

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

Operat szacunkowy nieruchomości stanowiącej działki nr 503/3 i 504/2, zabudowane budynkiem hotelowo-restauracyjnymi "Viktorjan", położone przy ul. Góry Świętej Anny 94 w miejscowości Raszowa, w gminie Leśnica, w powiecie strzeleckim, w województwie opolskim, zapisane w KW nr OP1S/00056256/4



Prawo własności:

Właścicielem nieruchomości jest Marcin Stora, syn Jana i Elfrydy.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:	3 072 000 zł
<i>Słownie: trzy miliony siedemdziesiąt dwa tysiące złotych</i>	
- w tym wartość gruntu	263 000 zł
- w tym wartość budynku hotelowo-restauracyjnego	2 809 000 zł

Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:	2 150 400 zł
<i>Słownie: dwa miliony sto pięćdziesiąt tysięcy czterysta złotych</i>	
- w tym wartość gruntu	184 000 zł
- w tym wartość budynku hotelowo-restauracyjnego	1 966 400 zł

Rzeczoznawca majątkowy
mgr inż. Leszek Sporysz
Uprawnienia państwowe 116

Bielsko – Biała, dnia 07.07.2022r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO PRZEDMIOT WYCENY

Położenie nieruchomości

Województwo	opolskie
Powiat	strzelecki
Gmina	Leśnica
Miejscowość	Raszowa

Rodzaj i typ nieruchomości

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa
Typ nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana

Rodzaj wartości

Rodzaj wartości	Określono wartość rynkową oraz wartość likwidacyjną.
-----------------	---

Oznaczenie Księgi Wieczystej

Numer Księgi Wieczystej	OP1S/00056256/4
Oznaczenie Sądu i Wydziału	Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich Wydział V Ksiąg Wieczystych

Opis nieruchomości

Nieruchomość objęta wyceną, stanowi graniczące ze sobą działki nr 503/3 o pow. 1730 m² i nr 504/2 o pow. 480 m², zabudowane budynkiem hotelowo-restauracyjnym "Viktorjan", położone przy ul. Góry Świętej Anny 94 w miejscowości Raszowa, w gminie Leśnica, w powiecie strzeleckim, w województwie opolskim. Nieruchomość jest zlokalizowana przy drodze głównej w centralnej części miejscowości Raszowa, w odległości 4,6 km od jego centrum gminy i około 8 km od większego miasta Kędzierzyna-Koźle. W sąsiedztwie znajduje się kościół, szkoła i poczta oraz wiejska zabudowa mieszkaniowa. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej a jej teren jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej takie jak sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna.

Obciążenie nieruchomości określonej w III dziale Księgi Wieczystej	istnieją wpisy
Obciążenie nieruchomości określonej w IV dziale Księgi Wieczystej	istnieją wpisy

Uwarunkowanie planistyczne i ochronne	<p>Wyceniana nieruchomość leży na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą nr XIV/88/07 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 29.10.2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Raszowa, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 98 dnia 21.12.2007 r., i uchwałą nr XXVII/184/08 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 03.12.2008 r., zmieniającą uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Raszowa, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 1 dnia 08.,01.2009 r. poz. 13. Zgodnie z zapisami ww. planu działki nr 503/3 i nr 504/2 obręb Raszowa położone są na terenie oznaczonym symbolem planu UC - tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod usługi publiczne i komercyjne centrum usługowe wsi.</p> <p>Działki nie znajdują się w granicach obszaru rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2020 r. poz.</p>
---------------------------------------	---



	802) oraz nie są położone w Specjalnej Strefie Ekonomicznej.
--	---

Zakres wyceny	Zakres wyceny określono na podstawie zlecenia Syndyka Masy Upadłości.
----------------------	--

Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej oraz <i>wartości likwidacyjnej</i> prawa własności nieruchomości, do celów prowadzonego postępowania upadłościowego, zgodnie z prawem upadłościowym.
-------------------	--

Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia wyceny	07.07.2022 r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	07.07.2022 r.

Metoda określenia wartości	Podjęcie porównawcze metoda porównywania parami
Rodzaj wartości	Wartość rynkowa i <i>wartość likwidacyjna</i>

Wartość rynkowa nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości	3 072 000 zł
--------------------------------------	---------------------

Słownie: Słownie: trzy miliony siedemdziesiąt dwa tysiące złotych

Wartość likwidacyjna

Wartość likwidacyjna nieruchomości	2 150 400 zł
---	---------------------

Słownie: dwa miliony sto pięćdziesiąt tysięcy czterysta złotych

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

Podpis i pieczęć



SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. Przedmiot wyceny	5
2. Zakres i cel wyceny	5
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	5
3.1. Podstawa materialno – prawna	5
3.2. Źródła danych merytorycznych	5
4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	6
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	6
5.1. Stan prawny	6
5.2. Położenie nieruchomości	12
5.3. Opis działek	14
5.4. Opis budynków	15
5.3. Przeznaczenie w planie miejscowym	16
6. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	21
8.1. Metodologia wyceny	21
8.2. Informacje wstępne	21
8.3. Charakterystyka obiektów porównawczych	22
8.4. Analiza transakcji przyjętych do porównań	24
8.5. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań	24
8.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	26
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU	27
9.1. Metodologia wyceny	27
9.2. Charakterystyka obiektów porównawczych	28
9.3. Analiza transakcji przyjętych do porównań	29
9.4. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań	29
9.5. Określenie wartości rynkowej gruntu	31
10. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI - ZESTAWIENIE	31
11. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ	32
12. WPŁYW SPRZEDAŻY W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM NA PRAWA I ROSZCZENIA UJAWNIONE W DZIALE III I IV KSIĘGI WIECZYSTEJ	33
13. OMÓWIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO WYCENY	35
14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	36

Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Kopia odpisu zwykłego – wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych.
3. Kopia wypisów z rejestru gruntów.
4. Wyrisy z map ewidencyjnych i zasadniczych.
5. Informacje dotyczące przeznaczenia terenu nieruchomości w MPZP.



1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości stanowiące dwie, graniczące ze sobą działki nr 503/3 o pow. 1730 m² i nr 504/2 o pow. 480 m², zabudowane budynkiem hotelowo-restauracyjnym oznaczonym nr 94, położone przy ul. Góry Świętej Anny w miejscowości Raszowa, w gminie Leśnica, w powiecie strzeleckim, w województwie opolskim, zapisane w KW nr OP1S/00056256/4.

2. ZAKRES I CEL WYCENY

Zakres opracowania określono na podstawie zlecenia, uwzględniając cel wyceny oraz wymagania wynikające z przepisów prawa. Zakres obejmuje określenie wartości rynkowej oraz **wartości likwidacyjnej** prawa własności nieruchomości, do celów prowadzonego postępowania upadłościowego, zgodnie z prawem upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa materialno – prawna

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1899, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23.04.1964r., Kodeks Cywilny (Dz.U.1964 nr 16, poz.93, z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U.2021, poz. 555 ze zm.).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny stan aktualny.
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2015 r., poz. 223 ze zm.).

3.2. Źródła danych merytorycznych

- „Szacowanie nieruchomości” Rzeczoznawstwo majątkowe, pod redakcją Jerzego Dydenki, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2015, wyd.III.
- Jerzy Dydenko, Tomasz Telega „Wycena nieruchomości” Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wycen, Wyd. Wolters Kluwer, Warszawa 2020 wyd.II.
- Mączyńska E. Prystupa M. Rygiel K., „Ile jest warta nieruchomość” wydawnictwo: POLTEXT, 2008, wydanie I.
- E. Kucharska-Stasiak, „Nieruchomość a rynek”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2004, wyd. II.
- M. Prystupa, „Wycena mienia” wydawnictwo CIM, 2000, wyd. I.



- Dane zawarte w rejestrach gruntów.
- Dokumentacja mapowa – mapy ewidencyjne i zasadnicze.
- Zapisy w księgach wieczystych.
- Własne informacje i analizy monitorowanego rynku nieruchomości.
- Materiały dostarczone przez Zamawiającego.
- Własna baza danych o cenach transakcyjnych nieruchomości w dyspozycji rzeczoznawcy majątkowego.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data wyceny nieruchomości: 07.07.2022 r.
- Data oględzin nieruchomości: 21.04.2022 r.
- Data, na którą ustalono stan nieruchomości: 21.04.2022 r.
- Data, na którą ustalono poziom cen: 07.07.2022 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

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

1. KW nr OP1S/00056256/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich Wydział V Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - oznaczenie nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości: 5

Położenie

Numer porządkowy: 1

Województwo: opolskie

Powiat: strzelecki

Gmina: Leśnica

Miejscowość: Raszowa

Oznaczenie

1. Numer działki: **504/2**

Położenie: 1

Przyłączenie: /00019056/; obszar 0,0480 ha

2. Numer działki: **503/3**

Położenie: 1

Obszar: 0,2210 ha



Dział I-SP - Spis praw związanych z własnością

Brak wpisu

Dział II – Własność

Właściciel

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 1/1

Lista wskazań w prawie: 1

Osoba fizyczna

Imię pierwsze: Marcin

Nazwisko: Stora

Imię ojca: Jan

Imię matki: Elfryda

Pesel: 62031116358

Działy III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Numer wpisu: 7

Rodzaj wpisu: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Treść wpisu: zakaz zbywania, darowania lub obciążania nieruchomości gruntowej przez pozwanych Marcina Storę i Barbarę Storę na czas trwania postępowania w sprawie III RC 183/14

Przedmiot wykonywania: działki nr 504/2, 503/3 z mapy 9, obrębu Raszowa

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Inwest-Prebet Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Krapkowice; REGON: 53239234700000

Numer wpisu: 13

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym (wyrok zaoczny sygn. akt III RC 183/14 z dnia 10.02.2015 r. o ustanowienie rozdzielnosci majątkowej)

Osoba fizyczna

1. Imię pierwsze: Marcin

Nazwisko: Stora

Imię ojca: Jan

Imię matki: Elfryda

Pesel: 62031116358

2. Imię pierwsze: Barbara

Nazwisko: Stora

Imię ojca: Albert

Imię matki: Urszula



Numer wpisu: 14

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1064/16

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Inwest-Prebet Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Krapkowice; REGON 64 532392347; KRS 64 0000163533

Numer wpisu: 15

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 995/16

Osoba fizyczna

1. Imię pierwsze: Jerzy

2. Imię drugie: Piotr

Nazwisko: Dyga

Pesel: 60080600677

Numer wpisu: 16

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1119/16

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

Siedziba: Wrocław; REGON: 140317429

Numer wpisu: 17

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1275/13

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: TRANSREM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Opole; REGON: 530563336

Numer wpisu: 18

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 890/14

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe Stryi A.Bieniek, W.Stryi Spółka Jawna

Siedziba: Wawrzyńcowice; REGON: 531686408; KRS: 0000184066

Numer wpisu: 19

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie



Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 151/14

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: WC Serwis Śląsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Zabrze; REGON: 273388478

Numer wpisu: 20

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 927/14

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Pro-Silesia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Piekary Śląskie; REGON: 240200440; KRS: 0000248647

Numer wpisu: 21

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1038/13

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: JD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa

Siedziba: Opole; Regon: 531238897; KRS: 0000474768

Numer wpisu: 22

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 759/17

Osoba fizyczna

1. Imię pierwsze: Wiesław

Nazwisko: Wilhelm

Pesel: 66070612956

Numer wpisu: 23

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 760/17

Osoba fizyczna

1. Imię pierwsze: Wiesław

Nazwisko: Wilhelm

Pesel: 66070612956

Numer wpisu: 24

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 794/17

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Bank Spółdzielczy w Krapkowicach



Siedziba: Krapkowice; REGON: 000504456; KRS: 0000126761

Numer wpisu: 25

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1591/14

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Fundacja Rozwoju Śląska

Siedziba: Opole; REGON: 530591858; KRS: 0000041765

Numer wpisu: 26

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1592/14

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Fundacja Rozwoju Śląska

Siedziba: Opole; REGON: 530591858; KRS: 0000041765

Dział IV - hipoteka

W niniejszej księdze wieczystej ujawniono 25 wpisów hipotek

(pełna treść wpisów na wydruku z elektronicznych ksiąg wieczystych, stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania)

Zestawienie:

1. hipoteka umowna kaucyjna na sumę 3.000.000,00 zł;
wierzyciel: Bank Spółdzielczy w Krapkowicach,
2. hipoteka umowna na sumę 750.000,00 zł;
wierzyciel: Fundacja Rozwoju Śląska oraz Wspierania Inicjatyw Lokalnych,
3. hipoteka umowna na sumę 450.000,00 zł;
wierzyciel: Fundacja Rozwoju Śląska oraz Wspierania Inicjatyw Lokalnych,
4. hipoteka umowna na sumę 230.000,00 zł;
wierzyciel: Bank Spółdzielczy w Krapkowicach
5. hipoteka umowna na sumę 200.000,00 zł;
wierzyciel: Bank Spółdzielczy w Krapkowicach
6. hipoteka przymusowa na sumę 52.157,62 zł;
wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu Inspektorat w Kędzierzynie-Koźlu
7. hipoteka przymusowa łączna na sumę 18.890,00 zł;
wierzyciel: Gmina Leśnica
8. hipoteka przymusowa na sumę 87.471,30 zł;
wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu Inspektorat w Kędzierzynie-Koźlu
9. hipoteka przymusowa na sumę 24.462,00 zł;
wierzyciel: Gmina Leśnica



10. hipoteka przymusowa na sumę 1.467,876 zł;
wierzyciel: Inwest-Prebet Sp. z o.o.
11. hipoteka przymusowa na sumę 8.786,39 zł;
wierzyciel: Inwest-Prebet Sp. z o.o.
12. hipoteka przymusowa na sumę 14.740,00 zł;
wierzyciel: Gmina Leśnica
13. hipoteka przymusowa na sumę 8.898,79 zł;
wierzyciel: Gmina Leśnica
14. hipoteka przymusowa na sumę 19.653,00 zł;
wierzyciel: Gmina Leśnica
15. hipoteka przymusowa na sumę 30.385,65 zł;
wierzyciel: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Krapkowicach
16. hipoteka przymusowa na sumę 6.635,55 zł;
wierzyciel: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Krapkowicach
17. hipoteka przymusowa na sumę 14.557,20 zł;
wierzyciel: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Krapkowicach
18. hipoteka przymusowa na sumę 1.888,80 zł;
wierzyciel: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Krapkowicach
19. hipoteka przymusowa na sumę 4.420,95 zł;
wierzyciel: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Krapkowicach
20. hipoteka przymusowa na sumę 4.005,90 zł;
wierzyciel: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Krapkowicach
21. hipoteka przymusowa na sumę 733,20 zł;
wierzyciel: Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Krapkowicach
22. hipoteka przymusowa na sumę 34.918,21 zł;
wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Opolu
23. hipoteka przymusowa na sumę 15.256,76 zł;
wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Opolu
24. hipoteka przymusowa na sumę 7.538,29 zł;
wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Opolu
25. hipoteka przymusowa na sumę 36.591,19 zł;
wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Opolu



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

Województwo: opolskie;

Powiat: strzelecki

Gmina: Leśnica

Jednostka ewidencyjna: 161104_5, Leśnica – obszar wiejski

Obręb: 0086 Raszowa

Rodzaj oprawa: własność w udziale 1/1:

Właściciel: Stora Marcin; rodzice: Jan, Elfryda

zam. 47-300 Żywocice ul. Średnia 40

Ark.	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow. [ha]	
2	503/3	Raszowa ul. Góry Świętej Anny 94	0,1730	Bi	0,1730	OP1S/00056256/4
Identyfikator: 161104_5.0086.503/3						
2	504/2		0,0480	Bi	0,0480	OP1S/00056256/4
Identyfikator: 161104_5.0086.504/2						
Razem powierzchnia działek:			0,2210 ha			

Budynki: nr jednostki rejestrowej G.50

Nr ewidencyjny	Status	Ares budynku	Funkcja użytkowa	Liczba kondyg. nad/pod	Powierzchnia zabudowy [m ²]
1163	wybudowany	Raszowa ul. Góry Świętej Anny 94	Budynki handlowo-usługowe (h)	2/	1026
Działka: 161104_5.0086.503/3; 161104_5.0086.504/2;					
Identyfikator budynku: 161104_5.0086.1163_BUD					
Nr KW: OP1S/00056256/4			Rok budowy: 2012		Materiał: mur
1164	wybudowany	Raszowa ul. Góry Świętej Anny 94	Inne budynki niemieszkalne (I)	1/	53
Działka: 161104_5.0086.503/3; 161104_5.0086.504/2;					
Identyfikator budynku: 161104_5.0086.1164_BUD					
Nr KW: OP1S/00056256/4			Rok budowy: 2012		Materiał: mur

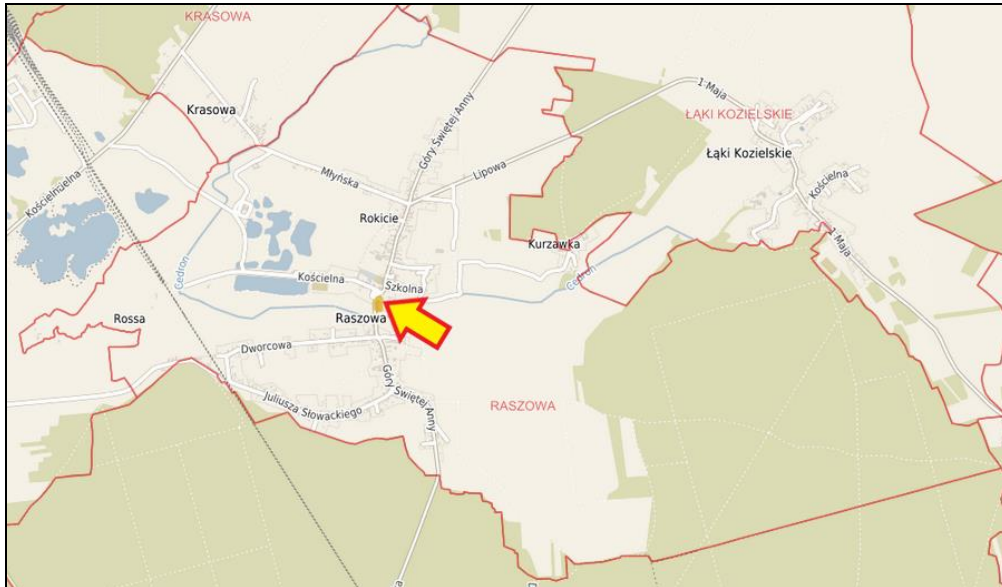
5.2. Położenie nieruchomości

Nieruchomość objęta wyceną, zabudowane budynkiem hotelowo-restauracyjnym "Viktorjan", jest położona przy ul. Góry Świętej Anny w miejscowości Raszowa, w gminie Leśnica, w powiecie strzeleckim, w województwie opolskim. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze głównej w centralnej części miejscowości Raszowa, w odległości 4,6 km od jego centrum gminy. W sąsiedztwie znajduje się kościół, szkoła i poczta oraz wiejska zabudowa mieszkaniowa. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej a jej



teren jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej takie jak sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna. W odległości 4,6 km od nieruchomości znajduje się wjazd na drogę krajową nr 423 łącząca Opole z Kędzierzynom-Koźlem.

Poniżej mapy obrazują lokalizację nieruchomości na tle miejscowości:



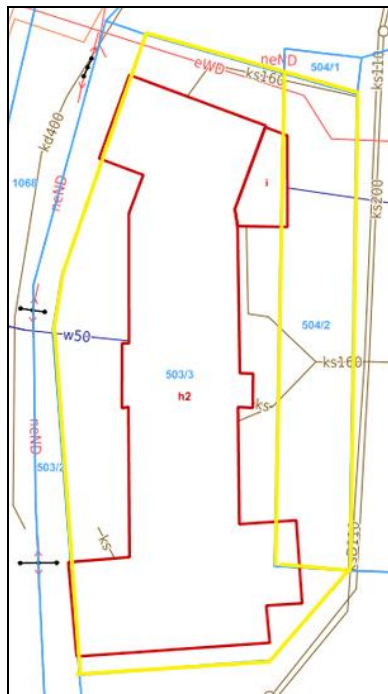
Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

5.3. Opis działek

W skład nieruchomości objętych wyceną, wchodzi dwie działki stanowiące spójną całość, oznaczone nr 503/3 o pow. 1730 m² i nr 504/2 o pow. 480 m². Graniczące ze sobą działki leżą na terenie nierównym o spadku w kierunku płd.-wsch.. Łączny kształt działek ma kształt nieregularnego wieloboku. Centralna część nieruchomości jest zabudowana budynkiem hotelowo-restauracyjnym, pozostała część działek jest zagospodarowana jako dojście i podjazd do budynku oraz parking, utwardzone płytkami chodnikowymi i mieszanką żwirową, a od strony wschodniej urządzony jest taras utwardzony płytkami betonowymi i posadowiona wiata drewniana, wszystko otoczone zielenią urządzoną (trawniki, rabaty ozdobne). Budynek w części płn.-zach. i płd.-zach. został wzniesiony w granicy działki, przechodząc na działkę sąsiednią nr 503/2. Całość nie jest ogrodzona, od strony zachodniej przylega do drogi gminnej, przy której mieści się przystanek autobusowy. W sąsiedztwie znajduje się wiejska zabudowa mieszkaniowa, kościół i parafia, szkoła, poczta oraz pola i łąki. W pobliżu południowej granicy działek biegnie ciek wodny. Teren nieruchomości jest uzbrojony w sieć infrastruktury technicznej takie jak sieć elektroenergetyczna, kanalizacyjna i wodociągowa.



Zródło: <https://polska.e-mapa.net/>

5.4. Opis budynków

Budynek hotelowo-restauracyjny

Budynek został wzniesiony w 2012 r., jest 2 kondygnacyjny z poddaszem częściowo użytkowym, z parterową dobudówką gospodarczą od strony płu.-wsch., całość nie jest podpiwniczona, konstrukcja budynku jest murowana.

Powierzchnia użytkowa budynku: 1605 m²

Powierzchnia zabudowy budynku: 1079 m²

Właściciel nieruchomości nie udostępnił żadnych dokumentów dotyczących budynku. W związku z tym powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie powierzchni zabudowy, stosując współczynnik 0,85 oraz 2 kondygnacje budynku (przyjęto, że poddasze ma powierzchnię użytkową 0,75 pow. parteru): $1079 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 1,75 = 1605 \text{ m}^2$

W obiekcie znajduje się część hotelowa i restauracyjna z barem (na ok. 30 osób) oraz trzema klimatyzowanymi salami przystosowanymi do organizacji różnego rodzaju przyjęć.

Opis techniczny budynku

Konstrukcja: tradycyjna murowana.

Fundamenty: żelbetowe, monolityczne.

Dach wielospadowy, kryty dachówką.

Elewacje: tynki cementowo-wapienne.

Stolarka okienna: PCV

Okładziny wewnętrzne: tynki cementowo-wapienne, malowane, w sanitariatach oraz w kuchni i zapleczu kuchennym płytki ceramiczne. Na ścianach w holu wejściowym i szatni płyty marmurowe.

Na podłogach: panele podłogowe; płytki gresowe, w części hotelowej na podłogach w pokojach i na korytarzu wykładziny dywanowe, w sanitariatach i pom. składowo-magazynowych płytki ceramiczne.

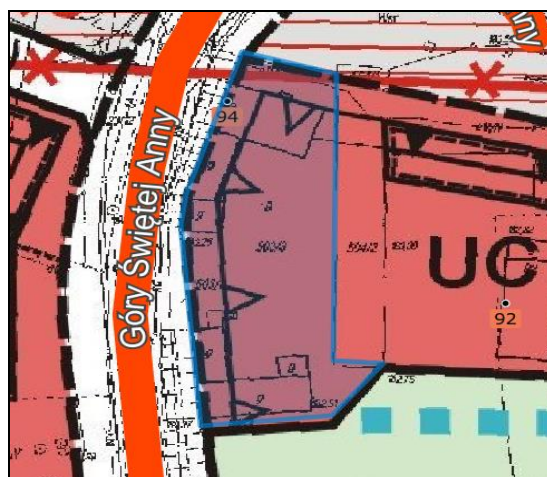
Instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania i c.w.u. z własnej kotłowni, klimatyzacyjna, wentylacyjna, przeciwpożarowa, odgromowa, teletechniczna.



5.3 Przeznaczenie w planie miejscowym

Wyceniana nieruchomość leży na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą nr XIV/88/07 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 29.10.2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Raszowa, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 98 dnia 21.12.2007 r., i uchwałą nr XXVII/184/08 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 03.12.2008 r., zmieniającą uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Raszowa, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 1 z dnia 08.01.2009 r. poz. 13. Zgodnie z zapisami ww. planu działki nr 503/3 i nr 504/2 obręb Raszowa położone są na terenie oznaczonym symbolem planu UC - tereny zabudowy usługowej, o podstawowym przeznaczeniu pod usługi publiczne i komercyjne centrum usługowe wsi.

Działki nie znajdują się w granicach obszaru rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2020 r. poz. 802) oraz nie są położone w Specjalnej Strefie Ekonomicznej.



Zródło: <https://sip.gison.pl/lesnica>

Zgodnie z zapisami ww. planu ustalono dla oznaczenia:

1. UC – tereny zabudowy usługowej, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi publiczne i komercyjne centrum usługowego wsi, z następującymi dopuszczeniami i ograniczeniami:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- b) usług rzemieślniczych na działkach usytuowanych, w całości lub części, w strefie ochrony sanitarnej cmentarza z wyłączeniem działek, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe,
- c) placu zabaw dla dzieci,

2) zakaz lokalizacji:

- a) usług wymagających magazynowania materiałów w budowlach lub ich składowania na terenie, lub innych form zagospodarowania terenu zakłócających rangę centrum

wsi,

b) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,

c) budynków/wiat gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych,

3) działalność gospodarcza powinna odpowiadać kryteriom działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem usług rzemieślniczych, które mogą odpowiadać kryteriom działalności o ograniczonej uciążliwości.

6. PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY

6.1. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2021, poz. 555 ze zm.) do określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

6.2. Oszacowana wartość będzie obejmować prawo własności nieruchomości. Przy wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym należy określić jednostkę porównawczą, do której odniesione będą wszystkie inne dane charakteryzujące nieruchomość. Może to być powierzchnia działki lub powierzchnia użytkowa budynku.

W wycenie nieruchomości gruntowej zabudowanej jako jednostkę porównawczą przyjęto powierzchnię użytkową podaną w m², natomiast w wycenie gruntu, bez uwzględnienia składnika budowlanego – jednostkę m² powierzchni gruntu.

6.3. Wartość rynkowa ustalana w procesie analizy to najbardziej prawdopodobna cena, jaką można uzyskać na wolnym rynku.

6.4. Wartość rynkowa oznacza wartość rynkową zgodną z powyższą definicją przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania. Wartość rynkowa ustalana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

6.5. W podejściu porównawczym określa się wartość rynkową przy założeniu, że odpowiada ona cenom, jakie uzyskano za nieruchomości, podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowane ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

6.6. W procesie wyceny uwzględniono czynniki obligatoryjne:

- Cel wyceny, funkcję, rodzaj i położenie nieruchomości,
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- Stan zagospodarowania,
- Dostępne dane o cechach nieruchomości podobnych oraz czynniki i cechy rynkowe wynikające z analizy przedmiotowej nieruchomości.



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rodzaj rynku. Analiza dotyczy: nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami hotelowo-restauracyjnymi, oraz rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową.

Okres badania rynku 24 miesięcy do dnia wyceny.

Do porównań wybrano nieruchomości gruntowe zabudowane, sprzedane od początku 2019 r. oraz transakcje niezabudowanymi gruntami zawarte w ciągu ostatnich dwóch lat od daty wyceny.

Obszar rynku. Dla nieruchomości gruntowych zabudowanych badaniem rynku objęto rynek regionalny, obejmujący teren województwa opolskiego.

Raszowa to wieś w Polsce położona w województwie opolskim, w powiecie strzeleckim, w gminie Leśnica.

Leśnica to gmina miejsko-wiejska w województwie opolskim, w powiecie strzeleckim. Siedziba gminy znajduje się w Leśnicy.

Gmina Leśnica leży w południowo zachodniej części powiatu strzeleckiego. Obejmuje obszar 95 km², który zamieszkuje populacja złożona z 8 890 osób. Jest to gmina o charakterze typowo rolniczym, użytki rolne zajmują 76% jej powierzchni. Miasto Leśnica należy do najstarszych w tej części śląska. Na terenie gminy znajduje się Park Krajobrazowy Góry św. Anny. Obejmuje on między innymi kilka rezerwatów oraz monumentalny amfiteatr skalny zwieńczony Pomnikiem Czynu Powstańczego. Na szczycie Góry Świętej Anny (najwyższego wzniesienia na Górnym Śląsku) znajduje się bazylika pod jej wezwaniem. Od wieków jest to miejsce pielgrzymek dla mieszkańców śląska i nie tylko. Przez północną część gminy biegnie autostrada A4 łącząca Jędrzychowice (granica z Niemcami) z Korczową (granica z Ukrainą).

Hossa na rynku hotelowym trwała do końca 2019 r. Rozwój pandemii od początku roku 2020 przyniósł daleko idące negatywne skutki dla całej branży turystycznej. Po ustąpieniu zagrożenia epidemicznego zmiana przyzwyczajzeń ludności może mieć skutki długoterminowe. Wiele spotkań, wystaw czy też kongresów może nadal odbywać się za pośrednictwem Internetu, co trwale ograniczy popyt na noclegi w hotelach, szczególnie w największych miastach.



Najsilniej dotknięte przez pandemię będą więc hotele biznesowe w miejscowościach, które mają ograniczony potencjał turystyczny, natomiast hotele turystyczne powinny najmniej odczuć długofalowe skutki epidemii.

„Turbulencje sektorowe będące następstwem czasowego zamykania i otwierania obiektów hotelowych w wyniku administracyjnych obostrzeń miały decydujący wpływ na znaczący spadek jego dynamiki wzrostu. Na koniec 2020 roku w Polsce funkcjonowało 2 971 hoteli, co stanowiło 0,68% wzrost w ciągu całego roku, a dla porównania średnie tempo przyrostu liczby obiektów w latach 2017-2019 wynosiło prawie 4% rocznie. Ponad dwukrotnie spadło również tempo wzrostu liczby pokoi hotelowych, które w 2020 roku osiągnęło wartość 2,1%, podczas gdy w analogicznym okresie wyniosło 5% r/r. Wyraźne spadki odnotowano również w obłożeniu pokoi w obiektach, które na koniec ubiegłego roku według danych GUS wyniosło średnio 29,6%, co było rekordowo niskim wynikiem dla polskiego sektora hotelowego. Zmianę widać szczególnie w porównaniu do poziomu wskaźnika obłożenia z lat 2016-2019, który to był stabilny i kształtował się średnio na poziomie 52,3%. Bezpośredniej przyczyny tak znaczących spadków wyników operacyjnych hoteli należy upatrywać w ponad dwukrotnie mniejszej względem średniej z lat 2016-2019 liczbie turystów korzystających z oferty hotelowej, która na koniec listopada ubiegłego roku wyniosła 10 765 218 osób, co bezpośrednio wynikało z ograniczeń w podróżowaniu. W poprzednich latach goście z zagranicy stanowili średnio około 26% wszystkich korzystających z hoteli, natomiast według danych GUS od stycznia do listopada 2020 roku wartość ta spadła do 14%, osiągając w maju i czerwcu rekordowo niskie średniomiesięczne wartości – odpowiednio 6% i 8%.

Tempo powrotu do zadowalających przychodów będzie wyglądało inaczej w różnych segmentach rynku hotelowego. Najszybciej do wyników z 2019 roku powinny powrócić hotele ekonomiczne i resortowe, które w sytuacji kiedy mogą być otwarte nie odnotowują większych problemów z obłożeniem. W związku z oczekiwaną zmianą struktury gości, spadku popytu ze strony klientów zagranicznych, jak i podróży biznesowych, hotele zlokalizowane w dużych miastach, z dużym komponentem konferencyjnym, a w szczególności hotele z sektora 4*- 5*, znajdują się w najtrudniejszej sytuacji. Niemniej rynek wewnętrzny jest na tyle silny, że w dłuższym okresie nie powinno przełożyć się to na drastyczny spadek obłożenia. Jak wiadomo rynek turystyczny szybko podnosi się po kryzysie i nie jest on teraz mniej atrakcyjny dla inwestorów. Pandemię traktujemy jako wydarzenie jednorazowe, a nie stałą mającą wpływ na rynek w bardzo długim okresie. W okresie pandemii nie odnotowano transakcji w obszarze nieruchomości hotelowych na rynku instytucjonalnym.



Obserwowane jest duże zainteresowanie segmentem ze strony inwestorów stosujących strategię oportunistyczne, niemniej właściciele pomimo trudności nie decydują się na sprzedaż hoteli po znacznie obniżonych cenach.”

Źródło: Knight Frank

Rynek usług gastronomicznych najboleśniej odczuł pierwszą falę pandemii. Porównując przeciętne przychody miesięczne do średniego poziomu z całego 2019 r., wyraźnie widać, że w marcu i kwietniu 2020 r. spadły one o 50-60%. W przypadku pubów, barów, restauracji hotelowych przychody spadły nawet o 70-80%. Stosunkowo najlepiej ten okres przetrwały kawiarnie i cukiernie oraz restauracje, które już dysponowały możliwością dostaw do klientów lub szybko ją adaptowały – w ich przypadku spadki przychodów wynosiły 40-50%.

Okresy luzowania obostrzeń sanitarnych i względnego powrotu do biznesowej normalności najbardziej odczuły ponownie restauracje i cukiernie oraz restauracje i bary hotelowe – w ich przypadku wzrosty były najwyższe, nawet 120% w porównaniu do średniej z 2019 r., i trwały najdłużej. Puby, bary i biznesy sezonowe były w stanie wznieść się ponad ten pułap tylko w miesiącach letnich, choć oceniając sytuację w szerszej perspektywie wyraźnie widać, że rok 2021 r. był dla nich zdecydowanie lepszy od poprzedniego, gdyż od maja do października ich przychody oscylowały blisko średniej z 2019 r. (na podstawie raportu firmy STAVA).

Już w połowie 2021 r. uwidocznił się nowy niepokojący trend, który zaważył na kondycji nie tylko branży gastronomicznej, ale całej gospodarki. - rosnące ceny energii, paliw i produktów. Przełom 2021 i 2022 r. przyniósł wzrosty cen nawet o 20%.



8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

8.1. Metodologia wyceny

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

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

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

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

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

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

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

8.2. Informacje wstępne

Przeprowadzono analizę rynku nieruchomości z terenu w/w regionalnego rynku, obręby ewid. najbliższe w stosunku do wycenianego. W okresie monitorowania rynku wybrano transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianych.



8.3. Charakterystyka obiektów porównawczych

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

Tabela 1 Charakterystyka rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Położenie nieruchomości	Bardzo dobra	Ocena zależy od położenia: rangi i wielkość miejscowości, lokalizacji nieruchomości względem większych aglomeracji miejskich, atrakcji turystycznych, otoczenia
	Dobra	
	Średnia	
Dostępność komunikacyjna	Dobry	Ocena jest uzależniona od dojazdu do nieruchomości (status drogi dojazdowej); odległości od głównych dróg
	Średni	
	Zły	
Stan techniczny i użytkowy budynku	Bardzo dobry	Ocena zależy od wieku budynku, stanu technicznego i standardu wykończenia budynku, jego funkcjonalności, wyposażenia w instalacje. Wyższe ceny osiągają nieruchomości z budynkami funkcjonującymi, najniższe z budynkami, które nie są użytkowane od dłuższego czasu.
	Dobry	
	Średni	
Powierzchnia i zagospodarowanie działki	Dobre	Ocena zależy od wielkości terenu, jego zagospodarowania, możliwości parkowania, w odniesieniu do wielkości zabudowań.
	Średnie	
	Złe	
Powierzchnia użytkowa budynku	Dobra	Im większa powierzchnia użytkowa budynków tym mniejsza jest cena jednostkowa nieruchomości.
	Średnia	
	Zła	

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

<u>Położenie nieruchomości:</u>	35%
<u>Dostępność komunikacyjna:</u>	20%
<u>Stan techniczny i użytkowy budynku:</u>	30%
<u>Powierzchnia i zagospodarowanie działki:</u>	10%
<u>Powierzchnia użytkowa budynku:</u>	5%



Tabela 2 Zestawienie powierzchni i cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami

<i>Nr nieruchomości</i>	<i>Lokalizacja</i>	<i>Data transakcji</i>	<i>Akt notarialny</i>	<i>Powierzchnia (m2)</i>	<i>Cena (zł)</i>	<i>Cena 1 m2 (zł)</i>	<i>Cena 1 m2 skorygowana (zł)</i>
1	Opole, obr. Czarnowąsy	2021.12.29	8856/2021	1 310	3 150 000	2 404.58	2 417.20
2	Jarnołtówek, powiat nyski	2021.06.09	5490/2021	2 023	3 820 000	1 888.28	1 908.85
3	Gogolin, pow. krapkowicki	2021.05.17	6984/2021	2 373	5 697 000	2 400.76	2 428.43
Średnia cena transakcji						2 231.21	2 251.49

W wyniku analizy przyjęto trend czasowy równy 1%.



8.4. Analiza transakcji przyjętych do porównań

Ze zbioru cen transakcyjnych wykorzystano 3 transakcje sprzedaży nieruchomości o walorach najbardziej podobnych do wycenianej.

Tabela 3 Transakcje sprzedaży przyjęte do porównań

Nr nieruchomości	Lokalizacja	Data transakcji	Akt notarialny	Cena 1 m2 skorygowana (zł)	Cena 1 m2 (zł)
c	Opole, obr. Czarnowąsy	2021.12.29	8856/2021	2 417.20	2 404.58
b	Jarnołtówek, powiat nyski	2021.06.09	5490/2021	1 908.85	1 888.28
a	Gogolin, pow. krapkowicki	2021.05.17	6984/2021	2 428.43	2 400.76
Średnia cena transakcji				2 251.49	2 231.21

8.5. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

Nieruchomość A

Nieruchomość położona w Gogolinie w powiecie krapkowickim. Jest to niewielkie miasto (ok. 7 tys. mieszkańców), siedziba gminy miejsko-wiejskiej. Znajduje się w odległości ok. 25 km od centrum Opola. Na terenie gminy znajduje się zjazd z autostrady A4 oraz droga wojewódzka na 409 relacji Strzelce Opolskie – Prudnik. Nieruchomość położona jest blisko centrum miejscowości, przy bocznej drodze, blisko wjazdu na drogę wojewódzką nr 409, w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa handlowo-usługowa. Nieruchomość zabudowana budynkiem hotelowo-gastronomicznym, 3-kondygnacyjnym, wzniesionym w 2014r., w bardzo dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia. Budynek posadowiony jest na terenie działki o powierzchni 3967 m². Teren jest ogrodzony, zagospodarowany jako parking i ogród.

Nieruchomość B

Nieruchomość położona we wsi Jarnołtówek w powiecie nyskim, w gminie Głuchołazy. Wieś zamieszkuje 770 mieszkańców, gminę - 23 269 mieszkańców. Położona jest w Górach Opawskich, około 1 km od granicy z Czechami. Przez wieś przepływa rzeka Złoty Potok. Najbliższe miasto – Głuchołazy (ok. 14 tys. mieszkańców) znajduje się w odległości ok. 5 km, natomiast miasto Nysa znajduje się w odległości ok. 25 km.

Nieruchomość położona jest na obrzeżach wsi, przy głównej drodze, z wygodnym dojazdem do Nysy i Głuchołazów. Budynek o funkcji hotelowo-restauracyjnej w średnim stanie technicznym, przeciętnym standardzie i układzie funkcjonalnym. Powierzchnia działki niewielka w stosunku do powierzchni budynku. Teren wokół budynku ogrodzony, zagospodarowany jako parking i ogród.



Nieruchomość C

Nieruchomość położona na obrzeżach miasta Opole, w obr. Czarnowąsy, przy bocznej drodze od drogi wojewódzkiej, nad rzeką Mała Panew. . Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.. Nieruchomość stanowi kompleks działek o łącznej powierzchni 3389 m², zabudowanych budynkiem hotelowo-restauracyjnym, 3-kondygnacyjnym. Teren wokół budynku jest ogrodzony, zagospodarowany jako parking oraz zadbane ogród ozdobny. Budynek jest w bardzo dobrym stanie technicznym, o bardzo dobrym standardzie wykończenia.

Tabela 4 Określenie ceny minimalnej i maksymalnej

cena minim.	1 908.85
cena maksym.	2 428.43
delta C	519.59

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

Tabela 5 Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w delta C waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)
1	Położenie nieruchomości	30	295.65
2	Dostępność komunikacyjna	20	197.10
3	Stan techniczny i użytkowy budynku	25	246.38
4	Powierzchnia i zagospodarowanie działki	20	197.10
5	Powierzchnia użytkowa budynku	5	49.28
	Suma:	100	985.52

Tabela 6 Zestawienie cech przyjętych do porównań

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość a	Nieruchomość b	Nieruchomość c
1	Położenie nieruchomości	średnia	dobra	dobra	bardzo dobra
2	Dostępność komunikacyjna	średni	średni	dobry	dobry
3	Stan techniczny i użytkowy budynku	średni	bardzo dobry	średni	bardzo dobry
4	Powierzchnia i zagospodarowanie działki	złe	średnie	średnie	dobre
5	Powierzchnia użytkowa budynku	zła	zła	dobra	dobra



8.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela 7 Określenie wartości gruntu metodą porównywaną

Cechy rynkowe	Wartość poprawki (zł/m ²)	Poprawki dla nier. a (zł/m ²)	Poprawki dla nier. b (zł/m ²)	Poprawki dla nier. c (zł/m ²)
Położenie nieruchomości	77.9	-77.9	-155.8	-155.8
Dostępność komunikacyjna	52.0	0.0	-52.0	-52.0
Stan techniczny i użytkowy budynku	64.9	-129.8	0.0	-129.8
Powierzchnia i zagospodarowanie działki	52.0	-52.0	-52.0	-104.0
Powierzchnia użytkowa budynku	13.0	0.0	-26.0	-26.0
Suma:	259.8	-259.7	-285.8	-467.6
Cena transakcji 1m ²		2428.43	1908.85	2417.20
Wartość 1m ² poprawiona	1 913.79	2 168.73	1 623.05	1 949.60
Powierzchnia użytkowa (m ²)	1605			
Wartość rynkowa nieruchomości (w zaokr.)	3 072 000 zł			



9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU

9.1. Metodologia wyceny

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

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

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

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

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

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

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Przeprowadzono analizę rynku nieruchomości z terenu w/w regionalnego rynku, obręby ewid. najbliższe w stosunku do wycenianego, znajdujących się w banku danych rzeczoznawcy. W okresie monitorowania rynku wybrano transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianych.



9.2. Charakterystyka obiektów porównawczych

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

Tabela 8 Charakterystyka rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Cecha rynku	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	Dobra	Ocena zależy od lokalizacji nieruchomości względem centrum miasta, obiektów użyteczności publicznej, handlowo-usługowych, przystanków komunikacji miejskiej, otoczenia nieruchomości
		Średnia	
		Zła	
2	Dostępność komunikacyjna	Dobra	Ocena zależy od dostępu nieruchomości do drogi publicznej (najwyżej oceniane jest położenie przy głównych drogach, najniżej przy drogach bocznych, wąskich, w dalszej odległości od głównych dróg)
		Średnia	
		Zła	
3	Powierzchnia i kształt działki	Dobra	Ocena cechy zależy od wielkości działki i jej kształtu oraz ukształtowania terenu. Im większa powierzchnia działki tym niższa cena jednostkowa. Na cenę wpływa także ewentualne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z kształtu działki i ukształtowania terenu.
		Średnia	
		Zła	
4	Zagospodarowanie	Dobra	Ocena zależy od zagospodarowania terenu np. ogrodzenie, utwardzenie terenu, trawnik, nieużytek porośnięty samosiejkami itp.
		Średnia	
		Zła	
5	Możliwości inwestycyjne	Dobra	Ocena zależy od przeznaczenia nieruchomości, uzbrojenia terenu, możliwości zabudowy, występowania ograniczeń.
		Średnia	
		Zła	

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

<u>Lokalizacja i otoczenie nieruchomości:</u>	35 %
<u>Dostępność komunikacyjna:</u>	25%
<u>Powierzchnia i kształt działki:</u>	20 %
<u>Zagospodarowanie:</u>	5%
<u>Możliwości inwestycyjne:</u>	15%



9.3. Analiza transakcji przyjętych do porównań

Ze zbioru cen transakcyjnych wykorzystano 3 transakcje sprzedaży prawa własności gruntu o walorach najbardziej podobnych do wycenianego.

Tabela 9 Transakcje sprzedaży prawa własności gruntu przyjęte do porównań

Nr nieruchomości	Lokalizacja	Data transakcji	Akt notarialny	Powierzchnia (m ²)	Cena (zł)	Cena 1 m ² (zł)	Cena 1 m ² skorygowana (zł)
1	Brzezina	2022.04.01	3851/2022	739	110 850	150.00	150.40
2	Sucha	2021.10.25	14208/2021	2 072	165 000	79.63	80.20
3	Izbicko	2021.06.30	2485/2021	2 553	344 400	134.90	136.29
Średnia cena transakcji						121.51	122.30

Ustalono średnioroczny wzrost cen 1%.

Ze zbioru cen transakcyjnych wykorzystano 3 transakcje sprzedaży prawa własności gruntu o walorach najbardziej podobnych do wycenianego.

Nr nieruchomości	Lokalizacja	Data transakcji	Akt notarialny	Cena 1 m ² skorygowana (zł)	Cena 1 m ² (zł)
c	Izbicko	2021.06.30	2485/2021	136.29	134.90
b	Sucha	2021.10.25	14208/2021	80.20	79.63
a	Brzezina	2022.04.01	3851/2022	150.40	150.00
Średnia cena transakcji				122.30	121.51

9.4. Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

Nieruchomość A

Działka o pow. 739 m², o kształcie prostokąta. Położona w miejscowości Brzezina, w odległości ok. 3 km od centrum miasta Strzelce Opolskie, przy drodze asfaltowej. Najbliższe otoczenie stanowią tereny rolne oraz rozproszona zabudowa mieszkaniowa (w sąsiedztwie pensjonat). Sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej, łąka. Teren przeznaczony pod zabudowę usługowo-mieszkaniową.

Nieruchomość B

Działka o pow. 2072 m², o kształcie prostokąta, długa i wąska. Położona w miejscowości Sucha, w odległości ok. 6 km od centrum miasta Strzelce Opolskie, bezpośrednio przy drodze krajowej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa i usługowa oraz tereny rolne. Sieci uzbrojenia terenu w drodze. Teren przeznaczony pod zabudowę usługową.

Nieruchomość C



Działka o pow. 2553 m², o kształcie prostokąta, długa i wąska. Położona w miejscowości Izbicko, blisko centrum miejscowości przy drodze głównej, w odległości ok. 13 km od centrum miasta Strzelce Opolskie i 20 km od Opola. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Sieci uzbrojenia terenu w drodze. Teren przeznaczony pod zabudowę usługową.

Tabela 10 Określenie ceny minimalnej i maksymalnej

cena minim.	80.20
cena maksym.	150.40
delta C	70.21

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

Tabela 11 Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w delta C waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)
1	Lokalizacja i otoczenie	35	24.57
2	Dostępność komunikacyjna	25	17.55
3	Powierzchnia i kształt działki	20	14.04
4	Zagospodarowanie terenu	5	3.51
5	Możliwości inwestycyjne	15	10.53
	Suma:	100	70.21

Tabela 12 Zestawienie cech przyjętych do porównań

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość a	Nieruchomość b	Nieruchomość c
1	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	średnia	dobra	średnia	średnia
2	Dostępność komunikacyjna	dobra	dobra	dobra	dobra
3	Powierzchnia i kształt działki	zła	dobra	zła	zła
4	Zagospodarowanie terenu	dobrze	złe	złe	złe
5	Możliwości inwestycyjne	dobra	dobra	średnia	dobra

9.5. Określenie wartości rynkowej gruntu

Tabela 13 Określenie wartości gruntu metodą porównywania parami

Cechy rynkowe	Wartość poprawki (zł/m2)	Poprawki dla nier. a (zł/m2)	Poprawki dla nier. b (zł/m2)	Poprawki dla nier. c (zł/m2)
Lokalizacja i otoczenie	12.3	-12.3	0.0	0.0
Dostępność komunikacyjna	8.8	0.0	0.0	0.0
Powierzchnia i kształt działki	7.0	-14.0	0.0	0.0
Zagospodarowanie terenu	1.8	3.6	3.6	3.6
Możliwości inwestycyjne	5.3	0.0	5.3	0.0
Suma:	35.2	-22.7	8.9	3.6
Cena transakcji 1m2		150.40	80.20	136.29
Wartość 1m2 poprawiona	118.90	127.70	89.10	139.89
współczynnik korekcyjny	1.00			
Wartość rynkowa prawa własności gruntu (w zaokr.)	118.90			
Powierzchnia działek (m2)	2210			
Wartość rynkowa prawa własności gruntu w zaokr. [zł]	263 000 zł			

10. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI - ZESTAWIENIE

Tabela 14 Wartość rynkowa nieruchomości – zestawienie

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:	3 072 000 zł
<i>Słownie: trzy miliony siedemdziesiąt dwa tysiące złotych</i>	
- w tym wartość gruntu	263 000 zł
- w tym wartość budynku hotelowo-restauracyjnego	2 809 000 zł



11. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Wartość likwidacyjna zakłada współczynnik upłynnienia, który ujmuje w sobie potrzebę natychmiastowej sprzedaży pomniejszając wartość rynkową składników majątkowych. W tym przypadku przyjęto **współczynnik upłynnienia w wysokości 0,70 dla wartości nieruchomości**. Przeanalizowano rynek nieruchomości z bazy rzeczoznawcy majątkowego. W okresie lat 2016-2022 przeanalizowano posiadane dla tego celu akty notarialne z całej Polski, w których porównano stosunek sprzedaży nieruchomości podobnego typu na wolnym rynku, przy odpowiednim wyeksponowaniu nieruchomości oraz ceny sprzedaży nieruchomości podobnego typu, przy sprzedaży wymuszonej (natychmiastowej). Uzyskano w ten sposób najbardziej wiarygodny współczynnik i skorygowano nim wycenianą nieruchomość.

współczynnik likwidacyjny	0.70
Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:	2 150 400 zł
<i>Słownie: dwa miliony sto pięćdziesiąt tysięcy czterysta złotych</i>	
- w tym wartość gruntu	184 000 zł
- w tym wartość budynku hotelowo-restauracyjnego	1 966 400 zł



12. WPŁYW SPRZEDAŻY W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM NA PRAWA I ROSZCZENIA UJAWNIONE W DZIALE III I IV KSIĘGI WIECZYSTEJ

Zgodnie z ustawą z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe cyt.:

Art. 319.

4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Art. 320.

3. Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego, przepisy art. 319 stosuje się odpowiednio.

Art. 313.

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Wpisy w dziale III księgi wieczystej o nr 7 i 13 nie wygasną w wyniku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym:

Działy III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Numer wpisu: 7

Rodzaj wpisu: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Treść wpisu: zakaz zbywania, darowania lub obciążania nieruchomości gruntowej przez pozwanych Marcina Storę i Barbarę Storę na czas trwania postępowania w sprawie III RC 183/14

Przedmiot wykonywania: działki nr 504/2, 503/3 z mapy 9, obrębu Raszowa

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Nazwa: Inwest-Prebet Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Siedziba: Krapkowice; REGON: 53239234700000



Numer wpisu: 13

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym (wyrok zaoczny sygn. akt III RC 183/14 z dnia 10.02.2015 r. o ustanowienie rozdzielności majątkowej)

Osoba fizyczna

1. Imię pierwsze: Marcin

Nazwisko: Stora

Imię ojca: Jan

Imię matki: Elfryda

Pesel: 62031116358

2. Imię pierwsze: Barbara

Nazwisko: Stora

Imię ojca: Albert

Imię matki: Urszula

Pozostałe wpisy w dziale III księgi wieczystej oraz wpisy w dziale IV tej księgi wieczystej wygasną po sprzedaży.



13. OMÓWIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO WYCENY

Wycenę nieruchomości sporządzono wg stanu na dzień na dzień oględzin. Uzyskany wynik odnośnie ceny nieruchomości jest zbliżony do średnich wartości, występujących na rynku nieruchomości na terenie rynku regionalnego. Z analiz i obliczeń uzyskano wynik dotyczący wartości rynkowej nieruchomości określonej podejściem dochodowym, która stanowi przedmiot wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:	3 072 000 zł
<i>Słownie: trzy miliony siedemdziesiąt dwa tysiące złotych</i>	
- w tym wartość gruntu	263 000 zł
- w tym wartość budynku hotelowo-restauracyjnego	2 809 000 zł

Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi:	2 150 400 zł
<i>Słownie: dwa miliony sto pięćdziesiąt tysięcy czterysta złotych</i>	
- w tym wartość gruntu	184 000 zł
- w tym wartość budynku hotelowo-restauracyjnego	1 966 400 zł



14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Wartości powyższe określone zostały według cen na dzień wycen oraz według stanu na dzień wizji lokalnej.
2. Wartość rynkowa odzwierciedla jedynie wartość nieruchomości i nie jest powiększona o sumę odpowiadającą opłatom i podatkom, jakie potencjalny nabywca musiałby ponieść w związku z jej nabyciem, jak np. opłata skarbową podatek VAT.
3. Określona wartość rynkowa może służyć jako podstawa do negocjacji w trakcie podejmowania czynności cywilno-prawnych.
4. Określona operatem wartość w pełni uwzględnia stan faktyczny i prawny przedmiotowej nieruchomości zastany w trakcie jego sporządzania.
5. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami.
6. Zakłada się, że autorowi operatu dostarczono wszystkie znane okoliczności, mogące mieć wpływ na wycenianą wartość - autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawa, których nie mógł stwierdzić w trakcie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dostarczonych dokumentów
7. Autor zastrzega sobie prawo wyrażenia zgody na publikację lub ujawnienie jego treści w celu innym niż określonym w operacie.
8. Operat został wykonany w trzech oryginalnie podpisanych egzemplarzach, dwa egzemplarze otrzymuje Zleceniodawca jeden egzemplarz zostaje zachowany w P.U. HOLOX.
9. Czynności związane z oceną stanu technicznego nie stanowią ekspertyzy technicznej.



SPIS TABEL

Tabela 1 Charakterystyka rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych.....	22
Tabela 2 Zestawienie powierzchni i cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami	23
Tabela 3 Transakcje sprzedaży przyjęte do porównań	24
Tabela 4 Określenie ceny minimalnej i maksymalnej	25
Tabela 5 Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag.....	25
Tabela 6 Zestawienie cech przyjętych do porównań.....	25
Tabela 7 Określenie wartości gruntu metodą porównywania	26
Tabela 8 Charakterystyka rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych.....	28
Tabela 9 Transakcje sprzedaży prawa własności gruntu przyjęte do porównań	29
Tabela 10 Określenie ceny minimalnej i maksymalnej	30
Tabela 11 Zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych i ich wag.....	30
Tabela 12 Zestawienie cech przyjętych do porównań.....	30
Tabela 13 Określenie wartości gruntu metodą porównywania parami.....	31
Tabela 14 Wartość rynkowa nieruchomości – zestawienie	31



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Operat szacunkowy nieruchomości położonej w miejscowości Raszowa, gm. Leśnica, pow. strzelecki,
woj. opolskie, zapisanej w KW nr OPIS/00056256/4



Operat szacunkowy nieruchomości położonej w miejscowości Raszowa, gm. Leśnica, pow. strzelecki,
woj. opolskie, zapisanej w KW nr OPIS/00056256/4



Operat szacunkowy nieruchomości położonej w miejscowości Raszowa, gm. Leśnica, pow. strzelecki,
woj. opolskie, zapisanej w KW nr OP1S/00056256/4



Operat szacunkowy nieruchomości położonej w miejscowości Raszowa, gm. Leśnica, pow. strzelecki,
woj. opolskie, zapisanej w KW nr OP1S/00056256/4



*Operat szacunkowy nieruchomości położonej w miejscowości Raszowa, gm. Leśnica, pow. strzelecki,
woj. opolskie, zapisanej w KW nr OP1S/00056256/4*

