

Rzecznik majątkowy
Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi
mgr inż. Krystyna Złotnicka
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Zlecenie Syndyka
masy upadłości
pana Huberta Sidowskiego

kopia Nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności
do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami hotelu z częścią
gastronomiczną i budynkiem grilla z częścią gospodarczą.

położonej w: **miejsowość Kluki Nr1A**
adres: **gmina Kluki powiat bełchatowski, woj. łódzkie**

Oznaczenie według katastru:

- jednostka rejestrowa: ---
- nazwa obrębu: **5 Kluki**
- numery ewidencyjne działek: **970,978**

Numer księgi wieczystej: **PT1B/00044685/7**

własność: Hotel TURMOT Sp. z oo z siedzibą w Warszawie



miejsowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego

Łódź, dnia 16 maja 2016r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

lp.	nazwa	opis
1	opis przedmiotu	<p>miejsowość Kluki Nr1A, gmina Kluki, powiat bełchatowski, woj. łódzkie</p> <p>Oznaczenie według katastru nieruchomości: jednostka rejestrowa: --- nazwa obrębu: 5 Kluki Nr ewidencyjne działek : 970, 978 powierzchnia działek : 0,2992ha 1,4469ha KW Nr: PT1B/00044685/7</p> <p>Przedmiotem oszacowania jest prawo własności do nieruchomości zabudowanej budynkami niemieszkalnymi o funkcji: hotelowo – restauracyjnej i grilla z częścią gospodarczą.</p> <p>o powierzchni łącznej : <i>(wg opinii z 2011r.)</i> bud. hotelu z cz. gastronomiczną + grill z cz. gosp. zabudowy : pz 1102,60+ 128,50m² całkowitej ca : pc 1982,82 + 128,53m² użytkowej ca : pu 1691,20 +120,53m² kubaturze ca : 7650,00+430 ,00m³</p> <p>budynków w dniu wizji nie mierzono , budynki z 2006r, w części restauracyjnej z 2007r. w części hotelowej.</p>
2	cel	określenie wartości rynkowej do upadłości.
3	prawa przysługują	wg działu II księgi wieczystej,
4	rodzaj prawa	własność
5	oszacowana wartość rynkowa	<p>Wariant I –(uwzględniający terminową umowę dzierżawy) Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelu z częścią gastronomiczną położonej w miejscowości Kluki Nr 1A według stanu z dnia wizji tj.29 kwietnia 2016r. i cen rynkowych na dzień oszacowania tj.16 maja 2016r. podejściem dochodowym metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej określono .</p> <p style="text-align: center;">0, 00zł. (słownie: zero zł.)</p> <p>Wariant II –(bez terminowej umowy dzierżawy.) Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelu z częścią gastronomiczną położonej w miejscowości Kluki Nr 1A według stanu z dnia wizji tj.29 kwietnia 2016r. i cen rynkowych na dzień oszacowania tj.16 maja 2016r. podejściem dochodowym metodę zysków, technikę kapitalizacji prostej nie obciążonej umową dzierżawy określono na:</p> <p style="text-align: center;">2 236 000 zł. (słownie: dwa miliony dwieście trzydzieści sześć zł.)</p>
6	data na którą określono wartość	16 maja 2016r.
7	data sporządzenia	16 maja 2016r.
8	uprawnienia autora	mgr inż. Krystyna Złotnicka uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości nadane przez MGPIB świadectwo Nr 1306 z grudnia 1994r.
9	podpis rzeczoznawcy majątkowego	



Spis treści

- 1. Przedmiot i zakres operatu**
 - 1.1. Przedmiot operatu
 - 1.2. Zakres operatu
- 2. Cel operatu**
- 3. Podstawy opracowania**
 - 3.1. Podstawa formalna
 - 3.2. Podstawa materialna
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych
- 4. Istotne daty**
- 5. Opis i określenie stanu**
 - 5.1. Stan prawny
 - 5.2. Stan techniczno - użytkowy
- 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**
- 7. Przedstawienie sposobu wyceny**
 - 7.1. Zasady wyceny do upadłości
 - 7.2. Metody i techniki szacowania
 - 7.3. Uzasadnienie wyboru podejścia
 - 7.3.1 Wariant I
 - 7.3.2 Wariant II
 - 7.4. Opis metod wyceny
 - 7.4.1 Opis metody inwestycyjnej
 - 7.4.2 Opis metody zysków
 - 7.5. Określenie stopy kapitalizacji
 - 7.6. Rodzaj określanej wartości rynkowej
- 8. Analiza i charakterystyka rynku praw**
 - 8.1. Określenie rynku praw
 - 8.2. Opis rynku hotelowo-gastronomicznego
 - 8.3. Badanie rynku hotelowo-gastronomicznego
 - 8.3.1 Badanie rynku ofert sprzedaży
 - 8.3.2 Badanie rynku transakcji
 - 8.4. Wykaz odnotowanych transakcji.
- 9. Określenie wartości rynkowej praw**
 - 9.1 Wariant I
 - 9.2 Wariant II
- 10. Wynik końcowy wyceny**
- 11. Wnioski i uzasadnienia**
- 12. Klauzule i ustalenia dodatkowe**
- 13. Załączniki**

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1. Przedmiot operatu

1.1.1	rodzaj praw	Prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej			
1.1.2	adres	miejscowość Kluki Nr 1A, gmina Kluki powiat bełchatowski, woj. łódzkie			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa	nazwa obrębu	Nr ewid. działek	powierzchnia działek odpowiednio
		----	5 Kluki	970, 978	0,2992ha 1,4469ha
1.1.	Nr Księgi Wieczystej	PT1B/00044685/7			

1.2. Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami niemieszkalnymi o przeznaczeniu hotelowo-gastronomicznym składającej się z :

budynku wolnostojącego hotelowo-gastronomicznego z roku 2006/2007,
budynku grilla z częścią gospodarczą z roku,
budowli oraz dwóch przyległych do siebie działek gruntu w prawie własności.
Wycena dotyczy prawa własności do nieruchomości wraz z wyposażeniem.

2. Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej praw własności do nieruchomości do celu upadłości.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie z dnia 29.04.2016r. syndyka masy upadłości pana Huberta Sidowskiego na wykonanie opracowania.

3.2. Podstawa materialna-

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. Ust. Nr. 102 poz. 651 z 2010r. ze zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. Ust. Nr. 207, poz. 2109), ze zmianami.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. Ust. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. Ust. z 2003r. Nr 60 poz. 535) z późniejszymi zmianami.
w tym art. 319 ust. 4 i art. 320 ust. 3.
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. Ust. nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami),
- Dziennik Urzędowy. Ministra Infrastruktury Nr 1 z 4 stycznia 2010r,
- Normy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

3.3. Źródła danych merytorycznych

3.3.1. O przedmiocie wyceny

- ilustracja w terenie wykonana w dniu 29 kwietnia 2016 r. w obecności :
dzierżawcy nieruchomości pana Mieszko Kudaj , syndyka pana Huberta Sidowskiego i biegłej.
- dane z katastru nieruchomości, (z ewidencji gruntów i budynków),
- dane z księgi wieczystej wraz z badaniem,
- dane o nieruchomości uzyskane od dzierżawcy,
- badanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- umowa terminowa dzierżawy Rep. A 9990/2011.
- operat szacunkowy z 22.12.2011r. uwzględniający umowę dzierżawy,

3.3.2. O rynku praw

- notowania cen transakcyjnych praw do nieruchomości podobnych do wycenianej uzyskaw Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Bełchatowie,
- notowania cen transakcyjnych praw do nieruchomości podobnych do wycenianej z bazy danych, której autor opinii jest sygnatariuszem,
- notowania cen transakcyjnych praw do nieruchomości podobnych do wycenianej prowadzone przez urzędy skarbowe,
- notowania cen ofertowych podobnych z prasy lokalnej i specjalistycznej oraz biur obrotu nieruchomości uzyskane za pośrednictwem internetu.

3.3.3. Materiały pomocnicze

- tabele do ustalania okresów trwałości obiektów budownictwa ogólnego - wydawnictwo Promiks,
- tabele do ustalania stopnia zużycia, zamieszczone w Kalendarzu Rzeczoznawcy Rynku Nieruchomości
- wydawnictwo Wacetob spółka z o.o, Warszawa , „Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”,
- analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych.

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	16.05.2016r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	16.05.2016r.
4.3	data, na którą określono i uwzględniono w operacie stan	29.04.2016r.
4.4	data dokonania oględzin	29.04.2016r.

5. Opis i określenie stanu (Zgodnie z art.4 pkt 17 uogn w tym: stanu prawnego, stanu techniczno –użytkowego, wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, otoczenia nieruchomości, wielkości i stopnia zurbanizowania miejscowości w ,której nieruchomość jest położona).

5.1. Stan prawny

Nieruchomość posiada urządzoną **Księgę Wieczystą o Nr PT1B/00044685/7** prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Bełchatowie. Badanie księgi wieczystej z dnia 16 maja 2016r.drogą elektroniczną znajduje się poniżej.

W dziale I –0 Oznaczenie nieruchomości

działka gruntu o Nr **970** obręb 5 Kluki
woj. łódzkie, pow. bełchatowski ,gmina Kluki, miejscowość Kluki,
sposób korzystania: Bi inne tereny zabudowane,
obszar 0,2992ha
działka gruntu o Nr **978** obręb 5 Kluki
woj. łódzkie, pow. bełchatowski ,gmina Kluki, miejscowość Kluki,
sposób korzystania: Bi inne tereny zabudowane,
obszar 1,4469ha
obszar całej nieruchomości 1,7461 ha
budynki nieujawnione,
Istnieje zgodność danych zawartych w KW z danymi z ewidencji gruntów .

W dziale I –Sp Spis praw związanych z własnością

brak wpisów

W dziale II własność-

HOTEL TURMOT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
WARSZAWA,
1429711560000.

W dziale III ---prawa roszczenia i ograniczenia**1)PRAWO OSOBISTE**

PRAWO DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA CZAS OZNACZONY 15 LAT TJ. OD DNIA 01-08-2011R DO DNIA 31-07-2026R ,ZGODNIE Z TREŚCIĄ

UMOWY DZIERŻAWY Z DNIA 01-08-2011R, NR REP.A-9990/2011, SPORZĄDZONEJ W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZED NOT.PIOTREM SICIŃSKIM

przedmiot wykonywania działki Nr 970,978.

siedziba RC HOTEL SERWIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ORGANIZACJI, WARSZAWA,

2)PRAWO OSOBISTE

UMOWNE PRAWO PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ

WIECZYSTĄ NA CZAS OZNACZONY TRWANIA UMOWY DZIERŻAWY, W PRZYPADKU JEJ SPRZEDAŻY PRZEZ WYDZIERŻAWIAJĄCEGO , ZGODNIE

Z TREŚCIĄ PARAGRAFU 23 UMOWY DZIERŻAWY Z DNIA 01-08-2011R, NR REP.A-9990/2011, SPORZĄDZONEJ W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZED NOT.PIOTREM SICIŃSKIM.
siedziba RC HOTEL SERWIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ORGANIZACJI, WARSZAWA,

3)INNY WPIS

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z WNIOSKU WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 1262/12, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POST NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO DLA MIASTA WARSZAWY ŻOLIBORZA I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 10.01.2012 R. SYGN. AKT I NC 2318/11.

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 3077/13

DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W BĘŁCHATOWIE-JACEK GÓRKA

W dziale IV –hipoteki :

1)HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

585000,00 (PIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ. KREDYT I ODSETKI OD KREDYTU.

termin zapłaty: 2012-12-31

KREDYT INWESTYCYJNY NA WYKOŃCZENIE BUDYNKU GASTRONOMICZNO – HOTELARSKIEGO, WYBUDOWANIE DOJAZDU ORAZ ODSETKI OBLICZONE WEDŁUG

ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ KTÓRA W DNIU ZAWARCIA UMOWY KREDYTU

WYNOŚI 6% W STOSUNKU ROCZNYM, ODSETEK PODWYŻSZONYCH I INNYCH KOSZTÓW.

wierzyciel hipoteczny:

BANK SPÓŁDZIELCZY W BĘŁCHATOWIE.

2)HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

995000,00 (DZIEWIĘCSET DZIEWIĘCDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ. odsetki zmienne,

termin zapłaty 2014-07-31

HIPOTEKA ZABEZPIECZA SPŁATĘ KAPITAŁU KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ

NR 83/2007 Z DNIA 26 LUTEGO 2007 ROKU WRAZ Z ODSETKAMI WEDŁUG ZMIENNEJ

STOPY PROCENTOWEJ, ODSETKAMI PODWYŻSZONYMI I INNYMI KOSZTAMI.

Lp. 1 Zmiany

ZGODNIE Z ANEKSEM NR 3 Z DNIA 30.07.2013R. DO UMOWY NR 83/2007 O KREDYT

INWESTYCYJNY Z DNIA 26.02.2007 BANK PRZEDŁUŻYŁ TERMIN SPŁATY KREDYTU

Z DNIA 25.02.2014R. NA DZIEŃ 31.07.2014R.

Lp. 2 Zmiany

W ZWIĄZKU Z ZAWarciEM UMOWY CESJI WIERZYTELNOŚCI Z DNIA 10-02-2014R,

ZMIENIONO WIERZYCIELA.

wierzyciel hipoteczny:

RC HOTEL SERWIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 14342714700000

3)HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ.

odsetki zmienne,

wierzytelność: –gwarancja

ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UDZIELONYCH
GWARANCJI
W RAMACH UMOWY RAMOWEJ O UDZIELENIE GWARANCJI NR
10/00/UMGW/2005
Z DNIA 29.07.2005 R. ORAZ ANEKSU NR 3 Z DNIA 9.06.2008 R. DO W/W UMOWY.
wierzyciel hipoteczny:
**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA
AKCYJNA, WARSZAWA, 01629826300000.**

**4)HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA
7000000,00 (SIEDEM MILIONÓW) ZŁ.**
odsetki zmienne,
wierzycielność:
UMOWA RAMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI BANKOWYCH
NR 28 1020 1068 0000 1302 0163 5036 Z DNIA 20.01.2010R.
termin zapłaty: 2011-01-19,
księga współ-obciążona PT1B / 00034271 / 9 Nr hipoteki 11
wierzyciel hipoteczny:
**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA
DEPARTAMENT RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI KLIENTA
KORPORACYJNEGO, WARSZAWA, 01629826300000.**

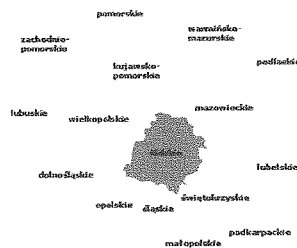
5.2. Stan techniczno – użytkowy

5.2.1. Opis położenia

Lokalizacja. Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana jest w miejscowości Kluki Nr 1A w gminie Kluki .powiecie Bełchatowskim w wojewódzkie łódzkim, w odległości ca 10 km od Bełchatowa.

Województwo łódzkie jest jednym z 16 województw i położone jest w centralnej części kraju. Utworzone zostało w 1999. Położone jest w środkowej Polsce. Sąsiaduje z województwami: wielkopolskim, kujawsko-pomorskim, mazowieckim, świętokrzyskim, śląskim, opolskim. Zajmuje 18 223 km² powierzchni, zamieszkuje ok.2676 tys. mieszkańców. Administracyjnie dzieli się na 20 powiatów, 3 miasta na prawach powiatów, 177 gmin. Stolicą województwa i największym miastem jest Łódź.

województwo łódzkie



- **miasto Bełchatów** zlokalizowane jest na południe ok.50km od Łodzi i ok. 25km od Piotrkowa Trybunalskiego, zamieszkałe przez ok. 50 tyś /2014r. i będące piątym miastem w woj.łódzkim pod tym względem. Przez miasto prowadzą drogi krajowe Nr 74 relacji S-8, Wrocław-Warszawa, Wrocław-Lublin. Projektowane i realizowane są autostrady w pobliżu miasta. W odległości ok.10 km znajduje się kopalnia węgla brunatnego, zaś bezrobocie jest mniejsze niż w woj. łódzkim i miasto cechuje duży dynamizm rozwoju.

- **powiat Bełchatowski**

Zlokalizowany jest na południu województwa łódzkiego, reaktywowany w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej.

Jego siedzibą jest miasto Bełchatów. W skład powiatu wchodzi:

gminy miejskie: Bełchatów

gminy miejsko-wiejskie: Żelów

gminy wiejskie: Bełchatów, Drużbice, Kleszczów, Kluki, Rusiec, Szczerców

miasta: Bełchatów, Żelów

powiat zajmuje powierzchnię: 969,2 km²

powiat zamieszkuje 112 tyś. na 2013r.

powiat dzieli się na 8 gmin w tym gmina Kluki .

- **gmina Kluki**
Gmina wiejska położona w południowej części w województwie łódzkim, w powiecie bełchatowskim. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie piotrkowskim. Siedzibą gminy są Kluki.
gmina zajmuje powierzchnię: 118 km² w tym stanowi 12,2 % powiatu bełchatowskiego.
gminę zamieszkuje 4188osób/2011r.
gmina dzieli się na 16 sołectw./2012r.
W przeważającej części jest gminą rolniczą.
- **Kluki** to wieś w Polsce położona w województwie łódzkim, w powiecie bełchatowskim, w gminie Kluki przy drodze krajowej Nr 74, planowo drodze ekspresowej Nr 8. (Warszawa – Wrocław).
- **Inna droga mająca znaczenie dla gminy to droga Kluki –Kaszewice-Nowy Janów łącząca gminę z zespołem energetycznym Bełchatów.** W latach 1975-1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa piotrkowskiego. Miejscowość jest siedzibą gminy Kluki i parafii pw. Najświętszej Maryi Panny Królowej Polski. Odległość wsi od wielkomiejskich ośrodków przemysłowych i regionalnych ośrodków wzrostu wynosi: od Bełchatowa – 10 km, od Łodzi – 60 km, od Częstochowy – 75 km, od Warszawy – 170 km, od Wrocławia - 170 km. Kluki to jedna z najstarszych osad na terenie województwa łódzkiego z licznymi zabytkami.
W miejscowości znajdują się placówki administracji gminnej: poczta ,bank, komisariat policji ,gimnazjum, szkoła podstawowa ,ośrodek zdrowia z apteką i sieć handlowo-usługowa.
W Klukach zamieszkuje 1091osób/2012.r
miejscowość Kluki jest gminą wiejską
bezrobocie w gminie Kluki 9,2%

Elementy sąsiedztwa.

W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości zgodnie ze zdjęciem satelitarnym załączonym poniżej stanowią:
z lewej strony od wjazdu i tyłu tereny niezagospodarowane w przewadze rolne,
z prawej strony od wjazdu i z frontu siedliska rolne,
W dalszym sąsiedztwie znajduje się miejscowość Kluki.

W miejscowości Kluki zlokalizowany jest jeszcze jeden obiekt hotelowo-gastronomiczny otoczony lasem o wyższym standardzie znajdujący się w niedalekim sąsiedztwie w odl. ca 10 km od Bełchatowa .Hotel ten sklasyfikowano jako bardzo dobry ze śr. ceną 220 zł. Posiada on pokoje z łazienkami szt.24, oferuje dla gości kłady, samochody terenowe.

W bliskości i w pobliskim Bełchatowie zlokalizowane są liczne placówki podobnego przeznaczenia lecz o innym standardzie.

lokalizacja hotelu i sąsiedztwo:



Uzbrojenie terenu. Wyceniana nieruchomość położona jest w pierwszym rzędzie od drogi krajowej Nr 74 która ma nawierzchnię utwardzoną i posiada zjazd z drogi krajowej oraz dobrą wystawę z panelem reklamowym i uzbrojona jest w ee , wodę .
Zjazd z drogi publicznej wybudowano na podstawie dec. Nr 328/2006r.z 24 maja 2006r.Starosty Bełchatowskiego.(informacja z aktu not. dzierżawy).
Nieruchomość zlokalizowana jest poza obwodnicą Bełchatowa.

5.2.2. Rodzaj, charakter i cechy

Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działki :

- Nr 970 niezabudowana o kształcie nieregularnym czworokąta i szerokości 52m zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o powierzchni 0,2976ha położona w obrębie 5 Kluki.
Wg ewidencji gruntów i budynków działka posiada identyfikator 100105 2.0005.970.
sposób korzystania Bi-inne tereny zabudowane.
- Nr 978 zabudowana o kształcie nieregularnym czworokąta i szerokości 52m zlokalizowana za działką o Nr 970 o powierzchni 1,4470ha położona w obrębie 5 Kluki.
Wg ewidencji gruntów i budynków działka posiada identyfikator 100105 2.0005.978.
sposób korzystania R-grunty rolne, rola kl.VI grunty orne, Bi inne tereny zabudowane.

Powyższe działki mają łącznie 1 7461ha i stanowią łącznie zorganizowaną całość.

Teren jest ogrodzony z drogami i parkingami ,urządzony z roślinnością.
Działki uzbrojone są w inst. energii elektrycznej, wody,
kanalizacja jest odprowadzona do oczyszczalni biologicznej z rozsączeniem oraz znajdują się na działce dwa szamba bezodpływowe.

widok od drogi Nr 74



6.0 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla powyższego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kluki uchwalonym Uchwałą Nr 177/XXIX/2013r.z 14 października 2013r.

działki gruntu o Nr 970,978 obręb 5 Kluki położone są przy drodze Nr 74 w terenie oznaczonym:

działka o Nr 970 bezpośrednio przy drodze teren oznaczony w studium MN ,

działka o Nr 978 położona jako druga w kolejności od drogi oznaczona w studium: MN,RP,PU,ZLD.

co oznacza odpowiednio:

MN funkcja podstawowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ,
towarzysząca tereny usługowe, produkcyjne i zabudowy nieuciążliwej i rekreacyjnej.

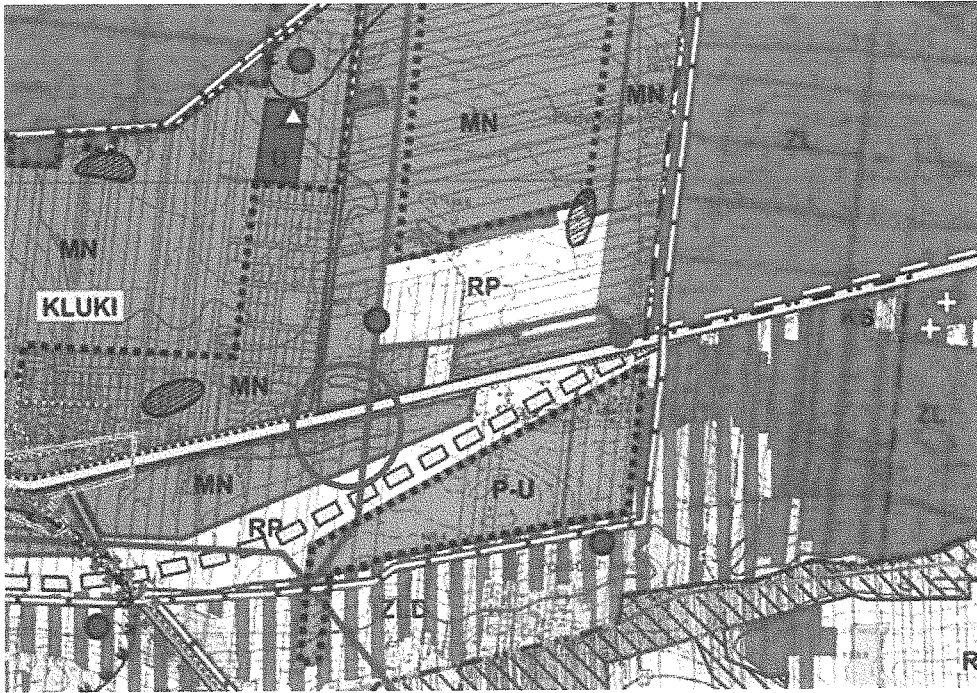
RP funkcja podstawowa tereny rolne niższych klas bonitacyjnych
towarzysząca zabudowa rolnicza.

PU funkcja podstawowa tereny zabudowy produkcyjno-usługowej składów i magazynów,

ZLD funkcja podstawowa tereny do zalesień.

Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości

Uwarunkowania planistyczne ,jak również sposób aktualnego użytkowania determinują najkorzystniejszy sposób użytkowania przedmiotowej nieruchomości.



Części składowe gruntu:

Zabudowę działek o Nr 970 i 978 położonych w obrębie 5 w miejscowości Kluki stanowią:

- 1) budynek hotelowo-gastronomiczny zlokalizowany w oddaleniu od drogi Nr 74 i zlokalizowany na działce o Nr 978.
- 2) budynek grilla zlokalizowany za budynkiem hotelowo –gastronomicznym.

1) Budynek hotelowo gastronomiczny

Wzniesiono w oparciu o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ,
pozwoleniem na budowę z dnia 14.11.2000r.dec.71/2000r. wydaną przez Burmistrza Gminy Kluki.
dec. Nr 29/04 z 22.01.2004r. wydaną przez Starostę Bełchatowskiego ,
dec. Nr 170/06 z 13.04.2006r.i 203/06 wydaną przez Starostę Bełchatowskiego
w zakresie braku odstępstw od projektu i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej ,iż budynek znajduje się
w dobrym stanie technicznym adekwatnym do czasu eksploatacji.
i oddano do użytkowania dec. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bełchatowie
w części hotelowej w roku 2007.dec.Nr 50/2007 PINB.423/7353-1/Ki/15/2007.
w części gastronomicznej w roku 2006 dec. Nr 97/2006,PINB 1000/7353-1/Ki/19/06.

W dn.16 maja 2007r. dec. Marszałka Województwa zaszeregował obiekt hotelarski TURMOT i nadał
mu kategorię**.

Powyższe określono tylko na podstawie umowy dzierżawy Rep. A 9990/2011 z dn.01.08.2011r.

W toku wizji ani później mimo zapewnień dzierżawca nie przedstawił do wglądu żadnej dokumentacji
technicznej ani przywołanych powyżej decyzji,
jak również ksiąg obiektów zabudowy ani przeglądów technicznych budynków.

Opis

Budynek wzniesiono jako 3 kondygnacyjny ,podpiwniczony w konstrukcji tradycyjnej.

Zgodnie z przywołanymi powyżej dec .pozwolenie na budowę jest z 2000r.

na parterze znajdują się:

Główne wejście do budynku które zlokalizowano od strony północno-zachodniej.

Przed wejściem znajduje się podcień dostępny z sali restauracyjnej.

W holu wejściowym położona jest recepcja z holem hotelowym i bilardem z którego są wejścia do sal restauracyjnych.

Sala restauracyjna główna duża przewidziana na 150 miejsc oferująca spotkania biznesowe, szkolenia, kursy, przyjęcia okolicznościowe , imprezy firmowe , imprezy plenerowe, ogniska, wesela, przyjęcia komunijne, chrzciny, bankiety.

Mała sala służy do obsługi podróżnych jak również obsługuje te same imprezy co duża tylko w mniejszym gronie.

W każdej z sali znajduje się bufet i zmywalnia.

W tyle holu znajduje się klatka schodowa i winda.

W południowej części są sala taneczna, garaż i klatka schodowa ewakuacyjna.

W części wschodniej znajdują się pomieszczenia kuchenne.

Dostawa produktów do kuchni odbywa się z tyłu budynku od zaplecza.

struktura parteru: hall, klatka schodowa, sala restauracyjna duża, mała, ubikacje, sala tańca, korytarz, klatka schodowa ewakuacyjna, magazyn bufetu, rozdzielnie kelnerskie, dwie zmywalnie, kuchnia magazyn produktów suchych, magazyn jaj, przygotowalnia, wiatrołap kuchni, magazyn odpadków, hol ,klatka schodowa kuchni, garaż.

Na piętrze zlokalizowano pokoje hotelowe.

struktura pokoi hotelowych wg oferty ze strony internetowej.

apartamenty 3 osobowe szt.3 w cenie 200-220zł za noc/za pokój

pokoje 1 osobowe szt.3 w cenie 110-120zł. za noc/za pokój

pokoje 2 osobowe szt.11 w cenie 150-180zł. za noc/za pokój

pokoje 4 osobowe szt. 1 w cenie 260-320zł. za noc/za pokój

struktura I pietra: hol, klatka schodowa, ubikacje, magazyn mebli, dwa magazyny bielizny, sala konferencyjna, magazyn hotelu, korytarz, klatka schodowa i pokoje hotelowe.

Na II piętrze zlokalizowano pomieszczenia socjalne dla pracowników .

struktura II piętra hol, W-C, szatnie pracowników, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia biurowe,

W piwnicach budynku zlokalizowano pomieszczenia gospodarcze i kotłownię z piecem, pomieszczenia magazynowe.

struktura piwnic: hol magazynowy, pomieszczenia porządkowe, ubikacje, pomieszczenie socjalne, magazyn warzyw, przygotowania wstępne, pomieszczenia szaf chłodniczych, kotłownia, skład opału, magazyn hotelu, hol.

Konstrukcja budynku jest tradycyjna,

Ściany zewnętrzne piwnic są warstwowe ocieplone styropianem,

ściany zewnętrzne parteru z cegły ceramicznej ocieplonej styropianem,

ściany zewnętrzne piętra są z betonu komórkowego.

ściany wewnętrzne są z cegły pełnej, kratówki, betonu komórkowego, płyty g/k.

stropy między-piętrowe są ogniotrwałe ,gęstożebrowe typu Teriva,

stropodach nad częścią dwupiętrową jest na belkach stalowych, zaś nad pozostałą częścią na kratownicach,

dach z pokryciem papą,

schody wewnętrzne żelbetowe monolityczne,

stolarka okienna jest z PCV i na parterze aluminiowe,

stolarka drzwiowa zewnętrzna PCV, wewnętrzna typowa.

Wykończenie:

W sanitariatach ubikacji, łazienek, w kuchni i pomieszczeniach przykuchennych na ścianach glazura,

ściany malowane farbami akrylowymi i emulsyjnymi w różnym okresie czasu,

w pomieszczeniach poza piwnicami sufity podwieszane,

podłogi w pokojach hotelowych przykryte wykładziną dywanową, w pozostałych pomieszczeniach

płytki terakotowe, stan wykończenia części reprezentacyjnych adekwatny do ilości gwiazdek hotelu

,pokazano na wykonanych w dniu zdjęciach, wykończenie nie nowe wieloletnie.

Budynek odebrano w latach 2006/2007 a więc ma średnio ca 9/10 lat i jest sukcesywnie odnawiany.

Obiekt posiada bezpłatne wi-fi, parking dla gości wliczony w cenę, posiada udogodnienia dla inwalidów jest przyjazny dla zwierząt.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

instalację energii elektrycznej,

wody miejskiej,

kanalizacji odprowadzonej do lokalnej oczyszczalni ścieków,

ogrzewania lokalnego z własnej kotłowni na ekogroszek,

oraz instalacji wentylacyjnej grawitacyjnej i mechanicznej.

Obiekt ma dwie gwiazdki ,średnią cenę za pokoje oferuje na poziomie 110 zł. to jest najniższą w okolicy i figuruje w opiniach i ofercie jako dobry.

podstawowe dane techniczno użytkowe ustalono na podstawie opinii z 2011r. na zlecenie pana J Górki.

Budynku w dniu wizji nie mierzono.

powierzchnia zabudowy: 1102,60m²

powierzchnia całkowita: 1982,82m²

powierzchnia użytkowa: 1691,20m²

kubatura 7650,00m³

zdjęcia wykonane w dniu wizji tj. 29 kwietnia 2016r.

widok budynku od frontu ,wejście od strony podcieni ,widok na parking od wjazdu



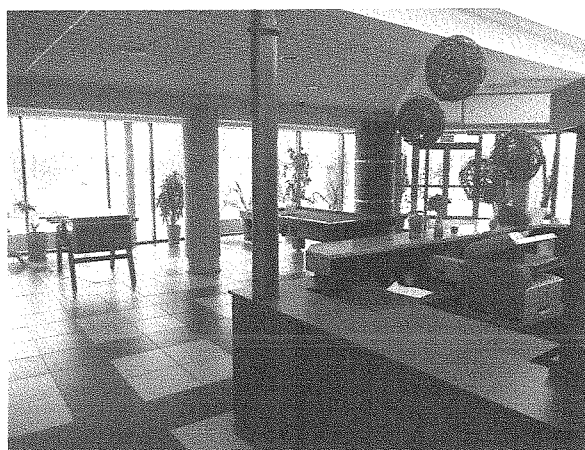
bok



widok budynku od zaplecza



hol wejściowy



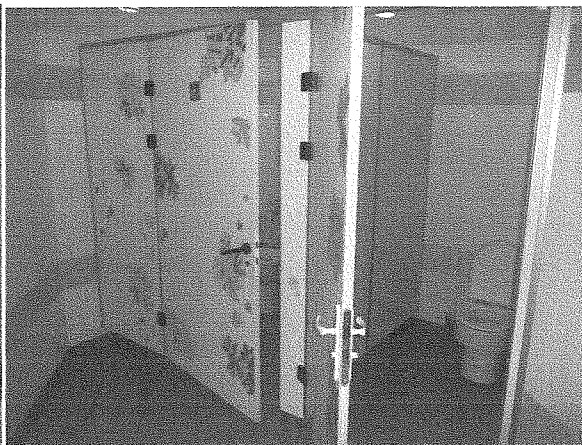
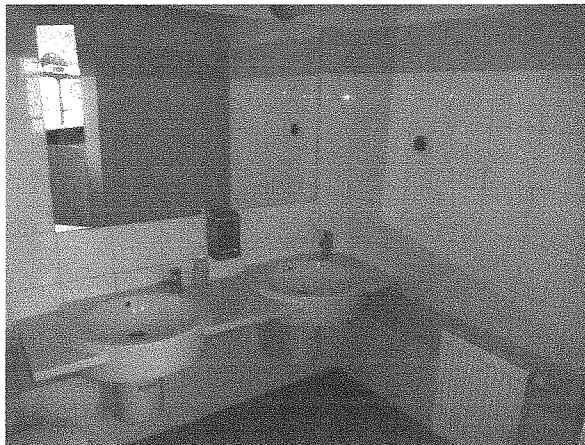
parter sala gastronomiczna dla podróżnych – mniejsza



jw.



sanitariaty na parterze



winda parter

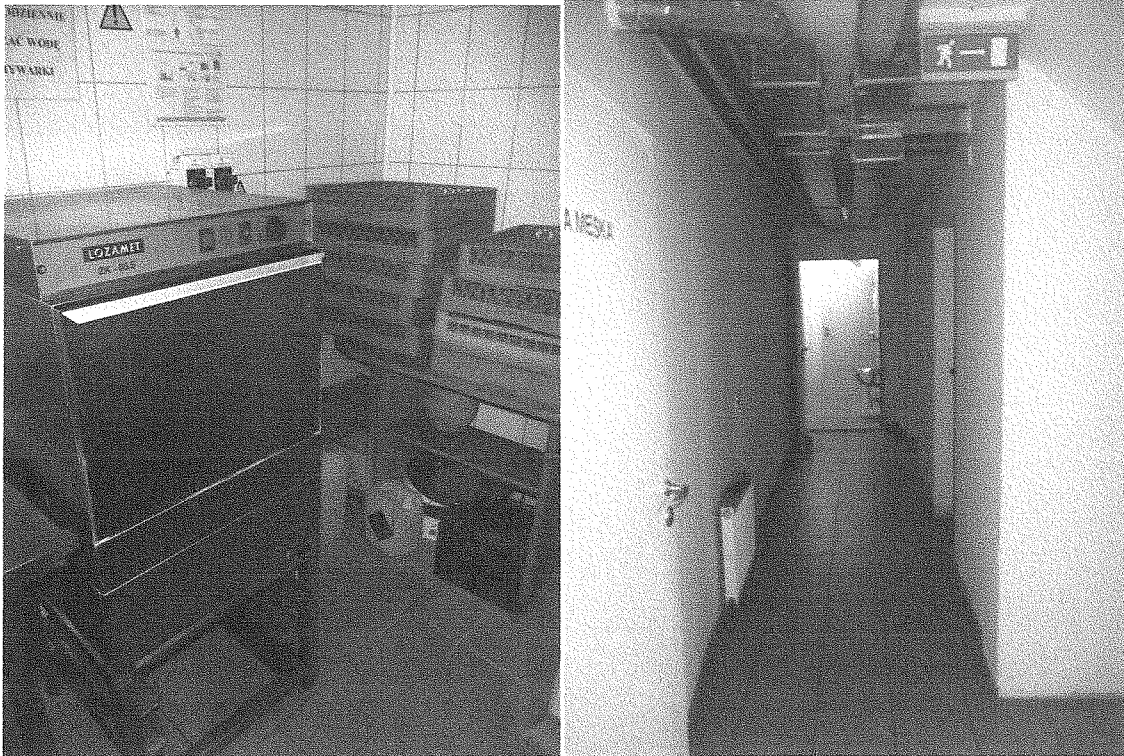


klatka schodowa



pomieszczenia kuchni z zapleczem na parterze i w piwnicach





główna sala gastronomiczna na parterze



główna sala gastronomiczna na parterze

Główna sala gastronomiczna o małej wysokości h ca 2,70

Wyjścia od południa mało atrakcyjne architektonicznie i słabo zagospodarowane pokryte kostką betonową.



mała sala gastronomiczna za dużą



I i II piętro część hotelowa

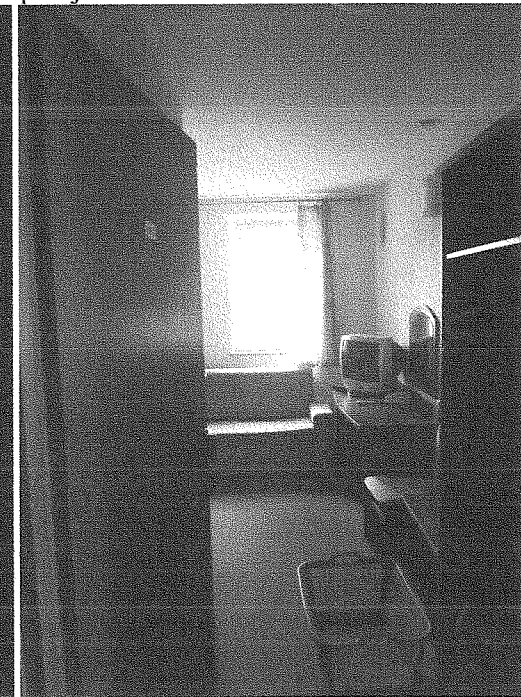
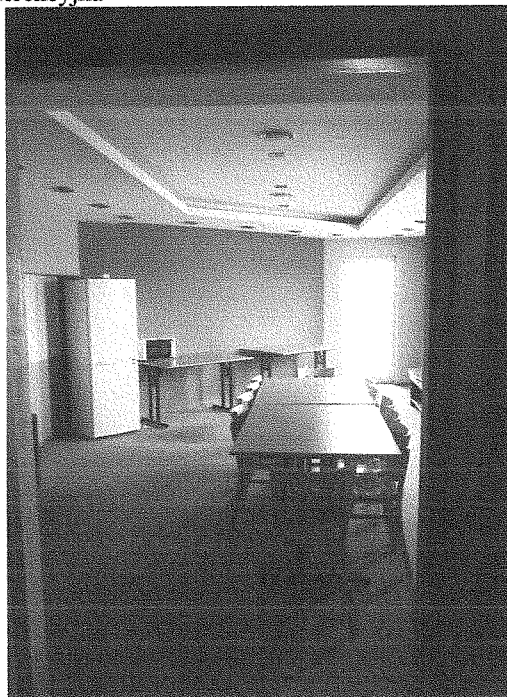


pomieszczenia pomocnicze



sala konferencyjna

pokoje hotelowe



Budynek grilla zadaszonego z pomieszczeniem gospodarczym.

budynek wolnostojący zlokalizowano za budynkiem hotelowo gastronomicznym.

konstrukcja budynku jest tradycyjna,

ściany zewnętrzne są murowane, w grillu brak,

dach w konstrukcji drewnianej jest pokryty gontem bitumicznym,

budynek gospodarczy wyposażony jest w energię elektryczną, wod - kan,

dane techniczne budynku: powierzchnia zabudowy 128,50m²

powierzchnia użytkowa 120,53m²

kubatura 430,00m³

budynek grilla i budynku gospodarczego



Łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków o Nr 1-2 wynosi ca **pz 1231,10m²**

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich budynków o Nr 1-2 wynosi ca **pu 1811,73m²**

Łączna kubatura budynków Nr 1-2 wynosi **8080m³**

budowle	opis	stan techniczny
ogrodzenia	z siatki na słupkach metalowych	zadawalający
przyłącza	energii elektrycznej i telekomunikacyjnej , wody miejskiej,	zadawalający
utwardzenia	z kostki kamiennej i kostki betonowej.	zadawalający

Nie przeprowadzono badania urządzeń podziemnych ze względu na ich niedostępność. Założono, iż są one w stanie technicznym średnim.

Działka z nasadzeniami roślinnymi w części stanowi drogę dojazdową do obiektu.

Budynki są użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

rok oddania do użytkowania 2006/2007.

wiek budynków 10/9lat.trwałość 100lat

zużycie wg tabel 5% ,wg stanu technicznego 10% stan techniczny b. dobry

zużycie funkcjonalne ujęto w pobieranych stawkach,

wyposażenie standardowe dwie ** dla tego typu budynków ,częściowo zdekapitalizowane .

potencjał –średni z uwagi w tym na architekturę, wykończenie, wysokość 2,70 głównej sali gastronomicznej.

W toku wizji nie przedstawiono książek obiektów ani żadnej dokumentacji technicznej.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1. Zasady wyceny do upadłości

Zasady wyceny dla celu upadłości

Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym:
art.319 ust.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 ust.3.

W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Hipoteki ujawnione w dziale IV KW wygaszają się w dniu sprzedaży.

7.2. Metody i techniki szacowania

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe. Jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejść wyszczególnionych powyżej do określenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane.

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

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

Przy stosowaniu **podejścia dochodowego** konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów lub innych dochodów z nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.”

„W **podejściu dochodowym** stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.”

„Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

„W **podejściu mieszanym** stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

Definicja wartości rynkowej :

Jest to przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków.

- 1) Strony były od siebie niezależne , nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy.
- 2) Upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i wynegocjowania warunków umowy .

Zgodnie z normą zawodową określono wartość dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie użytkowania.

Najkorzystniejszy sposób użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne (stan prawny w postaci obciążenia nieruchomości terminową umową dzierżawy i jej wpływ na wartość rynkową omówiono w dalszej części opinii) ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej opinii.

Po dokonaniu analizy warunków otoczenia stanu prawnego ekonomicznego oraz przeprowadzeniu cech fizycznych nieruchomości uznano iż obecny sposób użytkowania nieruchomości na cele hotelowo gastronomiczne jest optymalnym sposobem wykorzystania.

7.3. Uzasadnienie wyboru podejścia

Operat sporządzono podejściem dochodowym w dwóch wariantach z uwagi na istniejące ograniczenia. i zgodnie ze zleceniem:

wg stanu istniejącego z umową dzierżawy(**wariant I**).
po wypowiedzeniu umowy dzierżawy(**Wariant II**).

7.3.1 Wariant I

Z uwagi na zawartą terminową umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości Rep A 9990/2011 z dn. 01.08.2011r.i z określonym w umowie czynszem dzierżawnym określono wartość rynkową stosując **podejście dochodowe metodą inwestycyjną techniką kapitalizacji prostej**. W metodzie tej za podstawę wyceny nieruchomości przyjęto czynsz dzierżawny za okres 6 miesięcy z aktu notarialnego przywołanego powyżej który wynosi 30 000 zł + VAT.(Zgodnie z § 8 pkt. 1)

Zgodnie z § 8 pkt 3 przywołanej wyżej umowy „Wydzierżawiającego obciążają wszelkie opłaty związane z prawem własności w szczególności podatek od nieruchomości”. def. dzierżawy- wydzierżawiający na oznaczony czas oddaje dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, w zamian za co dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu czynsz. Konieczną cechą dzierżawy jest zatem jej odpłatność.

7.3.2 Wariant II

Z uwagi na ograniczenia w postaci obciążenia umową dzierżawy oraz fakt wpływu powyższego obciążenia na wartość rynkową, dokonano zgodnie ze zleceniem, oszacowania wartości rynkowej bez obciążenia umową dzierżawy.

Wartość rynkową określono podejściem dochodowym metodą zysków techniką kapitalizacji prostej.

Podejście dochodowe bazuje na założeniu, że potencjalny nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że zapłaci za nią kwotę nie większą aniżeli ta, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

W wyniku badania rynku ustalono iż nie ma możliwości określenia stopy kapitalizacji jako wzajemnej relacji pomiędzy cenami transakcyjnymi uzyskiwanymi za nieruchomości podobne (z uwagi na różne lokalizacje, standard i powierzchnie oraz poziom uzyskiwanych dochodów.)

Z uwagi na powyższe stopę kapitalizacji określono z rynku kapitałowego na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne i zgodnie z § 12 rozporządzenia.

Na rynku nieruchomości komercyjnych akceptowana stopa kapitalizacji w latach 2013-2016 kształtowała się na poziomie 8-10%.w stosunku rocznym.

7.4.opis metodologii wyceny

7.4.1 **Opis metody inwestycyjnej zgodnie § 7 pkt.2 RRM** metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy ,którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów.

W powyższym opracowaniu w **wariancie I** zastosowano podejście dochodowe , metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

Stawkę czynszu dzierżawnego określono na podstawie umowy terminowej.

Ze względu na charakter umowy nie szacowano czynszu z rynku.

Dokonano określenia wartości rynkowej podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przyjmując założenia opisane poniżej.

Przyjęto następujące założenia:

określenia dokonano w oparciu o dane o stawce dzierżawnej w tej nieruchomości.

stopę kapitalizacji oszacowano z rynku kapitałowego (z uwagi na brak możliwości określenia z rynku nieruchomości podobnych)

wartość rynkowa określona tą metodą obejmuje wartość gruntu z jego częściami składowymi.

Wartość prawa własności do nieruchomości określono ze wzoru:

$$V = \frac{D}{R}$$

gdzie: V -wartość rynkowa w nieruchomości,
D -dochód roczny z nieruchomości netto,

R -stopa kapitalizacji

7.4.2 Opis metody zysków zgodnie z § 7 pkt. 3 RRM metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód którego wysokości nie można ustalić w sposób o którym mowa w metodzie inwestycyjnej a więc na podstawie dochodu z czynszów najmu bądź dzierżawy na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

§7 pkt. 3 Rozporządzenia. Metodę zysków stosujemy do wyceny stacji benzynowych pensjonatów, hoteli, restauracji, obiektów sportowo-rekreacyjnych, sali widowiskowych, kin i temu podobnych. W tego typu obiektach wpływy uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości w szczególności przez użytkownika i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych. Normy zawodowe w tym Standardy Zawodowe –Nota Interpretacyjna Nr 2 wskazuje procedurę szacowania metodą zysków która obejmuje:

- 1) określenie wpływów użytkownika (WU) wyznaczonego z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości.
- 2) określenie dochodu brutto użytkownika (DBU) obliczonego jako różnica -wpływów użytkownika (WU) i kosztów operacyjnych użytkownika (KOU).
- 3) Określenie dochodu operacyjnego netto użytkownika (DONU) obliczonego jako różnica dochodu brutto użytkownika (DBU) i wydatków operacyjnych (WO.)
- 4) określenie dochodu operacyjnego netto (DON) właściciela nieruchomości obliczonego jako udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika (DONU).

Wysokość tego dochodu wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.

Przez dochody z nieruchomości należy rozumieć dochody z działalności prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego przeciętnie działającego użytkownika osiągającego dochody z działalności z pokoi hotelowych i części gastronomicznej.

Źródłem informacji w tym zakresie są tylko informacje ze strony internetowej hotelu, o stawkach za pokoje i ich ilości oraz stawce za wynajem sali konferencyjnej.

W przypadku gastronomi i kosztów przyjęto informacje z danych typowych rynkowych z podobnych hoteli z gastronomią z uwagi na brak informacji od dzierżawcy dla tej szacowanej nieruchomości.

Wpływy użytkownika pochodzą z jego działalności operacyjnej i nie uwzględniają jego przychodów z działalności inwestycyjnej i finansowej.

Typowe koszty operacyjne z rynku nieruchomości podobnych obejmują w szczególności:

koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty wraz z odtworzeniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy.

7.5 Określenie stopy kapitalizacji

Określenie stopy kapitalizacji

Stopa kapitalizacji jest parametrem przekształcającym generowany dochód w wartość rynkową. Odzworowuje ona roczną dochodowość nieruchomości i uwzględnia wszystkie ryzyka związane z osiąganiem dochodu.

stopę kapitalizacji określono na podstawie rynku kapitałowego przyjmując następującą zależność:

$$R = r \pm q$$

gdzie: R - oznacza stopę kapitalizacji, rozumianą jako relacja rocznego dochodu, generowanego przez nieruchomość do ceny transakcyjnej tejże nieruchomości,

r - stopa dyskontowa, rozumiana jako akceptowana przez inwestorów stopa zwrotu,

q - roczny wzrost (spadek) dochodu generowanego przez nieruchomość.

Do określenia stopy dyskontowej posłużono się modelem sumowania różnych rodzajów ryzyka:

$$r = r_b + r_r + r_m$$

gdzie: r - stopa dyskontowa,

r_b - bezpieczna stopa zwrotu określona na podstawie obligacji skarbowych

r_r - premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości,

r_m - premia za ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Na wysokość stopy dyskontowej wpływa:

- bezpieczna stopa zwrotu, wyznaczona jako średnia ze stóp rentowności obligacji, oszacowana na poziomie 2,27%,
- premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości, oszacowana na poziomie 6.0%,
- premia za ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość, oszacowana na poziomie 2.1%.

Notowania z maja 2016r.

- średnia rentowność obligacji skarbowych 4 letnich 2,30%
 - średnia rentowność obligacji skarbowych 10 letnich 2,50%
 - średnia rentowność obligacji skarbowych 2 letnich 2,00%
- średnio: 2,27%

Określenie bezpiecznej stopy zwrotu

$$r_b = 1 + 0,023 / 1 + (-0,09) = ca 1,4\%$$

deflacja za 2015r, określona na poziomie -0,9%

Obliczenie wysokości stopy dyskontowej

$$r = 1,4 + 6,0 + 2,1 = 9,5\%$$

Stopę kapitalizacji oszacowano na 9,5%.

Na łódzkim rynku nieruchomości stawki czynszu wykazują tendencje spadkowe. Stanowi to odwzorowanie trudnej sytuacji gospodarczej woj. łódzkiego i dużego poziomu pustostanów, Biorąc pod uwagę standard użytkowy obiektu stopę kapitalizacji przyjęto ostatecznie na poziomie 9,5%. Odwzorowuje ona wysokie ryzyko inwestowania na łódzkim rynku nieruchomości w powierzchnie jak wyceniana oraz ryzyko osiągnięcia dochodów z przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu jej stanu technicznego i standardu użytkowego.

7.6. Rodzaj określanej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania odpowiadającego najkorzystniejszemu podejściem dochodowym w dwóch wariantach zgodnie ze zleceniem według stanu z dnia wizji, i cen rynkowych na dzień oszacowania, wybierając próbę reprezentatywną .

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1. Określenie rynku praw

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek praw do nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębiając w szczególności:

- rodzaj rynku: rynek lokalny praw do nieruchomości o zabudowie hotelowo gastronomicznej,
- obszar rynku: województwo łódzkie ,powiat bełchatowski ,gmina kluki, miejscowość Kluki z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji badaniem objęto wrywkowo cały kraj.
- okres badania: kwiecień 2014 r. do chwili obecnej, ponad dwa lata wstecz, z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji podobnych,
- ustalenia planu miejscowego: brak obowiązującego planu zagospodarowania, wg studium jak w pkt.6,
- ekonomiczna analiza rynku: średnioroczne tempo wzrostu ilości nowopowstałych obiektów średnio 6%,
- elementy środowiska naturalnego: tereny zielone działek przyległych,
- ograniczenia: terminowa umowa dzierżawy.

8.2 Opis rynku hotelowo gastronomicznego

Powszechną tendencją na rynku usług hotelarskich jest spadek znaczenia hoteli niezależnych na rzecz różnego rodzaju ugrupowań hotelowych. Według firmy konsultingowej Horwath w roku 2013 w Polsce 15 międzynarodowych sieci hotelowych zrzeszających 139 obiektów dysponowało liczbą ok 23 tys. pokoi a 25 polskich sieci hotelowych zrzeszających 144 obiekty dysponowało ok 16 tys. pokoi. Łącznie sieci hotelowe skupiają 12 % obiektów i 36 % pokoi w kraju.

Wśród międzynarodowych sieci największym potencjałem usługowym dysponowała grupa Accor ok. 11 tys. pokoi a wśród polskich Gołębiewski ponad 2 tys. pokoi.

Najwyższym poziomem obłożenia obiektami zrzeszonymi w sieci charakteryzowało się województwo mazowieckie oraz segment hoteli pięcioletnich.

W latach 1994-2013 średnioroczne tempo wzrostu liczby obiektów hotelowych wynosiło około 6,6 %.

jak z tego wynika ilość obiektów podwoiła się. Przyczyn tak relatywnie wysokiego przyrostu należy dopatrywać się w niedorozwoju infrastruktury turystycznej na początku okresu transformacji oraz dużej ilości udzielonych kredytów w ostatniej dekadzie.

Pomimo licznych podobieństw pomiędzy obiektami hotelarskimi i innymi nieruchomościami komercyjnymi należy zwrócić uwagę na charakterystyczne cechy działalności hotelarskiej które mają wpływ na zdolności do generowania dochodu.

Przede wszystkim turystyka jest zjawiskiem gospodarczym o charakterze przestrzennym.

W miejscach wzmożonego popytu mamy do czynienia z koncentracją podaży, w szczególności dotyczy to obszarów o cechach atrakcyjnych turystycznie. Powoduje to określone zjawiska przestrzenne polegające na:

koncentracji kapitału, zwiększonej gęstości zabudowy, wzrostu cen, oraz wyodrębnienia regionów ekonomicznych o charakterze turystycznym.

Stąd mówi się o regionalnym charakterze gospodarki turystycznej a pomiędzy obszarami daje się obserwować różnice dotyczące korzyści ekonomicznych wynikających z koncentracji ruchu turystycznego oraz kapitału.

Ma to wpływ przy określaniu wyników i wykorzystania pokoi w skali roku.

Dlatego lokalizacja w tym rejon koncentracji usług turystycznych w znaczeniu lokalnym jest jednym z elementów które mają wpływ na wartość przychodów.

Następnym czynnikiem mającym wpływ na szacowanie przychodów jest sezonowość.

Przedmiotowe nieruchomości z uwagi na duży udział kosztów stałych i niskich zmiennych powoduje, iż osiągają one punkt rentowności przy wyższym poziomie sprzedaży i są wrażliwe na zmiany popytu. Stosunkowo mała zmiana sprzedaży powoduje dużą zmianę zysku. Z uwagi na powyższe charakteryzują się dużym ryzykiem.

Ma to duży wpływ na wartość szacowania z uwagi na wrażliwość i zmiany zysku.

Za dolną wartość nieruchomości w krótkim okresie mogą stanowić koszty zmienne na jednostkę. Istnieje również zależność, iż wyższy udział kosztów stałych tym hotel jest bardziej wrażliwy na zmiany popytu.

Trudności w przeprowadzeniu analizy przychodów i kosztów wynikają z niszowego charakteru wyceny nieruchomości hotelarsko –gastronomicznych. (powyższe opracowano na podstawie Biuletynu SRM woj. wielkopolskiego).

Obecnie obserwuje się małe zainteresowanie obiektami dwu i jednogwiazdkowymi z kolei obiekty pięcioro i cztero gwiazdkowe oferują duże aglomeracje miejskie jak Warszawa, Kraków, Wrocław. Popyt na tego typu obiekty jest kreowany głównie przez klientów biznesowych oraz cudzoziemców. Dlatego w najbliższym okresie można spodziewać się powstawania tego typu obiektów.

Na dzień dzisiejszy polski rynek hotelowy zdominowany jest przez hotele o standardzie trzygwiazdkowym reprezentowanym przez takie marki jak Hilton, Ibis Style, Best Western.

Wśród klientów zauważalny jest wzrost zainteresowania hotelami trzygwiazdkowymi na niekorzyść hoteli dwugwiazdkowych. (wg badań firmy Cushman i Wakefield).

Oferowane stopy zwrotu z w/w inwestycji kształtują się na poziomie 6-8,5%.

Z uwagi na dużą ilość nowopowstających i nowoczesnych obiektów te starsze borykają się z dużymi problemami.

Z uwagi dużą podaż obiektów w ciągu ostatnich 10 lat i ich podwojenie zaobserwowano dużą obniżkę cen oferowanych za usługi na portalach typu (groupon, travelist) które oferują pokoje w stawkach niższych o 30-50% w stosunku do oferowanych w recepcjach.

8.3. Badanie rynku hotelowo gastronomicznego.

8.3.1 Badanie rynku ofert sprzedaży, rozpoczęto w biurach obrotu nieruchomości.

Badanie to przeprowadzono za pomocą internetu.

W pierwszej kolejności badaniem objęto powiat bełchatowski gminę Kluki, miejscowość Kluki.

Z przeprowadzonych badań ustalono, iż oferta nieruchomości podobnych na terenie powiatu bełchatowskiego jest nieliczna.

poniżej przywołano odnotowaną ofertę:

1) lokalizacja Polska łódzkie Żelów powiat bełchatowski

Cena: 700 000 zł Cena za m²: 1842 zł / m² Powierzchnia komercyjna: 350 m²

Powierzchnia użytkowa: 350 m² Typ nieruchomości: pensjonat hotel

Numer oferty: ABL-BS-4000-2

Z uwagi na niewiele odnotowanych ofert badanie rozszerzono o całe woj. łódzkie

Poniżej opisano odnotowane transakcje.

2) Lokalizacja: Polska łódzkie Piotrków Trybunalski

Cena: 1 200 000 zł Cena za m²: 1846 zł / m² Powierzchnia komercyjna: 650 m²
 Powierzchnia użytkowa: 650 m² Typ nieruchomości: restauracja Rok budowy: 2006
 Numer oferty: morizon-BS-7175 .

3) lokalizacja Polska łódzkie

Cena: 2 590 000 zł Cena za m²: 1396 zł / m² Powierzchnia komercyjna: 1855 m²
 Powierzchnia użytkowa: 1855 m² Typ nieruchomości: restauracja Rok budowy: 1985
 Numer oferty: morizon-NMN-BS-66

4) lokalizacja Polska łódzkie rejon Opoczna

Cena: 3 200 000 zł Cena za m²: 2621 zł / m² Powierzchnia komercyjna: 1221 m²
 Powierzchnia użytkowa: 1221 m² Typ nieruchomości: restauracja Rok budowy: 1985
 Numer oferty: 1012376.

8.3.2 Badanie rynku transakcji

W pierwszej kolejności badaniem objęto powiat bełchatowski gminę Kluki miejscowość Kluki. Badanie to przeprowadzono w oparciu o analizę aktów notarialnych w zakresie rynku praw do nieruchomości zabudowanych podobnych. Z przeprowadzonych badań ustalono, iż nieruchomości podobnych na terenie powiatu bełchatowskiego nie odnotowano. /Dlatego badanie rozszerzono na całe województwo łódzkie i kraj.

Dzisiaj w Polsce 8% właścicieli obiektów hotelowych mniej lub bardziej formalnie szuka chętnego na zakup ich nieruchomości. Tymczasem - chętnych brak. Ostatnie lata nie są łaskawe dla chcących sprzedać hotel. Nie wszystkie hotele odnotowują z roku na rok coraz lepsze wyniki. Pokłosiem dotacji unijnych jest wiele obiektów, które nierzetelnie zaplanowane i zaprojektowane - nie radzą sobie na rynku usług hotelarskich. Za mało pokoi, za duże powierzchnie wspólne, zła lokalizacja, zła funkcjonalność, zbyt duże kredytowanie - to kilka z najpopularniejszych ułomności tych hoteli. Ich udział w rynku szacuje się na 30% obiektów, których inwestorzy wzięli dotację z Unii. Alternatywą jest przekształcenie hotelu w dom seniora. (cyt. pismo hotelarz)./

Z powyższego badania wynika, iż nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji podobnych do zastosowania podejścia porównawczego. Zastosowanie tej metody do wyceny hotelu w Polsce jest praktycznie niemożliwe ze względu na bardzo ograniczoną liczbę transakcji kupna/sprzedaży hoteli. Znalezienie wykazu kilkunastu czy choćby kilku transakcji hoteli, które są porównywalne z wycenianym obiektem pod względem wielkości, standardu, zakresu świadczonych usług, lokalizacji jest na naszym rynku fikcją.

8.4. Odnotowany wykaz praw nieruchomości w zabudowie podobnej hotelowo gastronomicznej z Polski. będący w posiadaniu biegłej.

Lp	lokalizacja ul.	data transakcji	cena transakcyjna w zł.	powierzchnia użytkowa w m ²	pow. działki m ²	cena 1 m ² skorygowana w zł pu	uwagi
odnotowane transakcje							
	Główno ul. Sosnowa	05.2014	2 414 000	2252,85	3602	983	2005r.
	Kraplewo gm. Ostróda+	05.2015	2 500 000	670,00	1 5085	3731	
	Nałęczów	06.2015	3 200 000	750,00	1934	4267	

9.0 Określenie wartości rynkowej praw.

9.1 określenie stopy kapitalizacji

9.1 Wariant I

Określenie potencjalnego dochodu brutto

Nr	nazwa lokalu	położenie	Pu	Stawka czynszowa terminowa za pół roku	miesięcznie netto w zł.	rodzaj umowy	roczny czynsz dzierżaw (bez Vat)
I	obiekt hotelowo-gastronomiczny	w części II p	1691,20 /m ² /	30 00zł.	5000	czynsz dzierżawny terminowy	60 000zł.

Określenie efektywnego dochodu brutto

Poprzez uwzględnienie strat w dochodach wynikających z charakterystycznego dla danego rynku stopnia niewykorzystania powierzchni - pustostany.

Współczynnik wykorzystania powierzchni przyjęto w wysokości 100%

$$60\,000\text{zł.} \times 1,00 = 60\,000\text{zł.}$$

Określenie typowych wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem obiektu wycenianego

Wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, koszty dostarczania mediów w zakresie użytkowania obiektu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządu i koszty ubezpieczenia oraz ochrony obiektu.

Przyjęto wydatki typowe.

Zgodnie z § 8 pkt 3 przywołanej wyżej umowy „Wydzierżawiającego obciążają wszelkie opłaty związane z prawem własności w szczególności podatek od nieruchomości”.

Na str.32 opinii znajduje się pismo z wydatkami przedstawionymi przez dzierżawcę.

podatki od nieruchomości określono na podstawie:

- 1) Uchwała Nr 100/XIV /2015r. Rady Gminy Kluki z dnia 29XII 2015r.poz 344
§ 1 pkt a powierzchni gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków 1m^2 0,77zł.
- 2) Uchwała Nr 80/XII /2015r. Rady Gminy Kluki z dnia 29 2015r
§ 2 pkt. c za 1m^2 powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej 1m^2 pu 18 zł.
§ 2 pkt. f od garaży 1m^2 pu 3,32zł.

Określenie wydatków operacyjnych

lp.	oznaczenie wydatku rocznie	
1	podatki od nieruchomości	
	od gruntu: $17\,461 \times 0,77$	ca 13 445zł.
	od budynków: $1691,20\text{m}^2 \text{ pu} \times 18\text{zł./m}^2$	ca 30 442zł.
	od grilla i garażu: $120,53\text{m}^2 \text{ pu} \times 3,32\text{zł./m}^2$	ca 400zł.
	od budowli 2% x 200 000	ca 4 000zł.
	razem:	ca 48 287zł.
2	ubezpieczenie	
	wg pisma ze str.32 opinii	$271,75+75,83+52,00=399,58$
	$399,58 (100-0,23)=$	307,68
	$307,68 \times 12 =$	ca 3 692zł.
3	koszty bieżące napraw: $1000\text{zł.} \times 12\text{mc}$	ca 12 000zł.
	Razem 1-3 rocznie	ca 63 979zł
4	media w zakresie utrzymania obiektu:	
	woda: 3000×12	ca 36 000zł.
	energia 100×12	ca 1 200zł.
	ścieki $200+297$	ca 497zł.
	497×12	ca 5 964zł.
	ochrona $3000\text{zł./mc} \times 12$	ca 36 000zł.
	Razem 4-5 rocznie	ca 43 200zł.

Określenie dochodu operacyjnego netto

Jako różnica efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych

$$60\,000\text{zł.} - 63\,000 = 0,00\text{zł.}$$

Określenie stopy kapitalizacji

Stąd stopę kapitalizacji określono na poziomie 0,095%

Określenie wartości rynkowej w prawie własności

$$V = \frac{D}{R} = 0 / 0,10 = 0,00 \text{ (zero zł.)}$$

9.2 Wariant II

9.2.1 określenie wpływów użytkownika wyznaczonego z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości.

Konkurencja na rynku nieruchomości wymusza działania prokonsumenckie i dlatego do obliczeń przyjęto stawki wynajmu pokoju wraz z prawem do korzystania z parkingu.

Współczynnik wypełnienia przyjęto z gus dla powiatu bełchatowskiego ,z uwagi na fakt, iż nieruchomość nie jest położona w regionie turystycznym i nie podlega sezonowości w wysokości 0,30/2015r.

przychód z sali gastronomicznej określono na podstawie hotelu standardowego średniej wielkości,

Nr	nazwa	ilość szt.	zł. pokój za noc	średnio zł.za noc	przychód dzienny w zł.	współczynnik wypełnienia w 2015r. wg gus. na poziomie powiatu bełchatowskiego	przychód rocznie w zł. (bez Vat)	
pokoje hotelowe								
1	3 osobowe 1 osobowe 2 osobowe 4 osobowe	3 3 11 1	200-220 110-120 150-180 260-320	210 115 165 290	630 345 1815 290	30%	337 260	
przychód dziennie					3080			
przychód rocznie					3080 x 365 dni			1 124 200
2	sala konferencyjna	1	80- 120zł/godz. średnio 100zł/godz.	8 godz.	800			30%
przychód rocznie					800 x 365 dni	292 000		
3	sale gastronomiczne	przychód z sali gastronomicznej określono na podstawie hotelu standardowego średniej wielkości, gdzie podstawowym zakresem usług jest pokój i śniadanie i gastronomia może stanowić nawet 30 proc. przychodów oraz na podstawie oświadczenia dzierżawcy w zakresie podobnych kwotowo przychodów rzeczywistych jak z części hotelowej i pozostałej			1 416 200	30%	424 860	
potencjalny dochód brutto							849 720	

9.2.2 Określenie dochodu brutto użytkownika obliczonego jako różnica -wpływów użytkownika i kosztów operacyjnych użytkownika .

9.2.3 Określenie dochodu operacyjnego netto użytkownika obliczonego jako różnica dochodu brutto użytkownika i wydatków operacyjnych .

Z uwagi na brak jakichkolwiek danych księgowych o dochodach i kosztach księgowych nieprzekazanych przez dzierżawcę (właściciela) dokonano analizy typowych kosztów działalności hotelarsko –gastronomicznych w szacowanych nieruchomościach.

Nr	nazwa	powierzchnia użytkowa wielkość	rok budowy	liczba pokoi + restauracja	za pokój netto w zł.	przychód rocznie w zł.	koszty wg księgowości/ (obliczeniowe) w zł.	udział kosztów w przychodzie
1	powiat ostródzki wieś	pu 3285m ² standard ****	2005	65	234	2 520 508	1 877 398	0,74
2	woj. małopolskie miasto	pu 14350m ² standard ****	2003	174	215	22 876 000	(10 0850 000)	0,44
3	woj. pomorskie	pu 4535m ² standard ****	1990	>100	115/270	6 416 000	(3 400 000)	0,53

Z danych firmy SECCo inwestycje wynika ,iż branża hotelarska jest szczególnie wrażliwa na koniunkturę gospodarczą.

Oznacza to ,że z chwilą jej spadku bardzo szybko pojawia się spadek sprzedaży ,wyników finansowych i mogą pojawiać się problemy obsługi kredytu.

Wrażliwość przejawia się głębszymi spadkami niż w innych średnich działach gospodarki i podnosi ocenę ryzyka.

Autor artykułu podnosi ,że w Polsce jest słabo rozwinięta baza informatyczna wyników działalności w branży .Dlatego dla przedmiotowego obiektu biorąc pod uwagę jego lokalizację ,rodzaj budynku jego wiek, wiek wyposażenia i potencjał przyjęto wobec braku udostępnienia danych księgowych koszty w wysokości 75%.

Określenie dochodu operacyjnego netto

$$849\,720\text{zł.} \times 0,25 = 212\,430\text{zł.}$$

9.2.4. Określenie wartości rynkowej

Wartość prawa własności do nieruchomości określono ze wzoru:

$$V = \frac{D}{R}$$

$$D = 212\,430\text{zł.}$$

$$R = 0,095$$

$$\text{stad : } V = D = 212\,430\text{zł.} / 0,095 = 2\,236\,105\text{zł. przyjęto } 2\,236\,000\text{zł.}$$

10. Wynik końcowy wyceny

10.1 Wariant I

Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelu z częścią gastronomiczną położonej w miejscowości Kluki Nr 1A według stanu z dnia wizji tj.29 kwietnia 2016r.. i cen rynkowych na dzień oszacowania tj.16 maja 2016r. podejściem dochodowym metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej określono na:

0, 00zł.

(słownie: zero zł.)

Zawarta terminowa umowa dzierżawy pokrywa tylko część kosztów nieruchomości, narzuca sposób określenia wartości i przynosi dochód tylko na podstawie zawartej umowy. Nie uwzględnia jej lokalizacji ,stanu technicznego ani tkwiącego potencjału. Zawarta umowa dzierżawy w chwili obecnej nie pokrywa wszystkich kosztów przedmiotowej nieruchomości.

10.2 Wariant II Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelu

z częścią gastronomiczną położonej w miejscowości Kluki Nr 1A według stanu z dnia wizji tj.29 kwietnia 2016r.. i cen rynkowych na dzień oszacowania tj.16 maja 2016r. podejściem dochodowym metodę zysków, technikę kapitalizacji prostej nie obciążonej umową dzierżawy określono na:

2 236 000 zł.

(słownie: dwa miliony dwieście trzydzieści sześć zł.)

Powyższego oszacowania dokonano bez wglądu w dochody i koszty w szacowanej nieruchomości z uwagi na ich niedostępność.

11. Wnioski i uzasadnienia

****Określona wartość rynkowa stanowi podstawę do ustalenia kwoty do sprzedaży po przeprowadzeniu analizy danych księgowych udostępnionych przez dzierżawcę (właściciela nieruchomości) o dochodach i wydatkach z szacowanej nieruchomości z uwagi na niskowy charakter rynku dla wycenianej nieruchomości i jego dużą wrażliwość oraz po wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

**** Budynków w dniu wizji nie mierzono.

**** W toku wizji nie udostępniono dokumentacji technicznej, książek obiektów,

**** Przed sprzedażą należy wykonać aktualny wypis z rej. gruntów.

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.

Sporządzono i przekazano wyciąg z operatu zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Opracowanie zostało sporządzone do jednokrotnego wykorzystania do celu syndyka i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim.

Opracowanie ma charakter poufny i udostępnianie go osobom trzecim wymaga zgody autora.

Opracowanie nie może być w całości lub w części publikowane w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

- tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości,
- nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin,
- przyjęta ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałaby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty opracowania należy dokonać aktualizacji **zgodnie z art.156/15ustawy o gospodarce nieruchomościami**,
- ustalona wartość netto nie zawiera podatków ,opłat i Vat.
- operat sporządzono w 4 egzemplarzach.

13. Załączniki

- tabela o sposobach szacowania
- zestawienie wydatków przedstawione przez dzierżawcę.

