OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

PRZEDMIOT WYCENY : nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem warsztatowo-administracyjnym

CEL WYCENY : określenie wartości rynkowej nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży

ADRES : Korfantów ul. Wyzwolenia 17
działki Nr 483/17, 483/21

WŁAŚCICIEL : Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka z o.o.

AUTOR OPRACOWANIA : mgr inż. Mirosław Hryćków

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

778.000 zł

słownie : siedemset siedemdziesiąt osiem tysięcy zł

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MIROSŁAW HRYĆKÓW
48-303 NYSA
UL. KORCZAKA 6/13
TEL. 0-602 672-259
(1068)
UPRAWNIENIA NR 1320

NYSA, STYCZEŃ 2025 r.

SPIS TREŚCI

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Zleceniodawca wyceny 1
2. Autor opracowania 1
3. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny 1
4. Określenie celu wyceny 1
5. Podstawy formalne, materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych 1
6. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego 2
7. Opis i określenie stanu nieruchomości

7.1. Stan prawny nieruchomości 2

7.2. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

7.2.1. Opis działek gruntowych 2

7.2.2. Opis techniczny budynku 3

7.3. Przeznaczenie w planie miejscowym 4

8. Metodologia wyceny 4
9. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego nieruchomości 5
10. Określenie wartości nieruchomości 10
11. Wyniki końcowe wyceny 12
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe 12
13. Załączniki 12

Wyciąg z operatu szacunkowego

1.	**Określenie nieruchomości** **Województwo : opolskie** **Powiat : nyski** **Gmina : Korfantów** **Miasto : Korfantów** **Ulica : Wyzwolenia 17** **Obręb : Korfantów** **Nr działek gruntowych : dz. 483/17, 483/21** **Powierzchnia gruntu : 0,1045 ha** **KW OP1N/00002482/0 - dz. 483/17** **KW OP1N/00029649/4 - dz. 483/21** **Powierzchnia użytkowa lokalu : 864,21 m^2**	
2.	**Cel wyceny**	**Określenie wartości rynkowej nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży**
3.	**Właściciel nieruchomości**	**Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka z o.o.**
4.	**Rodzaj nieruchomości**	**Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem warsztatowo-administracyjnym**
5.	**Oszacowana wartość nieruchomości**	**778.000 zł**
6.	**Data określenia wartości**	**27.01.2025 r.**
7.	**Data sporządzenia operatu**	**27.01.2025 r.**
8.	**Uprawnienia autora operatu**	**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY** **mgr inż. Mirosław Hryćków** **uprawnienia Nr 1320**
9.	**Podpis rzeczoznawcy**	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MIROSŁAW HRYĆKÓW 48-303 NYSA UL. KORCZAKA 6/13 TEL. 0-602 672-259 (1068) UPRAWNIENIA NR 1320

1. ZLECENIODAWCA WYCENY

Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka z o.o..

2. AUTOR OPRACOWANIA

Rzeczoznawca majątkowy - mgr inż. Mirosław Hryćków zam. 48-303 Nysa ul. Korczaka 6/13.
Uprawnienia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Nr 1320.

3. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem warsztatowo-administracyjnym.
Nieruchomość zlokalizowana jest w Korfantowie przy ul. Wyzwolenia 17.
Zakres opracowania obejmuje :

1. działki gruntowe Nr 483/17, 483/21 stanowiące przedmiot prawa własności,
2. budynek warsztatowo-administracyjny, stanowiący przedmiot prawa własności.

4. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży.

5. PODSTAWY FORMALNE, MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1. Ustne zlecenie na wykonanie wyceny.
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 8.09.2023 r., poz. 1832).
4. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 roku w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 312 ze zmianami).
5. Standardy Zawodowe P.F.S.R.M..
6. Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
7. Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Nyskiego.
8. Własne informacje rynkowe zebrane z aktów notarialnych transakcji faktycznie zaistniałych na rynku, stanowiące bank danych rzeczoznawcy.
9. Wyniki oględzin nieruchomości sporządzonych przez autora wyceny w dniu 13.01.2025 r..
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

11. Materiały geodezyjne.

6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia wyceny : 27.01.2025 r..
Wartość rynkową nieruchomości określono na dzień 27.01.2025 r..
Stan nieruchomości określono na dzień 13.01.2025 r..
Data dokonania oględzin nieruchomości : 13.01.2025 r..

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Właścicielem nieruchomości jest Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka z o.o..
W skład nieruchomości wchodzą :

1. działka gruntowa Nr 483/17, jako przedmiot prawa własności. Działka pod Nr jednostki rejestrowej G438, (obręb 0001 - Korfantów) posiada powierzchnię 0,1011 ha i księgę wieczystą o Nr OP1N/00002482/0,
2. działka gruntowa Nr 483/21, jako przedmiot prawa własności. Działka pod Nr jednostki rejestrowej G14, (obręb 0001 - Korfantów) posiada powierzchnię 0,0034 ha i księgę wieczystą o Nr OP1N/00029649/4,
3. budynek warsztatowo-administracyjny, stanowiący przedmiot prawa własności.

7.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

7.2.1. Opis działek gruntowych

Nieruchomość położona jest w Korfantowie przy ul. Wyzwolenia 17.
Korfantów jest miastem w województwie opolskim, w powiecie nyskim, siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Korfantów.
Miasto leży w środkowej części województwa opolskiego, we wschodniej części powiatu nyskiego.
Miasto położone jest na Nizinie Śląskiej, w dolinie rzeki Ścinawy Niemodlińskiej, w południowej części Równiny Niemodlińskiej.
Przez Korfantów przebiegają drogi wojewódzkie : Nr 405 Korfantów - Niemodlin i Nr 407 Korfantów – Nysa.
Miasto Korfantów graniczy z wsiami Kuropas, Niesiebędowice, Włostowa, Stara Jamka oraz Rączka.
Powierzchnia miasta wynosi 10,23 km^2, liczba ludności 1.857 osób (dane z 30.06.2016 r.).
Działki zabudowane są budynkiem warsztatowo-administracyjnym.
Działki usytuowane są w centralnej części miasta, na terenie zamkniętego kompleksu rehabilitacyjno-leczniczego.

Sąsiadują z pozostałymi budynkami centrum rehabilitacji oraz budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. W pobliżu znajduje się pawilon handlowy. Sąsiedztwo i otoczenie działek jest korzystne.
Działki są kształtu regularnego, uzbrojone w przyłącze energetyczne niskiego napięcia, wodę i kanalizację.
Teren wycenianej nieruchomości jest utwardzony.
Stan zagospodarowania działek jest przeciętny.
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
Dojazd do nieruchomości jest dogodny.
Położenie nieruchomości należy uznać za korzystne.

7.2.2. Opis techniczny budynku

Budynek wolnostojący
Technologia budowy : tradycyjna
Dane podstawowe techniczno-użytkowe :
- powierzchnia zabudowy - 598,00 m^2
- powierzchnia użytkowa - 864,21 m^2
  w tym :
  - część administracyjna - 422,21 m^2
  - część warsztatowa - 442,00 m^2
- kubatura - 4.056,00 m^3

Liczba kondygnacji nadziemnych : 2
Podpiwniczenie : brak
Program użytkowy : pomieszczenia usługowo-handlowe, biurowe, warsztatowe, socjalne
Rok budowy : przed 1939 (remont - 1988)

Charakterystyka techniczna budynku

- fundamenty - ławy żelbetowe wylewane
- ściany nośne zewnętrzne - murowane z cegły pełnej
- ściany nośne wewnętrzne - murowane z cegły pełnej
- stropy - prefabrykowane z płyt WPS
- schody - żelbetowe wylewane
- ściany działowe - murowane z cegły dziurawki
- dach - dwuspadowy z więźbą drewnianą kryty papą
- stolarka - okna drewniane, drzwi zewnętrzne stalowe, drzwi wewnętrzne drewniane płytowe
- posadzki - cementowe, lastryko, terakota, wykładzina PCV
- tynki wewnętrzne - gładkie cementowo-wapienne malowane farbą emulsyjną i olejną, płytki ceramiczne
- tynki zewnętrzne - gładkie cementowo-wapienne
- instalacje - elektryczna, wodna, kanalizacyjna, telefoniczna, centralnego ogrzewania

Stan techniczny budynku

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono :
- budynek został zalany w trakcie powodzi we wrześniu 2024 r. do wys. 1 m
- budynek jest w złym stanie technicznym
- ściany w stanie średnim
- tynki wewnętrzne i zewnętrzne wymagają remontu
- pokrycie dachu wymaga remontu
- stolarka okienna i drzwiowa w stanie złym
- instalacje nie działają
- standard wykończenia jest niski

7.3. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym jako **U(M)1** - tereny usług z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej.
Uchwała Rady Miejskiej w Korfantowie Nr XLII/392/2022 z dnia 25 maja 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Opols. z 31.05.2022 r., poz. 1572).

8. METODOLOGIA WYCENY

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

Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dokonano na podstawie w szczególności następujących zasad określonych w wymienionych podstawach prawnych :

1. Art. 4 pkt 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zmianami), w którym zdefiniowano pojęcie nieruchomości gruntowej jako „(.....) grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności".
2. Art. 4 pkt 6a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zmianami), który stanowi, iż przez określanie wartości nieruchomości „należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości".
3. Art. 152 ust. 2 i 3 (w szczególności) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zmianami), które określają, iż :

- „Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść : porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich."
- „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym (..)"

4. Art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zmianami), który określa, iż **„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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych".

Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.
Wyceny dokonano *podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.*

Podejście porównawcze opiera się na założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości pozostaje w bezpośredniej relacji do cen konkurencyjnych nieruchomości porównawczych. Wartość rynkowa jest wynikiem analizy rynku danego typu nieruchomości i porównywania sprzedanych nieruchomości z obiektem szacowania. Określenie wartości rynkowej nieruchomości wymaga zrealizowania pewnej procedury :

1. wybór nieruchomości porównawczych,
2. określenie zestawu cech do porównywania i wybór jednostki porównawczej,
3. analiza i weryfikacja danych o obiektach porównawczych,
4. korygowanie cen nieruchomości porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech obiektu i przedmiocie szacowania,
5. określenie wartości nieruchomości szacowanej.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO NIERUCHOMOŚCI

Przystępując do analizy rynku przyjęto następujące założenia :
1. rodzaj rynku
2. obszar rynku
3. okres monitorowania cen - lata 2022 - 2024
4. określenie rynkowych cech nieruchomości, niezbędnych do określenia wartości rynkowej nieruchomości

Analiza rynku dotyczyła transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami biurowymi, usługowymi, produkcyjnymi i magazynowymi, dla których przedmiotem sprzedaży był grunt jako przedmiot prawa własności.
Obszar rynku obejmuje tereny województwa opolskiego i śląskiego.
Informacje o transakcjach uzyskano z aktów notarialnych.
W okresie monitorowania rynku przeprowadzono kilkadziesiąt transakcji nieruchomości porównywalnych.
Ceny transakcyjne wahają się od 660 do 2.200 zł/m^2 p.u. budynku w zależności od lokalizacji i stanu technicznego.
W ofercie znajdują się aktualnie budynki w bardzo dobrym stanie technicznym, jak i w stanie wymagającym remontu.
Analiza ekonomiczna rynku wskazuje na względną równowagę popytu i podaży. Jednocześnie należy stwierdzić, że potencjał rozwojowy rynku jest przeciętny, poziom zamożności potencjalnych nabywców w większości średni.
W okresie monitorowania rynku nie stwierdzono zmiany cen transakcyjnych. W związku z tym nie korygowano cen ze względu na upływ czasu na dzień sporządzenia wyceny.
Jako nieruchomości porównawcze przy wycenie nieruchomości zabudowanej budynkiem warsztatowo-administracyjnym przyjęto 13 nieruchomości.

1. **Rep. Nr A : 3726/2022 - 7.12.2022 r.**

   Budynki przemysłowe i magazynowe - Kietrz
   Lokalizacja - korzystna
   Powierzchnia użytkowa - 918,00 m^2
   Stan techniczny - średni
   Powierzchnia działki gruntowej - 1,0077 ha
   Funkcjonalność i standard - średnie
   Cena transakcyjna - 760.000 zł (827,89 zł/m^2)

2. **Rep. Nr A : 2572/2022 - 14.10.2022 r.**

   Budynki magazynowe - Pewel Ślemieńska, gm. Świnna
   Lokalizacja - korzystna
   Powierzchnia użytkowa - 1.034,10 m^2
   Stan techniczny - dobry
   Powierzchnia działki gruntowej - 6,0582 ha
   Funkcjonalność i standard - wysokie
   Cena transakcyjna - 2.200.000 zł (2.137,45 zł/m^2)

3. **Rep. Nr A : 3570/2022 - 23.11.2022 r.**

   Budynki przemysłowe i magazynowe - Kietrz
   Lokalizacja - dość korzystna
   Powierzchnia użytkowa - 1.904,85 m^2
   Stan techniczny - średni
   Powierzchnia działki gruntowej - 1,2750 ha
   Funkcjonalność i standard - średnie

Cena transakcyjna - 1.800.000 zł (944,95 zł/m^2)

4. **Rep. Nr A : 7897/2022 - 9.11.2022 r.**

Budynki przemysłowe - Kietrz
Lokalizacja - dość korzystna
Powierzchnia użytkowa - 7.785,15 m^2
Stan techniczny - średni
Powierzchnia działki gruntowej - 1,2601 ha
Funkcjonalność i standard - średnie
Cena transakcyjna - 5.720.976 zł (734,86 zł/m^2)

5. **Rep. Nr A : 11992/2021 - 9.12.2021 r.**

Budynek biurowo-magazynowy - Ozimek
Lokalizacja - korzystna
Powierzchnia użytkowa - 598,50 m^2
Stan techniczny - średni
Powierzchnia działki gruntowej - 0,5332 ha
Funkcjonalność i standard - średnie
Cena transakcyjna - 600.000 zł (1.002,51 zł/m^2)

6. **Rep. Nr A : 4891/2022 - 22.12.2022 r.**

Budynki produkcyjne, magazynowe - Prudnik
Lokalizacja - dość korzystna
Powierzchnia użytkowa - 798,30 m^2
Stan techniczny - średni
Powierzchnia działki gruntowej - 0,4104 ha
Funkcjonalność i standard - średnie
Cena transakcyjna - 800.000 zł (1.002,13 zł/m^2)

7. **Rep. Nr A : 6385/2022 - 29.09.2022 r.**

Budynki biurowe, garażowe, warsztatowe - Paczków
Lokalizacja - mało korzystna
Powierzchnia użytkowa - 1.152,83 m^2
Stan techniczny - zły
Powierzchnia działki gruntowej - 0,2334 ha
Funkcjonalność i standard - niskie
Cena transakcyjna - 762.424 zł (661,35 zł/m^2)

8. **Rep. Nr A : 67/2023 - 4.01.2023 r.**

Budynek magazynowo-biurowy - Falmirowice
Lokalizacja - dość korzystna
Powierzchnia użytkowa - 2.726,10 m^2
Stan techniczny - średni
Powierzchnia działki gruntowej - 0,4768 ha
Funkcjonalność i standard - średnie

Cena transakcyjna - 5.450.000 zł (1.999,19 zł/m^2)

9. **Rep. Nr A : 159/2023 - 6.10.2023 r.**

Budynki gospodarczo-magazynowe - Bełk, gm. Czerwionka-Leszczyny
Lokalizacja - dość korzystna
Powierzchnia użytkowa - 1.297,46 m^2
Stan techniczny - średni
Powierzchnia działki gruntowej - 1,7000 ha
Funkcjonalność i standard - średnie
Cena transakcyjna - 1.400.000 zł (1.079,03 zł/m^2)

10. **Rep. Nr A : 4375/2022 - 24.06.2022 r.**

Budynek magazynowy - Głubczyce
Lokalizacja - korzystna
Powierzchnia użytkowa - 561,00 m^2
Stan techniczny - dobry
Powierzchnia działki gruntowej - 0,6224 ha
Funkcjonalność i standard - wysokie
Cena transakcyjna - 1.230.000 zł (2.192,51 zł/m^2)

11. **Rep. Nr A : 6/2023 - 5.01.2023 r.**

Budynki inwentarskie – Zamarski, gm. Hażlach
Lokalizacja - dość korzystna
Powierzchnia użytkowa - 4.835,00 m^2
Stan techniczny - średni
Powierzchnia działki gruntowej - 1,9385 ha
Funkcjonalność i standard - średnie
Cena transakcyjna - 4.300.000 zł (889,35 zł/m^2)

12. **Rep. Nr A : 3705/2022 - 21.09.2022 r.**

Budynek produkcyjny - Nysa
Lokalizacja - dość korzystna
Powierzchnia użytkowa - 1.475,00 m^2
Stan techniczny - dobry
Powierzchnia działki gruntowej - 0,6037 ha
Funkcjonalność i standard - średnie
Cena transakcyjna - 2.550.000 zł (1.728,81 zł/m^2)

13. **Rep. Nr A : 1190/2023 - 23.02.2023 r.**

Budynki magazynowo-biurowe - Falmirowice
Lokalizacja - korzystna
Powierzchnia użytkowa - 1.858,28 m^2
Stan techniczny - dobry
Powierzchnia działki gruntowej - 0,2387 ha
Funkcjonalność i standard - średnie

Cena transakcyjna - 3.730.000 zł (2.007,23 zł/m^2)

Jeden m^2 powierzchni użytkowej jest jednostką porównawczą przy wycenie budynków usługowych. Ceny transakcyjne wahają się w przedziale od 661,35 do 2.192,51 zł/m^2 (rozpiętość 1.531,16 zł/m^2).

Szczegółowa analiza rynku nieruchomości wykazuje rozpiętość wag :
- lokalizacja - 30%
- powierzchnia użytkowa - 10%
- stan techniczny - 30%
- powierzchnia działki gruntowej - 10%
- funkcjonalność i standard - 20%

- **lokalizacja :**
  korzystna (3) - strefa centralna lub śródmiejska miejscowości lub położenie przy głównym szlaku komunikacyjnym miejscowości
  dość korzystna (2) - strefa pośrednia miejscowości, niewielka odległość do głównego szlaku komunikacyjnego miejscowości
  mało korzystna (1) - strefa peryferyjna miejscowości, znaczna odległość do głównego szlaku komunikacyjnego miejscowości

- **powierzchnia użytkowa :**
  (3) - do 500 m^2
  (2) - 500 m^2 - 1.000 m^2
  (1) - pow. 1.000 m^2

- **stan techniczny** (stopień zużycia technicznego budynku, standard zastosowanych materiałów budowlanych) **:**
  dobry (3) - elementy budowlane budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy
  średni (2) - elementy budowlane budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Wymagana konserwacja
  zły (1) - elementy budowlane budynku wykazują większe zużycie. Mogą wystąpić znaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania. Wymagany remont kapitalny

- **powierzchnia działki gruntowej :**
  (3) - pon. 0,50 ha
  (2) - 0,50 - 1,00 ha
  (1) - pow. 1,00 ha

- **funkcjonalność i standard wykończenia :**
  wysokie (3) - materiały użyte do wykończenia bardzo dobrej jakości. Wyposażenie wnętrz standardowe i ponadstandardowe. Budynek poddawany pracom remontowym. Bardzo dobra funkcjonalność budynku
  średnie (2) - materiały użyte do wykończenia dobrej jakości. Wyposażenie wnętrz standardowe. Budynek poddawany pracom remontowym. Dobra funkcjonalność budynku
  niskie (1) - materiały użyte do wykończenia przeciętnej jakości. Wyposażenie wnętrz standardowe. Budynek poddawany pracom remontowym w ograniczonym zakresie. Średnia funkcjonalność budynku

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Budynek warsztatowo-administracyjny - Korfantów ul. Wyzwolenia 17
- lokalizacja - korzystna
- powierzchnia użytkowa - 864,21 m^2
- stan techniczny - zły
- powierzchnia działki gruntowej - 0,1045 ha
- funkcjonalność i standard - niskie

Na podstawie analizy aktów notarialnych :
- ustalono elementy rynku lokalnego i główne atrybuty rynkowe cenotwórcze,
- oceniono wpływ poszczególnych cech różnicujących na ceny (wagi cech),
- wybrano 3 nieruchomości uznane za porównywalne i zestawiono parami.

$$C_{max} - C_{min} = 2.192,51 - 661,35 = 1.531,16 \text{ zł/m}^2$$

L.p.	Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy na wartość	Kwotowy wpływ cechy na wartość
1.	Lokalizacja	30	459,35
2.	Powierzchnia użytkowa	10	153,12
3.	Stan techniczny	30	459,35
4.	Powierzchnia działki gruntowej	10	153,12
5.	Funkcjonalność i standard	20	306,23
Razem		100	1.531,17

Określenie wielkości poprawek w zł

L.p.	Cechy rynkowe	Kwotowy wpływ cechy w zł	Obiekt 5	Obiekt 6	Obiekt 9
1.	Lokalizacja	459,35	-	+229,68	+229,68
2.	Powierzchnia użytkowa	153,12	-	-	+76,56
3.	Stan techniczny	459,35	-229,68	-229,68	-229,68

4.	Powierzchnia działki gruntowej	153,12	+76,56	-	+153,12
5.	Funkcjonalność i standard	306,23	-153,12	-153,12	-153,12
Razem		1.541,17	-306,24	-153,12	+76,56
Cena 1 m^2 pow. użytkowej budynku porównawczego w zł			1.002,51	1.002,13	1.079,03
Cena 1 m^2 pow. użytkowej szacowanego budynku w zł			696,27	849,01	1.155,59

Średnią wartość 1 m^2 powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem warsztatowo-administracyjnym o p.u. 864,21 m^2 obliczono wg formuły średniej arytmetycznej cen poprawionych nieruchomości porównywalnych :

W (1 m^2 p.u.) = **(696,27 + 849,01 + 1.155,59)/3**

W (1 m^2 p.u.) = **900,29 zł**

Wartość rynkową nieruchomości oszacowano na kwotę :

W = 778.000 zł

słownie : siedemset siedemdziesiąt osiem tysięcy zł

11. WYNIKI KOŃCOWE WYCENY

Analizując otrzymane wyniki w procesie szacowania nieruchomości należy stwierdzić, że na jej wartość rynkową ma wpływ przede wszystkim lokalizacja nieruchomości, stan techniczny budynku i lokalu, funkcjonalność oraz powierzchnia i położenie w budynku.
Biorąc to pod uwagę, jak również lokalny rynek nieruchomości, proponuję jako podstawę do negocjacji, przyjąć wartość rynkową nieruchomości oszacowaną przy zastosowaniu podejścia porównawczego :

W = 778.000 zł

słownie : siedemset siedemdziesiąt osiem tysięcy zł

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi.
- Niniejsza wycena może być wykorzystana jedynie w celu określonym w operacie.
- Zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych zastrzega się wykorzystywanie operatu do innych celów, powielanie lub publikowanie całości lub części bez zgody rzeczoznawcy.
- Wszystkie informacje o nieruchomości uzyskane przez autora operatu wykorzystane zostały w dobrej wierze i dla potrzeb niniejszego opracowania.
- Dokumenty wykorzystane w opracowaniu uznano za wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i poprawne pod względem merytorycznym.
- Z operatu sporządzono wyciąg i przekazano do właściwego urzędu.

13. ZAŁĄCZNIKI

- decyzje zatwierdzające projekt podziału działek,
- kserokopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego,
- dokumentacja fotograficzna.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MIROSŁAW HRYCKÓW
48-303 NYSA
UL. KORCZAKA 6/13
TEL. 0-602 672-259
(1068)
UPRAWNIENIA NR 1320

Opolskie Centrum Rehabilitacji
w Korfantowie Sp. z o.o.
Wpłynęło 2025 -01- 07
SEKRETARIAT
Nr Pisma 32

BURMISTRZ KORFANTOWA
Rynek 4, 48-317 Korfantów
woj. opolskie

Korfantów, 2 stycznia 2025 roku

DECYZJA
BURMISTRZA KORFANTOWA
Nr GEN.III.6831.2.2025.NK

Na podstawie 93 ust. 1, 2 i 3, art. 96 ust. 1 i 1a, art. 97 ust. 1, art. 98 i art. 99 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1222 i poz. 1717) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

ZATWIERDZAM

1. Podział nieruchomości - działki Nr **483/14**, o powierzchni 2,8592 ha, położonej w obrębie: 0001 Korfantów, gmina Korfantów, numer jednostki rejestrowej G.14, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr OP1N/00029649/4, stanowiącą własność Opolskiego Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka Z O. O., na działki:

    1. Nr **483/20** o pow. 2,8558 ha;
    2. Nr **483/21** o pow. 0,0034 ha,

    przedstawione na załączniku mapowym w skali 1:500, który stanowi integralną część niniejszej decyzji.
2. Nowo projektowana działka Nr 483/20 posiada dostęp do drogi publicznej – droga powiatowa nr 1526 O (działka Nr 331/1) przez działkę nr 486.
   W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest oznaczona :
- w części symbolem U(M)1 – usługi centrum usługowego, usługi podstawowe, obiekty pomocy społecznej, obiekty rekreacji, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkania towarzyszące;
- w części oznaczonej symbolem UZ1 - usługi medyczne, obiekty opieki społecznej, obiekty sportowe, mieszkania towarzyszące;
- w części symbolem UIT1- handel detaliczny średniopowierzchniowy, gastronomia, usługi bytowe, obiekty infrastruktury technicznej;
- w części oznaczonej symbolem ZPI, ZP3, ZP4 - zieleń parkowa, plenerowe obiekty kultury;
- w części oznaczonej symbolem Z5 – zieleń urządzona;
- w części oznaczonej symbolem KDPR1, KDPR2, KDPR3, KDW4 - droga piesza, trasa rowerowa, droga wewnętrzna. Nowo projektowana działka Nr 483/21 - przeznaczona na polepszenie warunków zabudowy działki 483/11, posiada dostęp do drogi publicznej – droga powiatowa nr 1526 O (działka Nr 331/1), poprzez działki Nr 483/20 oraz 486. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest oznaczona symbolem U(M)1 - usługi centrum usługowego, usługi podstawowe, obiekty pomocy społecznej, obiekty rekreacji, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkania towarzyszące.

3. Działka nr 483/14 wpisana do rejestru zabytków województwa opolskiego nr 191/88. Decyzją nr 853/N/2024 z 03.09.2024 r., Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwolił na dokonanie podziału działki Nr 483/14 w Korfantowie.
4. Podziału dokonuje się na wniosek właściciela nieruchomości pod warunkiem że przy zbywaniu wydzielonej działki zostaną ustanowione służebności opisane w ust. 2.

UZASADNIENIE

W dniu 27 grudnia 2024 r. do Burmistrza Korfantowa wpłynął wniosek Opolskiego Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka Z O. O., o wydanie decyzji zatwierdzającej

podział nieruchomości - działki Nr 483/14, o powierzchni 2,8592 ha, położonej w obrębie 0001 Korfantów, gmina Korfantów, numer jednostki rejestrowej G.14, księga wieczysta OP1N/00029649/4, stanowiącej ich własność.

Projekt podziału nieruchomości - działki Nr 483/14 na działki Nr 483/20, 483/21, przedłożony do zatwierdzenia, opracowany przez geodetę uprawnionego Wiesława Mulskiego, uprawnienia zawodowe nr 17209, 24 grudnia 2024 roku pod Nr P.1607.2024.2723, został wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nysie.

Podział nieruchomości - działki Nr 483/14 jest możliwy, gdyż jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Korfantowie Nr XLII/392/2022 z dnia 25 maja 2022 roku (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 31 maja 2022 roku, poz. 1572).

Postanowieniem Nr 14/2024 (znak pisma: IKI.II.6724.1.14.2024.JJ) z 16 października 2024 r. Burmistrz Korfantowa stwierdził zgodność proponowanego podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nowo projektowana działka Nr 483/20 posiada dostęp do drogi publicznej – droga powiatowa nr 1526 O (działka Nr 331/1) przez działkę nr 486.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest oznaczona :

- w części symbolem U(M)1 – usługi centrum usługowego, usługi podstawowe, obiekty pomocy społecznej, obiekty rekreacji, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkania towarzyszące;
- w części oznaczonej symbolem UZ1 - usługi medyczne, obiekty opieki społecznej, obiekty sportowe, mieszkania towarzyszące;
- w części symbolem UIT1- handel detaliczny średniopowierzchniowy, gastronomia, usługi bytowe, obiekty infrastruktury technicznej;
- w części oznaczonej symbolem ZPI, ZP3, ZP4 - zieleń parkowa, plenerowe obiekty kultury;
- w części oznaczonej symbolem Z5 – zieleń urządzona;
- w części oznaczonej symbolem KDPR1, KDPR2, KDPR3, KDW4 - droga piesza, trasa rowerowa, droga wewnętrzna. Nowo projektowana działka Nr 483/21
- przeznaczona na polepszenie warunków zabudowy działki 483/11, posiada dostęp do drogi publicznej – droga powiatowa nr 1526 O (działka Nr 331/1), poprzez działki Nr 483/20 oraz 486. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest oznaczona symbolem U(M)1 - usługi centrum usługowego, usługi podstawowe, obiekty pomocy społecznej, obiekty rekreacji, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkania towarzyszące.

Zgodnie z art. 97 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny.

Według art. 93 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości można dokonać jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu.

Zgodnie z art. 93 ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 ww. ustawy dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Przepisu nie stosuje się w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy.

W myśl art. 96 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji burmistrza zatwierdzającej podział. W odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków decyzję, o której mowa w ust. 1 cytowanego wyżej artykułu, wydaje się po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział tej nieruchomości. Decyzją Nr 853/N/2024 z 03.09.2024 r., Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwolił na dokonanie podziału działki.

Zgodnie z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, zapewniające dostęp do drogi publicznej.

Wobec powyższego zatwierdza się podział nieruchomości zgodnie z wnioskiem i orzeka jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji. Strona może zrzec się z prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Korfantowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Czynność nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. „h" ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

Otrzymują:
1. Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Sp. Z o.o.
   ul. Wolności 11
   48-317 Korfantów
2. Gmina Korfantów
   Rynek 4
   48-317 Korfantów
3. Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków
   ul. Piastowska 14
   45-082 Opole
4. Wiesław Mulski - geodeta uprawniony
   ul. Kwiatowa 2
   49-130 Tułowice
5. Starostwo Powiatowe w Nysie
   ul. Piastowska 33
   48-300 Nysa

BURMISTRZ KORFANTOWA

Z up. Burmistrza
mgr inż. Paweł Nowacki
NACZELNIK WYDZIAŁU

Decyzja niniejsza jest ostateczna i podlega wykonaniu.
Korfantów, dnia 07.01.2025 r.
podpis ... NACZELNIK WYDZIAŁU ... nieruchomości
mgr inż. Paweł Nowacki

w Korfantowie Sp. z o.o.
Wpłynęło 2025-01-07
SEKRETARIAT
Nr ... 31 ...

BURMISTRZ KORFANTOWA
Rynek 4, 48-317 Korfantów
woj. opolskie

Korfantów, 2 stycznia 2025 roku

D E C Y Z J A
BURMISTRZA KORFANTOWA
Nr GEN.III.6831.1.2025.NK

Na podstawie 93 ust. 1, 2 i 3, art. 96 ust. 1 i 1a, art. 97 ust. 1, art. 98 i art. 99 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1222 i poz. 1717) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

Z A T W I E R D Z A M

1. Podział nieruchomości - działki Nr **483/11**, o powierzchni 0,8572 ha, położonej w obrębie: 0001 Korfantów, gmina Korfantów, numer jednostki rejestrowej G.438, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr OP1N/00002482/0, stanowiącą własność Opolskiego Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka Z O. O., na działki:

   1. Nr **483/16** o pow. 0,4620 ha;
   2. Nr **483/17** o pow. 0,1011 ha,
   3. Nr **483/18** o pow. 0,1586 ha;
   4. Nr **483/19** o pow. 0,1355 ha,

   przedstawione na załączniku mapowym w skali 1:500, który stanowi integralną część niniejszej decyzji.
2. Nowo projektowana działka Nr 483/16 posiada dostęp do drogi publicznej – droga wojewódzka nr 407 (działka Nr 137/7) przez działki nr 483/19, 483/15, 483/7.
   W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest oznaczona :
- w części oznaczonej symbolem UZ1 - usługi medyczne, obiekty opieki społecznej, obiekty sportowe, mieszkania towarzyszące;
- w części symbolem UIT1- handel detaliczny średniopowierzchniowy, gastronomia, usługi bytowe, obiekty infrastruktury technicznej;
- w części symbolem KS(W)1- obiekty parkowania, droga piesza, trasa rowerowa, obiekty infrastruktury wodociągowej. Nowo projektowane działki Nr 483/17 i 483/18 posiadają dostęp do drogi publicznej – droga wojewódzka nr 407 (działka Nr 137/7) przez działki nr 483/19, 483/15, 483/7. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są oznaczone symbolem U(M)1 – usługi centrum usługowego, usługi podstawowe, obiekty pomocy społecznej, obiekty rekreacji, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkania towarzyszące. Nowo projektowana działka Nr 483/19 posiada dostęp do drogi publicznej – droga wojewódzka nr 407 (działka Nr 137/7) przez działki nr 483/15, 483/7.
   W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest oznaczona symbolem KDW4-droga wewnętrzna.
3. Działka nr 483/11 wpisana do rejestru zabytków województwa opolskiego decyzją nr 191/88. Decyzją nr 853/N/2024 z 03.09.2024 r., Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwolił na dokonanie podziału działki Nr 483/14 w Korfantowie.
4. Podziału dokonuje się na wniosek właściciela nieruchomości pod warunkiem że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności opisane w ust. 2.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 27 grudnia 2024 r. do Burmistrza Korfantowa wpłynął wniosek Opolskiego Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka Z O. O., o wydanie decyzji zatwierdzającej

podział nieruchomości - działki Nr 483/11, o powierzchni 0,8572 ha, położonej w obrębie 0001 Korfantów, gmina Korfantów, numer jednostki rejestrowej G.438, księga wieczysta OP1N/00002482/0, stanowiącej ich własność.

Projekt podziału nieruchomości - działki Nr 483/11 na działki Nr 483/16, 483/17, 483/18, 483/19, przedłożony do zatwierdzenia, opracowany przez geodetę uprawnionego Wiesława Mulskiego, uprawnienia zawodowe nr 17209, 24 grudnia 2024 roku pod Nr P.1607.2024.2723, został wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nysie.

Podział nieruchomości - działki Nr 483/11 jest możliwy, gdyż jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Korfantowie Nr XLII/392/2022 z dnia 25 maja 2022 roku (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 31 maja 2022 roku, poz. 1572).

Postanowieniem Nr 15/2024 (znak pisma: IKI.II.6724.1.15.2024.JJ) z 28 października 2024 r. Burmistrz Korfantowa stwierdził zgodność proponowanego podziału nieruchomości z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nowo projektowana działka Nr 483/16 posiada dostęp do drogi publicznej – droga wojewódzka nr 407 (działka Nr 137/7) przez działki nr 483/19, 483/15, 483/7.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest oznaczona :

- w części oznaczonej symbolem UZ1 - usługi medyczne, obiekty opieki społecznej, obiekty sportowe, mieszkania towarzyszące;
- w części symbolem UIT1- handel detaliczny średniopowierzchniowy, gastronomia, usługi bytowe, obiekty infrastruktury technicznej;
- w części symbolem KS(W)1- obiekty parkowania, droga piesza, trasa rowerowa, obiekty infrastruktury wodociągowej. Nowo projektowane działki Nr 483/17 i 483/18 posiadają dostęp do drogi publicznej – droga wojewódzka nr 407 (działka Nr 137/7) przez działki nr 483/19, 483/15, 483/7. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są oznaczone symbolem U(M)1 – usługi centrum usługowego, usługi podstawowe, obiekty pomocy społecznej, obiekty rekreacji, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty zamieszkania zbiorowego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkania towarzyszące. Nowo projektowana działka Nr 483/19 posiada dostęp do drogi publicznej – droga wojewódzka nr 407 (działka Nr 137/7) przez działki nr 483/15, 483/7.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest oznaczona symbolem KDW4- droga wewnętrzna.

Zgodnie z art. 97 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny.

Według art. 93 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości można dokonać jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu.

Zgodnie z art. 93 ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 ww. ustawy dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Przepisu nie stosuje się w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy.

W myśl art. 96 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji burmistrza zatwierdzającej podział. W odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków decyzję, o której mowa w ust. 1 cytowanego wyżej artykułu, wydaje się po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział tej nieruchomości. Decyzją Nr 853/N/2024 z 03.09.2024 r., Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwolił na dokonanie podziału działki.

Zgodnie z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, zapewniające dostęp do drogi publicznej.

Wobec powyższego zatwierdza się podział nieruchomości zgodnie z wnioskiem i orzeka jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji. Strona może zrzec się z prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Korfantowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Czynność nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. „h" ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

Otrzymują:
1. Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Sp. Z o.o.
   ul. Wolności 11
   48-317 Korfantów
2. Gmina Korfantów
   Rynek 4
   48-317 Korfantów
3. Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków
   ul. Piastowska 14
   45-082 Opole
4. Wiesław Mulski - geodeta uprawniony
   ul. Kwiatowa 2
   49-130 Tułowice
5. Starostwo Powiatowe w Nysie
   ul. Piastowska 33
   48-300 Nysa

BURMISTRZ KORFANTOWA

Z up. Burmistrza
mgr inż. Paweł Nowacki
NACZELNIK WYDZIAŁU

Decyzja niniejsza jest ostateczna i podlega wykonaniu.
Korfantów, dnia ...07.01.2025 r.
podpis .....
Naczelnik Wydziału Gospodarki, Ekologii i Nieruchomości
mgr inż. Paweł Nowacki

GENERALI

Polisa

Numer PO/01143874/2024

Ubezpieczający **BIURO NIERUCHOMOŚCI "POSESJA" MIROSŁAW HRYĆKÓW**
ul. K.E.N. 54/1u, 48-303 Nysa
NIP: 753-100-61-34
REGON: 531032836

Ubezpieczony **Mirosław Hryćków**
ul. Korczaka 6/13, 48-303 Nysa
NIP: 753-100-61-34

Ubezpieczona działalność Rzeczoznawca majątkowy

Ubezpieczenie Odpowiedzialności Cywilnej

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska

Obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego

Okres ubezpieczenia Od 20 marca 2024 do 19 marca 2025

Zakres ubezpieczenia Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności w zakresie szacowania nieruchomości, maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem oraz wyceny nieruchomości

Ogólne warunki ubezpieczenia Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego z dnia 26.04.2019 r. (Dz. U. z dnia 29.04.2019 r., poz. 805)

Franszyza redukcyjna brak

Miejsce ubezpieczenia **Rzeczpospolita Polska**

Przedmiot ubezpieczenia Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności w zakresie szacowania nieruchomości, maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem oraz wyceny nieruchomości

Okres ubezpieczenia j.w.

Suma ubezpieczenia 25 000,00 EUR na jedno i wszystkie zdarzenia

Składka za przedmiot 600,00 PLN

Uzgodnienia i postanowienia końcowe

Do przeliczenia sumy gwarancyjnej oraz składki zastosowano tabelę kursów NBP nr 001/A/NBP/2024 z dnia 2024-01-02 wg przelicznika 1 EUR = 4,3434 PLN.

Nr licencji 1320

Generali T.U. S.A.
ul. Senatorska 18, 00-082 Warszawa, Tel. +48 22 543 05 00, Fax +48 22 543 08 99

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 10623. Kapitał zakładowy: 236.309.000 PLN w pełni opłacony; NIP: 526-23-49-103. Spółka należy do Grupy Generali figurującej w Rejestrze Grup Ubezpieczeniowych prowadzonym przez Instytut Nadzoru Ubezpieczeniowego (IVASS) pod nr 26.

GENERALI

Składka do zapłaty 600,00 PLN płatna do 03 kwietnia 2024

Słownie Sześćset PLN

Płatnik **Nazwa**
BIURO NIERUCHOMOŚCI "POSESJA" MIROSŁAW HRYĆKÓW

Numer konta bankowego dla wpłaty
96 1030 1944 7420 0011 4387 4001

Warszawa, dnia 14 marca 2024

Szkody z tytułu niniejszej polisy należy zgłaszać bezpośrednio do Generali Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Wydział Likwidacji Szkód Korporacyjnych, ul. Senatorska 18, 00-082 Warszawa:
- e-mailem: szkody.korporacja@generali.pl
- korespondencyjnie na adres podany wyżej
- w wyjątkowych przypadkach telefonicznie na nr 913 913 913.

Potwierdzam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem/otrzymałam następujące dokumenty : Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego z dnia 26.04.2019 r. (Dz. U. z dnia 29.04.2019 r., poz. 805) (OWU) i akceptuję ich treść, jak również akceptuję postanowienia szczególne umowy ubezpieczenia, stanowiące odstępstwo od OWU, w brzmieniu potwierdzonym niniejszą polisą. W przypadku ubezpieczenia na cudzy rachunek, oświadczam, że doręczyłem Ubezpieczonemu OWU oraz Skorowidz przed przystąpieniem przez niego do umowy ubezpieczenia. Oświadczam, że zapoznałam (em) się z treścią klauzuli informacyjnej dotyczącej przetwarzania danych osobowych.

Reklamacje dotyczące usług Generali TU SA należy składać w formie pisemnej – przesyłką pocztową na adres: ul. Senatorska 18, 00-082 Warszawa, z dopiskiem „REKLAMACJA do Departamentu Likwidacji Szkód Korporacyjnych" albo osobiście w jednostce Generali obsługującej klientów, ustnie – telefonicznie pod nr tel. 913 913 913 albo osobiście do protokołu w jednostce Generali obsługującej klientów. Odpowiedź na reklamację udzielona zostanie w postaci papierowej lub na wniosek klienta w formie elektronicznej. Generali rozpatruje reklamacje w terminie nie dłuższym niż 30 dni, a w przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w tym terminie (szczególnie skomplikowane przypadki), informuje o przyczynach opóźnienia, okolicznościach do ustalenia, przewidywanym terminie rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi (nie dłuższym niż 60 dni).

BIURO NIERUCHOMOŚCI "POSESJA" MIROSŁAW HRYĆKÓW

Zgadzam się na prezentację w celach marketingowych produktów i usług finansowych od Generali T.U. S.A. oraz innych podmiotów z Grupy Generali za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail/SMS).	NIE	TAK
Zgadzam się na prezentację w celach marketingowych produktów i usług finansowych od Generali T.U. S.A. oraz innych podmiotów z Grupy Generali poprzez kontakt telefoniczny.	NIE	TAK
Zgadzam się na udostępnienie przez Generali T.U. S.A. moich danych osobowych, w tym danych objętych tajemnicą ubezpieczeniową, innym podmiotom z Grupy Generali (Generali Życie T.U. S.A., Generali Finance Sp. z o.o., Generali Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzany i reprezentowany przez Generali PTE S.A., Generali Investments TFI S.A.) oraz ich przetwarzanie przez te podmioty w ich celach marketingowych. Dane osobowe udostępniane do dalszego przetwarzania obejmują: wszystkie informacje zawarte w formularzach, umowach, wnioskach lub ofertach, w tym informacje o moich produktach finansowych lub ubezpieczeniowych, przedmiotach ubezpieczenia, szkodach i ich likwidacji. Dane będą przetwarzane w celu dostosowania oferty produktów finansowych lub ubezpieczeniowych Grupy Generali do moich indywidualnych potrzeb i preferencji. Moja zgoda dotyczy zarówno danych pozyskanych przed wyrażeniem zgody (w szczególności w toku zawierania i wykonywania poprzednich umów ubezpieczenia), jak również danych zebranych później. Wyrażona zgoda będzie podstawą do udostępniania i przetwarzania danych pozyskanych do czasu jej odwołania. Zgodę mogę wycofać w każdym czasie w sposób opisany w Informacji o przetwarzaniu danych osobowych.	NIE	TAK

Mirosław Hryćków

Generali T.U. S.A.
ul. Senatorska 18, 00-082 Warszawa, Tel. +48 22 543 05 00, Fax +48 22 543 08 99

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 4062. Kapitał zakładowy: 230.509.000 PLN w pełni opłacony. NIP: 526-23-49-108. Spółka należy do Grupy Generali figurującej w Rejestrze Grup Ubezpieczeniowych prowadzonym przez Instytut Nadzoru Ubezpieczeniowego (INASS) pod nr 20.

GENERALI

Zgadzam się na prezentację w celach marketingowych produktów i usług finansowych od Generali T.U. S.A. oraz innych podmiotów z Grupy Generali za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail/SMS).	NIE	TAK
Zgadzam się na prezentację w celach marketingowych produktów i usług finansowych od Generali T.U. S.A. oraz innych podmiotów z Grupy Generali poprzez kontakt telefoniczny.	NIE	TAK
Zgadzam się na udostępnienie przez Generali T.U. S.A. moich danych osobowych, w tym danych objętych tajemnicą ubezpieczeniową, innym podmiotom z Grupy Generali (Generali Życie T.U. S.A., Generali Finance Sp. z o.o., Generali Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzany i reprezentowany przez Generali PTE S.A., Generali Investments TFI S.A.) oraz ich przetwarzanie przez te podmioty w ich celach marketingowych. Dane osobowe udostępniane do dalszego przetwarzania obejmują: wszystkie informacje zawarte w formularzach, umowach, wnioskach lub ofertach, w tym informacje o moich produktach finansowych lub ubezpieczeniowych, przedmiotach ubezpieczenia, szkodach i ich likwidacji. Dane będą przetwarzane w celu dostosowania oferty produktów finansowych lub ubezpieczeniowych Grupy Generali do moich indywidualnych potrzeb i preferencji. Moja zgoda dotyczy zarówno danych pozyskanych przed wyrażeniem zgody (w szczególności w toku zawierania i wykonywania poprzednich umów ubezpieczenia), jak również danych zebranych później. Wyrażona zgoda będzie podstawą do udostępniania i przetwarzania danych pozyskanych do czasu jej odwołania. Zgodę mogę wycofać w każdym czasie w sposób opisany w Informacji o przetwarzaniu danych osobowych.	NIE	TAK

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MIROSŁAW HRYCKÓW
ul. KORCZAKA 6/13
TEL. 0-502 623-259
(1088)

Pieczęć, podpis Ubezpieczającego

Pieczęć, podpis Ubezpieczyciela

ul. Senatorska 18, 00-082 Warszawa, Tel. +48 22 543 05 00, Fax +48 22 543 08 99

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla ... Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 19623, kapitał zakładowy 236.569.000 PLN w pełni opłacony, NIP: 526-23-49-103. Spółka należy do Grupy Generali figurującej w Rejestrze Grup Ubezpieczeniowych prowadzonym przez Instytut Nadzoru Ubezpieczeniowego (IVASS) pod nr 26.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Korfantów ul. Wyzwolenia 17 - dz.483/17 483/21
Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem warsztatowo-administracyjnym