

**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE**

43-300 BIELSKO-BIAŁA, ul. Wilsona 9/1
tel./fax (33) 815 00 05, tel. (33) 816 16 90, kom. 604 248 873
e-mail: biuro@holox.com.pl
www.holox.com.pl

PROMOCJA I MARKETING

H O L O X

Sp. z o.o.

Opracowanie nr: 65/2016

***Operat szacunkowy nieruchomości
zlokalizowanej w Gminie Sobków
w miejscowości Jawór
(KW nr K11J/00025251/0)***

2016.04.22 15:55
DYPLOMATYKA NADZIELNY

dr inż. Piotr Okrzeja

2016.04.22

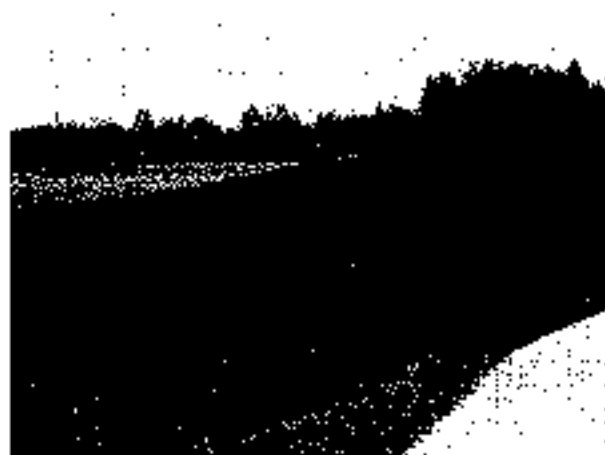
**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
HOLOX
KWIECIEŃ 2016 r.**

P.U. HOLOX S.C.
43-300 Bielsko-Biała, ul. Wilsona 9/1
OPERAT SZACUNKOWY
NIERUCHOMOŚCI

położonej w Gminie Sobków w miejscowości Jawór zapisanej
w KW nr KIIJ/00025251/0

Prawo własności:

Właścicielem nieruchomości jest RES-GAJ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Rzeszowie.



Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:
213 696 zł

Słownie: dwieście trzynaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć złotych

Rynkowa wartość nieruchomości przy wymuszonej sprzedaży wynosi:
192 326 zł

Słownie: sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta dwadzieścia sześć złotych

Rzeczoznawca majątkowy
mgr inż. Leszek Sporysz
Uprawnienia państwowe 116



Bielsko - Biała dn. 04.2016r



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO PRZEDMIOT WYCENY

Położenie nieruchomości

Województwo	świętokrzyskie
Powiat	jędrzejowski
Gmina	Sobków
Miejscowość	Jawór

Rodzaj i typ nieruchomości

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z działki o nr ewid. 29 o pow. 10 600m ² o obecnym sposobie użytkowania jako użytek rolny.
Typ nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana.

Rodzaj wartości

Rodzaj wartości rynkowej	Określono wartość rynkową oraz rynkową wartość przy wymuszonej sprzedaży.
--------------------------	---

Oznaczenie Księgi Wieczystej

Nr Księgi Wieczystej	KW nr K113/00025251/0
Oznaczenie Sądu i Wydziału	Sąd Rejonowy w Jędrzejowie – V Wydział Ksiąg Wieczystych

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z działki o nr ewid. 29 o pow. 10 600m ² o obecnym sposobie użytkowania jako użytek rolny. W zaświadczeniu Urzędu Gminy w Sobkowie poinformowano, iż działka ta częściowo znajduje się w granicach łąk o zasobach udokumentowanych – CHOMENTÓW /POLE A/ oraz częściowo w granicach łąk o zasobach udokumentowanych – LIPA. Dopuszczalna jest także lokalizacja obiektów kubaturowych integralnie związanych z działalnością rolniczą.

Obciążenie nieruchomości określonej w III dziale Księgi Wieczystej	Z wpisami
Obciążenie nieruchomości określonej w IV dziale Księgi Wieczystej	Z wpisami

Uwarunkowanie planistyczne i ochronne	Dla obszaru szacowanej nieruchomości obowiązuje Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XLIX/238/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 czerwca 2010 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działka nr 29 położona jest na terenie oznaczonym symbolem:
---------------------------------------	---



	6.R – tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych Ponadto : • Działka częściowo znajduje się w granicach złóż o zasobach udokumentowanych – Chomentów/POLE A/ • Działka częściowo znajduje się w granicach złóż udokumentowanych - LIPA
--	--

Zakres wyceny	Zakres wyceny określono na podstawie umowy z dnia uwzględniając cel wyceny oraz wymagania wynikające z przepisów prawa
----------------------	---

Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie szacunkowej aktualnej wartości rynkowej nieruchomości wg stanu na dzień 04.04.2016r. zgodnie z art. 319 prawo upadłościowe i naprawcze
-------------------	--

Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia wyceny	08.04.2016 r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	04.04.2016 r.

Metoda określenia wartości	Podjęcie porównawcze metoda porównywania parametrów
Rodzaj wartości	Wartość rynkowa / rynkowa przy wymuszonej sprzedaży
Wartość rynkowa nieruchomości	213 696 zł Słownie: dwieście trzynaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć złotych
Rynkowa wartość likwidacyjna	192 326 zł Słownie: sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta dwadzieścia sześć złotych

Imię i nazwisko oraz numer uprawnień Rzeczoznawcy Majątkowego	mgr inż. Leszek Sporysz Uprawnienia państwowe 116
--	--

Podpis i pieczęć



SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	5
1.1. Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres wyceny	5
2. Cel wyceny	5
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawa materialno – prawna	5
3.3. Źródła danych merytorycznych	5
4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	6
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	7
5.1. Stan prawny	7
5.2. Opis nieruchomości	9
5.4 PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM	11
6. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny	12
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	12
7.1 Stan i stopień rozwoju rynku	12
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
8.1 Oszacowanie wartości praw do gruntu	15
8.1.1. Metodologia wyceny	15
8.1.2. Informacje wstępne	15
8.1.3. Charakterystyka obiektów porównawczych	16
8.2. Oszacowanie rynkowej wartości nieruchomości oraz rynkowej wartości likwidacyjnej	17
9. OMÓWIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO WYCENY	20
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	21

Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Kopia odpisu zwykłego z Księgi Wiczychstej
3. Kopia wypisów z rejestru gruntów.
4. Wyrisy z mapy ewidencyjnej.
5. Zaświadczenie Urzędu Gminy w sprawie przeznaczenia w MPZP.



1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są prawa do nieruchomości gruntowej niezabudowanej zapisanej w KW nr K11J/00025251/0 – działka nr 29 o pow. 10 600m².

1.2. Zakres wyceny

Zakres opracowania określono na podstawie Umowy, uwzględniając cel wyceny oraz wymagania wynikające z przepisów prawa.

Opracowanie składa się z części, które zawierają wymagania przedstawione w Ustawie o gospodarce nieruchomościami.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie szacunkowej aktualnej wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej wg stanu na dzień 04.04. 2016r. zgodnie z art. 319 prawo upadłościowe i naprawcze.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie z dnia 11.02.2016 r.

3.2. Podstawa materialno – prawna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2003 r. nr 60, poz. 535 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23.04.1964r., Kodeks Cywilny (Dz.U.16, poz.93, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Jan Konowalczyk „ Wycena nieruchomości przedsiębiorstw” C.H. Beck, Warszawa 2009,



- Mieczysław Prystupa „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań”. PFSRM, Warszawa 2003,
- Mieczysław Prystupa „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym” A1.MAMER Wyższa Szkoła Ekonomiczna Warszawa 2008
- E. Kucharska-Stasiak, „Nieruchomość a rynek”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004, wyd. II.,
- Dane zawarte w ewidencji gruntów,
- Zapisy w KW,
- Dokumentacja mapowa – mapa ewidencyjna,
- Własne informacje i analizy monitorowanego rynku nieruchomości,
- Materiały dostarczone przez Zamawiającego,
- Własna baza danych o cenach transakcyjnych nieruchomości w dyspozycji rzeczoznawcy majątkowego.

4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- Data wyceny nieruchomości: 08.04.2016r.
- Data oględzin nieruchomości: 18.03.2016r.
- Data, na którą ustalono stan nieruchomości: 04.04.2016r.
- Data, na którą ustalono poziom cen: 04.04.2016r.



5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Aktualny odpis z księgi wieczystej pozwolił na ustalenie następującego stanu prawnego nieruchomości:

KW NR K11J/00025251/0 Sądu Rejonowy w Jędrzejowie V wydział Ksiąg Wieczystych z Siedzibą w Jędrzejowie
typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - oznaczenie nieruchomości:

Numer bieżący nieruchomości: 2

Numer porządkowy: 1

Województwo: świętokrzyskie

Powiat: Jędrzejów

Gmina: Sobków

Miejscowość: Jawór

Działka nr: 29

Numer obrębu: 0011

Nazwa obrębu ewidencyjnego:---

Położenie: 1

Sposób korzystania: Użytek rolny

Obszar: 1,0600 ha

Dział I-SP – spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów.

Dział II – własność:

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 1/1

Lista wskazań udziału w prawie: 3

Nazwa: Rcs-Gaj Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa

Siedziba: Rzeszów

REGON: 18019260000000

Działy III: prawa, roszczenia i ograniczenia:

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Treść wpisu: Agencji Nieruchomości Rolnej przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat, licząc od dnia zawarcia umowy tj. od 28-11-2012r.



Przedmiot wykonania: działka oznaczona w ewidencji numerem 29
o powierzchni 1,0600 ha, położona w miejscowości Jawór, Gmina Sobków,
pow. jędrzejowski, woj. świętokrzyskie.

Nazwa: Skarb Państwa Agencja Nieruchomości Rolnych

Siedziba: Rzeszów

REGON: 01034470800000

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: Postanowieniem z dnia 14 maja 2014 roku sygn. akt V GU 7/14

Sąd Rejonowy w Rzeszowie ogłosił upadłość obejmującą likwidację majątku
w stosunku do: RES-GAJ Sp. z o. o. Sp. k. w Rzeszowie

Dział IV: hipoteka

Numer hipoteki (roszczenia): 1

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma: 75000,00

Suma słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy

Waluta sumy: zł

Numer wierzytelności: 1

Wierzytelność: zabezpieczenie zapłaty należności głównej, odsetek oraz
kosztów procesu zasądzonych nakazem zapłaty wydany w postępowaniu
nakazowym z weksla przez Sąd Rejonowy dla M.S.
T. Warszawy, wydział VIII Gospodarczy dnia 23 września 2013r. Sygn. akt:
VIII GNC 5369

Nazwa: BRE LEASING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Siedziba: Warszawa

REGON: 01252780900000

Wypis z rejestru gruntów aktualny na dzień wyceny pozwolił na ustalenie
następującego stanu prawnego nieruchomości:

Województwo: świętokrzyskie

Powiat: Jędrzejowski

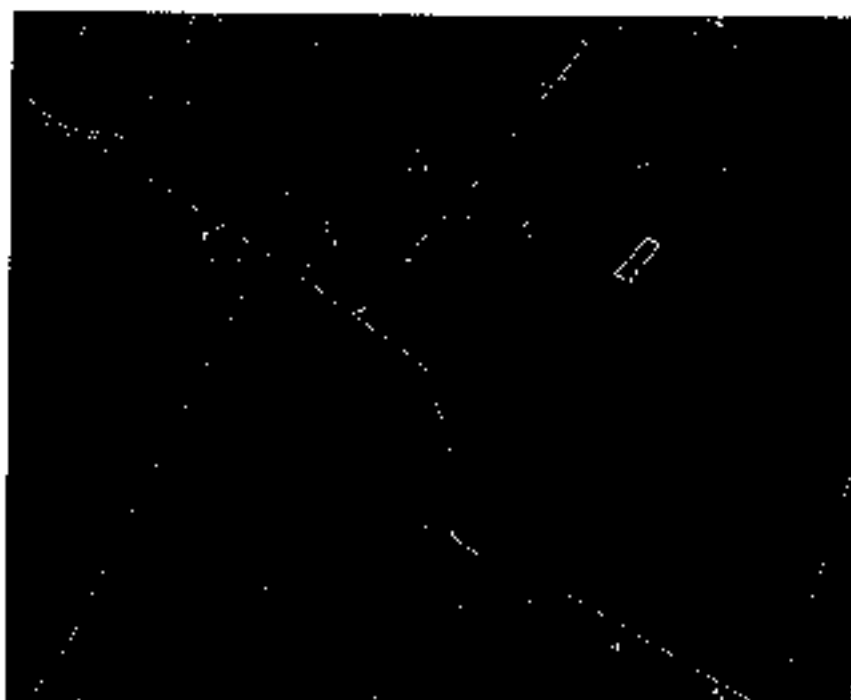
Nr. Jednostki rejestrowej: G. 175

Numer działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Pow. użytku [ha]	Powierzchnia działki	Nr KW lub inny dokument własności
29	1	Jawór	Grunty orne Grunty orne Grunty orne	0.3200 0.6100 0.1100	1.0600	KW K11J/00025251/0



5.2. Opis nieruchomości

Poniżej mapa obrazuje lokalizację nieruchomości na tle Miejscowości.



Źródło: geoportals.gov.pl



Położenie

Nieruchomość położona jest w Miejscowości Jawór w Gminie Sobków, w powiecie jędrzejowskim. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią pola i lasy. Teren jest w promieniu całej widoczności niezabudowany.

Zagospodarowanie

Teren działki nie jest ogrodzony, nieutwardzony.

Otoczenie

Otoczenie stanowią pola i lasy w dalszej odległości zabudowa jednorodzinna.

Dostęp do drogi

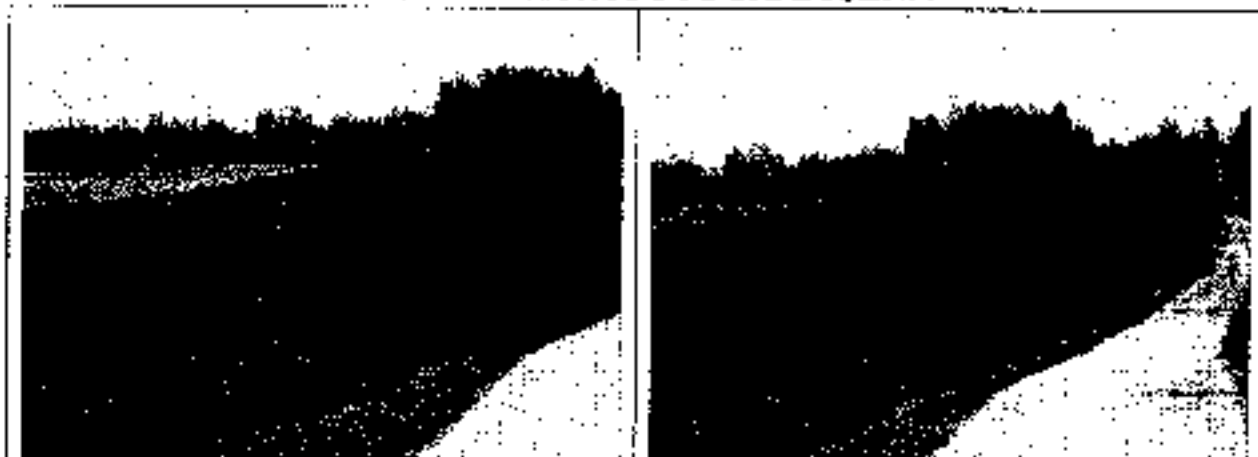
Brak bezpośredniego dostępu do drogi.

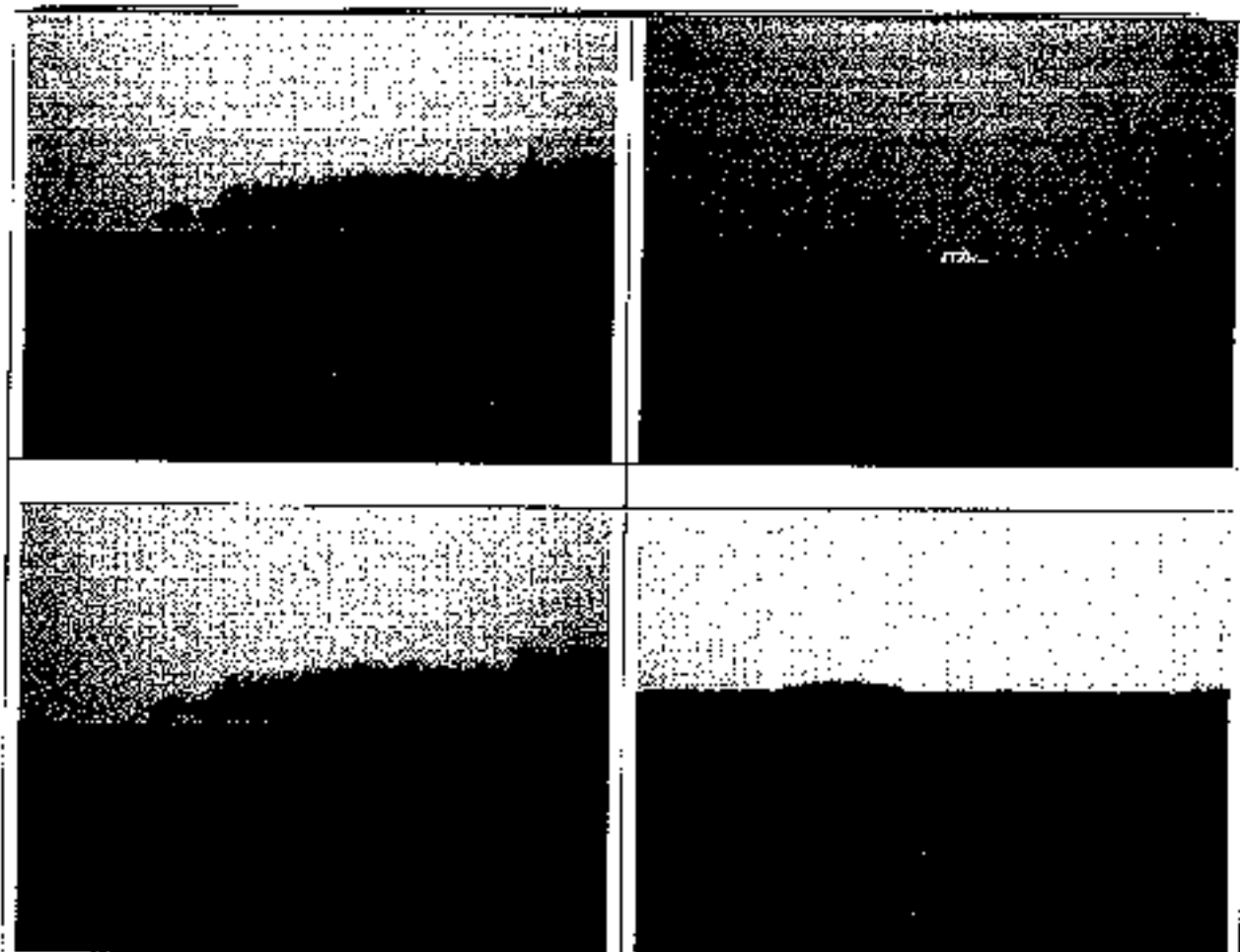
Parkowanie

Brak możliwości.

DZIAŁKI	
Działka nr	29
Powierzchnia	10 600m ²
Położenie	Działka położona w powiecie jędrzejowskim, w obrębie 7 Jawór
Otoczenie	Otoczenie stanowią pola i lasy w dalszej odległości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





5.4 PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Dla obszaru szacowanej nieruchomości obowiązuje Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XLIX/238/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 czerwca 2010 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Działka nr 29 położona jest na terenie oznaczonym symbolem:

6.R – tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych.

Ponadto :

- Działka częściowo znajduje się w granicach złóż o zasobach udokumentowanych – Chomentów/POLE A/
- Działka częściowo znajduje się w granicach złóż udokumentowanych - LIPA



6. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny

Zestawienie celu wyceny i uzyskanych informacji o nieruchomości oraz lokalnym i regionalnym rynku obrotu nieruchomościami zdecydowały o wykazaniu niniejszą wyceną wartości rynkowej nieruchomości.

Do ustalenia jej zbadano regionalny rynek nieruchomości o takim samym przeznaczeniu. Rzeczoznawca narzucił następujące warunki pozwalające określić zakres do przeszukiwania rynku:

- grunty o podobnym przeznaczeniu,
- lokalizacje na rynku lokalnym lub regionalnym,
- transakcje zawarte w ostatnich 24 miesiącach,
- transakcje wolnorynkowe,

Po zapoznaniu się z warunkami transakcji i zestawieniu przedstawionych wyżej informacji zdecydowano o ustaleniu wartości rynkowej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parametrów badań rynku regionalnego odniesieniu do ceny sprzedaży działek o podobnym charakterze.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1 Stan i stopień rozwoju rynku

Rodzaj rynku. Analiza dotyczy: nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolno - przemysłowym, gdyż zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Sobkowie znajdują się zapisy, iż działka ta częściowo znajduje się w granicach złóż o zasobach udokumentowanych – CHOMENTÓW /POLE A/ oraz częściowo w granicach złóż o zasobach udokumentowanych –LIPA. Brak jest natomiast dokumentacji pozwalającej na wydobywanie złóż.

Charakterystyka rynku nieruchomości:

Powiat jędrzejowski – Powiat jędrzejowski – powiat (województwo świętokrzyskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Jędrzejów.

W skład powiatu wchodzi:

gminy miejsko-wiejskie: Jędrzejów, Małogoszcz, Sędziszów

gminy wiejskie: Imielno, Nagłowice, Oksa, Słupia, Sobków, Wodzisław

miasta: Jędrzejów, Małogoszcz, Sędziszów

Powiat jędrzejowski graniczy z trzema powiatami województwa świętokrzyskiego: włoszczowskim, kieleckim i pińczowskim, z jednym



powiatem województwa małopolskiego: miechowskim oraz z jednym powiatem województwa śląskiego: zawierciańskim.

Powiat jędrzejowski położony jest na Wyżynie Małopolskiej w większości w obrębie Niecki Nidziańskiej, a jego północno-zachodnie tereny leżą na Wyżynie Przedborskiej. W skład Niecki wchodzi charakterystyczny dla tego regionu Płaskowyż Jędrzejowski. Teren płaskowyżu jest pofalowany i opada łagodnymi garbami z zachodu na wschód. Dominują tu gleby urodzajne, przeważnie rędziny. Obszar zbudowany jest z utworów węglanowych górnej kredy. Przed I wojną światową powiat należał do guberni kieleckiej, zaś po wojnie do województwa kieleckiego. Po II wojnie światowej ponownie włączono go do województwa kieleckiego. Powiat istniał aż do reformy administracyjnej w 1975 roku. Kolejna reforma w 1999 roku przywróciła powiat jędrzejowski i włączyła go do województwa świętokrzyskiego.

Osadnictwo na terenie powiatu jędrzejowskiego ma długą historię. W wyniku badań archeologicznych w okolicy Sobkowa i Nagłowic odkryto liczne stanowiska kultury łużyckiej oraz świadectwa wpływów rzymskich na tych terenach. Podczas walk narodowowyzwoleńczych w obrębie powiatu rozegrano wiele potyczek, w tym najkrwawszą bitwę powstania styczniowego w 1863 roku pod Małogoszczem. W ramach reperkusji po stłumieniu powstania miastom powiatu (Jędrzejów, Małogoszcz, Sobków, Wodzisław) odebrano prawa miejskie.

Gmina Sobków - Sobków – gmina wiejska w województwie świętokrzyskim, w powiecie jędrzejowskim. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie kieleckim. Na koniec 2010 r. gminę zamieszkiwało 8 406 osób. Według stanu na styczeń 2011 r. powierzchnia gminy wynosi 144,31 km². W 2007 r. 70% obszaru gminy stanowiły użytki rolne, a 21% – użytki leśne.

Po analizie rynku lokalnego stwierdzono, iż jest on bardzo słabo rozwinięty.

Odnotowano cztery transakcje sprzedaży niezabudowanych działek gruntowych z prawem własności

Ceny transakcyjne 1 m² niezabudowanych działek gruntowych o w analizowanym przeznaczeniu na regionalnym rynku zależą przede wszystkim od atrakcyjności położenia oraz możliwości wykorzystania gospodarczego a także od wyposażenia w infrastrukturę techniczną i sąsiedztwo.

Ceny sprzedaży prawa własności gruntu wahają się od 17 zł/m² do 26 zł/m².

Popyt na podobne nieruchomości w ostatnim roku miał tendencję do stagnacji, natomiast popyt na grunt z prawem wydobywania z kopalin uwarunkowany jest pracami budowlanymi w regionie.



Wybór danych w procesie wyceny

Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano rynek na przestrzeni 24 miesięcy do dnia wyceny, nieruchomości niezabudowanych o charakterze rolno - przemysłowym, gdyż zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Sobkowie znajdują się zapisy, iż działka ta częściowo znajduje się w granicach złóż o zasobach udokumentowanych – CHOMENTÓW /POLSKA/ oraz częściowo w granicach złóż o zasobach udokumentowanych –LIPA. Brak jest natomiast dokumentacji pozwalającej na wydobycie złóż.

Pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych walorach lokalizacyjnych

Badaniem objęto:

- Informacje uzyskane z Aktów Notarialnych, urzędu Gminy Sobków oraz innych urzędów.
- Własną bazę danych.



8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Oszacowanie wartości praw do gruntu

8.1.1. Metodologia wyceny

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody porównania parami.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi m.in.:

§ 4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące 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 oraz cechy tych nieruchomości.

8.1.2. Informacje wstępne

Przeprowadzono analizę rynku nieruchomości i zebrano dane regionalnego rynku nieruchomości. W okresie monitorowania rynku wybrano transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej.



8.1.3. Charakterystyka obiektów porównawczych

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela 1 Charakterystyka rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cecha rynku	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Dobra	W rejonie atrakcyjnym rolno-przemysłowym. W atrakcyjnej części miejscowości. Sąsiedztwo nieuciążliwe o podobnej branży.
		Średnia	W rejonie średnio atrakcyjnym rolno-przemysłowym. W pośredniej części miejscowości. Sąsiedztwo nieuciążliwe o podobnej branży.
		Zła	W rejonie mało atrakcyjnym rolno-przemysłowym na peryferiach. Sąsiedztwo niekorzystne, uciążliwe.
2	Dostępność komunikacyjna	Dobra	Dojazd drogą asfaltową, odległość od infrastruktury komunikacyjnej ok. 100 m.
		Średnia	Dojazd drogą asfaltową, odległość od infrastruktury komunikacyjnej do 500 m.
		Zła	Dojazd drogą gruntową utwardzoną, odległość od infrastruktury komunikacyjnej powyżej 500 m.
3	Powierzchnia/ kształt	Dobra	Do 100 000m ² , kształt zbliżony do regularnego prostokąta lub kwadratu
		Średnia	Od 100 000 – 350 000 m ² , kształt wydłużonego prostokąta lub trapezu.
		Zła	Powyżej 350 000 m ² , kształt nieregularny, trójkątny lub inny „dziwolag”.
4	Zagospodarowanie	Dobra	Pełne
		Średnia	Częściowe
		Zła	Brak zagospodarowania
5	Infrastruktura	Dobra	Pełna
		Średnia	Możliwość doprowadzenia
		Zła	Brak

Ustalono, iż wagi cech w prezentują się w następujący sposób:

Lokalizacja/otoczenie:	35 %
Dostępność komunikacyjna:	20%
Powierzchnia i kształt:	20 %
Zagospodarowanie:	15%
Infrastruktura:	10%



8.2. Oszacowanie rynkowej wartości nieruchomości oraz rynkowej wartości likwidacyjnej

Oszacowano wartość rynkową nieruchomości oraz rynkową wartość likwidacyjną i przyjęto współczynnik 0,9. Rzeczoznawcy majątkowi pracujący w firmie P.U. HOLOX S.C są również biegłymi sadowymi z zakresu wyceny nieruchomości i w latach 2011-2016 oszacowali wartości ok. 15 nieruchomości, na którym występowały zasoby złoża. Wartość ta przy wymuszonej sprzedaży jest wg naszych analiz niewiele niższa aniżeli wartość rynkowa, dlatego przyjęto ostrożnie współczynnik na poziomie 0,9.

OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

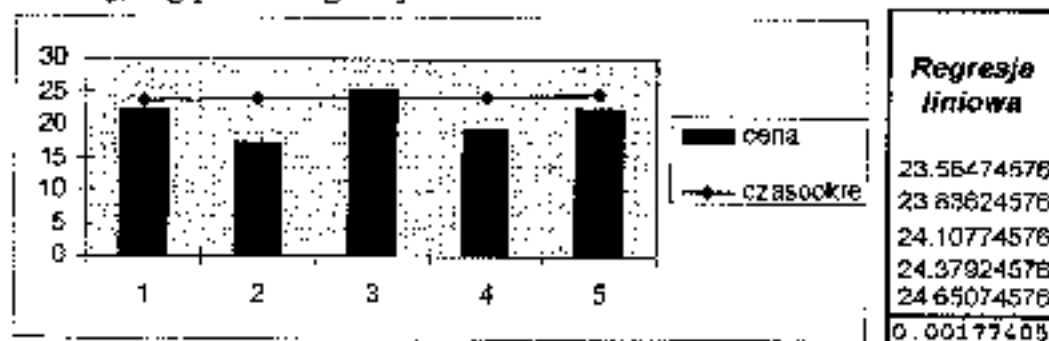
Analiza transakcji przyjętych do porównań

Ze zbioru cen transakcyjnych wykorzystano 4 transakcje sprzedaży gruntu o walorach najbardziej podobnych do wycenianego.

Tabela 2 Transakcje sprzedaży prawa do gruntu przyjęte do porównań

Nr nieruchomości	Lokalizacja	Data transakcji	Cena 1 m2 (zł)
d	Kotlice	2015-07-12	17,39
c	Sobków	2015-05-14	22,20
b	Sobków	2015-09-03	25,42
a	Jędrzejów	2015-10-10	22,55
Średnia cena transakcji			21,89

Ze względu na upływ czasu wartość 1 m² skorygowano przy pomocy regresji liniowej, wg poniższego wykresu



Wykres 1 Korekta przy pomocy regresji liniowej cen gruntów ze względu na upływ czasu

Ustalono średnioroczny wzrost cen 2%.



Tabela 3 Skorygowane transakcje sprzedaży gruntu przyjęte do porównań

Nr nieruchomości	Lokalizacja	Data transakcji	Cena 1 m ² skorygowana (zł)
d	Kotlica	2015-07-12	17.65
c	Sobków	2015-06-14	22.62
b	Sobków	2015-08-03	25.78
a	Jędrzejów	2015-10-10	22.77
Średnia cena transakcji			22.21

Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

Nieruchomość A

Działka niezabudowana z prawem własności, zlokalizowana na terenie Jędrzejowa o pow. 6 522 m². Lokalizacja średnia, dostępność komunikacyjna dobra, działka obecnie jest zagospodarowana, powierzchnia dobra, zagospodarowanie dobre, infrastruktura dobra.

Nieruchomość B

Działka niezabudowana z prawem wieczystego własności, zlokalizowana na terenie Sobkowa o pow. 2 950 m². Lokalizacja średnia, dostępność komunikacyjna dobra, działka obecnie jest zagospodarowana i zadbana, powierzchnia dobra, zagospodarowanie dobre, infrastruktura dobra.

Nieruchomość C

Działka niezabudowana z prawem własności, zlokalizowana na terenie Sobkowa o pow. 2 500 m². Lokalizacja średnia, dostępność komunikacyjna dobra, działka obecnie jest częściowo zagospodarowana, powierzchnia dobra, zagospodarowanie średnie, infrastruktura średnia.

Nieruchomość D

Działka niezabudowana z prawem własności, zlokalizowana na terenie miejscowości Kotlice o pow. 23 890 m². Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna średnia, działka obecnie jest częściowo zagospodarowana, powierzchnia średnia, zagospodarowanie średnie, infrastruktura średnia.

Tabela 4 Określenie ceny minimalnej i maksymalnej

cena minim.	27.65
cena maksym.	25.78
delta C	0.13



Poniżej zostały przedstawione wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 5 Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w delta C waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)
1	Lokalizacja/otoczenie	85	2.85
2	Dostępność komunikacyjna	20	1.63
3	Powierzchnia/kształt	20	1.63
4	Zagospodarowanie	15	1.22
5	Infrastruktura	10	0.81
	Suma:	100	8.13

Tabela 6 Zestawienie cech przyjętych do porównań

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość a	Nieruchomość b	Nieruchomość c	Nieruchomość d
1	Lokalizacja/otoczenie	średnio	średnio	średnio	średnio	dobro
2	Dostępność komunikacyjna	średnio	średnio	średnio	średnio	średnio
3	Powierzchnia/kształt	średnio	średnio	średnio	średnio	średnio
4	Zagospodarowanie	średnio	średnio	średnio	średnio	średnio
5	Infrastruktura	średnio	średnio	średnio	średnio	średnio

Tabela 7 Określenie wartości nieruchomości metodą porównywania parametrów

Cechy rynkowe	Wartość poprawki (zł/m ²)	Poprawki dla różn. a (zł/m ²)	Poprawki dla różn. b (zł/m ²)	Poprawki dla różn. c (zł/m ²)	Poprawki dla różn. d (zł/m ²)
Lokalizacja/otoczenie	1.4	0.0	0.0	0.0	-1.4
Dostępność komunikacyjna	0.8	-0.8	-0.8	-0.8	0.0
Powierzchnia/kształt	0.8	-0.8	-0.8	-0.8	0.0
Zagospodarowanie	0.6	-0.6	-0.6	0.0	0.0
Infrastruktura	0.4	-0.4	-0.4	0.0	0.0
Suma:	4.0	2.0	2.5	-1.6	-1.4
Cena nieruchomości m ²		20.72	20.78	22.02	17.88
Wartość 1m ² poprawiona	20.16	20.12	23.18	21.16	16.28
Powierzchnia (m ²)	10900				
Wartość nieruchomości zł	213 696				

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

213 696 zł

Słownie: dwieście trzynaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć złotych

Współczynnik wymuszonej sprzedaży wynosi 0,9

Rynkowa wartość przy wymuszonej sprzedaży nieruchomości wynosi:

192 326 zł

Słownie: sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta dwadzieścia sześć złotych



9. OMÓWIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO WYCENY

Wycenę nieruchomości sporządzono wg stanu na dzień 04.04.2016r. Uzyskany wynik odnośnie ceny nieruchomości jest zbliżony do średnich wartości, występujących na rynku nieruchomości na terenie rynku regionalnego.

Na wartość nieruchomości obecnie wpływają jej walory rolnicze, natomiast udokumentowanie możliwości wydobywania złoża, które występuje na terenie działki oraz uzyskanie pozwolenia na wydobywanie może znacznie zwiększyć jej wartość. RZM nie będąc w posiadaniu dokumentacji umożliwiającej wydobyć oraz dokumentacji jakie i ilości zasobów mieści się na terenie nieruchomości, ale mając informacje o udokumentowanym złożu, co wynika z zapisów MPZP oszacował jej wartość na poziomie rolniczo-produkcyjnej.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

213 696 zł

Słownie: dwieście trzynaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć złotych

Rynkowa wartość przy wymuszonej sprzedaży nieruchomości wynosi:

192 326 zł

Słownie: sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta dwadzieścia sześć złotych



10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Wartości powyższe określone zostały według cen na dzień wyceny oraz według stanu na dzień wizji lokalnej.
2. Wartość rynkowa odzwierciedla jedynie wartość nieruchomości i nie jest powiększona o sumę odpowiadającą opłatom i podatkom, jakie potencjalny nabywca musiałby ponieść w związku z jej nabyciem, jak np. opłata skarbową, podatek VAT.
3. Określona wartość rynkowa może służyć jako podstawa do negocjacji w trakcie podejmowania czynności cywilno-prawnych.
4. Określona operatem wartość w pełni uwzględnia stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości zastany w trakcie jego sporządzania.
5. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
6. Zakłada się, że autorowi operatu dostarczono wszystkie znane okoliczności, mogące mieć wpływ na wycenianą wartość - autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawa, których nie mógł stwierdzić w trakcie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dostarczonych dokumentów.
7. Autor zastrzega sobie prawo wyrażenia zgody na publikację lub ujawnienie jego treści w celu innym niż określonym w operacie.
8. Operat został wykonany w trzech oryginalnie podpisanych egzemplarzach, dwa egzemplarze otrzymuje Zlecający, jeden egzemplarz zostaje zachowany w P.U. HOLOX.
9. Do każdego opracowania został dołączony „Wyciąg z operatu szacunkowego”, jeden egzemplarz „Wyciągu” o takiej samej formie i treści zostanie przesłany do jednostki prowadzącej ewidencję gruntów i budynków (kataster nieruchomości), stosownie do zapisów „Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”, a jeden egzemplarz z potwierdzeniem przekazania pozostanie w archiwum rzeczoznawcy.



SPIS TABEL

Tabela 1 Charakterystyka rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych	16
Tabela 4 Transakcje sprzedaży prawa do gruntu przyjęte do porównań	17
Tabela 5 Skorygowane transakcje sprzedaży gruntu przyjęte do porównań	18
Tabela 6 Określenie ceny minimalnej i maksymalnej	18
Tabela 7 Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag	19
Tabela 8 Zestawienie cech przyjętych do porównań	19
Tabela 9 Określenie wartości prawa wieczystego użytkowania gruntu metodą porównywania parami	19

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1 Korekta przy pomocy regresji liniowej cen gruntów ze względu na wpływ czasu	17
---	----



[illegible][illegible]

[illegible]

STAROSTWO POWIATOWE W JĘDRZEJOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Armii Krajowej 9, 20-300 Jędrzejów
REG. 6921. 651 2016

Województwo : ŚWIĘTOKRZYSKIE
Powiat : JĘDRZEJOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 260208_2 SOBÓKÓW
Osób : 7 JAWOR

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 24.02.2016

Jednostka rejestrowa : G.176

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	RE5-GAJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA KOMANDYTOWA Z SIEDZIBĄ W RZESZOWIE 35-310 RZESZÓW UL. PODWISŁOCZE NR 30 LOK. 5;	własność	100

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków / konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub oznaczenie innych dokumentów
29	1	JAWOR	grunty orne grunty orne grunty orne	R 1a R 1b RV	0.3203 0.6303 0.1103	1.0600	AN 3835/20-2 KI J00025251/0
Id działki: 260208_2 0007.29		Wartość w tys. z		Rejestr zabudów :		Region statystyczny :	

Razem: powierzchnia działek

1 0600 ha

Głównie jeden ha sześćset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 24.02.2016

Sporzędzony dnia: 24.02.2016

Sporzędził: Jacek Kotka

Jacek Kotka
pdp



NIK E-SZY DOKUMENT JEST
PRZYZNACZONY DO
DOKONANIA WPISU W
KSIĘGZE WIECZYSTEJ

Z up. Starosty Jędrzejowskiego
2016. 02.24 mgr Dariusz Dzioba
Kierownik Wydziału Ewidencji i Gruntów
i Powiatowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

KOMENDA
EWIDENCJA GRUNTÓW

Województwo łódzkie
powiat łódzki wschodni

Subkód

1400R

Wzrost mapy

Podstawa danych: plan sytuacyjny z dnia 24.01.2016 r.
podany w formie elektronicznej

Czasopismo: 2016
Data wydania: 24.01.2016
Miejscowość: Łódź

Nazwa nieruchomości: droga widokowa

Km. drogowa: 236,7/1381 z dn. 01.02.94

Wzrost mapy: 24.01.2016

Z up. Starosty Jędrzejowskiego

Wzrost mapy: 24.01.2016

Wzrost mapy: 24.01.2016
mgr Dariusz Oziński
Kierownik Biura Ewidencji Gruntów
i Powiatowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

1:5000



ZASWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 2 pkt. 2) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 23) Urząd Gminy w Sobkowie zaświadcza, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującym teren sołectw: Chocimertów, Staniowice i Niziny, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIX/240/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 czerwca 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego Nr 241, poz. 2388, z dnia 25 sierpnia 2010 r.), zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr G.II.704.1/2-96/10 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 3 sierpnia 2010 r. stwierdzającym nieważność części uchwały Nr XLIX/240/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Chocimertów, Staniowice i Niziny (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego Nr 241, poz. 2391, z dnia 25 sierpnia 2010 r.), oraz uchwałą Nr IJ/263/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 sierpnia 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIX/240/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Chocimertów, Staniowice i Niziny (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego Nr 268, poz. 2718, z dnia 1 października 2010 r.)

- działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 369 położona w obrębie ewidencyjnym Chocimertów, gmina Sobków, znajduje się w terenach oznaczonych w w/w planie symbolem j. n.:

5.R – tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych:

- §35.1. w/w uchwały: Wyznacza się tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych oraz dróg dojazdowych do pól, oznaczone na rysunku planu symbolem R.
- §35.2. w/w uchwały: Tereny przewidziane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.
- §35.3. w/w uchwały: Dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – doskonalenie produkcji rolnej, sadowniczej i ogrodniczej oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w granicach ich aktualnych działek.
- §35.4. w/w uchwały: Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów kubaturowych integralnie związanych z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą (zabudowy zagrodowej) towarzyszących funkcji podstawowej i infrastruktury technicznej.
- §35.5. w/w uchwały: Istniejące w granicach terenu zabudowania mieszkalno-gospodarcze przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i wymiary obiektów i urządzeń, podnoszących standardy zamieszkiwania i produkcji, w granicach terenów, dla których zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu (ograniczenia lokalizacyjne wynikające z istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, obszary występowania cennych zbiorowisk roślin).
- §35.6. w/w uchwały: Dopuszcza się wykorzystywanie istniejącej zabudowy zagrodowej na cele rekreacyjno-agroturystyczne, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w pkt 5.
- §35.7. w/w uchwały: Lokalizacja nowych obiektów kubaturowych związanych z tymi uprawami, możliwa jest jedynie w sytuacji posiadania przez potencjalnego inwestora, gospodarstwa rolnego o wielkości areálu odpowiadającej średniej wielkości gospodarstwa rolnego na terenie gminy lub gospodarstwa specjalistycznego.
- §35.8. w/w uchwały: W granicach terenów rolnych, w pasach dróg dojazdowych do pól, dopuszcza się lokalizację terenowych ścieżek rowerowych.

5.Z.1. – tereny lasów i gruntów leśnych:

- §31.1. w/w uchwały: Wyznacza się tereny lasów, gruntów leśnych i dróg leśnych, oznaczone symbolem ZL,

- §31.2. w/w uchwały: Tereny przewidziane do prowadzenia zrównoważonej gospodarki leśnej, zachowującej dotychczasowe funkcje lasów: gospodarczą, ochronną, klimatotwórczą, turystyczno - rekreacyjną, dydaktyczną i kulturalną.
- §31.3. w/w uchwały: W granicach lasów obowiązują zasady gospodarowania, określone w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (jednolity tekst Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz.435) oraz planach urządzenia lasów dla lasów stanowiących własność Skarbu Państwa i uproszczonych planach urządzenia lasów w przypadku lasów prywatnych.
- §31.4. w/w uchwały: W granicach terenów lasów, w obrębie dróg śródlęsnych, ogólnodostępnych dopuszcza się lokalizację terenowych ścieżek rowerowych.

KD-L.1 – teren drogi publicznej klasy lokalnej:

- **KD-L.1** Istniejący odcinek drogi gminnej nr 002631T Sobków – Korynówka, przewidywany do przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0m. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na terenie istniejącej i projektowanej zabudowy chodniki obustronne, przyległe do jezdni.

Ponadto:

- Działka posiada dostęp do drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej w planie miejscowym symbolem KD-L.1,
- Działka częściowo znajduje się w granicach ziół o zasobach udokumentowanych – CHOMENTÓW /POLE A/;
- Przez teren działki przebiega trasa projektowanej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia (110 kV);
- Na części działki znajduje się ograniczenie lokalizacyjne wynikające z istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej.

- działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 383 położona w obrębie ewidencyjnym Chomentów, gmina Sobków, znajduje się w terenach oznaczonych w w/w planie symbolem j. n.:

5.R – tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych:

- §35.1. w/w uchwały: Wyznacza się tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych oraz dróg dojazdowych do pól, oznaczone na rysunku planu symbolem R.
- §35.2. w/w uchwały: Tereny przewidziane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.
- §35.3. w/w uchwały: Dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – doskonalenie produkcji rolnej, sadowniczej i ogrodniczej oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w granicach ich aktualnych działek.
- §35.4. w/w uchwały: Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów kubaturowych integralnie związanych z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą (zabudowy zagrodowej) towarzyszących funkcji podstawowej i infrastruktury technicznej.
- §35.5. w/w uchwały: Istniejące w granicach terenu zabudowania mieszkalno-gospodarcze przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i wymiany obiektów i urządzeń, podnoszących standardy zamieszkiwania i produkcji, w granicach terenów, dla których zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu (ograniczenia lokalizacyjne wynikające z istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, obszary występowania cennych zbiorowisk roślin).
- §35.6. w/w uchwały: Dopuszcza się wykorzystywanie istniejącej zabudowy zagrodowej na cele rekreacyjno-agroturystyczne, z zastrzeżeniem ugraniczeń określonych w pkt 5.
- §35.7. w/w uchwały: Lokalizacja nowych obiektów kubaturowych związanych z tymi uprawami, możliwa jest jedynie w sytuacji posiadania przez potencjalnego inwestora, gospodarstwa rolnego o wielkości areálu odpowiadającej średniej wielkości gospodarstwa rolnego na terenie gminy lub gospodarstwa specjalistycznego.

- §35.8. w/w uchwały: W granicach terenów rolnych, w pasach dróg dojazdowych do pól, dopuszcza się lokalizację terenowych ścieżek rowerowych.

Ponadto:

- Działka znajduje się w granicach złóż c zasobach udokumentowanych – CHOMENTÓW /POLE B/;

- działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 381/1 położona w obrębie ewidencyjnym Chomentów, gmina Sobków, znajduje się w terenach oznaczonych w w/w planie symbolem J, n.:

5.R. tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych:

- §35.1. w/w uchwały: Wyznacza się tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych oraz dróg dojazdowych do pól, oznaczone na rysunku planu symbolem R.
- §35.2. w/w uchwały: Tereny przewidziane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.
- §35.3. w/w uchwały: Dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – doskonalenie produkcji rolnej, sadowniczej i ogrodniczej oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w granicach ich aktualnych działek.
- §35.4. w/w uchwały: Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów kubaturowych integralnie związanych z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą (zabudowy zagrodowej) towarzyszących funkcji podstawowej i infrastruktury technicznej.
- §35.5. w/w uchwały: Istniejące w granicach terenu zabudowania mieszkalno-gospodarcze przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i wymiany obiektów i urządzeń, podnoszących standardy zamieszkiwania i produkcji, w granicach terenów, dla których zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu (ograniczenia lokalizacyjne wynikające z istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, obszary występowania cennych złożeń i roślin).
- §35.6. w/w uchwały: Dopuszcza się wykorzystywanie istniejącej zabudowy zagrodowej na cele rekreacyjno-agroturystyczne, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w pkt 5.
- §35.7. w/w uchwały: Lokalizacja nowych obiektów kubaturowych związanych z tymi uprawami, możliwa jest jedynie w sytuacji posiadania przez potencjalnego inwestora, gospodarstwa rolnego o wielkości areálu odpowiadającej średniej wielkości gospodarstwa rolnego na terenie gminy lub gospodarstwa specjalistycznego.
- §35.8. w/w uchwały: W granicach terenów rolnych, w pasach dróg dojazdowych do pól, dopuszcza się lokalizację terenowych ścieżek rowerowych.

KD-L.2 – teren drogi publicznej klasy lokalnej:

- KD-L.2 – istniejący odcinek drogi powiatowej nr 6389T Drozbów – Górnicy – Chomentów, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m. Pozostałe parametry drog zgodnie z obowiązującymi przepisami. W sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy chodniki dwustronne lub jednostronne przyległe do jezdni

Ponadto:

- Działka posiada dostęp do drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej w planie miejscowym symbolem KD-L.2;
- Działka znajduje się w granicach złóż c zasobach udokumentowanych – CHOMENTÓW /POLE B/;

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującym teren sołectw: Jawór, Karzy i Lipa, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIX/238/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 czerwca 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego Nr 241, poz. 2386, z dnia 23 sierpnia 2010r.), zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr IG.OJ.7041/2-

94/10 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 3 sierpnia 2010 r. stwierdzającym nieważność części uchwały Nr XLIX/238/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Jawór, Karsy i Lipa (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego Nr 241, poz. 2389, z dnia 25 sierpnia 2010 r.), oraz uchwałą Nr LI/261/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 sierpnia 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIX/238/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Jawór, Karsy i Lipa (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego Nr 268, poz. 2716, z dnia 1 października 2010 r.)

- działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 29 położona w obrębie ewidencyjnym Jawór, gmina Sobków, znajduje się w terenach oznaczonych w w/w planie symbolem j. n.i.

6.R – tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych;

- §28.1. w/w uchwały: Wyznacza się tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych oraz dróg dojazdowych do pól, oznaczone na rysunku planu symbolem R, przewidziane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.
- §28.2. w/w uchwały: Dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – doskonalenie produkcji rolnej, sadowniczej i ogrodniczej oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w granicach ich aktualnych działek
- §28.3. w/w uchwały: Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów kubaturowych integralnie związanych z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą (zabudowy zagrodowej) towarzyszących funkcji podstawowej i infrastruktury technicznej.
- §28.4. w/w uchwały: Istniejące w granicach terenu zabudowania mieszkalno-gospodarcze przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i wymiany obiektów i urządzeń, podnoszących standardy zamieszkania i produkcji, w granicach terenów, dla których zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu (ograniczenia lokalizacyjne wynikające z istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, odległości sanitarne od cmentarza, obszary występowania czarnych zbiorników roślin).
- §28.5. w/w uchwały: Dopuszcza się wykorzystywanie istniejącej zabudowy zagrodowej na cele rekreacyjno-agroturystyczne, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w p.4.
- §28.6. w/w uchwały: Lokalizacja nowych obiektów kubaturowych związanych z tymi uprawami, możliwa jest jedynie w sytuacji posiadania przez potencjalnego inwestora, gospodarstwa rolnego o wielkości: arealu odpowiadającej średniej wielkości gospodarstwa rolnego na terenie gminy lub gospodarstwa specjalistycznego
- §28.7. w/w uchwały: W granicach terenów rolnych, w pasach dróg dojazdowych do pól, dopuszcza się lokalizację terenowych ścieżek rowerowych

Ponadto:

- Działka częściowo znajduje się w granicach złóż o zasobach udokumentowanych - CHOMENTÓW /POLE A/;
- Działka częściowo znajduje się w granicach złóż o zasobach udokumentowanych - LIPA;

Niniejsze zaświadczenie wydaje się na wniosek Przedsiębiorstwa Usługowego HOLOX Sp. Cywilna., ul. Wilsona 9/1, 43-300 Bielsko - Biala., z dnia 23.02.2016 r. (data wpływu do UG w Sobkowie 24.02.2016 r.)



[Signature]
mgr inż. Andrzej Stępień

Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo - Usługowe HOLOX Sp. Cywilna, ul. Wilsona 9/1, 43-300 Bielsko - Biala;
2. a/a;

Informacja o zaległości skarbowej:

Pobranie opłaty skarbowej w kwocie 17zł w dniu 02.03.2016 r. Płatnik zawarł oświadczenie o zaległościach.