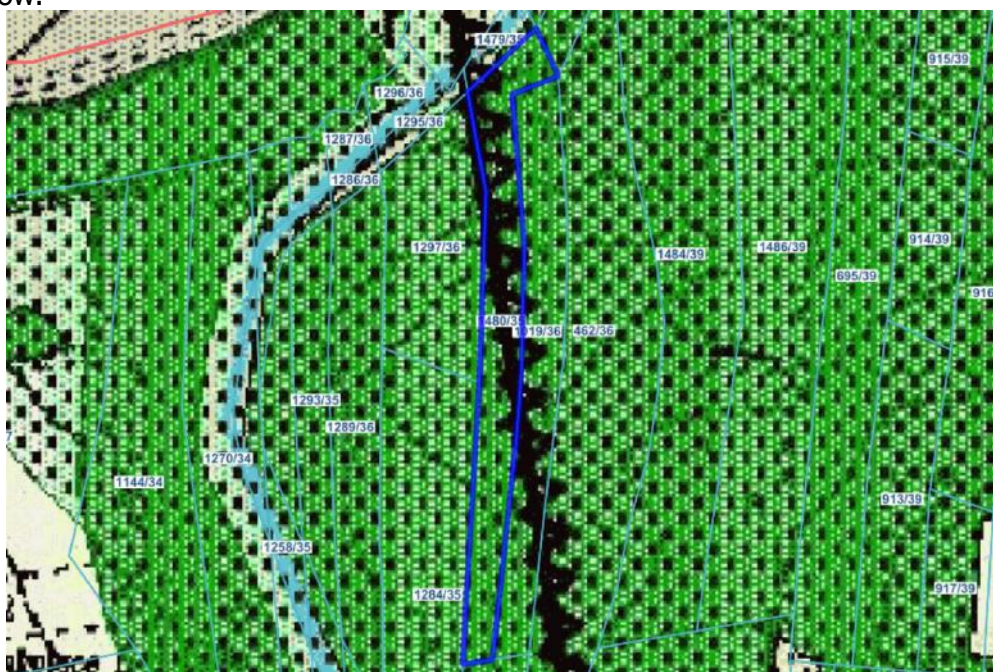
w bezpośrednim otoczeniu: brak.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XLVIII/243/14 Rady Gminy Marklowice z dnia 06.11.2014 w sprawie uchwalenia II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marklowice, w zakresie obszarów nr I-II.

Tereny lasów.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.22 Działka numer 1577/13 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1577/13	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,1103	RIVa	5
suma powierzchni:				0,1103	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.



Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie tereny rolne.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny rolne, tereny zabudowy jednorodzinnej, drogę.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wydłużonego wieloboku o nieregularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

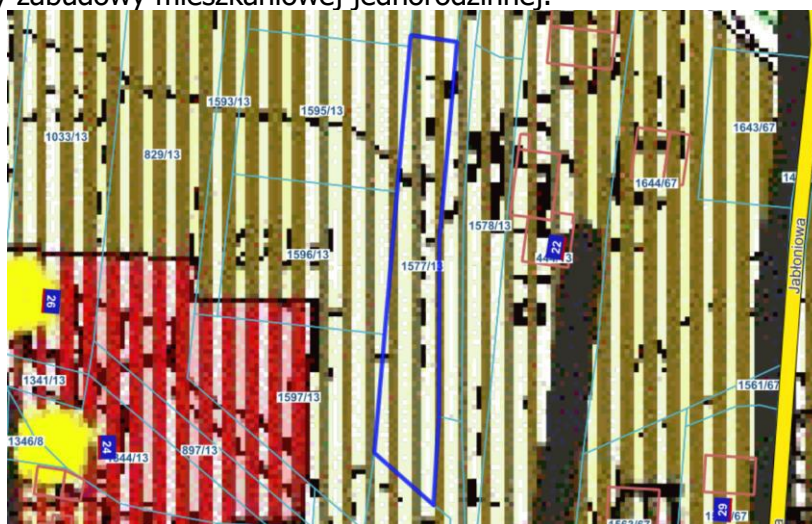
w bezpośrednim otoczeniu: brak.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XXXIV/184/18 Rady Gminy Marklowice z dnia 01.02.2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego centralną część gminy o powierzchni ok. 56 ha.

1.2.MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Markłowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.23 Działka numer 1578/13 - charakterystyka nieruchomości, uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1578/13	241508_2	0001	GL1W/00079657/5	0,0787	Br-RIVa, PsV, RIVa	5
suma powierzchni:				0,0787	ha	

Opis nieruchomości

Lokalizacja



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, polami.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie tereny rolne.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowano tereny rolne, tereny zabudowy jednorodzinnej, drogę.

Kształt i wielkość działki

Działka o kształcie wydłużonego wieloboku o nieregularnym kształcie, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: brak;

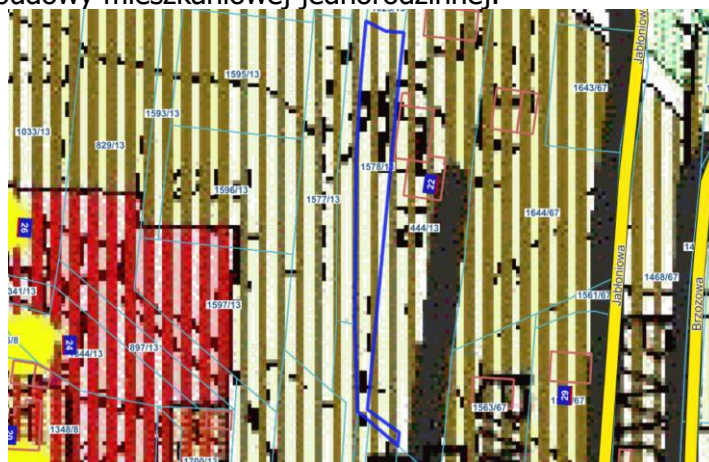
w bezpośrednim otoczeniu: brak.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała numer XXXIV/184/18 Rady Gminy Marklowice z dnia 01.02.2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Marklowice, obejmującego centralną część gminy o powierzchni ok. 56 ha.

1.2.MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Marklowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

6.24 Dokumentacja fotograficzna

Działki numer 1239/50, 1240/50, 1245/25, 421/22, 422/23, 423/24



Działka numer 1176/21





Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Działka numer 1204/21



Działki numer 1299/33, 1300/33, 1478/35, 1480/35



Działka numer 440/13





Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Działka numer 438/13, 1388/15



Działki numer 435/16, 436/13



Działki numer 1577/13, 1578/13





Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Działki numer 1304/43, 1305/43



Działka numer 1024/17



7. Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny

Dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości przedmiotu wyceny przeprowadzono szereg czynności związanych z jego prawidłową identyfikacją, opisem i oceną, w tym:

- oględziny nieruchomości;
- badanie ewidencji gruntów;
- badanie księgi wieczystej;
- badanie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

8.1 Obszar i okres objęty analizą rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rodzaj rynku:
 - rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod szeroko rozumiane tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny rolne, tereny leśne, tereny komunikacji oraz szeroko rozumiane tereny wód, w szczególności nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiących przedmiot prawa własności gruntu.
- Obszar badania rynku: województwo śląskie, gmina Marklowice, powiat wodzisławski, powiaty ościenne oraz gminy i obręby o podobnym potencjale.
- Okres badania cen: 24 miesiące poprzedzające wycenę przypadające na okres od maja 2021 roku do kwietnia 2023 roku.

8.2 Rezultaty analizy rynku

Rynek jako kategoria ekonomiczna, jest określanej najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. określono również okres jego analizy.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku regionalnego 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.

Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku regionalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów.

Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników wpływających na popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników tworzących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść sensu stricte umów kupna-sprzedaży nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej szacowanej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść przeznaczenie opracowania.

Badanie i analiza rynku nieruchomości powinna zakończyć się oceną wielkości i struktury podstawowych elementów rynku, tj. popytu, podaży i cen. Szczególnie ważną rolę odgrywa prognozowanie rynku, co daje uczestnikom rynku możliwość racjonalnego gospodarowania zasobem nieruchomości. Biorąc pod uwagę ocenę relacji pomiędzy popytem a podażą. Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej oparto na zbiorze danych transakcyjnych zawartych na obszarze rynku regionalnego. Podstawowymi cechami decydującymi w tym segmencie rynku o poziomie ceny transakcyjnej są lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna,



otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, stopień zainwestowania w infrastrukturę przemysłową i technologiczną, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz wielkość i kształt działki jak i pozostałych składników nieruchomości decydujące o możliwym sposobie wykorzystania, zabudowy i zagospodarowania.

Wnioski z badania lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych – tereny zabudowy mieszkaniowej

- obszar badania: gmina Marklowice;
- aktywność: rynek o średniej aktywności, w okresie ostatnich 24 miesięcy odnotowano obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 62 transakcje – dominującą ilość stanowiły nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową;
- w badaniu lokalnego rynku nieruchomości odnotowano wystarczającą aktywność w badanym segmencie;
- w oparciu o wyżej opisane rezultaty badania rynku nieruchomości i analizie nieruchomości na terenie gminy Marklowice, obręb Marklowice Dolne wyłoniono transakcje nieruchomościami porównywalnymi, tj.:

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
17.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	1 175	56 000,00	47,66
07.10.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE GÓRNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	1 235	55 000,00	44,53
12.10.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	2 685	120 000,00	44,69
24.11.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	1 375	65 000,00	47,27
26.11.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	1 663	84 500,00	50,81
29.11.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	1 015	49 000,00	48,28
14.12.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	7 459	350 000,00	46,92

**Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
14.12.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	915	45 000,00	49,18
23.12.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	972	50 000,00	51,44
21.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	1 128	58 000,00	51,42
21.02.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	917	45 000,00	49,07
21.03.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	1 305	60 000,00	45,98
05.04.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE GÓRNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	1 075	56 000,00	52,09
16.05.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE GÓRNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	158	6 000,00	37,97
19.10.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	862	38 790,00	45,00

- wnioski:
 - ilość transakcji: 15;
 - minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 37,97 PLN/m²;
 - maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 52,09 PLN/m²;
 - średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 47,49 PLN/m²;
 - średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 47,66 PLN/m²;



- o podsumowanie: badanie rynku wykazało wystarczającą aktywność dla potrzeb oszacowania wartości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;
- opis, ocena nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o minimalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	przeciętna
dostępność komunikacyjna	przeciętna
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	niekorzystny
wyposażenie w media	częściowe lub w otoczeniu
stan zagospodarowania	niekorzystny
Opis nieruchomości	
- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu; - lokalizacja: przeciętna; otoczenie stanowią tereny zieleni oraz zabudowy usługowej - dostęp do drogi publicznej, w znacznej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych; - kształt nieforemny wieloboku, występują utrudnienia w inwestowaniu; - występują krzewy i nasadzenia, działka nieogrodzona.	

Cechy rynkowe	Nieruchomość o maksymalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	dobra
dostępność komunikacyjna	dobra
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	korzystny
wyposażenie w media	pełne
stan zagospodarowania	dobry
Opis nieruchomości	
- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu; - lokalizacja: dobra, otoczenie stanowią tereny zabudowane obiektami o charakterze mieszkaniowym; - dostęp do drogi publicznej, w bliskiej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych; - kształt wieloboku – bez negatywnego wpływu na warunki inwestowania; - teren płaski przygotowany pod inwestycję.	

Wnioski z badania lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych – tereny rolne

- obszar badania: gmina Marklowice;
- aktywność: rynek o średniej aktywności, w okresie ostatnich 24 miesięcy odnotowano obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 62 transakcje – dominującą ilość stanowiły nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową, zaledwie kilka transakcji dotyczyły nieruchomości przeznaczanych na szeroko rozumiane tereny rolne;
- w badaniu lokalnego rynku nieruchomości nie odnotowano wystarczającej aktywności w badanym segmencie;
- w konsekwencji przeglądu wolnorynkowych transakcji nieruchomościami gruntowymi rozszerzono obszar badania do gmin ościennych powiatu wodzisławskiego oraz powiatu raciborskiego;
- w oparciu o wyżej opisane rezultaty badania rynku nieruchomości i analizie nieruchomości na terenach gmin ościennych oraz gmin o podobnym potencjale z powiatu wodzisławskiego oraz raciborskiego wyłoniono transakcje nieruchomościami porównywalnymi, tj.:

Działki numer 421/22, 422/23, 423/24 – tereny rolne – powierzchnia badana od 100 do 700 m²

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
28.07.2021	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Rudnik, miejscowość: Rudnik, obręb: RUDNIK	własność	rolne z możliwością zabud. zagrodowej (RM), drogi publiczne (KD)	273	2 000,00	7,33
17.09.2021	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Krzyżanowice, miejscowość: Krzyżanowice, obręb: ZABEŁKÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	240	1 400,00	5,83
28.10.2021	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina:	własność	rolne z możliwością zabud. zagrodowej	550	5 000,00	9,09



Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
	Rudnik, miejscowość: Rudnik, obręb: STRZYBNIK		(RM), drogi publiczne (KD)			
03.11.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	RIVa	143	1 000,00	6,99
22.03.2022	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Krzyżanowice, miejscowość: Krzyżanowice, obręb: CHAŁUPKI	własność	rolnicze (ogólnie) (R), drogi publiczne (KD)	583	5 000,00	8,58
13.07.2022	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Krzyżanowice, miejscowość: Krzyżanowice, obręb: TWORKÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	517	4 000,00	7,74
02.11.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	RIVb, łV	694	6 940,00	10,00
28.12.2022	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Krzanowice, miejscowość: Krzanowice, obręb: BORUCIN	własność	rolnicze (ogólnie) (R), wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	152	1 064,00	7,00
28.12.2022	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Krzanowice, miejscowość: Krzanowice, obręb: BORUCIN	własność	rolnicze (ogólnie) (R), wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	328	2 296,00	7,00
28.12.2022	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Krzanowice, miejscowość: Krzanowice, obręb: BORUCIN	własność	rolnicze (ogólnie) (R), wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	159	1 272,00	8,00
02.03.2023	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Krzyżanowice, miejscowość: Krzyżanowice, obręb: TWORKÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R), drogi publiczne (KD)	420	2 000,00	4,76
02.03.2023	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Krzyżanowice, miejscowość: Krzyżanowice, obręb: TWORKÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R), drogi publiczne (KD)	374	2 000,00	5,35

■ wnioski:

- o ilość transakcji: 12;
- o minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 4,75 PLN/m²;
- o maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 10,00 PLN/m²;



- o średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 7,31 PLN/m²;
- o średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 7,17 PLN/m²;
- o podsumowanie: badanie rynku wykazało wystarczającą aktywność dla potrzeb oszacowania wartości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny

▪ opis, ocena nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o minimalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	niekorzystna
dostępność komunikacyjna	przeciętna
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	niekorzystny
stan zagospodarowania	niekorzystny
Opis nieruchomości	
<ul style="list-style-type: none"> - przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu; - lokalizacja: pogorszona; otoczenie stanowią tereny zieleni, nieużytki oraz zabudowy przemysłowej i poprzemysłowej - dostęp do drogi publicznej, w znacznej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych; - kształt nieforemnego wieloboku, występują utrudnienia w inwestowaniu; - występują krzewy i nasadzenia, działka nieogrodzona. 	

▪ opis nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o maksymalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	dobra
dostępność komunikacyjna	dobra
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	korzystny
stan zagospodarowania	dobry
Opis nieruchomości	
<ul style="list-style-type: none"> - przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu; - lokalizacja: dobra, otoczenie stanowią tereny zabudowane obiektami o charakterze produkcyjno-usługowym; - dostęp do drogi publicznej, w bliskiej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych; - kształt wieloboku – bez negatywnego wpływu na warunki inwestowania; - teren płaski przygotowany pod inwestycję. 	

**Działka numer 1176/21 – tereny rolne
– powierzchnia badana od 1500 do 3000 m²**

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
09.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: SKRZYSZÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 685	22 000,00	8,19
21.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, miejscowość: Pszów, obręb: PSZÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	1 744	10 000,00	5,73
23.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: GODÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 306	11 530,00	5,00
23.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: GODÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 397	11 985,00	5,00
13.10.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, miejscowość: Wodzisław Śląski, obręb: ZAWADA	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 500	12 600,00	5,04
22.10.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Lubomia,	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 895	13 000,00	4,49

**Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
	miejscowość: Lubomia, obręb: SYRYNIA					
04.11.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Lubomia, miejscowość: Lubomia, obręb: BUKÓW	własność	NIE PODANO	2 749	15 000,00	5,46
20.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, miejscowość: Wodzisław Śląski, obręb: ZAWADA	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 452	15 000,00	6,12
25.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, miejscowość: WODZISŁAW ŚLĄSKI, obręb: RADLIN	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 710	21 680,00	8,00
08.04.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Lubomia, miejscowość: Lubomia, obręb: SYRYNIA	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 990	16 000,00	5,35
06.06.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Gorzyce, miejscowość: Gorzyce, obręb: BLUSZCZÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 500	10 000,00	4,00
22.06.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, miejscowość: Pszów, obręb: PSZOWSKIE DOŁY	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 924	20 000,00	6,84
14.07.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: GOŁKOWICE	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	1 508	10 000,00	6,63
09.08.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Lubomia, miejscowość: Lubomia, obręb: LUBOMIA	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	1 869	8 000,00	4,28
11.08.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Lubomia, miejscowość: Lubomia, obręb: SYRYNIA	własność	RIVa, RV	2 914	14 000,00	4,80
30.08.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: ŁAZISKA	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 956	13 000,00	4,40
22.09.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE GÓRNE	własność	RIVb, N - nieużytki, Lz - grunty zadrzewione i zakrzewione	2 525	15 000,00	5,94
18.10.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski,	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 500	15 000,00	6,00

**Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
	miejscowość: Wodzisław Śląski, obręb: WILCHWY					
10.11.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Lubomia, miejscowość: Lubomia, obręb: SYRYNIA	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 086	8 500,00	4,07
23.12.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: GOŁKOWICE	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 576	15 000,00	5,82
30.12.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Lubomia, miejscowość: Lubomia, obręb: SYRYNIA	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	2 344	12 000,00	5,12

- wnioski:
 - ilość transakcji: 21;
 - minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 4,00 PLN/m²;
 - maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 8,19 PLN/m²;
 - średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 5,54 PLN/m²;
 - średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 5,35 PLN/m²;
 - podsumowanie: badanie rynku wykazało wystarczającą aktywność dla potrzeb oszacowania wartości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny
- opis, ocena nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o minimalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	niekorzystna
dostępność komunikacyjna	przeciętna
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	niekorzystny
stan zagospodarowania	niekorzystny
Opis nieruchomości	
- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;	
- lokalizacja: pogorszona; otoczenie stanowią tereny zieleni, nieużytki oraz zabudowy przemysłowej i przemysłowej;	
- dostęp do drogi publicznej, w znacznej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;	
- kształt nieforemnego wieloboku, występują utrudnienia w inwestowaniu;	
- występują krzewy i nasadzenia, działka nieogrodzona.	

- opis nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o maksymalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	dobra
dostępność komunikacyjna	dobra
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	korzystny
stan zagospodarowania	dobry
Opis nieruchomości	
- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;	
- lokalizacja: dobra, otoczenie stanowią tereny zabudowane obiektami o charakterze produkcyjno-usługowym;	
- dostęp do drogi publicznej, w bliskiej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;	
- kształt wieloboku – bez negatywnego wpływu na warunki inwestowania;	
- teren płaski przygotowany pod inwestycję.	

**Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.Numer zlecenia:
DW-1565-2023**Działki numer 1204/21, 1245/25 – tereny rolne
– powierzchnia badana od 4000 do 6000 m²**

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
09.07.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, miejscowość: Pszów, obręb: PSZÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R), zieleń (ogólnie) (Z), drogi publiczne (KD)	4 090	25 000,00	6,11
16.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Lubomia, miejscowość: Lubomia, obręb: BUKÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	5 770	25 000,00	4,33
30.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: GOŁKOWICE	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	5 057	15 000,00	2,97
14.12.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, miejscowość: Pszów, obręb: KRZYŻKOWICE	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	4 832	23 500,00	4,86
11.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Gorzyce, miejscowość: Gorzyce, obręb: GORZYCE	własność	rolnicze (ogólnie) (R), zieleń (ogólnie) (Z), drogi publiczne (KD)	5 093	31 642,00	6,21
14.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: GODÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	4 837	23 001,00	4,76
14.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Rydułtowy, miejscowość: Rydułtowy, obręb: RADOSZOWY	własność	RV, łV, RIVb, RV, RV	4 240	25 000,00	5,90
28.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, miejscowość: Pszów, obręb: PSZÓW	własność	R - grunty orne, Ł - łąki trwałe, P - pastwiska trwałe	5 280	20 000,00	3,79
03.02.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Gorzyce, miejscowość: Gorzyce, obręb: BLUSZCZÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	5 727	30 000,00	5,24
09.02.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, miejscowość: Pszów, obręb: KRZYŻKOWICE	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	4 070	19 130,00	4,70
23.03.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Mszana, miejscowość: Mszana, obręb: POŁOMIA	własność	las (ZL), rolnicze (ogólnie) (R)	4 462	12 500,00	2,80
25.04.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów,	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	5 733	18 000,00	3,14



Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
	miejsowość: Pszów, obręb: PSZOWSKIE DOŁY					
31.05.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Gorzyce, miejscowość: Gorzyce, obręb: BLUSZCZÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	5 500	25 000,00	4,55
08.06.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, miejscowość: Pszów, obręb: PSZÓW	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	4 600	28 616,33	6,22
24.11.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Lubomia, miejscowość: Lubomia, obręb: SYRYNIA	własność	rolnicze (ogólnie) (R)	4 908	20 000,00	4,07
23.12.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, miejscowość: Pszów, obręb: KRZYŻKOWICE	własność	rolnicze (ogólnie) (R), rolne z możliwością zabud. zagrodowej (RM)	5 724	20 000,00	3,49

■ wnioski:

- ilość transakcji: 16;
- minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 2,80 PLN/m²;
- maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 6,22 PLN/m²;
- średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 4,57 PLN/m²;
- średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 4,63 PLN/m²;
- podsumowanie: badanie rynku wykazało wystarczającą aktywność dla potrzeb oszacowania wartości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny

■ opis, ocena nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o minimalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	niekorzystna
dostępność komunikacyjna	przeciętna
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	niekorzystny
stan zagospodarowania	niekorzystny
Opis nieruchomości	
- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;	
- lokalizacja: pogorszona; otoczenie stanowią tereny zieleni, nieużytki oraz zabudowy przemysłowej i poprzemysłowej;	
- dostęp do drogi publicznej, w znacznej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;	
- kształt nieforemnego wieloboku, występują utrudnienia w inwestowaniu;	
- występują krzewy i nasadzenia, działka nieogrodzona.	

■ opis nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o maksymalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	dobra
dostępność komunikacyjna	dobra
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	korzystny
stan zagospodarowania	dobry
Opis nieruchomości	
- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;	
- lokalizacja: dobra, otoczenie stanowią tereny zabudowane obiektami o charakterze produkcyjno-usługowym;	
- dostęp do drogi publicznej, w bliskiej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;	
- kształt wieloboku – bez negatywnego wpływu na warunki inwestowania;	
- teren płaski przygotowany pod inwestycję.	

**Wnioski z badania lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych – szeroko rozumiane tereny wód**

- obszar badania: gmina Marklowice;
- aktywność: rynek o średniej aktywności, w okresie ostatnich 24 miesięcy odnotowano obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 62 transakcje – dominującą ilość stanowiły nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową, zaledwie kilka transakcji dotyczyły nieruchomości przeznaczanych na szeroko rozumiane tereny wód;
- w badaniu lokalnego rynku nieruchomości nie odnotowano wystarczającej aktywności w badanym segmencie;
- w konsekwencji przeglądu wolnorynkowych transakcji nieruchomościami gruntowymi rozszerzono obszar badania do gmin ościennych powiatu wodzisławskiego oraz powiatu raciborskiego, pszczyńskiego, rybnickiego jak również Żor;
- w oparciu o wyżej opisane rezultaty badania rynku nieruchomości i analizie nieruchomości na terenach gmin ościennych oraz gmin o podobnym potencjale z powiatu wodzisławskiego, raciborskiego, pszczyńskiego, rybnickiego oraz Żor, wyłoniono transakcje nieruchomościami porównywalnymi, tj.:

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
04.05.2021	województwo: śląskie, powiat: pszczyński, gmina: Pawłowice, miejscowość: Pniówek, obręb: Pniówek	własność	wody powierzchniowe śródlądowe (WS), zieleń ochronna, izolacyjna i ekologii (ZE), rolnicze (ogólnie)	8 171	60 000,00	7,34
27.07.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: Łaziska	własność	wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	1 235	7 400,00	5,99
10.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: Łaziska	własność	wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	978	4 890,00	5,00
20.12.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: Łaziska	własność	zieleń (ogólnie) (Z), wody - urządzenia, np. wały, melioracje itp. (WU)	717	5 700,00	7,95
29.12.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: Łaziska	własność	rolnicze (ogólnie) (R), wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	3 078	17 175,00	5,58
26.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: Łaziska	własność	las (ZL), tereny przeznaczone do dolesień (ZS), zieleń ochronna, izolacyjna i ekologii (ZE), wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	3 338	18 000,00	5,39
24.03.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: Łaziska	własność	wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	3 496	24 472,00	7,00
24.03.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów,	własność	wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	3 203	22 421,00	7,00



Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
	miejsowość: Godów, obręb: Łaziska					
11.05.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: Łaziska	własność	wody powierzchniowe śródlądowe (WS), usług sportu i rekreacji (US), ciągi pieszo-jezdne i rowerowe (KP)	1 585	12 600,00	7,95
24.05.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: Łaziska	własność	wody powierzchniowe śródlądowe (WS), zielen (ogólnie) (Z), rolnicze (ogólnie) (R), ciągi pieszo-jezdne i rowerowe (KP)	7 380	54 000,00	7,32
23.08.2022	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, miejscowość: Rybnik, obręb: Smolna	własność	wody powierzchniowe śródlądowe (WS), drogi publiczne (KD), zielen (ogólnie) (Z)	1 995	10 000,00	5,01
13.12.2022	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, miejscowość: Rybnik, obręb: Zamysłów	własność	rolnicze (ogólnie) (R), wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	154	1 078,00	7,00
13.12.2022	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, miejscowość: Rybnik, obręb: Popielów	własność	rolnicze (ogólnie) (R), wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	157	1 099,00	7,00

- wnioski:
 - ilość transakcji: 13;
 - minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 5,00 PLN/m²;
 - maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 7,95 PLN/m²;
 - średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 6,58 PLN/m²;
 - średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 7,00 PLN/m²;
 - podsumowanie: badanie rynku wykazało wystarczającą aktywność dla potrzeb oszacowania wartości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny
- opis, ocena nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o minimalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	przeciętna
dostępność komunikacyjna	przeciętna
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	niekorzystny
stan zagospodarowania	niekorzystny
Opis nieruchomości	
- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;	
- lokalizacja: pogorszona; otoczenie stanowią tereny zieleni i nieużytki poprzemysłowe	
- dostęp do drogi publicznej, w znacznej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;	
- kształt nieforemny wieloboku, występują utrudnienia w uprawie;	
- występują krzewy i nasadzenia, działka nieogrodzona.	

- opis nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o maksymalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	dobra
dostępność komunikacyjna	dobra
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	korzystny



stan zagospodarowania	dobry
Opis nieruchomości	
- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu; - lokalizacja: dobra, otoczenie stanowią tereny zabudowane obiektami o charakterze mieszkaniowo-usługowym; - dostęp do drogi publicznej, w bliskiej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych; - kształt wieloboku – regularny, zbliżony do prostokąta lub kwadratu optymalny do pracy maszyn rolniczych, bez negatywnego wpływu na warunki uprawy; - teren płaski przygotowany pod uprawę.	

Wnioski z badania lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych – tereny lasów

- obszar badania: gmina Marklowice;
- aktywność: rynek o średniej aktywności, w okresie ostatnich 24 miesięcy odnotowano obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 62 transakcje – dominującą ilość stanowiły nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową, zaledwie kilka transakcji dotyczyły nieruchomości przeznaczanych na tereny lasów;
- w badaniu lokalnego rynku nieruchomości nie odnotowano wystarczającej aktywności w badanym segmencie;
- w konsekwencji przeglądu wolnorynkowych transakcji nieruchomościami gruntowymi rozszerzono obszar badania do gmin ościennych powiatu wodzisławskiego oraz powiatu raciborskiego, pszczyńskiego, rybnickiego, Rybnika jak również Żor;
- w oparciu o wyżej opisane rezultaty badania rynku nieruchomości i analizie nieruchomości na terenach gmin ościennych oraz gmin o podobnym potencjale z powiatu wodzisławskiego, raciborskiego, pszczyńskiego, rybnickiego, Rybnika oraz Żor, wyłoniono transakcje nieruchomościami porównywalnymi, tj.:

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
13.05.2021	województwo: śląskie, powiat: Żory, gmina: Żory, miejscowość: Żory, obręb: Folwarki	własność	lasy (ZL), rolnicze (ogólnie) (R)	4 100	25 000,00	6,10
24.06.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, miejscowość: Pszów, obręb: KRZYŻKOWICE	własność	LsIII, RIIIa	2 000	12 000,00	6,00
30.08.2021	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, miejscowość: Rybnik, obręb: BOGUSZOWICE	własność	lasy (ZL)	1 740	20 000,00	11,49
20.09.2021	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, miejscowość: Rybnik, obręb: BOGUSZOWICE	własność	lasy (ZL), lasy (ZL)	4 238	30 000,00	7,08
22.09.2021	województwo: śląskie, powiat: rybnicki, gmina: Czerwionka-Leszczyny, miejscowość: Czerwionka-Leszczyny, obręb: STANOWICE	własność	lasy (ZL)	4 290	40 000,00	9,32
02.11.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Gorzyce, miejscowość: Gorzyce, obręb: TURZA	własność	lasy (ZL), mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	2 074	20 000,00	9,64
05.11.2021	województwo: śląskie, powiat: rybnicki, gmina: Jejkowice, miejscowość:	własność	lasy (ZL), zadrzewienia i zakrzewienia (ZK)	3 675	36 750,00	10,00

**Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
	Jejkowice, obręb: JEJKOWICE					
26.01.2022	województwo: śląskie, powiat: pszczyński, gmina: Suszec, miejscowość: Kryry, obręb: Kryry	własność	lasy (ZL), tereny przeznaczone do dolesień (ZS), zieleń ochronna, izolacyjna i ekologii (ZE), wody powierzchniowe śródlądowe (WS)	3 338	18 000,00	5,39
16.03.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Mszana, miejscowość: Mszana, obręb: POŁOMIA	własność	lasy (ZL)	2 686	26 000,00	9,68
31.05.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, miejscowość: Wodzisław Śląski, obręb: KOKOSZYCE	własność	lasy (ZL), zadrzewienia i zakrzewienia (ZK)	3 950	20 000,00	5,06
31.05.2022	województwo: śląskie, powiat: pszczyński, gmina: Pawłowice, miejscowość: Pielgrzymowice, obręb: Pielgrzymowice	własność	lasy (ZL), zieleń ochronna, izolacyjna i ekologii (ZE)	4 160	40 000,00	9,62
12.07.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	lasy (ZL), rolnicze (ogólnie) (R)	1 607	15 000,00	9,33

■ wnioski:

- ilość transakcji: 12;
- minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 5,06 PLN/m²;
- maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 11,49 PLN/m²;
- średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 8,23 PLN/m²;
- średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 9,33 PLN/m²;
- podsumowanie: badanie rynku wykazało wystarczającą aktywność dla potrzeb oszacowania wartości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny

■ opis, ocena nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o minimalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	niekorzystna
dostępność komunikacyjna	niekorzystna
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	niekorzystny
stan zagospodarowania	niekorzystny
Opis nieruchomości	
- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;	
- lokalizacja: pogorszona; otoczenie stanowią tereny zieleni, nieużytki oraz zabudowy przemysłowej i gospodarczej;	
- dostęp do drogi publicznej, w znacznej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;	
- kształt nieforemny wieloboku, występują utrudnienia w inwestowaniu;	
- występują krzewy i nasadzenia, działka nieogrodzona, duże różnice rzędnych.	

○ opis nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o maksymalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	dobra
dostępność komunikacyjna	dobra
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	korzystny
stan zagospodarowania	dobry

**Opis nieruchomości**

- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;
- lokalizacja: dobra, otoczenie stanowią tereny zabudowane obiektami o charakterze mieszkalnym;
- dostęp do drogi publicznej, w bliskiej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;
- kształt wieloboku – bez negatywnego wpływu na warunki inwestowania;
- teren płaski przygotowany pod inwestycję.

Wnioski z badania lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych – tereny komunikacji

- obszar badania: gmina Marklowice;
- aktywność: rynek o średniej aktywności, w okresie ostatnich 24 miesięcy odnotowano obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – 62 transakcje – dominującą ilość stanowiły nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową, zaledwie kilka transakcji dotyczyły nieruchomości przeznaczanych na tereny komunikacji;
- w badaniu lokalnego rynku nieruchomości nie odnotowano wystarczającej aktywności w badanym segmencie;
- w konsekwencji przeglądu wolnorynkowych transakcji nieruchomościami gruntowymi rozszerzono obszar badania do gmin ościennych powiatu wodzisławskiego oraz powiatu pszczyńskiego;
- w oparciu o wyżej opisane rezultaty badania rynku nieruchomości i analizie nieruchomości na terenach gmin ościennych oraz gmin o podobnym potencjale z powiatu wodzisławskiego, oraz pszczyńskiego, wyłoniono transakcje nieruchomościami porównywalnymi, tj.:

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
11.05.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Rydułtowy, miejscowość: Rydułtowy, obręb: RYDUŁTOWY DOLNE	własność	dr - drogi	1 115	25 000,00	22,42
06.07.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Gorzyce, miejscowość: Gorzyce, obręb: BLUSZCZÓW	własność	drogi i komunikacja (ogólnie) (K)	35	1 225,00	35,00
08.07.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Rydułtowy, miejscowość: Rydułtowy, obręb: RYDUŁTOWY DOLNE	własność	drogi wewnętrzne (KL), mieszkaniowe jednorodzinne (MN)	1 108	30 000,00	27,08
23.08.2021	województwo: śląskie, powiat: pszczyński, gmina: Suszec, miejscowość: Kobielice, obręb: Kobielice	własność	drogi publiczne (KD)	58	1 449,00	24,98
07.10.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Gorzyce, miejscowość: Gorzyce, obręb: CZYŻOWICE	własność	drogi publiczne (KD), przemysłowo-usługowe (PU)	1 696	50 000,00	29,48
29.11.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	drogi publiczne (KD)	806	17 500,00	21,71
07.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Rydułtowy, miejscowość: Rydułtowy, obręb: RYDUŁTOWY DOLNE	własność	dr - drogi	1 584	51 000,00	32,20

**Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w gminie Marklowice, miejscowości Marklowice.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.Numer zlecenia:
DW-1565-2023

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]	Cena 1 m ² gruntu [PLN/m ²]
13.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Marklowice, miejscowość: Marklowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	drogi publiczne (KD)	60	2 000,00	33,33
18.02.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Rydułtowy, miejscowość: Rydułtowy, obręb: RADOSZOWY	własność	drogi publiczne (KD)	59	2 065,00	35,00
05.08.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Gorzyce, miejscowość: Gorzyce, obręb: OLZA	własność	drogi publiczne (KD)	1 103	25 000,00	22,67
30.08.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Lubomia, miejscowość: Lubomia, obręb: SYRYNIA	własność	drogi publiczne (KD)	250	7 000,00	28,00
20.12.2022	województwo: śląskie, powiat: pszczyński, gmina: Pawłowice, miejscowość: Pawłowice, obręb: Pawłowice	własność	drogi publiczne (KD)	51	1 377,00	27,00

■ wnioski:

- ilość transakcji: 12;
- minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 21,71 PLN/m²;
- maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 35,00 PLN/m²;
- średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 28,24 PLN/m²;
- średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni gruntu: 27,54 PLN/m²;
- podsumowanie: badanie rynku wykazało wystarczającą aktywność dla potrzeb oszacowania wartości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny

■ opis, ocena nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o minimalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	przeciętna
dostępność komunikacyjna	przeciętna
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	niekorzystny
stan zagospodarowania	niekorzystny

Opis nieruchomości

- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;
- lokalizacja: pogorszona; otoczenie stanowią tereny zielone
- dostęp do drogi publicznej, w znacznej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;
- kształt nieforemnego wieloboku, występują utrudnienia w inwestowaniu;
- występują krzewy i nasadzenia, działka nieogrodzona.

○ opis nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o maksymalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	dobra
dostępność komunikacyjna	dobra
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	korzystny
stan zagospodarowania	dobry

Opis nieruchomości

- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;
- lokalizacja: dobra, otoczenie stanowią tereny zabudowane obiektami o charakterze mieszkaniowo-usługowym;
- dostęp do drogi publicznej, w bliskiej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;



- kształt wieloboku – bez negatywnego wpływu na warunki inwestowania;
- teren płaski przygotowany pod inwestycję.

9. Określenie sposobu wyceny

9.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja

Definicja wartości rynkowej

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja wartości rynkowej

Pojęcie wartości rynkowej jako najbardziej prawdopodobnej ceny oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie w dniu wycen stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza.

Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

Aby określona wartość stanowiła jej najbardziej prawdopodobną cenę, powinny być spełnione następujące warunki:

- Strony umowy są od siebie niezależne – czyli strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.
- Strony nie działają w sytuacji przymusowej – każda ze stron ma motywację do zawarcia transakcji i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności. Zawarcie transakcji bez przymusu wymaga także przyjęcia założenia, że zarówno kupujący, jak i sprzedający nieruchomość działają z rozeznaniem i że postępują rozważnie. Przyjmuje się, że są oni wystarczająco poinformowani o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje, działając we własnym interesie, oraz że w sposób rozważny dąży do uzyskania najlepszej dla siebie ceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.
- Kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która chce dokonać zakupu i która nie jest zmuszona do kupna. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować nierealnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.
- Sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie



jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakakolwiek byłaby to cena. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego właściciela.

- Upiął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku – sformułowanie to oznacza, że składnik mienia jest zaprezentowany na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia go po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

9.2 Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania

Wartość opisanej wyżej nieruchomości szacuje się jako wartość rynkową.

Jednocześnie z uwagi na zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania oraz kontynuację działania wartość nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania.

9.3 Wybór i opis metody szacowania

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.”

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku lokalnego i regionalnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości praw do przedmiotowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

9.4 Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Istotne znaczenie ma mają również warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest poprzedzone analizą właściwego rynku nieruchomości podobnych, uwzględniającą:

- rodzaj rynku,
- obszar terytorialny rynku,
- okres badania cen,
- relację popytu do podaży,
- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- stan środowiska naturalnego,
- inne czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości, jak np. wpisanie nieruchomości do rejestru zabytków.

Badany przez rzeczoznawcę rynek powinien być miarą możliwości jednolity, pod względem cech fizycznych, użytkowych i ekonomicznych oraz pod względem stanu prawnego. W wyniku analizy następuje określenie atrybutów nieruchomości – cech rynkowych, na podstawie, których określona zostaje wartość rynkowa nieruchomości.



Metoda korygowania ceny średniej jako jedna z możliwych do zastosowania w podejściu porównawczym, polega na określeniu wartości nieruchomości poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych przy pomocy współczynników korygujących. Do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości, dla których znane są ceny transakcyjne i warunki zawarcia transakcji.

Procedura postępowania w przypadku tej metody obejmuje następujące czynności:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny
- zaktualizowanie cen transakcyjnych na datę wyceny
- ustalenie cech rynkowych
- ustalenie wag cech rynkowych odpowiednio do wielkości wpływu na poziom cen transakcyjnych
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- scharakteryzowanie wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- wyznaczenie ceny minimalnej (C_{\min}), maksymalnej (C_{\max}) i średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej
- obliczenie górnej [$C_{\max}/C_{\text{śr}}$] i dolnej [$C_{\min}/C_{\text{śr}}$] granicy sumy współczynników oraz obliczenie zakresów współczynników dla poszczególnych cech rynkowych
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi i określenie wielkości poprawek kwotowych
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{\min}, C_{\max}]
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W - wartość jednostkowa nieruchomości

u_i - wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

- określenie wartości nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu)

Zakres współczynników korygujących, o których mowa powyżej, powinien być zawarty w przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Biegły porusza się więc w ograniczeniu tych wartości i nie wychodzi poza te granice o ile nie zachodzą szczególne uwarunkowania i nie zastosuje w tych okolicznościach współczynnika korekty (dawniej „eksperta”) innego niż 1,00 uwzględniający występujące te ewentualnie szczególne okoliczności.



Określenia cech i ich wag dokonano na podstawie badań w formie ankiet przeprowadzanych okresowo wśród kontrahentów, wyniki w oparciu o które dokonano oszacowania zaprezentowano poniżej:

Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane - tereny zabudowy mieszkaniowej

Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane – tereny zabudowy mieszkaniowej

Lokalizacja nieruchomości w strefie

dobra	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o średniej atrakcyjności inwestycyjnej, zadowalający dostęp do głównych ciągów komunikacji krajowej; dogodny dostęp do punktów usługowo-handlowych i administracyjnych
przeciętna	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o przeciętnej atrakcyjności inwestycyjnej, utrudniony dostęp do punktów usługowo-handlowych i administracyjnych

Dostępność komunikacyjna

dobra	dojazd drogą publiczną. Dobry dostęp do głównych szlaków komunikacji miejskiej i krajowej. Dobra ekspozycja nieruchomości w kierunku drogi; dobre możliwości parkowania; dobry dostęp do komunikacji miejskiej
przeciętna	dojazd poprzez sąsiednie nieruchomości drogą asfaltową lub brukowaną; możliwość parkowania; pewne oddalenie od głównych ciągów komunikacji krajowej, średni dostęp do komunikacji miejskiej

Wielkość i kształt działki

korzystny	nieruchomość pod zabudowę mieszkalną, których kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu jest korzystne i umożliwia optymalny sposób zagospodarowania
przeciętny	nieruchomość pod zabudowę mieszkalną, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu jest przeciętne i wystarczające dla tradycyjnych rozwiązań architektonicznych, nie powoduje jednocześnie znacznych utrudnień w zabudowie
niekorzystny	nieruchomość pod zabudowę, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu jest niekorzystne i może powodować utrudnienia w zabudowie

Wyposażenie w media

pełne	nieruchomość posiada pełne wyposażenie w media
częściowe lub w otoczeniu	nieruchomość posiada częściowe wyposażenie w media lub występują one z bezpośrednim otoczeniu nieruchomości

Stan zagospodarowania

dobry	nieruchomość zagospodarowana, teren płaski, na działce nie występują urządzenia i obiekty utrudniające optymalnej zabudowy
przeciętny	teren niezagospodarowany, płaski lub z niewielkim kątem nachylenia, porośnięty zielenią niską i pojedynczymi drzewami, na nieruchomości mogą występować urządzenia lub obiekty, które w nieznacznym stopniu ograniczają potencjał możliwości jej zabudowy
niekorzystny	teren niezagospodarowany, nierówny lub z wielkim kątem nachylenia, porośnięty zielenią i drzewami, na nieruchomości mogą występować urządzenia lub obiekty, które w dużym stopniu ograniczają potencjał możliwości jej zabudowy

- Dokonano określenia wag cech rynkowych, czyli pomiaru ich wpływu oddziaływania na osiągnięte ceny transakcyjne. Rynkowe cechy nieruchomości decydujące o wartości rynkowej nieruchomości oraz wagi tych cech na lokalnym rynku wynoszą odpowiednio:

Wybór atrybutów cech rynkowych - nieruchomości gruntowe niezabudowane - tereny zabudowy mieszkaniowej

Lp.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Lokalizacja:	30,00 %
2.	Dostępność komunikacyjna:	15,00 %
3.	Wielkość i kształt działki:	30,00 %
4.	Wyposażenie w media:	5,00 %
5.	Stan zagospodarowania:	20,00 %
	Razem:	100,00 %



Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane – tereny rolne

Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane – tereny rolne	
Lokalizacja nieruchomości w strefie	
dobra	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o średniej atrakcyjności, zadowalający dostęp do głównych ciągów komunikacji lokalnej; dogodny dostęp do pobliskiej zabudowy celem realizacji zagospodarowania w kierunku rolnym
przeciętna	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o przeciętnej atrakcyjności, utrudniony dostęp do ciągów komunikacji lokalnej; przeciętny dostęp do pobliskiej zabudowy celem realizacji zagospodarowania w kierunku rolnym
niekorzystna	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o najgorszej atrakcyjności, zdecydowanie utrudniony dostęp do pobliskiej zabudowy celem realizacji zagospodarowania w kierunku rolnym
Dostępność komunikacyjna	
dobra	dojazd drogą publiczną, dobry dostęp do głównych szlaków komunikacji. dobra ekspozycja nieruchomości w kierunku drogi; dobre możliwości manewrowania
przeciętna	dojazd poprzez sąsiednie nieruchomości drogą utwardzoną lub gruntową; pewne oddalenie od głównych ciągów komunikacji lokalnej
Wielkość i kształt działki	
korzystny	powierzchnia nieruchomości powyżej 0,5 ha pod tereny rolne, których kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu jest korzystne i umożliwia optymalny sposób zagospodarowania
przeciętny	nieruchomość pod cele rolne, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu jest przeciętne i wystarczające dla tradycyjnych rozwiązań rolnych, nie powoduje jednocześnie znacznych utrudnień w zabudowie
niekorzystny	nieruchomość pod cele rolne, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu jest niekorzystne i może powodować utrudnienia w użytkowaniu
Stan zagospodarowania	
dobry	nieruchomość zagospodarowana, teren płaski, na działce nie występują urządzenia i obiekty utrudniające optymalne korzystanie
przeciętny	teren niezagospodarowany, płaski lub z niewielkim kątem nachylenia, porośnięty zielenią niską i pojedynczymi drzewami, na nieruchomości mogą występować urządzenia lub obiekty, które w nieznacznym stopniu ograniczają potencjał możliwości jej wykorzystania
niekorzystny	teren niezagospodarowany, niekorzystne ukształtowanie terenu: znaczne różnice rzędnych wysokości terenu, rowy melioracyjne i urządzenia infrastruktury drogowej, technicznej, mogące ograniczyć optymalne i efektywne wykorzystanie działki

- Dokonano określenia wag cech rynkowych, czyli pomiaru ich wpływu oddziaływania na osiągnięte ceny transakcyjne. Rynkowe cechy nieruchomości decydujące o wartości rynkowej nieruchomości oraz wagi tych cech na lokalnym rynku wynoszą odpowiednio:

Wybór atrybutów cech rynkowych - nieruchomości gruntowe niezabudowane – tereny rolne		
Lp.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Lokalizacja:	25,00 %
2.	Dostępność komunikacyjna:	10,00 %
3.	Wielkość i kształt działki:	40,00 %
4.	Stan zagospodarowania:	25,00 %
Razem:		100,00 %

**Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane – szeroko rozumiane tereny wód****Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane – szeroko rozumiane tereny wód****Lokalizacja nieruchomości w strefie**

dobra	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o średniej atrakcyjności, zadowalający dostęp do głównych ciągów komunikacji lokalnej; dogodny dostęp do pobliskiej zabudowy
przeciętna	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o przeciętnej atrakcyjności, utrudniony dostęp do ciągów komunikacji lokalnej; przeciętny dostęp do pobliskiej zabudowy
niekorzystna	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o najgorszej atrakcyjności, zdecydowanie utrudniony dostęp do pobliskiej zabudowy

Dostępność komunikacyjna

dobra	dojazd drogą publiczną, dobry dostęp do głównych szlaków komunikacji. dobra ekspozycja nieruchomości w kierunku drogi; dobre możliwości manewrowania
przeciętna	dojazd poprzez sąsiednie nieruchomości drogą utwardzoną lub gruntową; pewne oddalenie od głównych ciągów komunikacji lokalnej

Wielkość i kształt działki

korzystny	powierzchnia nieruchomości powyżej 0,5 ha, których kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu są korzystne i umożliwiają optymalny sposób zagospodarowania
przeciętny	nieruchomość, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu są przeciętne i wystarczające dla tradycyjnych rozwiązań wodnych
niekorzystny	nieruchomość, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu są niekorzystne i może powodować utrudnienia w użytkowaniu

Stan zagospodarowania

dobry	nieruchomość zagospodarowana, piasek, trawa stanowiące nabrzeże, teren płaski, na działce nie występują urządzenia i obiekty utrudniające optymalnego korzystania
przeciętny	teren niezagospodarowany, płaski lub z niewielkim kątem nachylenia, porośnięty zielenią niską i pojedynczymi drzewami, na nieruchomości mogą występować urządzenia lub obiekty, które w nieznacznym stopniu ograniczają potencjał możliwości jej wykorzystania
niekorzystny	teren niezagospodarowany, niekorzystne ukształtowanie terenu: znaczne różnice rzędnych wysokości terenu, zadrzewione i zakrzewione, rowy melioracyjne i urządzenia infrastruktury technicznej, mogące ograniczyć optymalne i efektywne wykorzystanie działki

- Dokonano określenia wag cech rynkowych, czyli pomiaru ich wpływu oddziaływania na osiągnięte ceny transakcyjne. Rynkowe cechy nieruchomości decydujące o wartości rynkowej nieruchomości oraz wagi tych cech na lokalnym rynku wynoszą odpowiednio:

Wybór atrybutów cech rynkowych - nieruchomości gruntowe niezabudowane – szeroko rozumiane tereny wód

Lp.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Lokalizacja:	30,00 %
2.	Dostępność komunikacyjna:	20,00 %
3.	Wielkość i kształt działki:	30,00 %
4.	Stan zagospodarowania:	20,00 %
	Razem:	100,00 %

**Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane – tereny lasów****Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane – tereny lasów****Lokalizacja nieruchomości w strefie**

dobra	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o średniej atrakcyjności, zadowalający dostęp do głównych ciągów komunikacji lokalnej; dogodny dostęp do pobliskiej zabudowy
przeciętna	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o przeciętnej atrakcyjności, utrudniony dostęp do ciągów komunikacji lokalnej; przeciętny dostęp do pobliskiej zabudowy
niekorzystna	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o najgorszej atrakcyjności, zdecydowanie utrudniony dostęp do pobliskiej zabudowy

Dostępność komunikacyjna

dobra	dojazd do nieruchomości drogą gruntową utwardzoną kamieniem naturalnym drobnym, łatwa zrywka drewna i dostęp do jego wywozu
przeciętna	dojazd do nieruchomości drogą gruntową utwardzoną, gorszej jakości, średnia zrywka drewna i dostęp do jego wywozu
niekorzystna	brak bezpośredniego dojazdu do nieruchomości, bardzo ciężka zrywka drewna i dostęp do jego wywozu

Wielkość i kształt działki

korzystny	powierzchnia nieruchomości powyżej 0,5 ha pod tereny leśne, których kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu są korzystne i umożliwiają optymalny sposób zagospodarowania
przeciętny	nieruchomość pod cele leśne, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu są przeciętne i wystarczające dla tradycyjnych rozwiązań leśnych
niekorzystny	nieruchomość leśna, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu są niekorzystne i może powodować utrudnienia w użytkowaniu

Stan zagospodarowania

dobry	nieruchomość leśna, teren płaski, na działce nie występują urządzenia i obiekty utrudniające optymalnego korzystania
przeciętny	nieruchomość leśna, teren niezagospodarowany, płaski lub z niewielkim kątem nachylenia, porośnięty zielenią niską i pojedynczymi drzewami
niekorzystny	nieruchomość leśna, teren niezagospodarowany, niekorzystne ukształtowanie terenu: znaczne różnice rzędnych wysokości terenu, rowy melioracyjne, mogące ograniczyć optymalne i efektywne wykorzystanie działki

- Dokonano określenia wag cech rynkowych, czyli pomiaru ich wpływu oddziaływania na osiągnięte ceny transakcyjne. Rynkowe cechy nieruchomości decydujące o wartości rynkowej nieruchomości oraz wagi tych cech na lokalnym rynku wynoszą odpowiednio:

Wybór atrybutów cech rynkowych - nieruchomości gruntowe niezabudowane – tereny lasów

Lp.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Lokalizacja:	25,00 %
2.	Dostępność komunikacyjna:	10,00 %
3.	Wielkość i kształt działki:	45,00 %
4.	Stan zagospodarowania:	20,00 %
	Razem:	100,00 %



Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane - tereny komunikacji

Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane – tereny komunikacji

Lokalizacja nieruchomości w strefie

dobra	lokalizacja w sąsiedztwie głównych dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych, nieruchomość zlokalizowana na obszarze o znacznej atrakcyjności inwestycyjnej, w modnej i rozwojowej okolicy o dobrej opinii; dobry dostęp do głównych ciągów komunikacji krajowej; dogodny dostęp do punktów usługowo-handlowych i administracyjnych
przeciętna	lokalizacja w sąsiedztwie głównych dróg lokalnych, nieruchomość zlokalizowana na obszarze o średniej atrakcyjności inwestycyjnej, w modnej okolicy o dobrej opinii; dobry dostęp do głównych ciągów komunikacji krajowej; dogodny dostęp do punktów usługowo-handlowych i administracyjnych, przeciętna ekspozycja względem głównego ciągu komunikacyjnego

Dostępność komunikacyjna

dobra	dojazd drogą publiczną, dobry dostęp do głównych szlaków komunikacji miejskiej i krajowej, dobra ekspozycja nieruchomości w kierunku drogi; dobre możliwości parkowania; dobry dostęp do komunikacji miejskiej
przeciętna	dojazd poprzez sąsiednie nieruchomości drogą asfaltową lub brukowaną; możliwość parkowania; pewne oddalenie od głównych ciągów komunikacji krajowej, średni dostęp do komunikacji miejskiej

Wielkość i kształt działki

korzystny	wielkość i kształt geometryczny nieruchomości oraz ukształtowanie terenu są korzystne i umożliwiają optymalny sposób zagospodarowania
przeciętny	wielkość i kształt geometryczny nieruchomości oraz ukształtowanie terenu są przeciętne i wystarczające dla tradycyjnych rozwiązań architektonicznych, nie powoduje jednocześnie znacznych utrudnień w przeznaczeniu pod tereny komunikacyjne
niekorzystny	kształt geometryczny nieruchomości oraz ukształtowanie terenu są niekorzystne i może powodować utrudnienia w przeznaczeniu pod tereny komunikacyjne

Stan zagospodarowania

dobry	nieruchomość zagospodarowana, teren płaski, utwardzony asfaltem lub kostką brukową, działka bez ograniczeń użytkowania
przeciętny	nieruchomość niezagospodarowana, teren płaski lub z niewielkim kątem nachylenia, utwardzony kamieniem, żwirem, płytami betonowymi, itp.
niekorzystny	nieruchomość niezagospodarowana, niekorzystne ukształtowanie terenu: różnicę rzędnych wysokości terenu, droga gruntowa, porośnięta zielenią nieurządzoną

- Dokonano określenia wag cech rynkowych, czyli pomiaru ich wpływu oddziaływania na osiągnięte ceny transakcyjne. Rynkowe cechy nieruchomości decydujące o wartości rynkowej nieruchomości oraz wagi tych cech na lokalnym rynku wynoszą odpowiednio:

Wybór atrybutów cech rynkowych - nieruchomości gruntowe niezabudowane - tereny komunikacji

Lp.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Lokalizacja:	30,00 %
2.	Dostępność komunikacyjna:	20,00 %
3.	Wielkość i kształt działki:	30,00 %
4.	Stan zagospodarowania:	20,00 %
	Razem:	100,00 %

trzymane wyniki skonfrontowano z informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

**10. Prezentacja wyniku i wnioski**

Lp.	Lokalizacja	Forma władania	Numer działki	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia gruntu [m ²]	Wartość 1 m ² prawa do gruntu [PLN/m ²]	Wartość rynkowa prawa do gruntu [PLN]
1	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	421/22	GL1W/00079657/5	230,00	6,07	1 396,00
2	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	422/23	GL1W/00079657/5	460,00	6,07	2 792,00
3	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	423/24	GL1W/00079657/5	360,00	6,07	2 185,00
4	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1176/21	GL1W/00079657/5	2 316,00	5,89	13 641,00
5	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1204/21	GL1W/00079657/5	5 760,00	5,02	28 915,00
6	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1299/33	GL1W/00079657/5	401,00	5,30	2 125,00
7	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1300/33	GL1W/00079657/5	4 687,00	8,28	38 808,00
8	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1479/35	GL1W/00079657/5	313,00	5,30	1 659,00
9	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1480/35	GL1W/00079657/5	2 671,00	8,28	22 116,00
10	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1024/17	GL1W/00079657/5	109,00	23,04	2 511,00
11	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	435/16	GL1W/00079657/5	230,00	43,62	10 033,00
12	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	436/13	GL1W/00079657/5	280,00	43,62	12 214,00
13	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1388/15	GL1W/00079657/5	118,00	43,62	5 147,00
14	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1577/13	GL1W/00079657/5	1 103,00	43,62	48 113,00
15	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1578/13	GL1W/00079657/5	787,00	43,62	34 329,00
16	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1239/50	GL1W/00079657/5	27,00	6,62	179,00
17	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1240/50	GL1W/00079657/5	960,00	5,30	5 088,00
18	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1245/25	GL1W/00079657/5	5 237,00	5,02	26 290,00
19	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1152/43 (1304/43)	GL1W/00042713/8	393,00	5,74	2 256,00
20	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	1152/43 (1305/43)	GL1W/00042713/8	5 989,00	8,60	51 505,00
21	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	438/13	GL1W/00001953/3	330,00	39,38	12 995,00
22	Gmina Marklowice, obręb Marklowice Dolne	własność	440/13	GL1W/00001953/3	1 330,00	43,62	58 015,00
RAZEM:							382 312,00



Wnioski i komentarz do wyniku oszacowania:

- stan nieruchomości oraz jej składników nie ogranicza możliwości jej wykorzystania;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych;
- wycenę sporządzono zgodnie z przepisami prawa.

11. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Nie może być on opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści.
- Nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- Niniejsza wycena jest ważna przez okres 12 miesięcy, lecz nie dłużej niż do wystąpienia istotnych zmian w zakresie stanu przedmiotu wyceny oraz aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości.
- Wycena oparta jest na oględzinach przedmiotu wyceny dokonanych podczas wizji lokalnych oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
- Dokumentacja dostarczona przez Zamawiającego przyjęta została w dobrej wierze jako wiarygodna oraz kompletna i nie była przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Parametry użytkowe obiektów przyjęto na podstawie wizji lokalnej oraz informacji dostarczonej przez Zamawiającego.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Stan techniczny przedmiotu wyceny został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- 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.
- Wykorzystanie danych zawartych w niniejszym operacie powinno odbywać się zachowaniem zasad poufności.
- Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT.

12. Załączniki

- Załącznik – A – arkusze kalkulacyjne.
- Załącznik – B – dokumentacja geodezyjna.
- Załącznik – C – polisa OC.