OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

PRZEDMIOT WYCENY : działki gruntowe niezabudowane

CEL WYCENY : określenie wartości rynkowej prawa służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej

ADRES : Korfantów ul. Wyzwolenia
działka Nrnr 483/19

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

AUTOR OPRACOWANIA : mgr inż. Mirosław Hryćków

WARTOŚĆ WYNAGRODZENIA

8.750 zł

słownie : osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt zł

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	**2**
7.3. Przeznaczenie w planie miejscowym	**3**
8. Metodologia wyceny	**3**
9. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego nieruchomości	**6**
10. Wycena wartości nieruchomości	**8**
11. Wyniki końcowe wyceny	**10**
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe	**10**
13. Załączniki	**10**

Wyciąg z operatu szacunkowego

1.	**Określenie nieruchomości** **Województwo : opolskie** **Powiat : nyski** **Gmina : Korfantów** **Miasto : Korfantów** **Ulica : Wyzwolenia** **Obręb : Korfantów** **Nr działki gruntowej : dz. 483/19 (nieruchomość obciążona)** **Powierzchnia gruntu : 0,1355 ha** **KW OP1P/00002482/0**	
2.	**Cel wyceny**	**Określenie wartości rynkowej prawa służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej**
3.	**Właściciel nieruchomości**	**Opolskie Centrum Rehabilitacji w Korfantowie Spółka z o.o.**
4.	**Rodzaj nieruchomości**	**Działka gruntowa niezabudowana**
5.	**Oszacowana wartość prawa służebności drogowej**	**8.750 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 5/13 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 jest prawo służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu poprzez działkę Nr 483/19 na rzecz każdoczesnych właścicieli działki Nr 483/17.
Nieruchomość zlokalizowana jest w Korfantowie przy ulicy Wyzwolenia.
Zakres opracowania obejmuje :
- nieruchomość obciążoną - część (1/6) działki gruntowej Nr 483/19, jako przedmiot prawa własności.

4. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

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

1. Ustne zlecenie wykonania 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 wchodzi :
- część (1/6) działki gruntowej Nr 483/19, jako przedmiot prawa własności. Działka pod Nr jednostki rejestrowej G438, (obręb 0001 - Korfantów) posiada powierzchnię 0,1355 ha i księgę wieczystą o Nr OP1N/00002482/0.

7.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość położona jest w Korfantowie przy ul. Wyzwolenia.
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.).
Wyceniana działka stanowi drogę wewnętrzną, łączącą kilka odrębnych działek z drogą publiczną.
Sąsiaduje z budynkami centrum rehabilitacji oraz pawilonem handlowym.
Sąsiedztwo i otoczenie działki jest korzystne.
Działka jest kształtu nieregularnego, uzbrojone w przyłącze energetyczne niskiego napięcia, wodę i kanalizację.
Teren wycenianej nieruchomości jest utwardzony.
Położenie nieruchomości należy uznać za korzystne.

7.3. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Korfantów nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym jako **KDW4** - tereny dróg wewnętrznych.
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

Operat szacunkowy jest sporządzony w celu określenia wartości prawa służebności drogowej dla ustalenia wynagrodzenia z tytułu obciążenia tą służebnością działki Nr 483/19 (nieruchomość obciążona) na rzecz każdoczesnych właścicieli działki Nr 483/17 (nieruchomość władnąca).

Art. 145 Droga konieczna (verga legis)

„1. Jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należącej do tej nieruchomości budynków gospodarczych, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna)."
„2. Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma droga prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile jest to możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej."
„3. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy."

Na skutek ustanowienia służebności gruntowej nieruchomość obciążona traci na wartości. Wynagrodzenie (świadczenie ekwiwalentne) dla właściciela nieruchomości obciążonej jest równe utracie wartości rynkowej tej nieruchomości. Utrata wartości nieruchomości obciążonej równa jest różnicy wartości przed i po ustanowieniu służebności gruntowej.

Wartość służebności drogi koniecznej (art. 145 KC) odpowiada jednostkowej wartości rynkowej (1 m^2 gruntu) z uwzględnieniem rodzaju, położenia, przeznaczenia itp. pomnożonej przez powierzchnię gruntu, na której ustanowiono służebność z uwzględnieniem współczynnika korekcyjnego.
Istnieją dwa sposoby określenia wartości prawa służebności gruntowej :

1. Przy określeniu wartości służebności, wartość służebności można określić jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości bez ustanowionej służebności i wartością rynkową nieruchomości z ustanowioną służebnością :

$$WS = W1 - W2$$

gdzie :
WS - wartość prawa służebności,
W1 - wartość rynkowa nieruchomości bez ustanowionej służebności,
W2 - wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną służebnością.

Powyższy sposób znajduje zastosowania, jeśli na lokalnym rynku istnieją transakcje nieruchomości z ustanowionym rodzajem służebności gruntowej.
W przypadku, gdy brak jest danych rynkowych stosuje się wzór podany w pkt. 2.

2. W przypadku, gdy służebność drogowa nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wartość tej służebności stanowić może iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa :

$$WS = P \times C \times K$$

gdzie :
WS - wartość prawa służebności,
P - powierzchnia gruntu zajętego na drogę w m^2,
C - wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej,
K - współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby; jaka jest częstotliwość przejazdu i przechodu, np. dojazd do domu jednorodzinnego lub motelu, rodzaj pojazdów korzystających z drogi, np. samochody i pojazdy rolnicze, uciążliwości związane z ustanowieniem służebności, np. dojazd do zbiornika bezodpływowego - szamba). Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1.

W niniejszej wycenie zastosowano sposób Nr 2.

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 2021-2024
4. określenie rynkowych cech nieruchomości, niezbędnych do określenia wartości rynkowej nieruchomości

Analiza rynku dotyczyła transakcji działek gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod drogi, jako przedmiot prawa własności.
Obszar rynku obejmuje teren województwa opolskiego i dolnośląskiego.
Informacje o transakcjach uzyskano z aktów notarialnych.
W okresie monitorowania rynku przeprowadzono kilkanaście transakcji nieruchomości porównywalnych.
Ceny transakcyjne gruntów pod drogi wahają się od 20 do 50 zł/m^2 w zależności od lokalizacji, wielkości i kategorii drogi.
Analiza ekonomiczna rynku wskazuje na względną równowagę popytu i podaży. Jednocześnie należy stwierdzić, że potencjał rozwojowy rynku jest dobry, poziom zamożności potencjalnych nabywców w większości wysoki.
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 działki gruntowej pod drogę przyjęto 8 nieruchomości gruntowych.

1. **Rep. Nr A : 4263/2022 - 15.04.2022 r.**

   Głuchołazy - działka o pow. 0,0756 ha
   Lokalizacja - korzystna
   Otoczenie, sąsiedztwo - korzystne
   Powierzchnia - 756 m^2
   Kategoria drogi - droga gminna
   Cena transakcyjna - 37.157,60 zł (49,15 zł/m^2)

2. **Rep. Nr A : 1604/2022 - 21.04.2022 r.**

   Kamiennik - działka o pow. 0,0276 ha
   Lokalizacja - dość korzystna
   Otoczenie, sąsiedztwo - dość korzystne
   Powierzchnia - 276 m^2
   Kategoria drogi - droga gminna
   Cena transakcyjna - 12.500 zł (45,29 zł/m^2)

3. **Rep. Nr A : 4006/2021 - 5.11.2021 r.**

   Grodków - działka o pow. 0,1013 ha
   Lokalizacja - korzystna
   Otoczenie, sąsiedztwo - korzystne

Powierzchnia - 1.013 m^2
Kategoria drogi - droga gminna
Cena transakcyjna - 24.450 zł (24,14 zł/m^2)

4. **Rep. Nr A : 7461/2021 - 29.09.2021 r.**

Brzeg - działka o pow. 0,0471 ha
Lokalizacja - korzystna
Otoczenie, sąsiedztwo - korzystne
Powierzchnia - 471 m^2
Kategoria drogi - droga gminna
Cena transakcyjna - 10.000 zł (21,23 zł/m^2)

5. **Rep. Nr A : 2483/2021 - 10.06.2021 r.**

Nysa - działki o pow. 0,4054 ha
Lokalizacja - korzystna
Otoczenie, sąsiedztwo - korzystne
Powierzchnia - 4.054 m^2
Kategoria drogi - droga gminna
Cena transakcyjna - 134.900 zł (33,28 zł/m^2)

6. **Rep. Nr A : 197/2021 - 30.12.2021 r.**

Konradów - działka o pow. 0,0028 ha
Lokalizacja - dość korzystna
Otoczenie, sąsiedztwo - dość korzystne
Powierzchnia - 28 m^2
Kategoria drogi - droga gminna
Cena transakcyjna - 1.000 zł (35,71 zł/m^2)

7. **Rep. Nr A : 1724/2022 - 15.02.2022 r.**

Kamienica - działka o pow. 0,0152 ha
Lokalizacja - dość korzystna
Otoczenie, sąsiedztwo - dość korzystne
Powierzchnia - 152 m^2
Kategoria drogi - droga gminna
Cena transakcyjna - 5.000 zł (32,89 zł/m^2)

8. **Rep. Nr A : 5458/2021 - 20.12.2021 r.**

Moszczanka - działki o pow. 0,1248 ha
Lokalizacja - dość korzystna
Otoczenie, sąsiedztwo - dość korzystne
Powierzchnia - 1.248 m^2
Kategoria drogi - droga gminna
Cena transakcyjna - 45.000 zł (36,06 zł/m^2)

Jeden m^2 jest jednostką porównawczą przy wycenie gruntów. Ceny transakcyjne wahają się w przedziale od 21,23 do 49,15 zł/m^2 (rozpiętość 27,92 zł/m^2).

Szczegółowa analiza rynku nieruchomości wykazuje rozpiętość wag :
- lokalizacja - 30%
- otoczenie, sąsiedztwo - 20%
- powierzchnia - 20%
- kategoria drogi - 30%

Określono następującą skalę oceny poszczególnych cech :
- **lokalizacja** -
  3 - korzystna - położenie w mieście, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych,
  2 - dość korzystna - położenie na wsi, w nieznacznej odległości od terenów zabudowy,
  1 - mało korzystna - położenie na wsi, w znacznej odległości od terenów zabudowy

- **otoczenie, sąsiedztwo** - sąsiedztwo innych działek, ekspozycja nieruchomości, ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii energetycznej
  Dla potrzeb wyceny przyjęto parametry :
  3 - korzystne, 2 - dość korzystne, 1 - mało korzystne

- **powierzchnia** - powierzchnia działki
  Dla potrzeb wyceny przyjęto parametry :
  3 - pon. 0,10 ha, 2 - 0,10 - 0,20 ha, 1 - pow. 0,20 ha

- **kategoria drogi**
  3 - korzystna - droga o kategorii drogi krajowej,
  2 - dość korzystna - droga o kategorii drogi wojewódzkiej,
  3 - mało korzystna - droga o kategorii drogi gminnej

10. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Działka Nr 483/19 - Korfantów ul. Wyzwolenia
- lokalizacja - korzystna
- otoczenie, sąsiedztwo - korzystne
- powierzchnia - 0,1355 ha
- kategoria drogi - droga gminna

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 działki gruntowe uznane za porównywalne i zestawiono parami.

$$C_{max} - C_{min} = 49,15 - 21,23 = 27,92 \text{ zł/m}^2$$

L.p.	Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy na wartość	Kwotowy wpływ cechy na wartość
1.	Lokalizacja	30	8,38
2.	Otoczenie, sąsiedztwo	20	5,58
3.	Powierzchnia	20	5,58
4.	Kategoria drogi	30	8,38
Razem		100	27,92

Określenie wielkości poprawek w zł

L.p.	Cechy rynkowe	Kwotowy wpływ cechy w zł	Obiekt 5	Obiekt 7	Obiekt 8
1.	Lokalizacja	8,38	-	+4,19	+4,19
2.	Otoczenie, sąsiedztwo	5,58	-	+2,79	+2,79
3.	Powierzchnia	5,58	+2,79	-2,79	-
4.	Kategoria drogi	8,38	-	-	-
Suma		27,92	+2,79	+4,19	+6,98
Cena 1 m^2 pow. gruntu porównawczego w zł			33,28	32,89	36,06
Cena 1 m^2 pow. szacowanego gruntu w zł			36,07	37,08	43,04

Średnią wartość 1 m^2 działki gruntowej obliczono wg formuły średniej arytmetycznej cen poprawionych nieruchomości porównywalnych :

$$W\ (1\ m^2) = (36{,}07 + 37{,}08 + 43{,}04)/3$$

$$W\ (1\ m^2) = 38{,}73\ zł$$

Wartość rynkową części (1/6) działki gruntowej Nr 483/19 o powierzchni 1.355 m^2 oszacowano na kwotę :

$$W = 8.750\ zł$$

słownie : osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt zł

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

11. WYNIKI KOŃCOWE WYCENY

Analizując otrzymane wyniki w procesie szacowania nieruchomości należy stwierdzić, że na jej wartość rynkową ma wpływ przede wszystkim lokalizacja nieruchomości, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, powierzchnia oraz kategoria drogi.
Biorąc to pod uwagę, jak również lokalny rynek nieruchomości, proponuję jako podstawę do ustalenia ceny przetargowej, przyjąć wartość rynkową nieruchomości oszacowaną przy zastosowaniu podejścia porównawczego :

W = 8.750 zł

słownie : osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt 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 z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny 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

- decyzja zatwierdzająca projekt podziału działki,
- kserokopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego,
- dokumentacja fotograficzna.

w Korfantowie Sp. z o.o.
Wpłynęło 2025-01-07
SEKRETARIAT
Nr [illegible] 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 07.01.2026 r.
podpis .....
Gospodarki, Ekol... 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 10023. Kapitał zakładowy: 236.369.000 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

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 10623. Kapitał zakładowy 256.509.000 PLN w pełni opłacony. NIP: 526-23-49-103. Spółka należy do Grupy Generali Ezarejestrowanej 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 HRYCKOW
ul. KORCZAKA 5/13
TEL. 0-602 572-258
(1068)

Pieczęć, podpis Ubezpieczającego

Pieczęć, podpis Ubezpieczyciela

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 10623. 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 (INAS) pod nr 26.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Korfantów ul. Wyzwolenia - dz.483/19
Działa gruntowa niezabudowana