

**Cechy rynkowe i ich opis dla nieruchomości przeznaczonych  
pod zabudowę mieszkaniową**

Ip	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1	Lokalizacja	<p><b>Dobra</b> – Racibórz, Starawieś, Bosac, Studzienna, Ocice Górne, Ostróg</p> <p><b>Przeciętna</b> – Brzezcie, Markowice</p> <p><b>Zła</b> – Płonia, Miedonia, Sudół</p>
2	Kształt i wielkość nieruchomości	<p><b>Dobra</b> – nieruchomość o regularnym kształcie (zbliżony do kwadratu) oraz o powierzchni od 600 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Przeciętna</b> – nieruchomości posiadające charakterystykę znajdującą się pomiędzy cechami opisanymi jako dobra oraz zła</p> <p><b>Zła</b> – kształt nieruchomości nieregularny o dużych dysproporcjach boków lub wielkość działki poniżej 300 m<sup>2</sup> lub powyżej 2400 m<sup>2</sup></p>
3	Uciążliwości lub ograniczenia	<p><b>Małe</b> – brak występowania uciążliwości lub ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (np. brak w bliskiej odległości dużych zakładów przemysłowych, dróg oraz torowisk kolejowych i tramwajowych powodujących nadmierny hałas, itp.)</p> <p><b>Przeciętne</b> – występowanie pewnych ograniczeń lub uciążliwości wymienionych powyżej jednak w stopniu nie powodującym poważnych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości</p> <p><b>Duże</b> – występowanie poważnych uciążliwości lub ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, np. w bliskim sąsiedztwie uciążliwe zakłady przemysłowe, duży hałas oraz zadymienie, działka znajduje się w strefie zalewowej, itp.</p>
4	Dostępność komunikacyjna	<p><b>Dobra</b> – dojazd bezpośrednio z drogi asfaltowej</p> <p><b>Przeciętna</b> – dojazd z drogi utwardzonej</p> <p><b>Zła</b> – brak bezpośredniego dojazdu</p>
5	Sąsiedztwo i otoczenie	<p><b>Dobre</b> – w bliskim sąsiedztwie tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, w niedalekim sąsiedztwie występowanie punktów handlowo-usługowych, budynków użyteczności publicznej (np. szkoły, przedszkola), w bezpośrednim sąsiedztwie niska zabudowa jednorodzinna lub wielorodzinna, korzystne oddziaływanie okolicy na nieruchomość</p> <p><b>Przeciętne</b> – w bliskim sąsiedztwie podobna zabudowa mieszkaniowa, brak w bezpośredniej okolicy punktów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej, terenów rekreacyjno – sportowych.</p> <p><b>Złe</b> – brak w bezpośrednim sąsiedztwie podobnych zabudowań mieszkaniowych, punktów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej, źle zagospodarowane otoczenie (nieestetyczne).</p>

### Cechy rynkowe i ich opis dla nieruchomości rolnych

lp	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1	Bonitacja	<p><b>Dobra</b> - RI, RII, RIIIa, ŁI, ŁII, ŁIII, PsI, PsII, PsIII</p> <p><b>Przeciętna</b> - RIIIb, RIVa, RIVb, ŁIV, PsIV</p> <p><b>Zła</b> - RV, RVI, ŁV, ŁVI, PsV, PsVI, nieużytki</p>
2	Lokalizacja	<p><b>Dobra</b> - grunty znajdujące się w obrębie Markowice, Ostróg, Płonia, Medonia</p> <p><b>Przeciętna</b> - grunty znajdujące się w obrębach Brzezcie, Starawieś, Studzienna</p> <p><b>Zła</b> - grunty znajdujące się w obrębach Ocice Górne, Racibórz, Bosac, Sudół</p>
3	Kształt działki	<p><b>Dobry</b> - zbliżony do kwadratu lub prostokąta, bez zadrzewień, bez znacznego pochylenia.</p> <p><b>Przeciętny</b> – charakterystyka działki znajdująca się pomiędzy opisami dla działki o dobrym oraz złym kształcie</p> <p><b>Zły</b> – kształt nieregularny znacznie utrudniający właściwe wykorzystywanie działki i/lub działka o dużym stopniu pochylenia</p>
4	Sąsiedztwo użytków przyległych	<p><b>Dobra</b> – działki rolne o dobrej kulturze rolnej</p> <p><b>Przeciętny</b> – charakterystyka działki znajdująca się pomiędzy opisami dla działki o dobrym oraz złym sąsiedztwie użytków przyległych</p> <p><b>Zła</b> – działki przyległe do jaru, wąwozu, rzeki lub lasu</p>
5	Dostępność komunikacyjna	<p><b>Dobra</b> - droga asfaltowa</p> <p><b>Przeciętna</b> - droga gruntowa utwardzona</p> <p><b>Zła</b> - droga gruntowa bardzo wyboista lub brak dojazdu</p>

**Cechy rynkowe i ich opis dla nieruchomości przeznaczonych pod działalność przemysłową**

Ip	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1	Lokalizacja	<p><b>Dobra</b> – teren dobrze skomunikowany, dostępny, w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej</p> <p><b>Przeciętna</b> - charakterystyka znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrej oraz złej ocenie</p> <p><b>Zła</b> – teren źle skomunikowany, utrudniony dostęp, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa</p>
2	Kształt i wielkość	<p><b>Dobra</b> – kształt regularny (zbliżony do kwadratu), wielkość nieruchomości optymalna, gwarantująca możliwość zabudowy (1000-3300 m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Przeciętna</b> – charakterystyka znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrym oraz złym kształcie i pośrednich powierzchniach</p> <p><b>Zła</b> – nieruchomość o kształcie nieregularnym utrudniająca właściwe korzystanie, wielkość nieodpowiednia do optymalnego prowadzenia działalności – poniżej 500 m<sup>2</sup> i powyżej 5000 m<sup>2</sup></p>
3	Uciążliwości i ograniczenia	<p><b>Małe</b> – brak uciążliwości wynikających z cech geotechnicznych nieruchomości, brak ograniczeń wynikających z ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych, nie przebiegają nad nieruchomością linie energetyczne , uzbrojenie w zasięgu</p> <p><b>Przeciętne</b> – występowanie pewnych uciążliwości jednak niewpływających w dużym stopniu na sposób korzystania z nieruchomości</p> <p><b>Duże</b> – występowanie uciążliwości i ograniczeń w/w w sposób powodujący znaczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości</p>
4	Dostępność komunikacyjna	<p><b>Dobra</b> – pełna do drogi asfaltowej lub betonowej o znacznej przepustowości w bliskiej odległości ważnych szlaków komunikacyjnych</p> <p><b>Przeciętny</b> - charakterystyka znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrej oraz złej ocenie</p> <p><b>Zła</b> – brak dostępu do drogi</p>
5	Sąsiedztwo	<p><b>Dobra</b> – atrakcyjne dla działalności przemysłowej. Brak uciążliwości ekologicznych. Korzystne oddziaływanie okolicy na nieruchomość</p> <p><b>Przeciętna</b> – neutralne dla prowadzonej działalności. Brak oddziaływania okolicy na nieruchomość</p> <p><b>Zła</b> – negatywny wpływ otoczenia na nieruchomość powodujący ograniczenia w możliwościach jej wykorzystania</p>

**Cechy rynkowe i ich opis dla nieruchomości przeznaczonych pod działalność handlowo - usługową**

lp	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1	Lokalizacja	<p><b>Dobra</b> – teren bardzo dobrze skomunikowany, dostępny, w bliskim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa, położenie w pobliżu szlaków komunikacyjnych charakteryzujących się dużym natężeniem ruchu ulicznego, położenie w centrum miasta</p> <p><b>Przeciętna</b> - charakterystyka nieruchomości znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrej oraz złej ocenie</p> <p><b>Zła</b> – teren źle skomunikowany, utrudniony dostęp, brak w okolicy zabudowy mieszkaniowej, położenie w dużej odległości od często uczęszczanych szlaków komunikacyjnych, położenie na peryferiach miasta</p>
2	Kształt i wielkość	<p><b>Dobra</b> – kształt regularny (zbliżony do kwadratu), wielkość działki optymalna, gwarantująca możliwość zabudowy (700 - 2400 m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Przeciętna</b> – charakterystyka znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrym oraz złym kształcie i pośrednich powierzchniach</p> <p><b>Zła</b> – nieruchomość o kształcie nieregularnym utrudniająca właściwe korzystanie i wielkość działki nieodpowiednia do optymalnego prowadzenia działalności – poniżej 300 m<sup>2</sup> i powyżej 4000 m<sup>2</sup></p>
3	Uciążliwości i ograniczenia	<p><b>Małe</b> – brak uciążliwości wynikających z cech geotechnicznych nieruchomości, brak ograniczeń wynikających z ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych, nie przebiegają nad nieruchomości linie energetyczne, uzbrojenie w zasięgu</p> <p><b>Przeciętne</b> – występowanie pewnych uciążliwości jednak niewpływających w dużym stopniu na sposób korzystania z nieruchomości</p> <p><b>Duże</b> – występowanie uciążliwości i ograniczeń w/w w sposób powodujący znaczne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości</p>
4	Dostępność komunikacyjna	<p><b>Dobra</b> – pełna do drogi publicznej o znacznej przepustowości w bliskiej odległości ważnych szlaków komunikacyjnych</p> <p><b>Przeciętny</b> – dostęp do drogi asfaltowej publicznej o ograniczonej przepustowości,</p> <p><b>Zła</b> – utrudniony dostęp do drogi asfaltowej</p>
5	Sąsiedztwo	<p><b>Dobra</b> – atrakcyjne dla działalności handlowej. Brak uciążliwości ekologicznych. Korzystne oddziaływanie okolicy na nieruchomość powodujące jej pozytywny rozwój</p> <p><b>Przeciętna</b> – charakterystyka znajdująca się pomiędzy opisami dla nieruchomości o dobrej oraz złej ocenie</p> <p><b>Zła</b> – Niekorzystne wpływ otoczenia powodujący brak możliwości rozwojowych</p>