

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYPOSAŻENIA RUCHOMEGO

Wartość wyposażenia ruchomego nieruchomości zabudowanej budynkiem o charakterze hotelowym „Hotel Beata” położonego w miejscowości Złockie gmina Muszyna oszacowano na podstawie cen transakcyjnych, jakie płacono przy zakupie nieruchomości hotelowo-restauracyjnych w woj. małopolskim w latach 2018-2021.

Należy podkreślić, że nie zarejestrowano odrębnych transakcji sprzedaży wyposażenia hotelowego i nieruchomości hotelowych funkcjonujących.

Wyposażenie hotelowe ruchome było kupowane wraz z nieruchomością hotelową przez tego samego nabywcę w ramach jednej umowy kupna-sprzedaży, jedynie sama transakcja składała się z dwóch odrębnych cen: ceny za nieruchomość i ceny za wyposażenie ruchome.

Po analizie wszystkich dostępnych transakcji rynkowych sprzedaży nieruchomości hotelowych zawartych w woj. małopolskim w ostatnich 3 latach zarejestrowano 4 umowy, w których strony umowy ujawniły cenę dopłaty za wyposażenie ruchome do ceny samej nieruchomości.

Lp	Data transakcji	Adres	Cena netto nieruchomości	Cena dodatkowa netto za wyposażenie ruchome	Cena netto wyposażenia ruchomego jako udział% dopłacany do ceny nieruchomości	Nabywane prawa	Sposób użytkowania
1	23.07.2019	Kraków, ul. Papiernicza	9 600 000 zł	500 000 zł	5,21%	własność 100%	hotelowo-restauracyjny
2	10.07.2019	Oświęcim, ul. Leszczyńska	6 640 000 zł	360 000 zł	5,42%	własność-u.w. 100%	hotelowo-restauracyjny
3	18.06.2018	Wysowa Zdrój	2 794 726 zł	140 808 zł	5,04%	własność-u.w. 100%	hotelowo-restauracyjny
4	12.01.2018	Rytro	2 702 042 zł	120 358 zł	4,45%	własność-u.w. 100%	hotelowo-restauracyjny

Średnia dopłata do ceny nieruchomości za ruchome wyposażenie obiektu hotelowo-restauracyjnego wynosi 5,03%.

Zatem wartość rynkowa ruchomego wyposażenia Hotelu Beata wynosi: $3.866.000 \times 5,03\% = 194.460$ zł.

WARTOŚĆ RYNKOWA ruchomego wyposażenia Hotelu Beata wynosi:

194 460 zł

Natomiast wartość dla wymuszonej sprzedaży ruchomego wyposażenia Hotelu Beata wynosi: $194.460 \times 65\% = 136.122$ zł

WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY ruchomego wyposażenia Hotelu Beata:

126.399 zł

UWAGA!

Jako podstawę do ustalenia wartości rynkowej wyposażenia przyjęto zestawienie przedstawione przez Syndyka, które obejmuje typowe wyposażenie hotelu i nie odbiega swoim zakresem od wyposażenia hoteli zbywanych, w których określano wartość rynkową wyposażenia. Wartość rynkowa wyposażenia została ustalona jako proporcja w wartości nieruchomości i jest to typowe podejście inwestorów na rynku.