

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYPOSAŻENIA RUCHOMEGO

Wartość wyposażenia ruchomego nieruchomości zabudowanej budynkiem o charakterze pensjonatowym „Pensjonat Muszyna” położonego w miejscowości Złockie gmina Muszyna oszacowano na podstawie cen transakcyjnych, jakie płacono przy zakupie nieruchomości turystyczno-wypoczynkowym w woj. małopolskim w latach 2018-2023.

Należy podkreślić, że nie zarejestrowano odrębnych transakcji sprzedaży wyposażenia hotelarskiego i nieruchomości hotelarskich funkcjonujących.

Wyposażenie ruchome nieruchomości hotelarskiej było kupowane wraz z nieruchomością 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 hotelarskich zawartych w woj. małopolskim w ostatnich 6 latach zarejestrowano 5 umów, 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	Sposób użytkowania
1	23.07.2019	Kraków, ul. Papiernicza	9 600 000 zł	500 000 zł	5,21%	hotelowo-restauracyjny
2	10.07.2019	Oświęcim, ul. Leszczyńska	6 640 000 zł	360 000 zł	5,42%	hotelowo-restauracyjny
3	18.06.2018	Wysowa Zdrój	2 794 726 zł	140 808 zł	5,04%	ośrodek wypoczynkowy
4	12.01.2018	Rytro	2 702 042 zł	120 358 zł	4,45%	hotelowo-restauracyjny
5	19.04.2022	Rabka – Zdrój, ul. Na Banię	1 450 000 zł	50 000 zł	3,45%	ośrodek wypoczynkowy

Średnia dopłata do ceny nieruchomości za ruchome wyposażenie obiektu hotelowo-restauracyjnego wynosi 4,71%.

Zatem wartość rynkowa ruchomego wyposażenia Hotelu Beata wynosi: $4.502.000 \times 4,71\% = 212.044 \text{ zł}$.

WARTOŚĆ RYNKOWA ruchomego wyposażenia Hotelu Beata wynosi:

212 044 zł

Natomiast wartość dla wymuszonej sprzedaży ruchomego wyposażenia Hotelu Beata wynosi: $212.044 \times 65\% = 137.829 \text{ zł}$

WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY ruchomego wyposażenia Hotelu Beata:

137.829 zł

UWAGA!

Jako podstawę do ustalenia wartości rynkowej wyposażenia przyjęto zestawienie przedstawione przez Syndyka, które obejmuje typowe wyposażenie hotelu i nie odbiega

mgr inż. Paweł Pomarański
biegły sędzia w zakresie szacowania
nieruchomości i mienia ruchomego
tel. 609 057 554

mgr inż. KRZYŻEK OF BARTUSZ
BIEGŁY SĄDOWY
w zakresie szacowania nieruchomości i Ruchomości
Sądu Okręgowego w Krakowie
Kosztownia Majątkowy
30-147 Kraków, ul. Legendy 4

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.