

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ
PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W OGRODZIĘNCU POWIAT ZAWIERCIE
WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE**


Autor opracowania -

**Michalski Robert
uprawnienia nr 3387**



Dąbrowa Górnicza , 18 luty 2020 r.

WYCIĄG Z OPERATU

1. Określenie nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Ogrodzieńcu, powiat Zawiercie.
2. Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia zobowiązań spółki.
3. Opis nieruchomości	Nieruchomość położona w pośredniej dzielnicy powiatu. Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej 891/1 niezabudowanej o łącznej powierzchni 3,3877ha, działki ewidencyjnej 1657/1 niezabudowanej o łącznej powierzchni 13,3306ha zapisane w księdze wieczystej CZ1Z/00042282/8. Sąsiedztwo stanowią tereny niezabudowane oraz produkcyjno usługowe. Dojazd bezpośredni drogą o utwardzonej asfaltowej nawierzchni. Nieruchomość nieuzbrojona ale z możliwością podłączenia mediów, nieogrodzona i niezagospodarowana
4. Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego	6 018 588 , 00 zł
5. Data sporządzenia operatu	18. 02. 2020 r.
6. Podpis rzeczoznawcy	

SPIS TREŚCI

	STRONA
I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU	
I ZAKRESU WYCENY	4
II. OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
III. OKREŚLENIE PODSTAW WYCENY	4
III.1. Określenie podstaw formalnych	4
III.2. Określenie podstaw materialno-prawnych	4
III.3. Określenie źródeł danych merytorycznych	4
IV. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	5
V. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
V.1. Określenie stanu prawnego	6
V.2. Przeznaczenie w planie miejscowym	7
V.3. Określenie stanu techniczno-użytkowego	7
VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	7
VII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	8
VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	12
IX. USTALENIA KOŃCOWE	14
X. KLAUZULE	15
ZAŁĄCZNIKI	16

I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Ogrodzieńcu, powiat Zawiercie. Nieruchomość położona w pośredniej dzielnicy powiatu. Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej 891/1 niezabudowanej o łącznej powierzchni 3,3877ha, działki ewidencyjnej 1657/1 niezabudowanej o łącznej powierzchni 13,3306ha zapisane w księdze wieczystej CZ1Z/00042282/8.

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej przysługujące jest JURA INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Sosnowcu.

II. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania /WRU/ nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia zobowiązań spółki.

III. OKREŚLENIE PODSTAW WYCENY

III.1. Określenie podstaw formalnych

Podstawą formalną wyceny jest umowa zawarta pomiędzy jest JURA INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Sosnowcu a Biuro Wyceny Nieruchomości „CENROM” – Robert Michalski ul. Sienkiewicza 7/22 , 41-300 Dąbrowa Górnicza.

III.2. Określenie podstaw materialno-prawnych

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2020r, poz. 65)
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2018r., poz. 1025 ze zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2019r. , poz. 2250)
- Rekomendacja S KNF – dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1- Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017r poz. 59.

III.3. Określenie źródeł danych merytorycznych

1. Aktualne notowania cen rynkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z aktów notarialnych agencjach pośrednictwa i obrotu nieruchomościami oraz własnej bazy danych.

2. Wizja lokalna przeprowadzona w obecności właściciela .
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec .
4. Odpis z księgi wieczystej.
5. Wypis z rejestru gruntów.
6. Wrys z mapy ewidencyjnej.
- 7 R. Borowiecki „Metody i procedury wyceny przedsiębiorstw i ich majątku”
Warszawa 2011r.
8. „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” (przykłady operatów szacunkowych) pod redakcją Sabiny Żróbek , Olsztyn 2005r
9. „Przykłady Wycen Nieruchomości - Praktyka” Instytut Doradztwa Majątkowego,
Wydanie X, Warszawa 2016r

IV. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

Data określenia stanu prawnego nieruchomości	18. 02. 2020 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	14. 02. 2020 r.
Data określenia wartości nieruchomości	18. 02. 2020 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	18. 02. 2020 r.

V. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

V.1. Określenie stanu prawnego

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej jest JURA INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Sosnowcu. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Ogrodzieniec powiat Zawiercie. Nieruchomość zapisana jest w ewidencji gruntów jako działka nr :

Nr mapy	Nr działki	Nr księgi wieczystej	Rodzaje użytków	Powierzchnia ha
6	891/1	CZ1Z/00042282/8	R IV a	2.4976
			R IV b	0.4470
			R V	0.0506
			dr	0.3925
			Razem	3.3877
7	1657/1	CZ1Z/00042282/8	R III b	4.5546
			R IV a	4.8632
			R IV b	0.3935
			Ps VI z	0.9028
			Lz	1.4514
			N	0.6035
			dr	0.5616
Razem	13.3306			
Razem	16.7183			

Nieruchomość wpisana w księdze wieczystej nr CZ1Z/00042282/8

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie : Śląskie

Powiat : Zawierciański

Miejscowość : Ogrodzieniec

Ulica: -

Numer działki : 1657/1, 891/1

Sposób korzystania : nieruchomość niezabudowana

Obszar : 16,7183 ha

Dział I – Spis praw

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ CAŁOŚĆ DZIAŁEK OZNACZONYCH NR GEOD. 829/9, 804/88, 804/77 O POW. ŁĄCZNEJ 1HA 7496 M.KW. POŁOŻONYCH W OGRODZIENCU, OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR 32698 - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK GRUNTU NR 1627, 1657/1, 891/1 O POW. ŁĄCZNEJ 16HA 7753 M.KW. NA PODSTAWIE PAR. 5 UMOWY PRZENIESIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ Z DNIA 28 MARCA 2002R. REP. A NR 1763/2002.

NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA, ODDANA W WIECZyste UŻYTKOWANIE DO DNIA 05-12-2089 R.

Dział II – Własność

Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty : JURA INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia : BRAK WPISÓW

Dział IV – Hipoteka : WPISANA HIPOTEKA

V.2. Przeznaczenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie nieruchomości ustalono w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą nr XLVI/339/2009

- działka nr 891/1 – tereny urządzeń turystyki, sportu i rekreacji oraz zieleni leśno – parkowej. Oznaczenie **A6 UT, US, ZL4, T oraz A 23 RZ.**

- działka nr 1657/1 – tereny zieleni leśno – parkowej z urządzeniami turystyki, sportu, rekreacji oraz tereny urządzeń obsługi zaplecza technicznego.

Oznaczenie **A6 ZŁ, UT, US, KS, W.**

V.3. Określenie stanu techniczno-użytkowego

Wyceniana nieruchomość znajduje się w Ogrodzieńcu, powiat Zawiercie.

Działki znajdują się w centralnej części miasta na terenie byłej cementowni. Dojazd bezpośredni do działek drogą o utwardzonej asfaltowej oraz betonowej nawierzchni od ulicy Kościuszki. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny niezabudowane oraz aktualnie tereny

usługowo - przemysłowe. Działki niezabudowane, nieogrodzone, niezagospodarowane oraz nieuzbrojone – istnieje możliwość podłączenia do sieci elektrycznej, wodnej oraz gazowej. Działki o nieregularnym kształcie i niewielkim nachyleniu nawierzchni w tylnej części. Wszystkie przedmiotowe działki mają utrudniony dostęp do centrum handlowo – usługowego. Warunki geotechniczne nieruchomości dobre. Stan prawny i użytkowy nieruchomości nie uległ zmianie.

VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny przy założeniu, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Przy metodzie korygowania ceny średniej porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości .

Zgodnie z § 29.1, 29.2, 29.3 powyższego rozporządzenia „przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualne ceny w obrocie nieruchomościami”.

VII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizę i charakterystykę rynku przeprowadzono w zakresie dotyczącym celu wyceny oraz charakteru wycenianej nieruchomości, biorąc pod uwagę:

- rodzaj rynku – rynek prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod usługi sportu i turystyki

- obszar rynku – powiat Zawiercie oraz powiaty ościennie – rynek regionalny z uwagi na brak wystarczającej ilości transakcji na terenie powiatu.

- okres badania cen – lata 2018 - 2020

Gmina Ogrodzieniec znajduje się w środkowo – wschodniej części województwa śląskiego i jednocześnie w południowej części Powiatu Zawierciańskiego, w niedalekiej odległości od trzech głównych aglomeracji Polski południowej: Krakowa (60 km), Katowic (55 km) i Częstochowy (50 km). W odległości 30 km od Ogrodzieńca znajduje się międzynarodowe lotnisko pasażerskie w Katowicach - Pyrzowicach, a w odległości 60 km międzynarodowe lotnisko w Krakowie-Balicach. Obszar Gminy znajduje się w granicach Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego, a jednocześnie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd. Gmina charakteryzuje się typowym wyżynnym krajobrazem z lasami, polami oraz licznymi ostańcami skalnymi. Najwyższym wzniesieniem jest Góra Zamkowa, zwana również Górą Janowskiego, wznosząca się na 515,5 m. nad poziom morza. Gmina Ogrodzieniec od zachodu sąsiaduje z gminą Łazy, od północnego - zachodu z miastem Zawiercie, od północy z Gminą Kroczyce, od wschodu z Gminą Pilica, od południa z Gminą Klucze, która należy do Powiatu Olkuskiego w województwie Małopolskim. Powierzchnia Gminy wynosi ogółem 86 km², z czego blisko połowę zajmują lasy. Gminę zamieszkuje 9860 osoby (stan na 31.12.2016) z czego prawie połowa mieszka w samym Ogrodzieńcu,

Zanalizowano ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2018 - 2020r . Najchętniej kupowane są działki pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności o powierzchni użytkowej od 500 m² do 800 m². Największy wpływ na ceny działek gruntowych ma lokalizacja (w spokojnej dzielnicy z dobrym dostępem do centrum), otoczenie i sąsiedztwo, kształt działki oraz dostęp do mediów. Rozpiętość cenowa nieruchomości gruntowych podobnych na rynku regionalnym w zależności od lokalizacji, otoczenia i uzbrojenia wynosi od 9,00zł/m² na peryferiach powiatu do ponad 44,00zł/m² w centrum.

Zgromadzono dane o 11 nieruchomościach gruntowych niezabudowanych i ich cenach transakcyjnych prawa użytkowania wieczystego, które wybrano jako próbkę reprezentatywną z terenu powiatu.

L p.	Położenie Powiat/Gmina	Powierzchnia (m ²)	MPZP/ Studium	Cena (zł/m ²)	Data
1	DG – Będów	27512	R/ZL	26,00	I 2020
2	Zawiercie	304096	US/R	13,00	VI 2018
3	Siewierz	59595	ZL/R	37,50	V 2019
4	Olkusz	39698	R/UT	29,00	VIII 2018
5	Pilica	47410	US/UT/R	23,50	IX 2019
6	Wolbrom	16440	US/R	17,00	IX 2018
7	Zawiercie	14406	UT,UK/R	44,50	XI 2019
8	Myszków	29146	UK/R	22,00	VI 2018
9	Sławków	354694	Zi/R	10,50	III 2019
10	DG – Antoniów	12997	R/ZL	30,80	IV 2018
11	DG - Ujejsce	22566	UT/R	27,50	I 2019

Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Dane dotyczące nieruchomości wybranych do porównań w szczególności nr repertorium i numer działki znajdują się w archiwum rzeczoznawcy majątkowego.

$$C_{\min} = 10,50 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 44,50 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 25,57 \text{ zł/m}^2$$

Wartość dolna = $C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,410$

Wartość górna = $C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,740$

Z próbki reprezentatywnej wybrano działki tego samego typu o najniższych i najwyższych jednostkowych cenach transakcyjnych za 1 m².

- **Opis nieruchomości gruntowej o najniższej cenie transakcyjnej za 1 m²**

Nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Sławków powiat Będzin o powierzchni 35,4694ha, jest to działka o nieregularnym kształcie, nieogrodzona, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego pod zielen izolacyjną i rolę łącznic, nieuzbrojona z bez dostępu do sieci miejskich (w oddaleniu ponad 0,5km), o uciążliwym sąsiedztwie, z utrudnionym dostępem do drogi publicznej o nawierzchni.

- **Opis nieruchomości gruntowej o najwyższej cenie transakcyjnej za 1 m²**

Nieruchomość zlokalizowana w Zawierciu o powierzchni 1,4406ha, jest to działka o regularnym kształcie, nieogrodzona, przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi sportu i turystyki oraz rolę łącznic, z dostępem do energii elektrycznej, gazu, sieci wodociągowej, o nieuciążliwym sąsiedztwie, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Zestawienie cech pozostałych nieruchomości podobnych

L p	Nieruchomość porównawcza	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Uzbrojenie /dostęp do sieci	Dostęp do drogi	Sąsiedztwo, otoczenie
1	DG – Błędów	Daleka	e, w, g	asfalt	zadowalające
2	Zawiercie	Dobra	e	asfalt	dostateczne
3	Siewierz	Dobra	e, w, g	asfalt	dostateczne
4	Olkusz	Zadowalająca	e, w, k	asfalt	bardzo dobre
5	Pilica	Daleka	e, w, g	asfalt	dostateczne
6	Wolbrom	Zadowalająca	e, w, g, k	asfalt	dostateczne
7	Zawiercie	Bardzo dobra	e, w, g	asfalt	bardzo dobre
8	Myszków	Zadowalająca	e, w, g	asfalt	zadowalające
9	Sławków	Daleka	brak	ziemia	dostateczne
10	DG – Antoniów	Dobra	e, w, g	asfalt	zadowalające
11	DG - Ujejsce	Daleka	e, w	asfalt	dostateczne

Po przeanalizowaniu rynku nieruchomości oraz preferencji nabywców nieruchomości ustalono następujące cechy oraz wagi cech mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości:

Cechy rynkowe	Waga cechy	Opis	Wartość
1. Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30 %	bardzo dobra	0,522
		dobra	0,389
		zadowalająca	0,256
		daleka	0,123
2. Możliwości inwestycyjne	20 %	bardzo duże	0,348
		średnie	0,215
		małe	0,082
3. Uzbrojenie	20 %	pełne uzbrojenie	0,348
		uzbrojenie w 3 sieci	0,259
		uzbrojenie w 2 sieci	0,171
		uzbrojenie w 1 sieć	0,082
4. Dostęp do drogi	10 %	bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	0,174
		bezpośredni dostęp do drogi o żwirowej nawierzchni	0,130
		dostęp do drogi o ziemnej nawierzchni	0,085
		dostęp utrudniony lub brak	0,041
5. Sąsiedztwo i otoczenie	10 %	bardzo dobre	0,174
		zadowalające	0,108
		dostateczne	0,041
6. Wielkość działki	5 %	bardzo dobra	0,087
		dobra	0,065
		zadowalająca	0,043
		niekorzystna	0,021
7. Kształt działki	5%	bardzo dobry	0,087
		dobry	0,065
		zadowalający	0,043
		niekorzystny	0,021

Po przeanalizowaniu rynku lokalnego oraz preferencji nabywców nieruchomości ustalono następujące cechy oraz wagi cech mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.

Cechy rynkowe	Ocena
1. Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Bardzo dobra – przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych, obiektów oświatowych Dobra – w odległości do 300m od głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych Zadowolająca – w odległości powyżej 300m od przystanków komunikacji miejskiej, w dalszym oddaleniu od punktów usługowych Daleka – przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej i większych skupisk ludzkich
2. Możliwości inwestycyjne	Bardzo duże – możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub wielorodzinnej oraz innych dowolnych brak ograniczeń w mpzp Średnie – działka w części do zabudowy lub występują inne ograniczenia wynikające z zapisów zawartych w mpzp Małe – znaczne ograniczenia w wykorzystaniu nieruchomości, niedostosowana do potrzeb zapisów w mpzp lub brak mpzp
3. Uzbrojenie / dostęp do uzbrojenia	Pełne uzbrojenie – pełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 4siec Uzbrojenie w 3 sieci – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 3 sieci Uzbrojenie w 2 sieci – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 2 sieci Uzbrojenie w 1 sieć – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej: 1 sieć
4. Dostęp do drogi	Bezpośredni dostęp do drogi – nawierzchnia asfaltowa lub betonowa, bezpośrednio przylegająca do działki Bezpośredni dostęp do drogi – nawierzchnia żwirowa lub inne utwardzenie, bezpośrednio przylegająca do działki Dostęp do drogi – nawierzchnia ziemna lub droga gruntowa, bezpośrednio przylegająca do działki Dostęp utrudniony lub brak – dostęp przez działkę sąsiednią lub brak
5. Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobre – zadbane okolice, poczucie bezpieczeństwa, prestiż, mało uciążliwy ruch uliczny bliskość terenów zielonych np.: mniejsze parki, skwery Zadowolające – mało zieleni w bliskim sąsiedztwie, tereny zielone oddalone, poczucie bezpieczeństwa, hałas uliczny uciążliwy Dostateczne – mało lub brak zieleni w bliskim sąsiedztwie, tereny zielone dalej oddalone, zakład przemysłowy lub inne uciążliwe obiekty, hałas uliczny, średnie poczucie bezpieczeństwa
6. Wielkość działki	Bardzo dobra – powierzchnia gruntu pomiędzy od 1,000ha do 10,000ha Dobra – powierzchnia od 10,000ha do 20,000ha Zadowolająca – powierzchnia od 20,000ha do 30,000ha, Niekorzystna – bardzo duża powierzchnia lub bardzo mała powierzchnia powyżej 30,000ha
7. Kształt działki	Bardzo dobry – kształt regularny; (kwadrat, prostokąt) Dobry – kształt nieregularny; o regularnych proporcjach boków umożliwiający racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu; Zadowolający – kształt nieregularny; (trapez, trójkąt), lecz istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania powierzchni Niekorzystny – zachwiana proporcja boków działki, wąskie mocno wydłużone paski gruntu, nie mogą funkcjonować jako samodzielne działki gruntu z wyjątkiem dróg

VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej.

Wybór jednostki porównawczej, jaki może być dla tego typu nieruchomości, to 1m² powierzchni gruntu. Określono rynek lokalny na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym, podano charakterystykę wycenianej nieruchomości. Dokonano opisu nieruchomości i ich cech z ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną.

Obliczony trend czasowy nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym wyniósł 0,28 % w skali roku. Świadczy to o stabilizacji cen nieruchomości gruntowych o podobnym przeznaczeniu. Pojedyncze niewielkie wahania cen mają charakter indywidualny i nie wskazują stałej tendencji wzrostu nieruchomości podobnych. W związku z powyższym z uwagi na minimalny wzrost nie wyliczano korekty wzrostu cen z uwagi na upływ czasu. Stabilizację cen nieruchomości na badanym rynku potwierdziły informacje uzyskane w lokalnych biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości z próbki reprezentatywnej

Lp.	Rodzaj cechy	Udział % w całości	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie min	Nieruchomość o cenie max
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	Dobra	Daleka	Bardzo dobra
2.	Możliwości inwestycyjne	20%	Bardzo duże	Małe	Bardzo duże
3.	Uzbrojenie	20%	Dostęp do 3 sieci	Dostęp do 1 sieci	Dostęp do 3 sieci
4.	Dostęp do drogi	10%	Bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	Bezpośredni dostęp do drogi – nawierzchnia ziemna	Bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	Zadowolające	Dostateczne	Bardzo dobre
6.	Wielkość działki	5%	Dobra	Niekorzystna	Bardzo dobra
7.	Kształt działki	5%	Dobry	Niekorzystny	Bardzo dobry

• **Współczynniki korygujące dla nieruchomości**

Lp.	Współczynniki korygujące /wk/	Udział % w całości	Nieruchomości Wd – Wg	Zakres	Wartość
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	daleka – bardzo dobra	0,123 – 0,522	0,389
2.	Możliwości inwestycyjne	20%	małe –bardzo duże	0,082 – 0,348	0,348
3.	Uzbrojenie	20%	uzbrojenie w 1 sieć – uzbrojenie w 3 sieć	0,082 – 0,348	0,259
4.	Dostęp do drogi	10%	dostęp utrudniony lub brak – bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	0,041 – 0,174	0,174
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	dostateczne – bardzo dobre	0,041 – 0,174	0,108
6.	Wielkość działki	5%	niekorzystna – bardzo dobra	0,021 – 0,087	0,065
7.	Kształt działki	5 %	niekorzystny – bardzo dobry	0,021 – 0,087	0,065
RAZEM :		100%		0,410 – 1,740	1,408

• **Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej**

$$W_r = C_s * W_k$$

gdzie :

W_r - wartość rynkowa 1m²

C_s - średnia cena 1 m² nieruchomości gruntowej

W_k - współczynniki korygujące

$$W_r = 25,57 * 1,408 = 36,00 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego wynosi :

przyjęto do wyceny 36,00 zł/m² * 167183m² = 6 018 588,00 zł

przyjęto do wyceny **6 018 588,00 zł**

IX. USTALENIA KOŃCOWE

Przeprowadzona wycena nieruchomości uwzględnia sytuację rynkową, rzeczywiste warunki panujące na rynku, łącznie z zasadami określania cen transakcji w okresie przeprowadzenia wyceny. Jednocześnie uwzględnia przeciętnego, typowego nabywcę. Proces wyceny jest procesem badania i analizy rynku uwzględniającym warunki jakie wpływają na poziom wartości. Chodzi tu o cechy nieruchomości, ogólną sytuację gospodarczą, sytuację na rynku kapitałowym i rynku nieruchomości (wielkość i kierunki zmian popytu i podaży), otoczenie prawne i środowiskowe nieruchomości. W powyższym opracowaniu, wyceny wartości rynkowej dokonano podejściem porównawczym w celu lepszego uwzględnienia wszystkich cech wpływających na wartość nieruchomości.

WARTOŚĆ RYNKOWA

PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI

6 018 588 , 00 zł

Słownie : sześć milionów osiemnaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt osiem złotych

Wycenę przeprowadzono zgodnie z zasadami stosowanymi przy wycenie nieruchomości oraz w oparciu o obowiązujące przepisy i zasady prawa. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym oraz uwzględnia warunki przedstawione w analizie rynku a także cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości podobnych. Oszacowana wartość jest niższa niż średnia cena w przyjętej do wyceny próbce. Otrzymaną wartość można uznać za bliską cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

X. KLAUZULE

1. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Operat szacunkowy może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie firmy SAF bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji .
3. Wylacza się odpowiedzialność autora opracowania za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej .
4. Ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej .
5. Określona w operacie wartość rynkowa jest wielkością wynikającą z wartości nieruchomości w dniu dokonania szacunku, bez uwzględnienia innych czynników lub kosztów w tym podatku VAT, które mogą wpłynąć na wysokość ceny sprzedaży .
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
7. Autor operatu szacunkowego nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem oraz zamawiającym.

Dąbrowa Górnicza
18. 02. 2020r.



WYPIS Z DOKUMENTU
SPORZADZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO
w trybie art. 155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. poz. 65 z 2020r – tekst jednolity)

KSIĘGA WIECZYSTA

Sąd Rejonowy w Zawierciu Wydział Ksiąg Wieczystych

Data sporządzenia wypisu i podpis rzeczoznawcy majątkowego 18.02.2020r

Nieruchomość wpisana w księdze wieczystej nr CZ1Z/00042282/8

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie : Śląskie
Powiat : Zawierciański
Miejscowość : Ogrodzieniec
Ulica: -
Numer działki : 1657/1, 891/1
Sposób korzystania : nieruchomość niezabudowana
Obszar : 16,7183 ha

Dział I – Spis praw

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ
KSIĘGI WIECZYSTEJ

NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ CAŁOŚĆ
DZIAŁEK OZNACZONYCH NR GEOD. 829/9, 804/88, 804/77 O POW. ŁĄCZNEJ 1HA
7496 M.KW. POŁOŻONYCH W OGRODZIENCU, OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ
KW NR 32698 - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK GRUNTU
NR 1627, 1657/1, 891/1 O POW. ŁĄCZNEJ 16HA 7753 M.KW. NA PODSTAWIE PAR. 5
UMOWY PRZENIESIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I
USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ Z DNIA 28 MARCA 2002R. REP. A
NR 1763/2002.

NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA, ODDANA W WIECZYSTE UŻYTKOWANIE
DO DNIA 05-12-2089 R.

Dział II – Własność

Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty : JURA INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia : BRAK WPISÓW

Dział IV – Hipoteka : WPISANA HIPOTEKA





Widok ogólny nieruchomości



**STAROSTA
ZAWIERCIANSKI**
UL. SIENKIEWICZA 34
42-400 ZAWIERCIE

Województwo: śląskie
Powiat: zawierciański
Jednostka ewidencyjna: Ogrodzieniec - miasto
Obszr ewidencyjna: 241606_4.0001_OGRODZIENIEC

G.II.6621_425_2020

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
według stanu na dzień: 2020-02-11 13:21:36

Jednostka rejestrowa gruntów: 241606_4.0001_G2469

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

SKARB PAŃSTWA
UDZIAŁ: 1/1
charakter stanu wiadoma: własność

charakter stanu wiadoma: użytkowanie wieczyste

JURA INVESTMENT Spółka z o.o z siedzibą w Sosnowcu REGON: 243474689

Siedziba: 41-216 SOSNOWIEC LENARTOWICZA 18B

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Nr mapy	Numer działki ewidencyjnej	Polozenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasowy	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
6	881/1		Grunt orna Grunt orna Grunt orna Drogi	RVA RVb RV dr	2.4976 0.4470 0.0508 0.3925	3.3877	CZ1Z/00042282/8
Identyfikator działki: 241606_4.0001.AR_6.881/1							
7	1627		Grunt orna Nieuzyski	RVA N	0.0475 0.0095	0.0670	CZ1Z/00078679/6
Identyfikator działki: 241606_4.0001.AR_7.1627							
7	1657/1		Grunt orna Grunt orna Grunt orna Paszowiska Nieuzyski Drogi Grunt zadzwieszona i Zakrzewione	Rlib RVA RVb PaViz N dr Lz	4.5546 4.8832 0.3835 0.3028 0.6035 0.5616 1.4514	13.3306	CZ1Z/00042282/8
Identyfikator działki: 241606_4.0001.AR_7.1657/1							

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 16.7763

KLAUZULA:
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 2020-02-11

dokument sporządzony przez: Karolina Daniszewska

11.02.2020

Zawiercie, dnia:

KD
(16064)



Z P. STAROSTY
Magdalena Daniszewska
KANCELARIA GOSPODARSTWA PRAWNYCH

Kopia mapy ewidencyjnej

Skala 1:2000



Wykonat: Patrycja Bloch

Niniejszy dokument nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r.

Dokument nie zawiera żadnych informacji określonych w rozporządzeniu, w pozycjach niekorzystnych elementach w rozporządzeniu oraz standardach technicznych. Podlega prawem, § 88 ust. 1 rozporządzenia Ministra w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034)

mapa ewidencyjna
24 2020

2020-02-11

INSPEKTOR

110 Przemysław Białobłocki

PRZESADZENIA PLANU ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ
RADY MIEJSKIEJ W OGRÓDZIEŃCU
19/2004/18/2005 Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2005 R.
OBOWIĄZUJĄCY POZA OBSZAREM OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU

- USTALENIA REGULACYJNE
- 1. GRANICZ WYPOKOPIANA PLANU MIEJSCOWEGO
 - 2. LINIE WYPOKOPIANA PLANU MIEJSCOWEGO
 - 3. SPÓSOBNICZNA LINIA ZABUDOWY
 - 4. NIEPRZERWISTY LINIA ZABUDOWY
 - 5. GRANICZ JEDNOSTEK PLANIMetrycznych
 - 6. SPÓSOBNICZNA LINIA ZABUDOWY / NIERÓWE KOLEJNOŚĆ

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M1. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDYNOLOKALNEJ
 - M2. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELKOLOKALNEJ
 - M3. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M4. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M5. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M6. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M7. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M8. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M9. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M10. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M11. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M12. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M13. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M14. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M15. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M16. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M17. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M18. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M19. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - M20. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U1. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U2. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U3. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U4. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U5. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U6. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U7. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U8. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U9. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U10. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U11. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U12. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U13. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U14. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U15. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U16. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U17. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U18. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U19. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U20. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
- P1. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P2. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P3. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P4. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P5. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P6. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P7. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P8. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P9. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P10. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P11. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P12. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P13. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P14. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P15. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P16. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P17. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P18. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P19. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ
 - P20. TERENY ZABUDOWY PRZEMISŁOWEJ

- TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
- K1. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K2. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K3. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K4. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K5. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K6. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K7. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K8. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K9. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K10. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K11. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K12. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K13. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K14. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K15. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K16. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K17. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K18. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K19. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ
 - K20. TERENY ZABUDOWY KULTURALNO-EDUKACYJNEJ

- TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
- S1. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S2. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S3. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S4. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S5. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S6. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S7. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S8. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S9. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S10. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S11. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S12. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S13. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S14. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S15. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S16. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S17. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S18. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S19. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ
 - S20. TERENY ZABUDOWY SPORTOWEJ

- TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
- R1. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R2. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R3. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R4. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R5. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R6. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R7. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R8. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R9. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R10. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R11. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R12. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R13. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R14. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R15. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R16. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R17. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R18. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R19. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
 - R20. TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ

- TERENY ZABUDOWY INNEJ
- I1. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I2. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I3. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I4. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I5. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I6. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I7. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I8. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I9. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I10. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I11. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I12. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I13. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I14. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I15. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I16. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I17. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I18. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I19. TERENY ZABUDOWY INNEJ
 - I20. TERENY ZABUDOWY INNEJ

- PRZYZNACZENIE TERENÓW
- 1. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
 - 2. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELKOLOKALNEJ
 - 3. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - 4. TERENY PRODUKCYJNO USŁUGOWE
 - 5. TERENY WYKONAWCZE
 - 6. TERENY TURYSTYCZNE, SPORTOWE I REKREACYJNE
 - 7. TERENY ZIELENI I OZDOBIENIA

- ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
- 1. STREFA POLITYKI PRZESTRZENNEJ
 - 2. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 3. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 4. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 5. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 6. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 7. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 8. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 9. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 10. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 11. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 12. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 13. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 14. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 15. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 16. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 17. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 18. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 19. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 20. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
- 1. GAZDOSTWO WYSOKIEGO CIŚNIENIA
 - 2. LINIE ENERGETYCZNE 80KV I ZWIĘKSZE
 - 3. STREFY OCHRONNE OD URZĄDZEŃ

- DOBĄTKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE TERENÓW
- 1. POŁOŻENIE POZA OGRANICZENIAMI PLANU WYKALAJĄCE ZE ZAKUTALIZOWANEGO
 - 2. OPRACOWANIA ENERGETYCZNEGO

- PARK REKREACYJNY "CIEPŁA GÓRKA"
- 1. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 2. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 3. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 4. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 5. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 6. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 7. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 8. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 9. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 10. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 11. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 12. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 13. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 14. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 15. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 16. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 17. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 18. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 19. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 20. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- 1. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 2. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 3. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 4. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 5. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 6. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 7. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 8. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 9. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 10. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 11. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 12. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 13. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 14. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 15. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 16. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 17. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 18. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 19. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 20. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- 1. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 2. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 3. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 4. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 5. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 6. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 7. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 8. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 9. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 10. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 11. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 12. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 13. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 14. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 15. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 16. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 17. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 18. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 19. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 20. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- 1. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 2. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 3. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 4. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 5. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 6. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 7. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 8. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 9. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 10. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 11. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 12. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 13. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 14. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 15. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 16. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 17. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 18. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 19. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
 - 20. STREFA OCHRONY I OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

