

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UŁAMKOWEGO UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 4/6 CZĘŚCI PRAWA
WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 143 O
ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,58 HA WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI
BUDYNKU OŚRODKA SZKOLENIOWO-WYPOCZYNKOWEGO W
TWORZYJANKACH, GMINA BRZEZINY
LD1B/00006376/1



AUTOR OPRACOWANIA:

Krzysztof Kuryłowicz – upr. zaw. nr 1676, biegły Sądu Okręgowego w Łodzi, ds. szacowania nieruchomości i czynszów (REV, CCIM, członek ŁSRM).

Sygn. akt KM 277/17

Data opracowania: 30 stycznia 2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UŁAMKOWEGO UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 4/6 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 143 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,58 HA WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI BUDYNKU OŚRODKA SZKOLENIOWO-WYPOCZYNKOWEGO Z ZAPLECZEM RESTAURACYJNYM I GASTRONOMICZNYM W TWORZYJANKACH, GMINA BRZEZINY LD1B/00006376/1

1. *Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest prawo własności ułamkowego udziału w wysokości 4/6 części w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 143 o łącznej powierzchni 1,58 ha wraz z prawem własności budynku ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego z zapleczem restauracyjnym i gastronomicznym w Tworzyjankach, gmina Brzeziny.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **LD1B/00006376/1**.

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w 1/6 części Wiesławowi Zbigniewowi Zięba¹ (s. Jana i Danieli) **w 4/6 części Marioli Zięba** (c. Stanisława i Ireny) oraz w 1/6 części Szymonowi Łukaszowi Zięba (s. Wiesława i Marioli) na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności przez zasiedzenie wydanej przez Sąd Rejonowy w Brzezinach z dnia 03 grudnia 1993 roku, sygnatura akt I Ns 182/93 oraz umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 8573/95 z dnia 25 października 1995 roku.

Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym nr 143 w obrębie 28 oraz prawo własności posadowionych na tej działce naniesień.

2. *Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Andrzeja Józwiaka - Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, Kancelaria Komornicza 95-060 Brzeziny, ul. Lasockich 33.

3. *Metodologia wyceny: podejście dochodowe, metoda zysków, technika kapitalizacji prostej*

4. Określona podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką kapitalizacji prostej wartość rynkowa prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 143 o łącznej powierzchni 1,58 ha wraz z prawem własności budynku ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego z zapleczem restauracyjnym i gastronomicznym w Tworzyjankach, gmina Brzeziny oszacowana dla celów sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

$$W_{RN} = 2\,133\,000\,zł$$

słownie: dwa miliony sto trzydzieści trzy tysiące złotych

5. Wartość rynkowa ułamkowego udziału w wysokości 4/6 części prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnych 143 o łącznej powierzchni 1,58 ha wraz z prawem własności budynku

¹ Pan Wiesław Zięba od kilku lat nie żyje, zgodnie z oświadczeniem Pani Marioli Zięba nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe po zmarłym mężu. Stąd też dane w księdze wieczystej odnośnie własności nie są zgodne ze stanem faktycznym.

Operat szacunkowy prawa własności ułamkowego udziału 4/6 części do nieruchomości gruntowej zabudowanej – Tworzyjanki,
dz. 143, gmina Brzeziny

ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego w Tworzyjankach, gmina Brzeziny, LD1B/00006376/1,
ustalona podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką kapitalizacji prostej oszacowana na
dzień 15 stycznia 2018 roku, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_{RN_u} = 1\ 365\ 000\ \text{zł}$$

słownie: jeden milion trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

6. Daty istotne dla procesu wyceny:

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>30 stycznia 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>15 stycznia 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>20 listopada 2017 r.</i>
<i>Data wykonania zdjęć oraz oględzin:</i>	<i>25 października i 20 listopada 2017 r.</i>

- 7. Autor operatu:** Krzysztof Kuryłowicz – upr. zaw. nr 1676, biegły Sądu Okręgowego w Łodzi, ds.
szacowania nieruchomości i czynszów (REV, CCIM, członek ŁSRM).

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno – prawne	5
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych	6
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	10
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
6.1 Wybór metodologii wyceny	19
6.2 Sposób wyceny	19
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	22
7.1 Uwarunkowania ekonomiczne – gospodarcze rozwoju regionu łódzkiego	22
7.1 Informacje ogólne	22
7.2 Analiza rynku baz noclegowych	25
7.3 Analiza rynku bazy noclegowej – rynek lokalny	31
8. Oszacowanie wartości nieruchomości w podejściu dochodowym	45
8.1. Oszacowanie wartości prawa własności do zabudowanej działek gruntu o numerach ewidencyjnych 143	46
8.1.1. Obłożenie w hotelach	46
8.1.2. Określenie przychodu dla przedmiotowej nieruchomości	46
8.1.3. Określenie kosztów dla przedmiotowej nieruchomości	47
8.1.4. Oszacowanie stopy dyskontowej „r” i stopy kapitalizacji „R”	48
8.1.5. Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości	50
8.2. Oszacowanie wartości rynkowej ułamkowego udziału w wysokości 4/6 części nieruchomości	52
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	54
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	55

Załączniki:

1. Opinia o wartości nieruchomości w kontekście art. 948 kpc;
2. Oferta sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zapisana na podstawie danych z dnia 29 stycznia 2018 roku;
3. Kopia wypisu z ewidencji gruntów oraz kopia mapy zasadniczej z dnia 17 października 2017 roku;
4. Kopia rzutu budynku;
5. Kopia pisma informującego o powierzchni od jakiej płacony jest podatek od nieruchomości z dnia 18 października 2017 roku;
6. Kopia powiadomienia o oględzinach wraz z potwierdzeniem odbioru listu oraz zwrotem listu;
7. Kopia polis OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego z zapleczem restauracyjnym i gastronomicznym o łącznej powierzchni użytkowej 736,25² m²;
- b. położenie nieruchomości: Tworzyjanki, w obrębie 28, działka nr 143;
- c. powierzchnia gruntu: 1,58 ha;
- d. numer KW: LD1B/00006376/1.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności ułamkowego udziału w wysokości 4/6 części działki gruntu o numerze ewidencyjnym nr 143 w obrębie 28 Tworzyjanki oraz prawo własności posadowionych na tych działkach naniesień.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w prawie własności nieruchomości

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 4/6 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Andrzeja Jóźwiaka - Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, Kancelaria Komornicza 95-060 Brzeziny, ul. Lasockich 33.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 28 września 2017 roku (otrzymano dnia 05 października 2017 roku) Andrzeja Jóźwiaka - Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, Kancelaria Komornicza 95-060 Brzeziny, ul. Lasockich 33. Sprawa KM o numerze 277/17.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 2147) - UoGN;
2. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 790, z późn. zm.) - UoKWiH;
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 380 z późn. zm.) – k.c;
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 778, późn. zm.) -UPZP;
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2014r. Nr 207, poz. 2109) - RWNSOS;
6. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 1822 z późn. zm.) - KPC;
7. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1263) – RSSPOiO (weszło w życie 08 września 2016r. wówczas RCzK traci moc);
8. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 290, z późn. zm.) -UPB;

² Powierzchnia wynikająca z udostępnionej przez właściciela dokumentacji.

9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1422) - RMI-WT.
10. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 roku, nr 38, poz. 454);
11. Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 2016 poz. 922, z późn. zm.) – UoODO.

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Oględziny oraz dokumentacja fotograficzna nieruchomości przeprowadzone w dniu 25 października i 20 listopada 2017 r.;
2. Uchwała nr XXIX/223/05 Rady Gminy Brzeziny z dnia 28 grudnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Tworzyjanki;
3. Badanie KW LD1B/00006376/1 z 20 listopada 2017 roku;
4. Wypis z rejestru gruntów z dnia 17 października 2017 roku;
5. Dokumentacja udostępniona przez właściciela nieruchomości;
6. Dokumentacja udostępniona przez Wydział Architektury i Urbanistyki Starostwa Powiatowego Brzeziny;
7. Informacja o powierzchni od jakiej płacony jest podatek od nieruchomości nr RF.3140.244.2017 z dnia 18 października 2017 roku Wójta Gminy Brzeziny;
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe Brzeziny);
9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
10. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>30 stycznia 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>15 stycznia 2018 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>20 listopada 2017 r.</i>
<i>Data wykonania zdjęć oraz oględzin:</i>	<i>25 października i 20 listopada 2017 r.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Nieruchomość gruntowa.

a) Księga wieczysta nr LD1B/00006376/1

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 143.

Położenie: województwo skierniewickie³, gmina Brzeziny, miejscowość Tworzyjanki.

Sposób korzystania: działka gruntu.

Obszar całej nieruchomości: 1,7782 ha.

³ Stare oznaczenie województwa

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – prawo swobodnego spacerowania po całej nieruchomości należącej do Józefy Maciejewskiej objętej księgą wieczystą KW 6378 służy każdoczesnemu właścicielowi tej nieruchomości. Prawo to zostało tu przeniesiono spod. nr 15 działu III księgi wieczystej "Górki Tworzyjanki nr rep. hip. 60" - dnia 11 sierpnia 1965 roku.

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) - /00006378/.

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – prawo łowienia ryb i raków na części rzeki Mroga, dotyczącej gruntów Józefy Maciejewskiej, objętych KW 6378 służy Janowi Rotarskiemu i Karolowi Falińskiemu, byłym niepodzielnym właścicielom niepodzielnej połowy tej części rzeki. Prawo to zostało tu przeniesiono spod. nr 16 działu III księgi wieczystej "Górki Tworzyjanki nr rep. hip. 60" - dnia 11 sierpnia 1965 roku.

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) - /0006378/

Prawo związane z własnością nieruchomości – prawo korzystania z dróg prowadzących do pensjonatu, a znajdujących się na terytorium gruntów Józefy Maciejewskiej, tudzież prawo dojazdu do łąki oraz prawo czerpania wody ze źródła znajdującego się na terytorium gruntów tejże Józefy Maciejewskiej służy każdoczesnemu właścicielowi tej nieruchomości. Prawo to zostało tu przeniesiono spod. nr 17 działu III księgi wieczystej "Górki Tworzyjanki nr rep. hip. 60" - dnia 11 sierpnia 1965 roku.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w 1/6 części Wiesławowi Zbigniewowi Zięba (s. Jana i Danieli) w 4/6 części Marioli Zięba (c. Stanisława i Ireny) oraz w 1/6 części Szymonowi Łukaszowi Ziębie (s. Wiesława i Marioli) na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności przez zasiedzenie wydanej przez Sąd Rejonowy w Brzezinach z dnia 03 grudnia 1993 roku, sygnatura akt I Ns 182/93 oraz umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 8573/95 z dnia 25 października 1995 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie – wszczęcie egzekucji – czyni się wzmiankę o toczącej się egzekucji z udziału 4/6 części nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przysługującego Marioli Zięba, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach w sprawie KM 277/17 z wniosku wierzyciela - Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Łodzi.

Rodzaj zmiany:

- czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego prowadzonego w sprawie 277/17, wierzyciela - Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta Łodzi, w sprawie KM 278/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach;

- czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego prowadzonego w sprawie 277/17, wierzyciela - Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta Łodzi, w sprawie KM 279/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach;
- czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego prowadzonego w sprawie 277/17, wierzyciela - skarbu Państwa-Prezydenta Miasta Łodzi, w sprawie KM 392/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach;
- czyni się wzmiankę o przyłączeniu się do postępowania egzekucyjnego prowadzonego w sprawie 277/17, wierzyciela - Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta Łodzi, w sprawie KM 391/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w wysokości 19 830,40 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy osiemset trzydzieści 40/100 złotych) z tytułu zaległego podatku od nieruchomości oraz podatku leśnego na rzecz Gminy Brzeziny.

Hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w wysokości 18 072,00 zł (słownie: osiemnaście tysięcy siedemdziesiąt dwa złotych) z tytułu podatku na rzecz Gminy Brzeziny.

Hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w wysokości 12 360,00 zł (słownie: dwanaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych) z tytułu zaległego podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Brzeziny.

b) Według ewidencji gruntów:

Właściciel: udział 4/6 - Mariola Zięba
 udział 1/6 – Szymon Zięba
 udział 1/6 – Wiesław Zięba
Adres działki: Tworzyjanki, gmina Brzeziny
Numer obrębu: 28
Numer działki: 143
Pow. działki: 1,58 ha

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
143	Użytki rolne zabudowane	B-LsIV	0,72	1,58	AN. Rep. A. 8573/95 KW 6376 KW – 6376 PS.IN
	Lasy	LsIV	0,74		
	Łąki trwałe	ŁV	0,12		

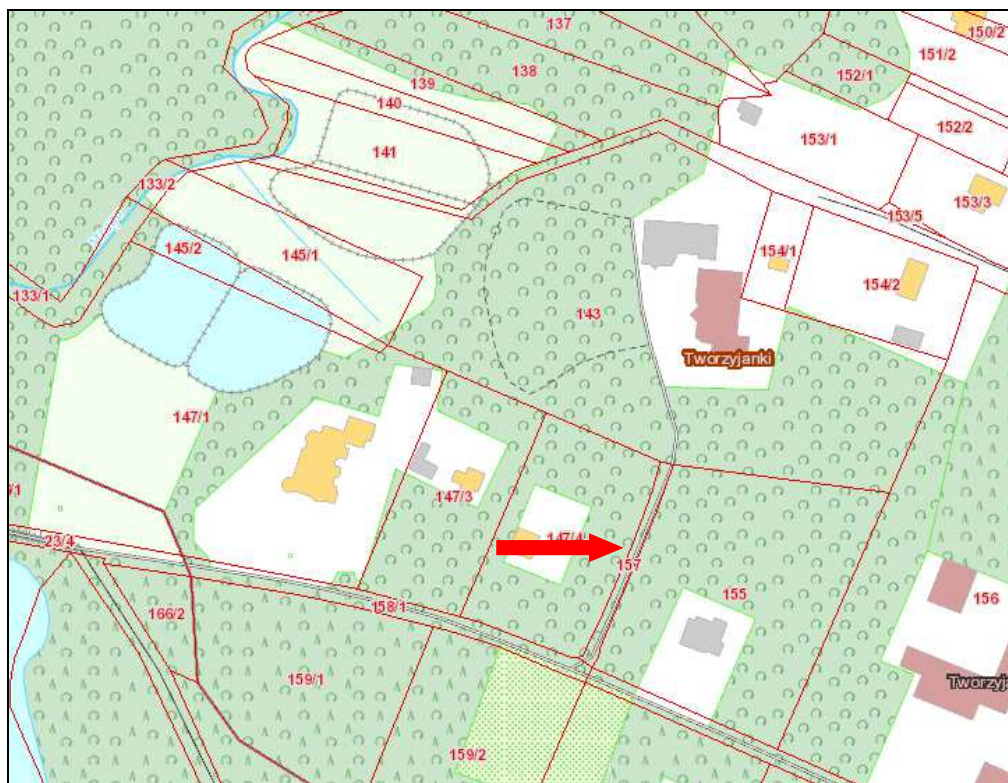
UWAGA!

Istnieje rozbieżność w oznaczeniu nieruchomości pomiędzy księgą wieczystą a ewidencją gruntów co do oznaczenia nieruchomości – powierzchnia działki. Ponadto w księdze wieczystej widnieje błędny wpis dotyczący powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (gik), dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. W przypadku rozbieżności w oznaczeniu nieruchomości, stosownie do art. 21 prawa gik oraz art. 26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, sąd prowadzący księgę wieczystą dla danej nieruchomości jest związany zapisem zawartym w ewidencji gruntów i budynków. Sąd wieczystoksięgowy nie ma bowiem legitymacji do podważania zapisów w operacie ewidencji gruntów i

budynków. Nawet w przypadku błędnych zapisów ewidencyjnych i w rezultacie przedłożenia błędnych dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, sąd wieczystoksięgowy winien dokonać wpisu na podstawie tych dokumentów. Zatem za właściwe co do oznaczenia właściciela nieruchomości przyjmuje się dane z księgi wieczystej, natomiast co do oznaczenia nieruchomości za właściwe przyjmujemy dane z ewidencji gruntów, a zatem powierzchnia działki 1,58 ha.

Ponadto należy zaznaczyć, iż dłużniczka podczas przeprowadzonych oględzin nieruchomości oświadczyła, iż jej mąż Wiesław Zięba od kilku lat nie żyje, jednakże nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe. Biegły nie otrzymał do wglądu aktu zgonu Pana Wiesława Zięby. Jednakże mając na względzie oświadczenie dłużniczki należy stwierdzić, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej co do własności przedmiotu oszacowania byłby na dzień opracowania inny. Po przeprowadzonym postępowaniu spadkowym można mniemać, iż **Pani Mariola Zięba dziedzicząc po mężu miałaby prawo własności ułamkowego udziału w wysokości $\frac{3}{4}$ części przedmiotowej nieruchomości**. Natomiast jej syn, Szymon Zięba nabył prawo do pozostałej części nieruchomości w wysokości $\frac{1}{4}$ części.

W dziale I Sp. spis praw do nieruchomości widnieją uprawnienia właściciela przedmiotu wyceny do korzystania w określonym zakresie z nieruchomości Pani Maciejewskiej objętą KW 6378. Na dzień opracowania nieruchomość objętą niniejszą księgą wieczystą nr LD1B/00006378/5 stanowi działka niezabudowana gruntu nr 157 o powierzchni zgodnie z danym w księdze wieczystej 391 m² oznaczona co do sposobu korzystania jako droga. Faktycznie jest ona użytkowana jako dojazd do przedmiotu wyceny oznaczona na poniższej mapie. Jednakże jeżeli chodzi o uprawnienia wpisane w księdze wieczystej co do „prawa łowienia ryb i raków na części rzeki Mroga, dotyczącej gruntów Józefy Maciejewskiej, objętych KW 6378 służy Janowi Rotarskiemu i Karolowi Falińskiemu” prawo to jest bezprzedmiotowe gdyż przedmiotowa działka gruntu nr 157 nie styka się z rzeką Morgą ani też na niej nie znajduje się na niej żaden zbiornik wodny.

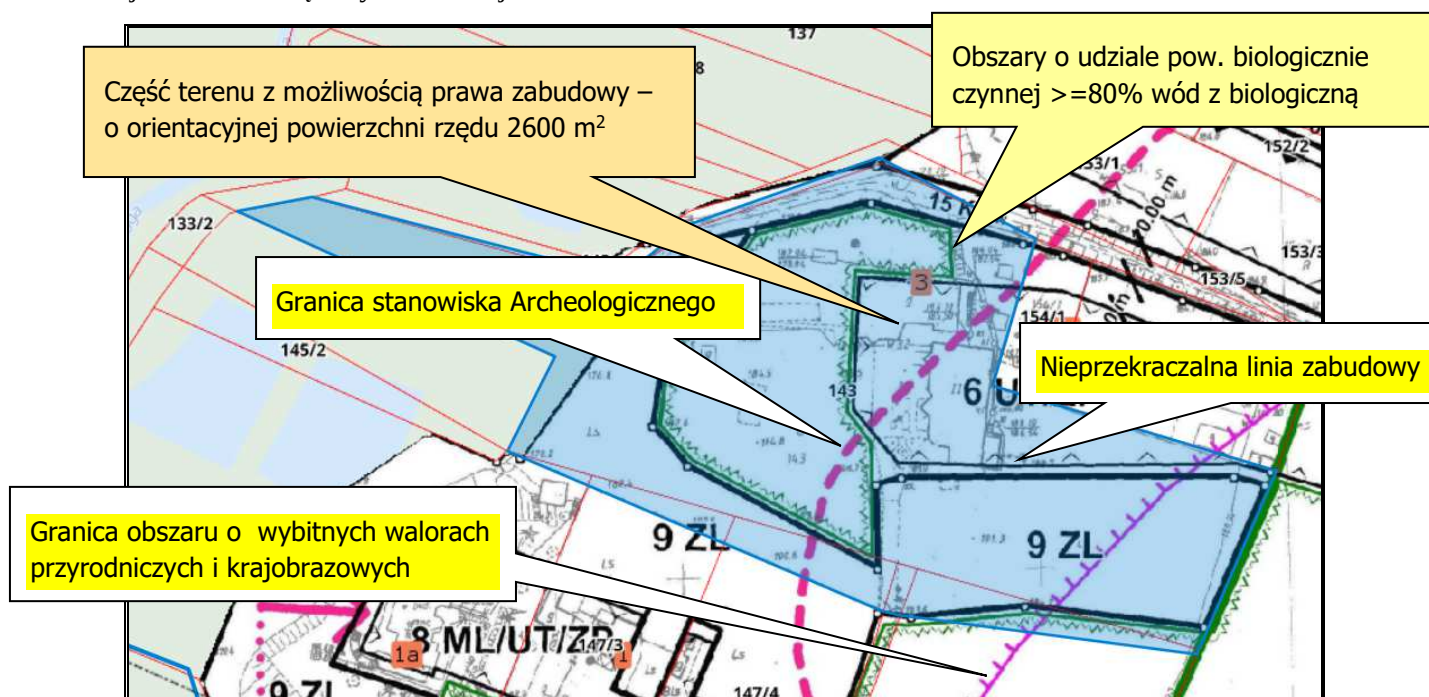


5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na terenie z przedmiotową nieruchomością obowiązuje Uchwała nr XXIX/223/05 Rady Gminy Brzeziny z dnia 28 grudnia 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Brzeziny – fragment wsi Tworzyjanki. Zgodnie z tą uchwałą dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje symbol planu:

6UT/ZP - teren usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkania dla właściciela (zarządcy) obiektu, zieleni parkowej wraz z niezbędnymi budynkami garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami jak również lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów;

9ZL - teren zieleni leśnej (zgodnie z określeniem lasu zawartym w przepisach odrębnych) wraz z dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami

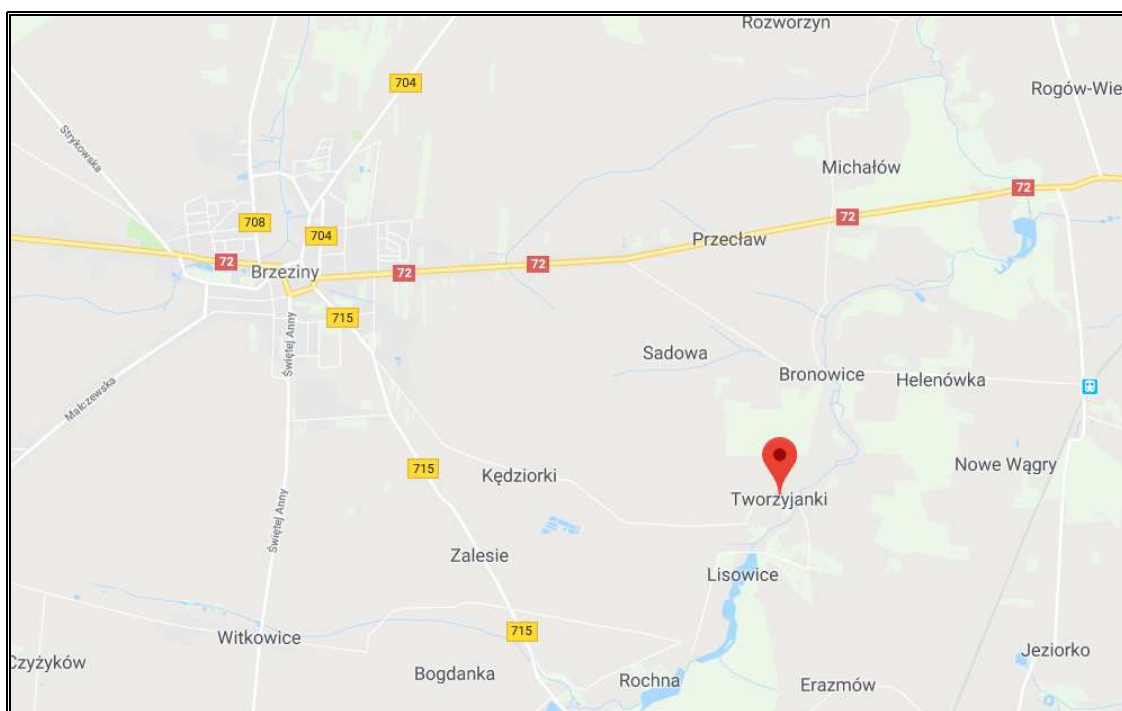


5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

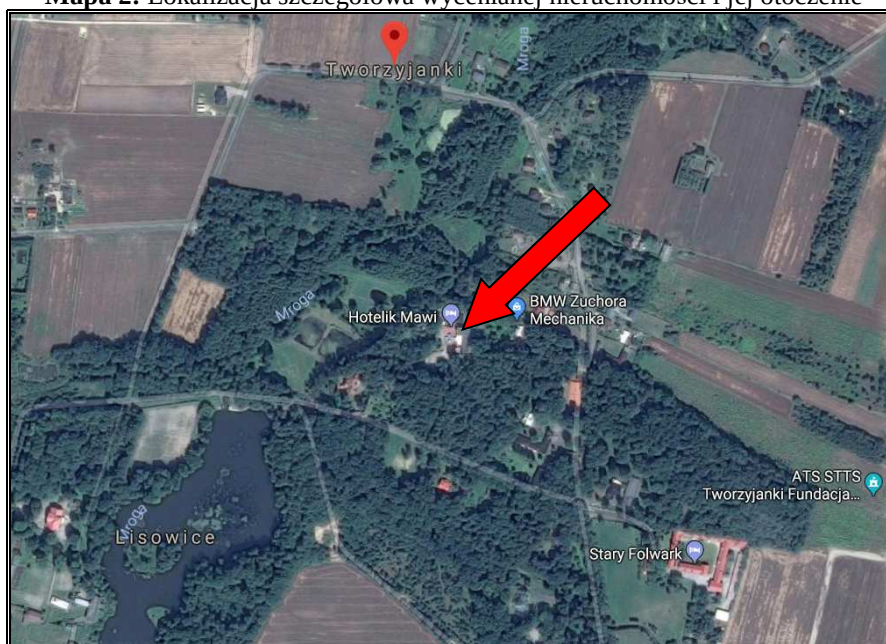
Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie wsi Tworzyjanki na terenie gminy Brzeziny. Gmina Brzeziny położona jest we wschodniej części województwa łódzkiego, wokół 13-tysięcznego miasta Brzeziny - administracyjnie przynależy do powiatu brzezińskiego stanowiąc 29,7 % jego powierzchni. Obszar gminy ma bardzo dogodne położenie - leży ok. 20 km od aglomeracji łódzkiej i ok. 100 km od aglomeracji warszawskiej, w ciągu drogi krajowej nr 72. Południowe sąsiedztwo węzła kolejowego Miasta i Gminy Koluszki oraz północne ze skrzyżowaniem autostrad A1 i A2 Gminy Stryków to bardzo ważne atuty lokalizacyjne gminy Brzeziny.

Mapa 1: Ogólna lokalizacja wycenianej nieruchomości



W gminie panuje dobry klimat społeczny, efektem czego jest dynamiczna rozbudowa infrastruktury. Obecnie teren niemalże całej gminy pokrywa modernizowana na bieżąco sieć wodociągowa, zmodernizowana sieć energetyczna. Planowana jest rozbudowa dostępu do szerokopasmowego internetu. Odnowionych 16 obiektów użyteczności publicznej: szkoły, remizy strażackie, wiejskie domy kultury stanowi zaplecze, ogniska krzewienia i kultywowania tradycji regionu. Sieć gminnych dróg asfaltowych o łącznej długości 80 km zapewnia szybką dostępność do pięknych terenów krajobrazowych objętych Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich i urokliwych dolin rzeki Mrogi w Rochnie i Tworzyjankach. Oznakowane szlaki sprzyjają turystyce pieszej, rowerowej i konnej.

Mapa 2: Lokalizacja szczegółowa wycenianej nieruchomości i jej otoczenie

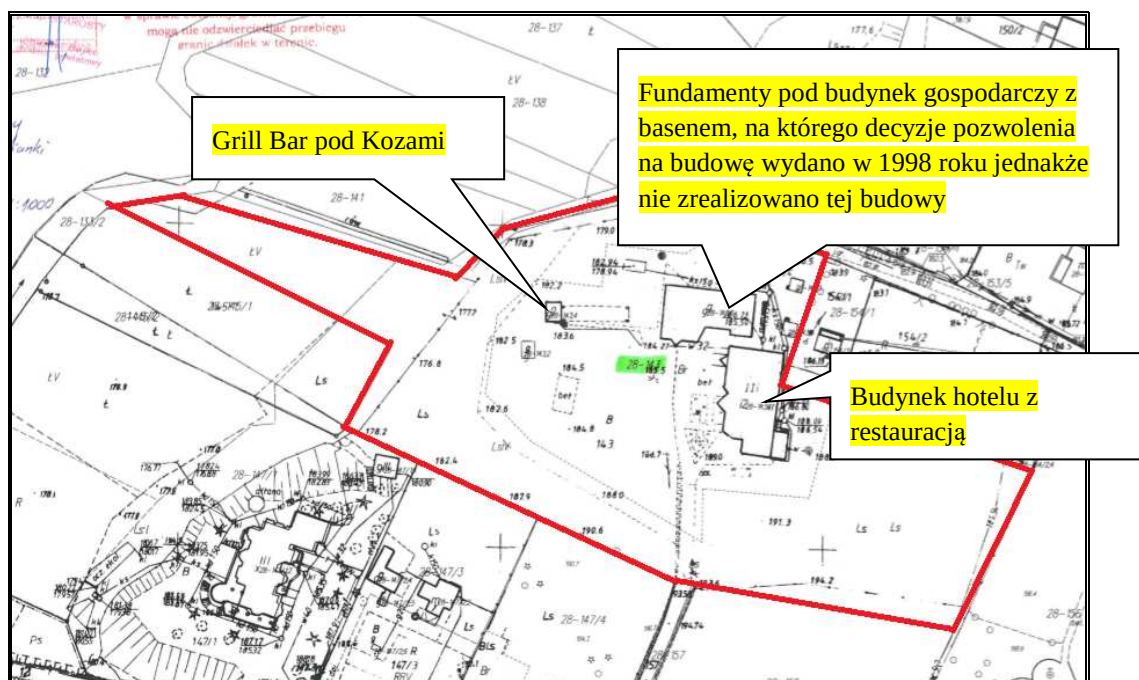


Nieruchomość położona jest w Tworzyjankach, na terenach o charakterze rekreacyjnym. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną.

Stan zagospodarowania terenu działki

Nieruchomość składa się z jednej ewidencyjnej działki gruntu o numerze 143 o łącznej powierzchni 15800 m². Działka ma nieregularny kształt. Wjazd na działkę odbywa się przez działkę nr 157 od strony południowej, dojazd uregulowany służebnością (wjazd pomiędzy dwoma płotami utwardzony trylinką). Dodatkowo od strony północnej działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, gminnej gruntowej nieutwardzonej.

Mapa 3. Kształt i granice działki 143



Nieruchomość zabudowana jest budynkiem ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego z zapleczem restauracyjnym i gastronomicznym. Teren działki w całości ogrodzony. Teren częściowo utwardzony, zorganizowane parkingi podjazdy do budynku, aleje do spacerowania. Teren charakteryzuje zróżnicowanie poziomów terenu, gdzie w części zorganizowane są tzw. półki z alejami do spacerowania. Działka ma charakter działki leśnej z licznym zadrzewieniem, w tym starodrzew dębów, brzoź. Teren wokół budynku stanowi teren rekreacyjny do obsługi obiektu.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość wyposażona jest w następujące instalacje:

- woda sieciowa,
- kanalizacja lokalna – szczelny zbiornik szamba (50 m³ pojemności zgodnie z oświadczeniem właścicieli)
- c.o. – piec dwufunkcyjny olejowy, węglowy (lokalne),
- energia elektryczna sieciowa.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość na terenach wiejskich jednakże o charakterze rekreacyjnym. W sąsiedztwie nowopowstające zabudowania mieszkalne oraz tereny niezabudowane, w przeważającej części leśne. Na terenie wsi konkurencyjny obiekt Stary Folwark. Na terenie wsi również Dom Pomocy Społecznej. W bliskiej odległości w Lisowicach zalew, który ma być w 2018 roku modernizowany. Nad zbiornikiem ma powstać chronione przez ratowników kąpielisko z piaszczystą plażą o powierzchni ok. 7 tys. m². Z kolei wokół zalewu poprowadzone zostaną ciągi pieszo-rowerowe (oświetlane lampami na energię słoneczną), a w miejscach gdzie jest to niemożliwe powstaną drewniane kładki na palach ciągnące się wzdłuż brzegów. Przy szlakach rozmieszczone zostaną ławki i kosze. Wykarczowane zostaną dzikie zarośla. Poszerzeniu do 2,5 m ulegnie również istniejąca już kładka piesza przez Mrogę. Zagospodarowane zostaną także piękne widoki. Na wschodnim brzegu akwenu ma powstać drewniana platforma z widokiem na ruiny starej kaplicy.

Opis budynku

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego z zapleczem restauracyjnym i gastronomicznym. Budynek powstawał w kilku etapach. Zgodnie z ekspertyzą techniczną z 1991 roku był to teren dawnego ośrodka kolonijnego i w 1958 roku został wybudowany budynek stołówki z kuchnią i pomieszczeniami pomocniczymi. W latach 1983/84 została dobudowana kotłownia, z klatką schodową i sypialnią oraz wykonano nadbudowę jednego piętra istniejącego budynku. Powierzchnia użytkowa budynku kolonijnego według tej ekspertyzy wynosiła na 1991 rok 546,25 m². Budynek o konstrukcji murowanej, jednopiętrowy, częściowo podpiwniczony, ze stropami i stropodachem żelbetowym. Schody zewnętrzne i wewnętrzne żelbetowe monolityczne. Dach kryty papą. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy stalowej, ocynkowanej.

Dnia 05 lipca 1996 roku została wydana decyzja nr OZ.NB.7351/173/96 w sprawie pozwolenia na budowę – rozbudowę istniejącego budynku wypoczynkowego obejmująca: dobudowę do istniejącego budynku pow. zabudowy projektowanej części budynku 83,81 m², powierzchni użytkowej parteru i piętra 123,34 m², powierzchni użytkowej podpiwniczenia 57,67 m², powierzchni całkowitej 218 m², kubatury 707 m³ oraz powierzchni zabudowy tarasu 101,80 m².

Zatem mając na uwadze powyższe dane należy stwierdzić, iż na dzień opracowania budynek ma łączną powierzchnię użytkową wraz z piwnicą – **546,25 m² + 123,34 m² + 57,67 m² = 727,26 m²**

Zgodnie z opisem technicznym do tegoż przedsięwzięcia rozbudowy dobudowano część budynku przy narożniku północno-zachodnim istniejącego obiektu. Istniejący obiekt jest budynkiem dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym. Realizowany był w trzech etapach. Na pierwotnym budynku parterowym dobudowane zostało piętro, a następnie część dwukondygnacyjna podpiwniczona. Charakter każdej części jest nieco inny. W podpiwniczeniu kotłownia lokalna wraz z hydrofornią. Dostęp bezpośrednio z terenu bez komunikacji z pozostałą częścią. Na parterze zlokalizowane były następujące pomieszczenia stołówka z zapleczem kuchенно-magazynowym, biuro, mieszkanie służbowe oraz wewnętrzna klatka schodowa. Główna komunikacja odbywała się poprzez schody terenowe do małego holu przy klatce schodowej, a stąd na piętro do biura i stołówki. Mieszkanie służbowe oraz zaplecze posiadały własną komunikację z terenem zewnętrznym. Na piętrze zlokalizowane były pokoje gościnne każdy z własnym węzłem sanitarnym. Ewakuacje z piętra zapewniały drzwi zewnętrzne w ścianie szczytowej południowej i zewnętrzna klatka schodowa. Zrealizowana modernizacja miała na celu polepszenie rozwiązań funkcjonalnych głównie z partii wejściowej budynku. W podpiwniczeniu części dobudowanej zrealizowano pomieszczenie magazynowo gospodarcze z powiązaniem komunikacyjnym i kotłownią za pomocą dodatkowego biegu klatki schodowej z parterem. Na parterze główny holl wejściowy z węzłami sanitarnymi ogólnodostępnymi, połączony komunikacyjnie z częścią istniejącą. Na

piętrze sala bez wygrodzeń połączona komunikacyjnie z częścią istniejącą. Na zewnątrz zaprojektowano częściowo zadaszony taras ze schodami terenowymi. Dodatkowo zapewniono komunikację pomiędzy salą główną części istniejącej a tarasem poprzez zamontowanie drzwi półtora skrzydłowych. Istniejący obiekt zrealizowany został jako dwutraktowy, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony w mieszanej technologii tradycyjnej. Ławy fundamentowe murowane w części pierwotnej oraz betonowe w części podpiwniczonej. Ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej i dziurawki na zaprawie cementowo-wapiennej. Środkową konstrukcję nośną stanowią żelbetowe monolityczne podciąg oparte na filarach murowanych z cegły pełnej na zaprawie cementowej oparte na stropach betonowych. Stropy między kondygnacyjne pomiędzy parterem i piętrem oraz stropodachy typowe. Strop nad częścią podpiwniczoną żelbetowy monolityczny w układzie płytowym z żelbetowym podciągami pośrednimi. Kłata schodowa żelbetowa monolityczna płytowa z żebrami spocznikowymi. W części istniejącej zaplanowano następujące prace modernizacyjne:

- wymiana wzmocnień podciągów na odcinku dwóch przęseł z filarów murowanych na konstrukcję stalową
- wybicie nowych otworów okiennych i drzwiowych w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych
- zabezpieczenie ścian części stropu nad podpiwniczeniem i wybicie w nim otworu na nowy bieg klatki schodowej prowadzący do piwnicy i montaż stopni biegu

W części nowo wybudowanej wykonano zgodnie z projektem:

- ławy fundamentowe betonowe posadowione bezpośrednio na gruncie
- ściany części podpiwniczonej murowane, warstwowo pełne
- ściany części nadziemnej z bloczków „YTONG”
- stropy i stropodachy typu CERAM 50/29
- konstrukcje nośne wykuszy żelbetowe monolityczne w układzie płytowo-żebrowym powiązane konstrukcyjnie z wieńcami nadprożami i stropami
- nadproża w ścinanych podpiwniczenia z typowych prefabrykowanych belek nadprożowych
- nadproża w ścianach części nadziemnej żelbetowe monolityczne w szalunku z typowych kształtek YTONG
- ścianki działowe z płyt YTONG na zaprawie YTONG

Ponadto projektuje się taras terenowy z murów oporowych wykonanych z cegły klinkierowej na zaprawie cementowej posadowionych na ławach betonowych. Schody terenowe na taras betonowe. Zadaszenie tarasu wspornikowe, konstrukcji stalowej z pokryciem płytami poliestrowymi fałdowanymi.

Roboty wykończeniowe:

Na całości „Saiding” z dociepleniem. W części istniejącej przewiduje się tylko drobne naprawy tynków oraz nowe tapetowanie. W części projektowanej płynne tapety oraz w węzłach sanitarnych glazura do wysokości 200 cm. W podpiwniczeniu części projektowanej tynk cementowo-wapienny kat III. W pomieszczeniu Sali głównej strop typu „Amstrong”. W części istniejącej wymiana wykładzin dywanowych. W części projektowanej w piwnicy terakota, holu głównym i WC glazura podłogowa w Sali konferencyjnej wykładzina dywanowa. Na tarasie i schodach glazura mrozoodporna. W części istniejącej pozostawia się okna drewniane typu standard. Przewidywana jest tylko ich drobna naprawa i uszczelnienie. W części projektowanej PCV z podwójnym szkleniem typu float. W przebudowanym holu drzwi drewniane szklone dwuskrzydłowe, osadzone bezpośrednio w murze oraz w zestawie z drewnianymi ścinkami szklanymi. Ponadto zewnętrzne do Sali dużej aluminiowe. W części

Operat szacunkowy prawa własności ułamkowego udziału 4/6 części do nieruchomości gruntowej zabudowanej – Tworzyjanki, dz. 143, gmina Brzeziny

projektowanej zewnętrzne wejściowe dwuskrzydłowe aluminiowe ze sterowaniem fotokomórką. Wewnętrzne do wiatrołapu dwuskrzydłowe, drewniane. Wewnętrzne do WC i szatni drewniane standardowe z okleiną.

W obiekcie istnieje i projektowane będzie następujące wyposażenie w instalacje:

- wody zimnej z własnego ujęcia
- hydrantowa z własnego ujęcia poprzez hydrofor
- wody ciepłej z własnej kotłowni poprzez wymiennik
- kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do własnego szamba
- centralnego ogrzewania z własnej kotłowni olejowej
- elektryczna oświetleniowa i gniazdek wtykowych
- elektryczna siły
- azart
- odgromowa
- telefoniczna
- internetowa
- solar na dachu

Standard wykonczenia

Parter

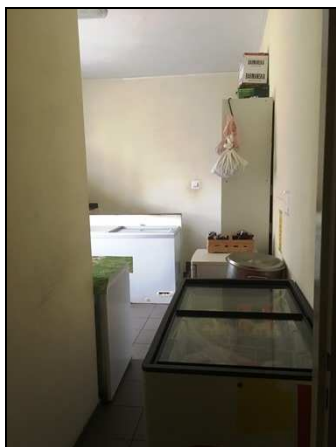
Wejście główne do budynku, holl recepcja na podłogach posadzka marmurowa. W sali restauracyjnej na podłogach wykładziny dywanowe, ściany malowane na gładko. W kuchni na podłogach lastrico, na ścianach częściowo glazura. Zaplecze terakota na podłogach. Z Sali głównej przejście do oszklonego pomieszczenia, stanowiącego sale rekreacyjna, wykończone na podłodze terakota, ściany malowane, część ścian przeszklona. Stolarka okienna zamontowana również pomiędzy tą częścią a częścią sali głównej. Z Sali głównej przejście do kawiarni, wykończonej na podłodze panele, w pomieszczeniu kominek.

Zdjęcia 1-13 Parter budynku

Zaplecze



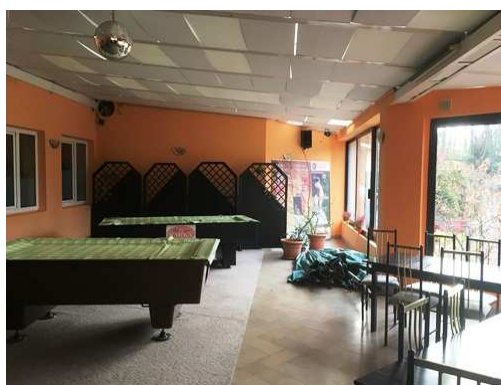
Operat szacunkowy prawa własności ułamkowego udziału 4/6 części do nieruchomości gruntowej zabudowanej – Tworzyjanki,
dz. 143, gmina Brzeziny



Sala restauracyjna



Sala rekreacyjna



Sala kawiarni



Piętro

Standard wykończenia pokoi typowy. Na podłogach wykładzina dywanowa, ściany malowane na gładko. Meble o standardzie przeciętnym. W łazienkach i wc glazura terakota. Stolarka drzwiowa płycinowa. Na piętrze oprócz pokoi znajduje się również sala konferencyjna o przeciętnym standardzie. Na podłogach w sali konferencyjnej wykładzina dywanowa, ściany malowane na gładko, sufit podwieszany, rzutnik zamontowany do sufitu. W oknach rolety pionowe. W korytarzu na piętrze wykładzina dywanowa, ściany do połowy panele ściennie, od połowy malowane. Klatkach schodowa terakota. W tzw. apartamencie na podłodze terakota, wejście na taras.

Zdjęcia 14-18 Piętro budynku

Sala konferencyjna



Pokoje hotelowe



Zdjęcia 19-21 Grill Bar pod kozami





6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

dla tego celu wyceny, właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości stanowi zgodnie z **art. 151. 1.** szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości. Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny wartość rynkowa nieruchomości winna być określona dla najkorzystniejszego sposobu jej wykorzystania, który jest fizycznie wykonalny, a jego realizacja zarówno pod względem prawnym jak i technicznym jest dopuszczalna i ekonomicznie uzasadniona.

W tym przypadku przedmiotem wyceny jest nieruchomość stanowiąca centrum konferencyjno-hotelowe o standardzie czterech gwiazdek. Sam ten fakt wyłącza bezpośrednio zastosowanie w procesie wyceny podejścia porównawczego, którego warunkiem koniecznym jest znalezienie nieruchomości podobnych. Podobnych, nie tylko co do rodzaju budynku, ale i co do jego potencjału (liczba pokoi, restauracji,

sal konferencyjnych, spa, etc.), lokalizacji i innych cech mających wpływ na wartość tego rodzaju nieruchomości.

Stosownie do artykułu 152 UoGN:

„Art. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.”

wartość rynkową nieruchomości ustala się przede wszystkim za pomocą podejścia porównawczego lub dochodowego.

Biorąc pod uwagę, że przedmiotem wyceny jest hotel stanowiący tzw. zorganizowaną część mienia, tu będący nieruchomością, która może mieć samodzielny byt oraz fakt, iż w ostatnich latach nieruchomości podobne nie były przedmiotem obrotu, do wyceny tej nieruchomości musi zostać zastosowane podejście dochodowe.

Dodatkowo z przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (RWNSOS) wynika, że:

„§ 6. Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

§ 7. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

2. 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 tych czynszów.

3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

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

§ 9. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania

ryнку nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

§ 10. 1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się, jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z

nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.

2. Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.
3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.
- § 11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.
- § 12. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długo-terminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.
- § 13. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.
- § 14. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.”

Jak napisano powyżej wartość rynkowa wycenianej nieruchomości zostanie oszacowana podejściem dochodowym, metodą zysków.

Typowymi nieruchomościami, dla których stosuje się metodę zysków są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, typowe domy weselne, domy pogrzebowe, kina itp.

Ponadto w metodzie zysków, dochód z nieruchomości odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Udział ten można szacować na wiele sposobów.

Zasady stosowania metody zysków są następujące:

1. Dochody z nieruchomości, stanowiące odpowiednik wpływów czynszowych, określone są, jako część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika.
2. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe i dane z szacowanej nieruchomości.
3. Dochód z nieruchomości obliczany jest na podstawie przychodu użytkownika z działalności operacyjnej, pomniejszonego o koszty operacyjne użytkownika (KO) i wydatki operacyjne (WO).
4. W metodzie zysków wyróżnia się następujące poziomy i zasady określania dochodów:
5. Przychód użytkownika (PU) wyznaczany na podstawie wpływów osiąganych z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości;
6. Dochód brutto użytkownika (BDU) obliczany jako różnica przychodów użytkownika i kosztów operacyjnych użytkownika.
7. Dochód operacyjny netto użytkownika (DONU) obliczany jako różnica dochodu brutto użytkownika (DBU) i wydatków operacyjnych (WO).
8. Dochód operacyjny netto (DON) właściciela nieruchomości obliczany jako udział właściciela nieruchomości w Dochodzie Operacyjnym Netto użytkownika (DONU). Udział ten wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.
9. Do kapitalizacji dochodu preferuje się wykorzystanie Dochodu Operacyjnego Netto (DON).

10. Do przychodów użytkownika zalicza się wpływy z działalności operacyjnej bez uwzględniania jego przychodów z działalności inwestycyjnej oraz finansowej.
11. Do kosztów operacyjnych użytkownika zalicza się wszelkie wydatki związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych przychodów. Obejmują one w szczególności:
12. koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami,
13. koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp.
14. Do kosztów operacyjnych użytkownika nie zalicza się amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego.
15. Do wyceny przyjmuje się dochody z działalności gospodarczej ujmowane w okresach rocznych przy założeniu ich uzyskiwania na koniec okresu rocznego.
16. Dochód z nieruchomości obliczany jest przy uwzględnieniu wydatków operacyjnych na zasadach określonych jak dla metody inwestycyjnej. Przy obliczaniu wynagrodzenia użytkownika prowadzącego działalność na nieruchomości należy odzwierciedlić typowe dla danego rynku zasady jego ustalania. Należy przy tym uwzględnić, że dla różnych rodzajów działalności sposób ustalania wynagrodzenia użytkownika może być zróżnicowany.
17. Przy obliczaniu dochodu z nieruchomości uwzględnia się wyniki z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości oraz dane rynkowe o dochodach z podobnych działalności prowadzonych na danym rynku.
18. Nieruchomości wyceniane metodą zysków mają często złożoną postać fizyczną i ekonomiczną co powoduje, że występują w obrocie jako funkcjonujące obiekty, obejmujące zróżnicowane aktywa niezbędne do prowadzenia działalności. Oprócz nieruchomości obiekty takie obejmują także ruchomości (meble, wyposażenie i urządzenia) oraz wartości niematerialne i prawne, a także tzw. zbywalny *goodwill*, który stanowi składnik wartości niematerialnych i prawnych związanych z posiadaniem marki, reputacji, zaufania klientów itp., a który jest przenoszony na nabywcę w przypadku obrotu takim obiektem.
19. Wartość określona metodą zysków może obejmować - oprócz nieruchomości - także inne składniki majątku. W przypadku, gdy cel wyceny wymaga ustalenia odrębnej wartości nieruchomości oblicza się ją jako różnicę wartości określonej metodą zysków i wartości rynkowej innych składników majątku.
20. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości metodą zysków nie uwzględnia się tzw. osobistego *goodwillu*, który wpływa na dochody użytkownika, ale nie jest związany z nieruchomością, lecz z osobą prowadzącą działalność. Przez osobisty *goodwill* należy rozumieć szczególne cechy określonego użytkownika, które powodują uzyskiwanie dochodu odmiennego od poziomu rynkowego.
21. Określany w wycenie poziom dochodu z nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny.
22. Przy wykorzystaniu metody zysków odpowiednio wykorzystuje się zasady przewidziane dla metody inwestycyjnej, uwzględniając dodatkowe obciążenia wynikające z charakteru prowadzonej działalności.

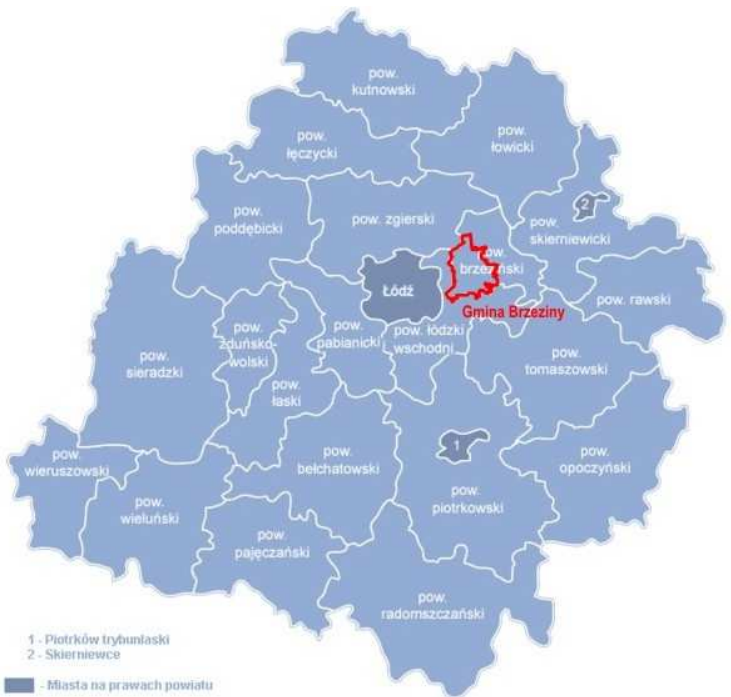
Stosując tę procedurę biegły ustali, jaki dochód dla właściciela przynosi jedno łóżko w hotelu o porównywalnym standardzie oraz zakresie świadczonych usług, skorygowanym o lokalizację. Należy podkreślić, iż wyceniany obiekt jest obiektem zaniedbanym, niezarządzanym w sposób optymalny. Biegły nie miał możliwości wglądu w rachunki finansowe niniejszej nieruchomości. Należy stwierdzić, iż obiekt wydaje się być obiektem opustoszałym, słabo funkcjonującym. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości będą dane rynkowe. A zatem oszacowanie DON – u nastąpi na podstawie badań hoteli podobnych, przy czym zostaną wprowadzone korekty za względu na różnice zwiększające lub zmniejszające dochód operacyjny netto.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1 Uwarunkowania ekonomiczno-gospodarcze rozwoju regionu łódzkiego

7.1 Informacje ogólne	
Sytuacja społeczno-gospodarcza województwa łódzkiego w	Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w październiku 2017 r. było o 4,2% wyższe niż w tym samym miesiącu ubiegłego roku, a w okresie styczeń-październik br. odnotowano wzrost przeciętnego zatrudnienia o 4,5%. Stopa bezrobocia rejestrowanego ukształtowała się na poziomie 6,8%

listopadzie 2017 r.	tj., o 0,3 p. proc. niższym niż przed miesiącem i o 1,8 p. proc. niższym w porównaniu z październikiem 2016 r. Wzrost przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto w sektorze przedsiębiorstw w ujęciu rocznym wyniósł 7,6%. W okresie dziesięciu miesięcy br., w porównaniu z analogicznym okresem 2016 r., wynagrodzenia wzrosły o 5,9%. W październiku wyższe niż przed rokiem (wśród artykułów żywnościowych) były m.in. ceny nabiału i produktów nabiałowych, większości mięs i wędlin, masła oraz pieczywa; spadek cen dotyczył natomiast cukru, kiełbasy suszonej oraz margaryny. W przypadku artykułów nieżywnościowych wzrosły m.in.: ceny paliw (benzyny i oleju napędowego), koszty zaopatrzenia w zimną wodę z sieci wodociągowej, wywozu nieczystości w budynkach wielorodzinnych oraz zakupu węgla kamiennego. Niższe natomiast były koszty zaopatrzenia w ciepłą wodę z sieci wodociągowej oraz centralnego ogrzewania. Na rynku rolnym w październiku 2017 r. ceny większości notowanych produktów rolnych były wyższe (w ujęciu rocznym), zarówno w skupie, jak i na targowiskach. Wartość produkcji sprzedanej przemysłu w październiku 2017 r. była o 6,0% (w cenach stałych) wyższa niż przed rokiem, a w okresie styczeń-październik br., w stosunku do analogicznego okresu 2016 r., odnotowano jej wzrost o 7,9%. Wartość produkcji sprzedanej budownictwa była (w cenach bieżących) o 30,1% wyższa niż przed rokiem i o 3,9% wyższa w odniesieniu do pierwszych dziesięciu miesięcy 2016 r. Produkcja budowlano-montażowa była o 12,1% wyższa w ujęciu rocznym (w cenach bieżących), ale o 18,8% niższa w porównaniu z okresem styczeń-październik 2016 r. Do użytkowania oddano o 31,4% mieszkań mniej niż w październiku 2016 roku, natomiast od początku roku przekazano o 7,5% mieszkań więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Wartość sprzedaży detalicznej w październiku 2017 r. w ujęciu rocznym wzrosła (w cenach bieżących) o 7,5%, a w stosunku notowanej w poprzednim miesiącu - o 8,2%. Wartość sprzedaży hurtowej w jednostkach handlowych była wyższa w stosunku do października 2016 r. o 16,3%, a w porównaniu z poprzednim miesiącem odnotowano jej wzrost o 1,1%. W okresie styczeń-wrzesień 2017 r. wyniki finansowe badanych przedsiębiorstw niefinansowych były relatywnie korzystniejsze niż uzyskane rok wcześniej. Tempo wzrostu przychodów z całokształtu działalności, jak i tempo wzrostu kosztów ich uzyskania, kształtowały się na zbliżonym poziomie. Poprawiły się niektóre podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe. Nakłady inwestycyjne zrealizowane w okresie trzech kwartałów 2017 r. w województwie łódzkim były o 19,6% niższe niż poniesione rok wcześniej, ale ich łączna wartość kosztorysowa była o 31,5% wyższa
Stopa bezrobocia w	Stopa bezrobocia rejestrowanego ukształtowała się na poziomie 6,8% i w

województwie łódzkim w październiku 2017 r. (według powiatów)	stosunku do poprzedniego miesiąca zmalała o 0,3 p. proc., a w porównaniu z październikiem 2016 r. - o 1,8 p. proc. Do powiatów o najwyższej stopie bezrobocia w końcu października 2017 r. należały: kutnowski (9,4%), łaski (8,8%), łęczycki oraz łódzki wschodni (po 7,9%), zgierski (7,8%) oraz brzeziński i pajęczański (po 7,7%), a o najniższej: skierniewicki (4,1%), rawski (4,2%), wieruszowski (4,7%), łowicki, bełchatowski i Piotrków Trybunalski (po 5,8%), sieradzki (5,9%) oraz opoczyński (6,1%). W porównaniu z październikiem 2016 r. we wszystkich powiatach odnotowano spadek stopy bezrobocia, najgłębszy w powiatach: kutnowskim (o 3,1 p. proc.), zgierskim i brzezińskim (po 2,7 p. proc.), łęczyckim (o 2,6 p. proc.), łaskim (o 2,5 p. proc.) oraz w Piotrkowie Trybunalskim (o 2,4 p. proc.), a najniższy w powiatach: pajęczańskim (o 0,6 p. proc.), skierniewickim (o 0,9 p. proc.), w Skierniewicach (o 1,1 p. proc.), a także w powiatach: rawskim i wieruszowskim (po 1,2 p. proc.), łódzkim wschodnim (o 1,3 p. proc.) oraz łowickim i wieluńskim (po 1,4 p. proc.). Stopę bezrobocia niższą niż w województwie łódzkim w październiku 2017 r. odnotowano w siedmiu województwach: wielkopolskim (3,8%), śląskim (5,2%), małopolskim (5,3%), pomorskim (5,5%), mazowieckim (5,6%), dolnośląskim (5,8%) oraz lubuskim (6,5%)
Orientacyjne położenie nieruchomości na terenie województwa łódzkiego	Gmina położona we wschodniej części województwa łódzkiego, wokół 13-tysięcznego miasta Brzeziny - administracyjnie przynależy do powiatu brzezińskiego stanowiąc 29,7 % jego powierzchni. 



Posiadając obszar 106 km² powierzchni, 43 miejscowości, 28 sołectw - gmina liczy 5.400 mieszkańców. W strukturze powiatowej zajmuje drugie miejsce pod względem liczby ludności i stanowi 17,24 % całej populacji powiatu. Obszar gminy ma bardzo dogodne położenie - leży ok. 20 km od aglomeracji łódzkiej i ok. 100 km od aglomeracji warszawskiej, w ciągu drogi krajowej nr 72. Południowe sąsiedztwo węzła kolejowego Miasta Koluszki oraz północne ze skrzyżowaniem autostrad A1 i A2 Gminy Stryków to bardzo ważne atuty lokalizacyjne gminy.

W gminie panuje dobry klimat społeczny, efektem czego jest dynamiczna rozbudowa infrastruktury. Obecnie teren niemalże całej gminy pokrywa modernizowana na bieżąco sieć wodociągowa, zmodernizowana sieć energetyczna. Planowana jest rozbudowa dostępu do szerokopasmowego internetu. Odnowionych 16 obiektów użyteczności publicznej: szkoły, remizy strażackie, wiejskie domy kultury stanowi zaplecze, ogniska krzewienia i kultywowania tradycji regionu. Sieć gminnych dróg asfaltowych o łącznej długości 80 km zapewnia szybką dostępność do pięknych terenów krajobrazowych objętych Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich i urokliwych dolin rzeki Mrogi w Rochnie i Tworzyjankach. Oznakowane szlaki sprzyjają turystyce pieszej, rowerowej i konnej.

7.2 Analiza rynku baz noclegowych

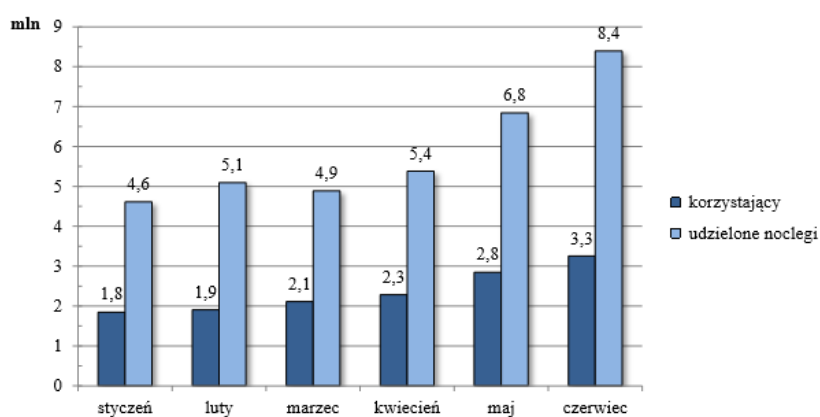
Baza noclegowa według stanu w dniu 31 lipca 2017 r. i jej wykorzystanie w I półroczu 2017 roku według danych GUS

W lipcu 2017 r. sprawozdaniem zostało objętych 10 681 turystycznych obiektów noclegowych (wzrost o 1,6% w stosunku do roku poprzedniego, na które składało się 4 064 obiektów hotelowych i 6 617 pozostałych obiektów. Najliczniejszą grupę wśród obiektów hotelowych, podobnie jak w latach poprzednich stanowiły hotele (2 540), których liczba wzrosła o 3,1% w stosunku do danych za lipiec 2016 r. (2 463). Drugą grupą, pod względem wielkości zasobów, były inne obiekty hotelowe, do których zaliczają się

hotele, motele, pensjonaty, którym nie została nadana żadna kategoria, a także obiekty świadczące usługi hotelowe – m.in. domy gościnne i zajazdy. W dniu 31 lipca 2017 r. było 1 030 takich obiektów, czyli o 2,5% więcej niż w roku poprzednim (1 005). Wyniki badania wykorzystania bazy noclegowej w pierwszym półroczu 2017 r., wskazują, że z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 14,2 mln turystów, w tym 20,6% turystów zagranicznych (2,9 mln). W porównaniu do analogicznego okresu 2016 r. odnotowano wzrost liczby turystów ogółem o 6,7% i turystów zagranicznych o 5,1%. Zdecydowana większość turystów (77,5%) nocowała w obiektach hotelowych (11,0 mln osób), podczas gdy w pozostałych obiektach – np. w domach wycieczkowych, schroniskach, kempingach – 3,2 mln (22,5% ogółu). Turyści zagraniczni jeszcze częściej wybierali obiekty hotelowe (2,6 mln osób; 89,8%) i tylko co dziesiąty z nich skorzystał z pozostałych obiektów noclegowych – 0,3 mln. Ponad 2/3 (67,4%) wszystkich korzystających z bazy noclegowej w I półroczu br. zatrzymało się w hotelach (9,6 mln); co stanowiło wzrost o 6,1% w porównaniu do analogicznego okresu 2016 r. W obiektach z kategorii „inne obiekty hotelowe” (np. zajazdy, wille, zamki) nocowało 1,1 mln gości (o 10,5% więcej niż w pierwszych sześciu miesiącach 2016 r.).

Największy wzrost liczby turystów korzystających z noclegów w I półroczu 2017 r., w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, odnotowano w schroniskach (o 23,6%), pokojach gościnnych (o 19,3%), schroniskach młodzieżowych (o 16,9%) i hostelach (15,5%). Największy spadek dotyczył liczby turystów korzystających z noclegów w motelach i domach wycieczkowych (po 6,4%).

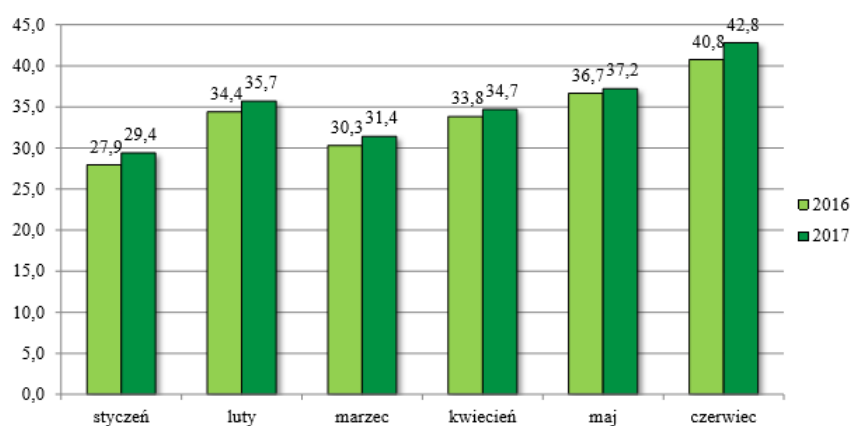
Wykres 1. Turyści korzystający i udzielone noclegi w I półroczu 2017 – w mln



Tablica 1. Liczba turystów korzystających z turystycznych obiektów noclegowych w I półroczu 2016 r. i 2017 r.

Turystyczne obiekty noclegowe	I pół. 2016	I pół. 2017	Zmiana
	w tys.		w %
Ogółem	13 354,6	14 245,7	106,7
Obiekty hotelowe - razem	10 370,2	11 043,0	106,5
Hotele	9 045,4	9 595,6	106,1
Motele	114,9	107,6	93,6
Pensjonaty	227,4	254,2	111,8
Inne obiekty hotelowe	982,5	1 085,7	110,5
Pozostałe obiekty - razem	2 984,4	3 202,7	107,3
Domy wycieczkowe	47,1	44,1	93,6
Schroniska	69,5	85,9	123,6
Schroniska młodzieżowe	41,7	48,7	116,9
Szkolne schroniska młodzieżowe	189,7	180,9	95,3
Ośrodki wczasowe	614,1	648,5	105,6
Ośrodki kolonijne	52,7	58,2	110,5
Ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe	457,5	497,6	108,8
Domy pracy twórczej	18,2	19,2	105,4
Zespoły domków turystycznych	90,3	103,0	114,1
Kempingi	46,4	48,9	105,4
Pola biwakowe	9,9	10,0	101,3
Hostele	275,8	318,5	115,5
Zakłady uzdrowiskowe	365,1	384,1	105,2
Pokoje gościnne	244,8	292,1	119,3
Kwatery agroturystyczne	53,9	53,1	98,6
Pozostałe obiekty	407,8	410,0	100,5

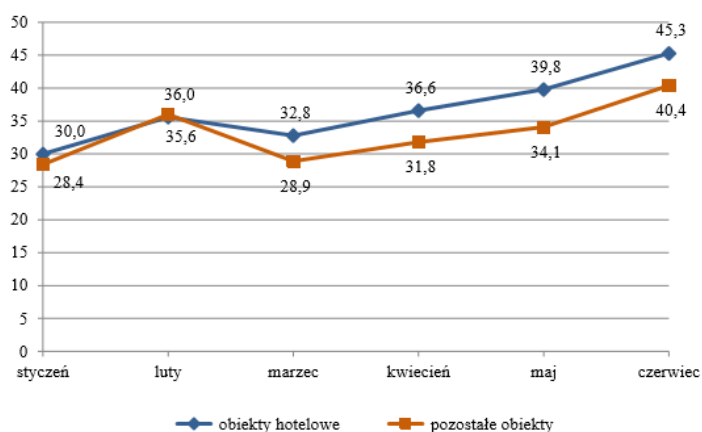
Wykres 2. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w I półroczu 2016 i 2017 r. (w %)



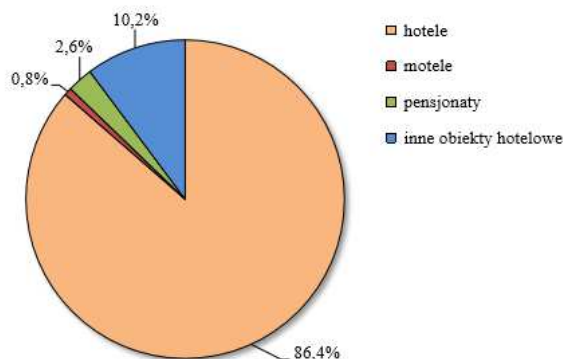
W okresie od stycznia do czerwca 2017 r. stopień wykorzystania miejsc noclegowych we wszystkich turystycznych obiektach noclegowych wyniósł

35,6% (34,3% w I półroczu 2016 r.) i wzrost tego wskaźnika, w stosunku do roku poprzedniego, wystąpił we wszystkich kolejnych miesiącach I półrocza 2017 r. Najlepsze wyniki, choć minimalnie słabsze niż w roku poprzednim, odnotowano w zakładach uzdrowiskowych – 74,7% (w I półroczu 2016 r. – 75,5%). W obiektach hotelowych stopień wykorzystania miejsc noclegowych w I półroczu 2017 r. wyniósł 36,7%, czyli nieco więcej niż w I półroczu 2016 r. (35,7%). Niewielki wzrost tego wskaźnika z 32,5% do 34,0% odnotowano także w przypadku pozostałych obiektów (nie hotelowych). Na wykresie 3 wyraźnie widać różnice pomiędzy stopniem wykorzystania obiektów hotelowych i pozostałych w okresie od marca do czerwca 2017 r.

Wykres 3. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w pierwszym półroczu 2017 r. (w %)



Wykres 4. Struktura wynajętych pokoi według rodzajów obiektów hotelowych w I półroczu 2017 r.



Od stycznia do końca czerwca 2017 roku w obiektach hotelowych (czyli w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych) wynajęto 12,9 mln pokoi (w 2016 r. – 12,3 mln), z czego 3,8 mln - turystom zagranicznym. Najwięcej, bo aż 11,1 mln pokoi wynajęto w hotelach (w 2016 r. – 10,7 mln), w tym 3,5 mln turystom zagranicznym (w 2016 r. – 3,4 mln). Wykorzystanie pokoi w obiektach hotelowych w I półroczu 2017 r. wyniosło 45,9%, czyli nieco więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku (44,9%).

Tablica 2. Noclegi udzielone w turystycznych obiektach noclegowych w I półroczu 2017

Województwa	Ogółem		Turzyści zagraniczni		Turzyści krajowi	
	w tys.	%	w tys.	%	w tys.	%
P O L S K A	35 201,1	100,0	7 134,3	100,0	28 066,8	100,0
Dolnośląskie	3 936,7	11,2	625,9	8,8	3 310,8	11,8
Kujawsko-pomorskie	1 903,8	5,4	124,7	1,7	1 779,2	6,3
Lubelskie	873,1	2,5	89,7	1,3	783,5	2,8
Lubuskie	543,0	1,5	157,8	2,2	385,2	1,4
Łódzkie	1 023,5	2,9	166,4	2,3	857,1	3,1
Małopolskie	5 889,6	16,7	1 528,4	21,4	4 361,1	15,5
Mazowieckie	4 100,8	11,6	1 314,0	18,4	2 786,8	9,9
Opolskie	407,7	1,2	47,5	0,7	360,2	1,3
Podkarpackie	1 387,3	3,9	129,8	1,8	1 257,5	4,5
Podlaskie	507,3	1,4	94,7	1,3	412,6	1,5
Pomorskie	3 164,5	9,0	584,3	8,2	2 580,2	9,2
Śląskie	2 633,9	7,5	372,9	5,2	2 261,0	8,1
Świętokrzyskie	771,9	2,2	34,5	0,5	737,4	2,6
Warmińsko-mazurskie	1 157,4	3,3	158,6	2,2	998,8	3,6
Wielkopolskie	1 598,2	4,5	295,2	4,1	1 303,0	4,6
Zachodniopomorskie	5 302,3	15,1	1 409,8	19,8	3 892,5	13,9

W pierwszej połowie 2017 roku udzielono 35,2 mln noclegów w turystycznych obiektach noclegowych, w tym 7,1 mln turystom zagranicznym (w 2016 r. odpowiednio 33,2 mln i 6,8 mln). Najwięcej noclegów, podobnie jak w I półroczu ubiegłego roku, udzielono w województwach małopolskim (5,9 mln) i zachodniopomorskim (5,3 mln). Warto zwrócić uwagę na silną koncentrację noclegów w powyższych województwach, na które przypadało 31,8% noclegów udzielonych turystom, 41,2% noclegów udzielonych turystom zagranicznym oraz 29,4% noclegów udzielonych turystom krajowym. Największy wzrost liczby udzielonych noclegów w stosunku do analogicznego okresu 2016 r. odnotowano w województwie: lubelskim (o 11,3%), podkarpackim (o 10,7%), pomorskim (o 10,2%), a jedynie w województwie łódzkim odnotowano spadek (o 6,0%).

W ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2017 r., w obiektach hotelowych udzielono 21,2 mln noclegów, a w pozostałych obiektach 14,0 mln (w 2016 r. odpowiednio 20,0 mln i 13,2 mln). Najwięcej noclegów w omawianym półroczu udzielono w hotelach – 17,8 mln, zakładach uzdrowiskowych – 4,9 mln, ośrodkach wczasowych – 3,2 mln, innych obiektach hotelowych – 2,5 mln i ośrodkach szkoleniowo-wypoczynkowych – 1,5 mln.

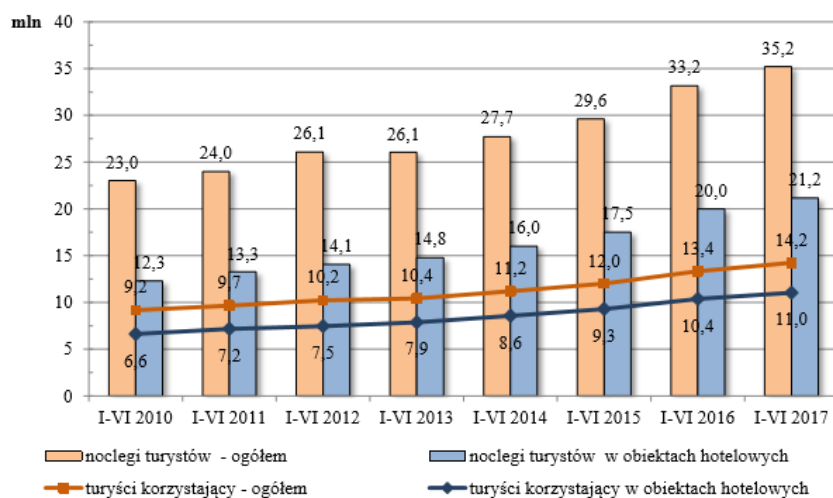
Tablica 3. Korzystanie z turystycznych obiektów noclegowych i dynamika zjawiska w stosunku do I półrocza 2016 r.

Województwa	Turyści korzystający		Udzielone noclegi		Wynajęte pokoje*	
	w tys.	I-VI 2016=100	w tys.	I-VI 2016=100	w tys.	I-VI 2016=100
P O L S K A	14 245,7	106,7	35 201,1	106,1	12 877,3	104,5
Dolnośląskie	1 555,2	113,0	3 936,7	108,5	1 319,8	103,3
Kujawsko-pomorskie	592,2	110,1	1 903,8	108,8	484,7	107,4
Lubelskie	442,6	113,8	873,1	111,3	332,5	109,6
Lubuskie	298,6	107,7	543,0	104,1	252,9	111,0
Łódzkie	595,1	97,0	1 023,5	94,0	538,8	95,6
Małopolskie	2 229,0	105,0	5 889,6	105,0	1 970,5	105,5
Mazowieckie	2 384,1	106,6	4 100,8	108,4	2 402,3	105,9
Opolskie	194,9	105,5	407,7	108,4	169,6	112,9
Podkarpackie	526,3	112,5	1 387,3	110,7	403,5	113,4
Podlaskie	298,3	104,6	507,3	106,7	216,8	112,9
Pomorskie	1 157,3	110,7	3 164,5	110,2	1 065,0	108,2
Śląskie	1 183,1	109,2	2 633,9	107,3	1 052,1	105,8
Świętokrzyskie	279,9	100,6	771,9	101,2	276,6	101,4
Warmińsko-mazurskie	528,6	100,7	1 157,4	100,2	477,7	100,0
Wielkopolskie	911,0	100,2	1 598,2	102,1	818,4	98,9
Zachodniopomorskie	1 069,4	104,6	5 302,3	104,1	1 096,0	98,5

**dotyczy tylko hoteli, moteli, pensjonatów i innych obiektów hotelowych*

W pierwszym półroczu 2017 roku w pokojach gościnnych i kwaterach agroturystycznych posiadających 10 lub więcej miejsc noclegowych udzielono 1 129,7 tys. noclegów, z czego 941,6 tys. w pokojach gościnnych i 188,1 tys. w kwaterach agroturystycznych (w 2016 r. odpowiednio 936,5 tys., 760,4 tys. i 176,1 tys.). Turystom krajowym udzielono 1 010,1 tys. noclegów, a zagranicznym 119,6 tys. (w 2016 r. odpowiednio 869,7 tys. i 66,9 tys.). W porównaniu do analogicznego okresu w roku 2016 zaobserwowano wzrost liczby korzystających z tego rodzaju obiektów (o 15,6%) oraz liczby udzielonych noclegów (o 20,6%). Stopień wykorzystania miejsc noclegowych, w I półroczu 2017 r. dla pokoi gościnnych wyniósł 20,9%, a dla kwater agroturystycznych 11,0% (w 2016 r. odpowiednio 17,9% i 10,2%). Należy jednak pamiętać, że I połowa roku nie obejmuje dwóch wakacyjnych miesięcy, lipca i sierpnia, w których rośnie znaczenie niehotelowej bazy noclegowej.

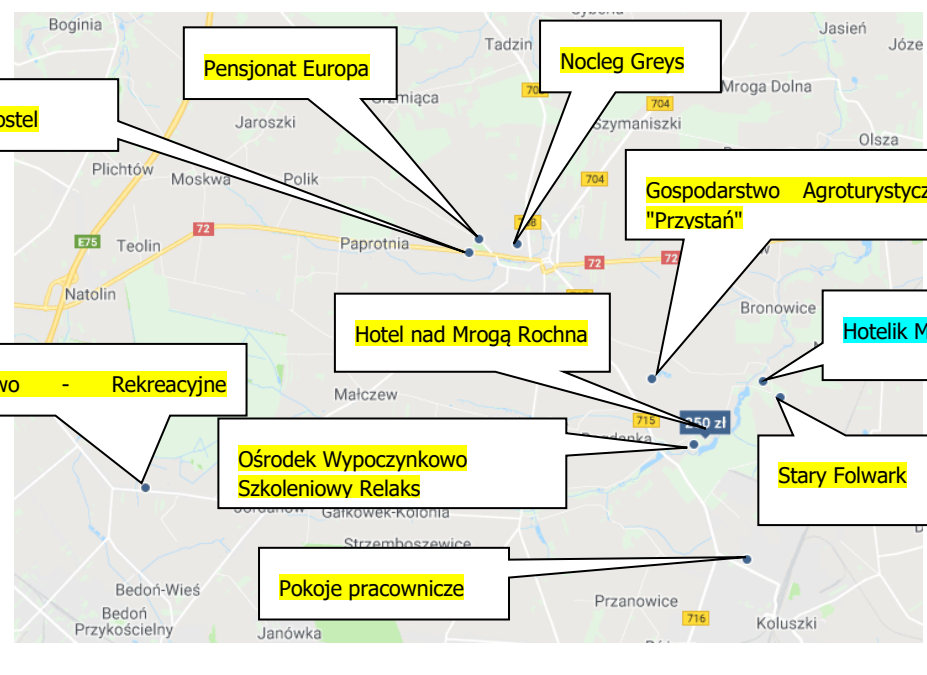
Wykres 5. Turyści i udzielone im noclegi w turystycznej bazie noclegowej w I półroczu lat 2010-2017 (w mln)



7.3 Analiza rynku bazy noclegowej – rynek lokalny

Ogólna charakterystyka rynku hotelowego w Łodzi

Rynek hotelarski jest bardzo atrakcyjny dla gości hotelowych, ponieważ liczba nowych obiektów w Łodzi zwiększa się średnio co 2-3 lata. Goście hotelowi mają wystarczającą dużą bazę, z której mogą dokonywać szerokiego wyboru najlepszego hotelu. Ta spora liczba odbija się również na proponowanych niskich cenach w hotelach. Nowo powstające obiekty mniej pozytywnie odbijają się na wynikach funkcjonujących już hoteli, ich inwestorach i właścicielach. Największe udziały w rynku hotelarskim w Łodzi mają obiekty 3-gwiazdkowe mierzone ilością miejsc noclegowych, jak również liczne obiekty nieskaterygowane świadczące usługi hotelowe. Liczba obiektów 4-gwiazdkowych jest "nieproporcjonalna" do istniejącej całej bazy, w porównaniu z innymi miastami w kraju. Analizy i powstające nowe inwestycje pokazują jednak, że na rynku jest nadal miejsce na markowe hotele o ile nie będzie nieprzewidzianych okoliczności gospodarczych w kraju. Badania trendów na rynku korporacyjnym pokazują, że większość rezerwacji w obszarze CORPO dokonywanych jest w sieciach hotelarskich, tym samym nowe obiekty zminimalizują swoje słabe wyniki

Analiza konkurencji obiekty w najbliższej okolicy miasto Brzeziny i gmina Brzeziny	
Hotel nad Mrogą Rochna	 Lokalizacja: • 25 km od Łodzi między Brzezunami a Koluszkami • na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich • nad zalewem i rzeką Mrogą, wśród lasów Hotel nad Mrogą oferuje pokoje w dwóch standardach. Hotel 3* oraz pokoje typu „Economic” w Pawilonie Pilawa (10m od budynku Hotelowego). W Hotelu znajdują się 22 pokoje dwuosobowe z możliwością wykorzystania przez jedną osobę oraz jeden pokój typu LUX, natomiast w Pawilonie posiada 12 pokoi dwuosobowych. Hotel zapewnia pełną obsługę szkoleń, konferencji, imprez integracyjnych oraz okolicznościowych. Oferuje zaplecze noclegowe dla 70 osób, dwie sale konferencyjne oraz salę restauracyjną. Dodatkowo do dyspozycji oddaje prawie 5h terenu zielonego. Osoby pragnące aktywnie spędzić czas mogą spróbować swoich sił w: • kajakach i rowerach wodnych • rowery górskie • nordic walking • siatkówka plażowa • basen

	Ceny pokoi od 60 – 165 zł/osobę za noc. W restauracji mieszczącej do 100 osób hotel organizując: • Wesela (200 z/osoba) • Chrzcziny • Komunie • Spotkania rodzinne • Studniówki • Bankiety Do dyspozycji gości teren zielony należący do Hotelu, gdzie organizuje się imprezy biesiadne przy grillu lub ognisku.
Stary Folwark	 Lokalizacja: Stary Folwark znajduje się w miejscowości Tworzyjanki w gminie Brzeziny, kilkanaście kilometrów od Łodzi w pobliżu drogi krajowej nr 1 i stacji kolejowej Koluszki. Usytuowany jest na obrzeżach wsi, w jej południowo-wschodniej części, przy samym lesie. Malowniczo położony, w samym centrum Polski XIX-wieczny obiekt architektoniczny zbudowany przez niemiecką rodzinę Shleier. Obecnie pełni rolę nowoczesnego kompleksu gastronomiczno-hotelarskiego z funkcją ośrodka szkoleniowego. Stary Folwark wtopiony jest w klimat dobrej tradycji i bogactwa natury. Nocleg w Starym Folwarku to bardzo dobre rozwiązanie dla zorganizowanych grup wycieczkowych. Położenie obiektu w samym sercu Polski umożliwia dostęp do większości turystycznych atrakcji i ułatwia zaplanowanie zwiedzania. Pokoje gościnne zostały urządzone w staropolskim stylu, zgodnie z tradycją pokoleń. Zapewniają odpoczynek i relaks na najwyższym poziomie. W wyposażeniu oferuje łazienkę, prysznic, wygodne łóżka i bezpłatne wi-fi. Ogólna liczba miejsc noclegowych: 60 (ogólna liczba pokoi: 20) Istnieje możliwość zakwaterowania dodatkowo do 200 osób w obiektach w najbliższej okolicy. Na terenie Folwarku jest bezpłatny parking na 150 samochodów osobowych, natomiast jeśli jest organizowana impreza eventowa, to przygotowuje specjalny parking na maksymalnie 400 pojazdów. Wesela 200 zł/osoba pokój 2 osobowy dla gości 50 zł/osoba, apartament dla nowożeńców w cenie. Główną atrakcją jest Stajnia Stary Folwark. Stary folwark jest organizatorem intensywnej nauki jazdy konnej przygotowujące uczestników do aktywnego uprawiania turystyki konnej. Na wszystkich kochających jazdę w terenie czekają malownicze okolice Brzezin: rozległe łąki i lasy, urokliwe doliny i łagodne wzniesienia. A zimą kulig z pochodniami i ogniskiem. Istnieje możliwość spędzenia ferii zimowych i letnich w siodle, wzięcia udziału w obozach jeździeckich, rajdach konnych lub przejechania się

	bryczką. Dodatkową atrakcją jest możliwość wynajęcia kortu tenisowego, który jest usytuowany w sąsiedztwie Starego Folwarku.
Gospodarstwo Agroturystyczne "PRZYSTAŃ"	 W ofercie: pokoje 3 osobowe z łazienką i TV, kuchnia z pełnym wyposażeniem do wyłącznej dyspozycji gości, sala konsumpcyjna na 40 osób z zapleczem kuchennym i sanitarnym, organizacja imprez w plenerze nad wodą (ognisko, grill, wędzarnia), altany do konsumpcji i tańca, dla gości możliwość wędkowania (karp, lin, amur, tołpyga), spokój, wyjątkowa cisza, zdrowe powietrze, atrakcyjne ceny.
NOCLEG GREYS	 Pensjonat oferuje 15 miejsc noclegowych w pokojach z łazienkami. W pokojach: bezprzewodowy dostęp do internetu (Wi-Fi), aneks kuchenny: czajnik bezprzewodowy, lodówka, kuchenka indukcyjna, garnki, patelnia, talerze, sztuczce, itp. pościel. Wyposażenie łazienki: prysznic, umywalka, WC, ręczniki. Do dyspozycji Gości mikrofalówka, żelazko, deska do prasowania, parking bezpłatny, sklep spożywczy na terenie obiektu. W całym obiekcie obowiązuje bezwzględny zakaz palenia. Do szpitala miejskiego w Brzezinach 1 km. Łódź w odległości 21 km. Cena 40 zł/osoba za dobę.

**Ośrodek
Wypoczynkowo-
Szkoleniowy Relaks**



Lokalizacja

ROCHNA- miejscowość letniskowa nad rzeką Mrogą w odległości 25 kilometrów od Łodzi, 4 kilometry od Brzezin i Koluszek (woj. łódzkie). Położona 1 kilometr na wschód od drogi Brzeziny-Koluszek. Miejsce wypoczynkowe szczególnie popularne wśród mieszkańców Łodzi, Brzezin i Koluszek. Powstało po II wojnie światowej, z wykorzystaniem najbardziej atrakcyjnych terenów. W wyniku spiętrzenia rzeki Mrogi powstały tu zalewy "Bogdanka", "Rochna", Lisowice". Otoczona pięknymi lasami liściastymi o bogatym podszyciu i runie. Wśród starego drzewostanu liczne drzewa będące Pomnikami Przyrody (dęby i lipy drobnolistne). Znacznym urozmaicheniem krajobrazu są wąwozy, parowy i liczne głązy narzutowe. Znakomite miejsce dla wędkarzy oraz osób uprawiających turystykę pieszą lub rowerową.

Zakwaterowanie- około 100 miejsc noclegowych w dwóch jednopiętrowych budynkach. Pokoje 2 i 3 osobowe z balkonami i łazienkami. W budynku stołówki znajdują się sale umożliwiające prowadzenie zajęć w przypadku nie sprzyjającej pogody (gry i zabawy, tenis stołowy, spotkania, wykłady).

Rodzaj:	Liczba:	Cena min:	Cena max:
2-osobowe:	20	65 zł	90 zł
3-osobowe:	20	75 zł	90 zł
za nocleg od		25 zł	

Ceny noclegów uzależnione od ilości osób i długości pobytu.

Całodzienne wyżywienie w budynku stołówki i sal bankietowych. Możliwość organizacji przyjęć okolicznościowych, wesel, bankietów, imprez plenerowych.

Obiad 12-20 zł.

Całodzienne wyżywienie 25-40 zł.

Na rozległym, ogrodzonym terenie ośrodka znajduje się plac zabaw dla dzieci, boiska do gry w piłkę nożną i siatkową oraz miejsce wyznaczone pod ognisko. W pobliżu jest hotel "Nad Mrogą" i restauracja "Fregata". Po zalewie "Rochna" można pływać sprzętem wodnym (wypożyczalnia kajaków i rowerów wodnych) oraz łowić ryby (PZW Brzeziny).

Pensjonat Europa



Zalety Pensjonatu:

Bardzo dobry dojazd (autostrada A2)

Pokoje 2, 3, 4 osobowe z łazienką i TV – 17 miejsc noclegowych

Internet Wi-Fi

Kuchnia wegetariańska i bezglutenowa

Nowocześnie wyposażona kuchnia i duża jadalnia

Sauna fińska

Siłownia i zajęcia fitness

Sala z lustrami do Zajęć grupowych, wyposażona w piłki rehabilitacyjne, hantle i maty

Duży ogród z dwiema zadaszonymi altanami

Grill ogrodowy

Ogrodzony parking strzeżony

Woda z filtra z odwróconą osmozą

Miły i kompetentny personel

Do dyspozycji naszych gości oddajemy 6 pokoi urządzonych w kwiatowym klimacie, dla 17 osób. Standardowe wyposażenie pokoi obejmuje łazienkę, telewizor oraz bezprzewodowe łącze internetowe.

Standardowa cena pokój 120 zł/ za pokój doba bez śniadania, ze śniadaniem 160 zł/dobę za pokój.

Pokój	Cena
1-osobowy z łazienką	1530,00 zł
2-osobowy z łazienką	1260,00 zł / osoba
3-osobowy z łazienką	1170,00 zł / osoba
4- osobowy z łazienką	1080,00zł / osoba

Warsztaty weekendowe – 3 dniowe (2 noclegi)

Pokój	Cena
1-osobowy z łazienką	480,00 zł
2-osobowy z łazienką	440,00 zł / osoba
3-osobowy z łazienką	420,00 zł / osoba
4-osobowy z łazienką	400,00zł/ osoba

Suplementacja dobrana indywidualnie przez lekarza: dopłata 100-200 zł.

ODPŁATNIE OFERUJEMY:

badanie żywej kropli krwi	40 min.	95,00 zł
platforma Schumanna	30 min.	30,00 zł
zabiegi kosmetyczne	nanotechnologia	80,00 – 200,00 zł / osoba
technika decoupage	zajęcia-4 godz.	100,00 zł / osoba

**Stawka za wynajem
sali konferencyjnej**

Podczas analizy odpowiedzi dotyczących stawek za wynajem sali, można zauważyć duże podobieństwo pomiędzy poszczególnymi województwami. Przykładowo, czterogwiazdkowy hotel z województwa małopolskiego oferuje salę na 30 osób za 60 PLN za godzinę (lub 300 PLN za dzień) oraz dużą salę (80 osób) za 100 PLN za godzinę (lub 600 PLN za dzień). Jak ta oferta wygląda na tle typowego ośrodka konferencyjnego w województwie łódzkim? Choć obiekty dzieli wiele kilometrów, ceny w profesjonalnym centrum konferencyjnym w Łodzi kształtują się bardzo podobnie: 50-60 PLN za salę do 25 osób oraz 100-200 PLN za salę do 70 osób.

Wśród nadesłanych ankiet dość często powtarzają się sumy oscylujące w granicach 40-60 PLN za godzinę. W województwie śląskim w hotelu trzygwiazdkowym za wynajem sali konferencyjnej do 40 osób z wyposażeniem zapłacimy 40 PLN za jedną godzinę lub od 180 do 300 PLN

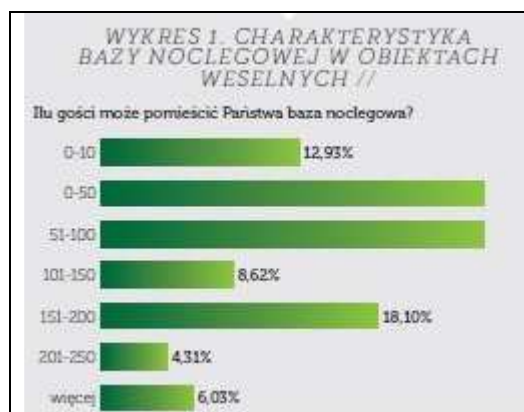
	za cały dzień. Takie stawki znajdziemy też w wielu obiektach z innych województw, w tym w Wielkopolsce, na Pomorzu, na Dolnym Śląsku czy w województwie lubuskim. W wielu przypadkach stawki są podobne, choć nie zawsze tak jest. Najczęstszym czynnikiem wpływającym na cenę sali jest przede wszystkim lokalizacja i jej standard. Dobrze widać to na przykładzie Poznania, gdzie za wynajem pomieszczenia na 60 osób w znanym obiekcie zapłacimy około 180 PLN za godzinę. W stolicy województwa wielkopolskiego bez problemu znajdziemy jednak sale od 40 PLN za godzinę. W Warszawie najwięcej za salę zapłacimy w luksusowych hotelach, wiele z nich zlokalizowanych jest w centrum miasta. Ceny często zaczynają się od 100 PLN za godzinę, klient może jednak liczyć na profesjonalną obsługę, poza tym konferencje w znanym obiekcie to większy prestiż. Tak samo jest w innych dużych miastach, takich jak Gdańsk, Kraków, czy Wrocław. Wszystko sprowadza się do standardu i popularności obiektu – im wyższy, tym większa stawka za godzinę. Dlatego rynek konferencyjny jest bardzo zróżnicowany – w tym samym mieście znajdziemy salę za 40 PLN, jak i 100 PLN i więcej za godzinę. Najtańsza sala: 30 PLN za godzinę Najdroższa sala: 180 PLN za godzinę
Rynek obiektów weselnych w Polsce	Charakterystyka obiektów weselnych uczestniczących w badaniu Znacząca liczba obiektów weselnych biorących udział w badaniu, bo aż 24,37%, znajduje się w woj. mazowieckim. Silnie reprezentowane są także obiekty z województw małopolskiego (15,97%) i wielkopolskiego (15,13%), w dalszej kolejności zaś te pochodzące z dolnośląskiego(10,08%) i zachodniopomorskiego (6,72%). Pozostałe dwanaście województw to już tylko od 0,84% do 4,20%. Można zatem przypuszczać, że najwięcej obiektów weselnych znajduje się w dużych aglomeracjach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Ponad połowa zapytanych obiektów to hotele i restauracje hotelowe (55,56%). Pałace, dworki czy zamki stanowią 17,95% obiektów, domy weselne – 10,26%, restauracje – 9,40%, z kolei inne, mniej typowe obiekty – zaledwie 6,84%. Takie zestawienie może świadczyć o sporym znaczeniu zaplecza noclegowego podczas wyboru miejsca na wesele. W badaniu nie były brane pod uwagę standard obiektów ani ich wielkość.



Blisko ¾ ankietowanych obiektów weselnych dysponuje salą o pojemności od 51 do 200 osób (przy czym sale zdolne pomieścić od 51 do 100 os. stanowią 21,85% rynku, od 101 do 150 os. – 26,05%, a od 151 do 200 os. – 24,37%). Dane te wyraźnie wskazują, że Polacy w zdecydowanej większości organizują wesela nieprzekraczające 200 uczestników, zatem to właśnie takie obiekty są najczęściej rezerwowane na okoliczność wesela.

Jednym z pytań chętnie zadawanych przez przyszłe pary młode, zaraz po wielkości sali weselnej, jest liczba miejsc noclegowych. 25% badanych obiektów zapewnia nocleg maksymalnie 50 gościom. Kolejne 25% pomieści jeszcze raz tyle, czyli do 100 gości. Do 150 osób przenocuje tylko 8,62% obiektów. 18,10% jest w stanie pomieścić nawet 200 uczestników imprezy, jednak miejsca dla większej liczby gości zdecydowało się zapewnić jedynie 4,31% obiektów weselnych.

Podsumowując, połowę rynku weselnego stanowią obiekty małe i średnie posiadające w swojej ofercie do 100 pokoi oraz sale bankietowe mogące pomieścić do 150 osób. Takie połączenie zwykle nie pozwala na przenocowanie każdej osoby zaproszonej na uroczystość, jednak zadowala większość przyszłych małżonków. Najwyraźniej część gości z łatwością znajduje nocleg na własną rękę, korzystając z usług okolicznych hoteli lub gościnności rodziny.



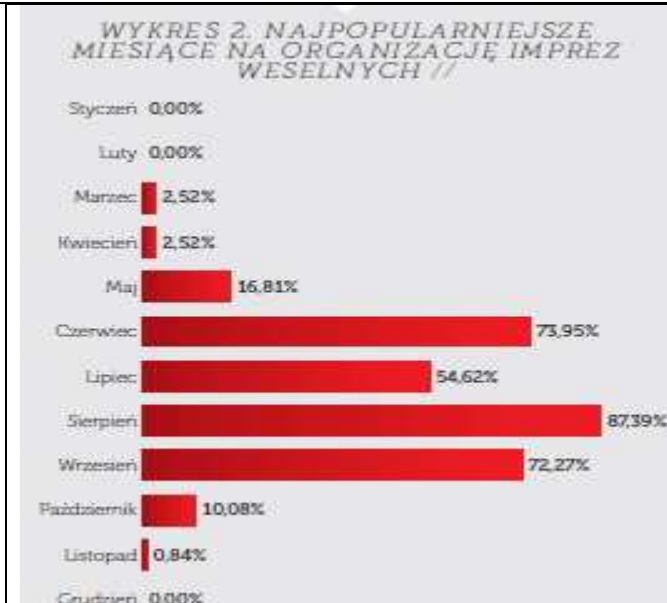
Polityka cenowa i obłożenie obiektów weselnych

Większość obiektów w ciągu roku organizuje między 21–40 imprez weselnych (31,09%). Kolejną znaczną grupę stanowią obiekty organizujące nieco mniej uroczystości, czyli 11–20 wesel (25,21%). Maksymalnie 10 wydarzeń rocznie deklaruje 17,65% badanych. Obiekty, które cieszą się sporą popularnością i wyprawiają od 41 do 60 wesel, stanowią 15,13% respondentów. Obiektów organizujących jeszcze większą liczbę eventów jest 7,56%. Ponad połowa badanych organizuje więc w swoim obiekcie wesele średnio co 2–3 tyg., jednak nie jest to maksymalna liczba przyjęć, jaką można osiągnąć.

W 2017 r. zdecydowana większość obiektów – 46,02% – przewiduje wyprawić tyle samo wesel, ile w roku ubiegłym. 26,55% przewiduje zorganizować ich nieco więcej. Taka sama liczba respondentów przypuszcza, że liczba uroczystości znacznie wzrośnie.

Cena za osobę w blisko połowie obiektów (46,02%) kształtuje się między 151 a 200 zł. 28,57% badanych koszt ten szacuje nieco niżej, między 101 a 150 zł, z kolei powyżej 201 zł od gościa deklaruje tylko 16,81% respondentów. Uśredniając, większość badanych sal weselnych kształtuje cennik w granicach 150 zł za osobę. Obiekty, które posiadają taką ofertę, mogą liczyć na zainteresowanie blisko 80% klientów, co znacznie zwiększa ich szansę na wypełnienie wolnych terminów na wesela i inne ważne uroczystości.

Najwięcej wesel odbywa się w czerwcu, sierpniu i wrześniu (powyżej 72%) – a zatem w Polsce hołduje się tradycji, by brać ślub w miesiącach z „r” w nazwie. Mniej wesel jest w lipcu (54,62%), traktowanym jako okres urlopowy i najwyraźniej niesprzyjającym organizowaniu przyjęć weselnych. Maj i październik to także mało popularne miesiące na celebrowanie szczęścia nowożeńców, jednak najmniej przyjęć organizuje się w kwietniu i marcu oraz miesiącach zimowych. Na ten czas poleca się właścicielom sal obniżenie weselnego cennika oraz zapewnienie dodatkowych atrakcji, które mogłyby skusić przyszłych małżonków.



Dla wielu właścicieli sal bankietowych, przyjęcia weselne oznaczają nie tylko zysk płynący z samego przyjęcia, ale i z obłożenia miejsc noclegowych. Obiekty dysponujące zapleczem noclegowym mogą cieszyć się licznymi rezerwacjami pokoi – nawet na dłużej niż jedną noc. 25,57% gości decyduje się przedłużyć swój pobyt o kolejne noce, czyli pozostać w obiekcie minimum 2–3 dni.

Dłuższy odpoczynek po weselnej uroczystości może okazać się dobrym pomysłem. Jak wynika z badania, Polacy na weselach najchętniej bawią się do godz. 4:00 (50,42%). Do godziny 5:00 – 27,73%, a jeszcze dłużej świętuje nawet 10,92% gości. Zaledwie u 5,88% par impreza kończy się o 3:00 nad ranem.

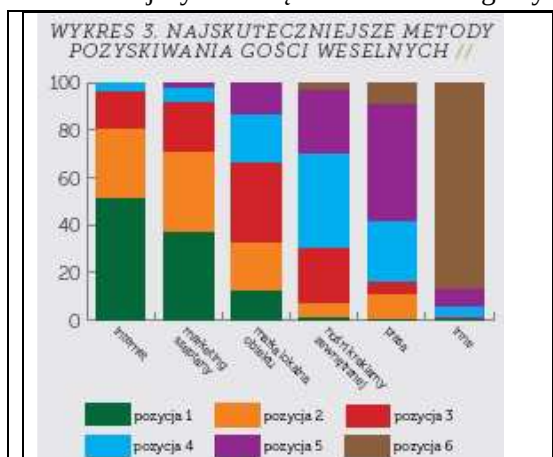
Najnowszy trend – ślub w plenerze!

W roku 2015 polskie prawo zezwoliło na udzielanie ślubów cywilnych poza Urzędem Stanu Cywilnego. Umożliwiło to narzeczoną organizację zaślubin rodem z hollywoodzkich filmów. Malownicze parki oraz stylizowane pomieszczenia hotelowe stają się coraz popularniejszym miejscem składania przysięg małżeńskich. Wychodząc naprzeciw panującym trendom, aż 84,87% badanych obiektów umożliwia narzeczoną organizację u siebie zarówno wesela, jak i ślubu. By jeszcze bardziej urozmaicić polską tradycję, 52,94% zapytanych obiektów zdecydowało się umieścić w ofercie przyjęcie w plenerze. Choć pogoda lubi zaskakiwać, pary coraz chętniej decydują się na to oryginalne rozwiązanie.

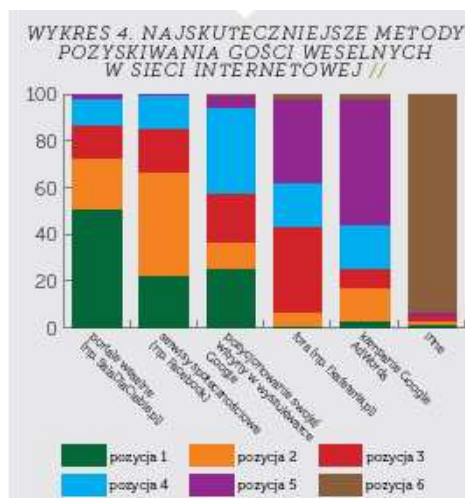
Działania marketingowe w promocji sal weselnych

Jak wiadomo, konkurencja nie śpi. By zdobyć klientów weselnych, należy jak najszybciej dotrzeć do nich ze swoją propozycją. Według respondentów najskuteczniejszą metodą docierania z ofertą do przyszłych par młodych jest internet. Aż 50,85% obiektów używa tego narzędzia do pozyskania gości weselnych. Marketing szeptany wykorzystuje 36,44% badanych, z kolei 11,86% obiektów stawia na swoją markę lokalną. Nośniki reklamy zewnętrznej czy reklama w prasie praktycznie nie są wykorzystywane. Prawdopodobnie ze względu na szybkość i wygodę przeglądania ofert zdobywanie klienta definitywnie przeniosło się do sieci. To właśnie w

internecie rozgrywa się największa walka o klienta weselnego. Zdecydowanie większe szanse na zwycięstwo w tym starciu będzie miał obiekt o lepszych i nowocześniejszych narzędziach marketingowych.



A jakie zatem są najskuteczniejsze działania marketingowe w sieci? Większość badanych na pierwszym miejscu wybiera reklamowanie się na portalach weselnych (np. SalaDlaCiebie.pl). Na drugim miejscu uplasowały się coraz bardziej popularne serwisy społecznościowe (np. Facebook), a tuż za nimi znalazło się pozycjonowanie firmy w wyszukiwarce Google. Znacznie mniejszym zaufaniem cieszą się fora internetowe typu kafeteria.pl i kampanie Google AdWords.



Planowane wydatki na działania promocyjne

Na całokształt reklamę sal weselnych kwotę do 500 zł rocznie przeznacza ok. 20,69% obiektów. Ponad 41,38% dysponuje kwotą wyższą, od 501 do 2000 zł rocznie, a 26,72% operuje kwotą nawet od 2001 zł do 5000 zł rocznie. 11,21% obiektów inwestuje środki powyżej 5001 zł rocznie. Jak wynika z badania, kwoty przeznaczone na marketing tradycyjny z roku na rok są coraz niższe, a praktycznie wszystkie działania promocyjne dotyczące sal weselnych przeniosły się do sieci.

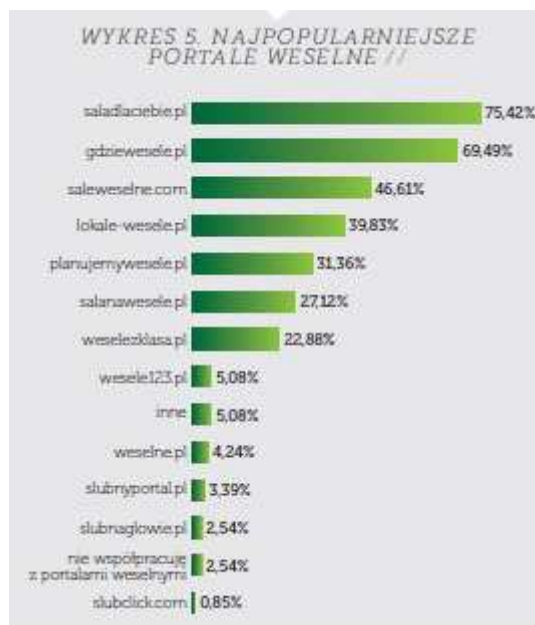
Choć obiekty deklarują efektywność swoich działań reklamowych w sieci, budżet przeznaczany wyłącznie na ten cel, według 74,56% badanych w roku 2017 pozostanie bez zmian. Blisko połowa respondentów (47,86%) szacuje swoje roczne koszty promocji w internecie między 501 zł a 2000 zł. 23,93% deklaruje mniejszą kwotę – do 500 zł, z kolei 21,37% większą – od 2001 zł

do 5000 zł. Do 10 000 zł wydaje tylko 4,27% zapytanych, z kolei powyżej tej kwoty – 2,56%.

23,68% obiektów weselnych, biorąc pod uwagę korzyści, uzyskiwane za pomocą marketingu internetowego, zdecydowało się w nowym roku zwiększyć budżet na ten cel.

Jednym z najskuteczniejszych narzędzi marketingu internetowego są portale branżowe. Z roku na roku powstaje ich coraz więcej, nic więc dziwnego, że właściciele obiektów, zmuszeni wybrać zaledwie kilka z nich, postawieni są przed trudnym wyborem. Jak wynika z badania, podejmując współpracę z portalem weselnym, obiekty najczęściej kierują się: ceną za reklamę (72,03%), widocznością w wyszukiwarce Google (61,02%), wysokim miejscem wyświetlania reklamy w portalu (59,32%) oraz odwiedzalnością serwisu (22,88%), a także jego marką i rozpoznawalnością, aktywnością w social media czy usługami dodatkowymi, np. artykułami. Nie były natomiast szczególnie istotne takie kryteria, jak sprawna obsługa klienta czy posiadane doświadczenie.

Większość zapytanych obiektów rocznie decyduje się na współpracę z 7 portalami weselnymi. Do najpopularniejszych należą: SalaDlaCiebie.pl – 75,42%, GdzieWesele.pl – 69,49%, SaleWeselne.com – 46,61%, Lokale-wesele.pl – 39,83%, PlanujemyWesele.pl – 31,36%, SalaNawesele.pl – 27,12% oraz WeselezKlasa.pl – 22,88%.



Cenione źródła informacji o panujących na rynku trendach, zarówno dla właścicieli sal weselnych, jak i par organizujących swoje wymarzone przyjęcia, stanowią blogi ślubne. 8,33% obiektów biorących udział w badaniu, nowinki weselne wyczytuje na stronie Bridelle.pl. Dodatkowo zdecydowana większość badanych deklaruje, że regularnie przeszukuje sieć w celu uzyskania informacji dotyczących organizacji imprez weselnych bez wskazania konkretnego portalu.

Kluczowe kryteria wyboru obiektu weselnego przez klientów

Według naszych respondentów, młode pary podczas poszukiwań idealnego miejsca na wesele biorą pod uwagę przede wszystkim cenę, estetykę sali, jej wielkość oraz lokalizację obiektu. Mniejsze znaczenie przy wyborze ma baza noclegowa czy możliwość korzystania z usług dodatkowych, a także marka lokalu. Zatem aby przyciągnąć potencjalnego klienta, trzeba przede wszystkim dysponować korzystną ceną, salą dopasowaną do liczby osób, urządzoną estetycznie i w dobrej lokalizacji.

Choć na pierwszy rzut oka wydaje się, że to sporo kryteriów, kładąc nacisk tylko na wybrane elementy, również można zwiększyć szansę na dodatkowe przyjęcie. Warto podpytać narzeczonych, co jest dla nich najważniejsze, a następnie przedstawić to w możliwie najkorzystniejszym świetle.

Usługi dodatkowe wzbogacające ofertę weselną

Szukając wymarzonej sali weselnej, narzeczeni spotykają się z wieloma podobnymi do siebie ofertami. Co zatem może wpłynąć na ich ostateczną decyzję? Jak mówią – diabeł tkwi w szczegółach. Warto zaproponować parom coś więcej niż miejsce do tańca czy syty posiłek.

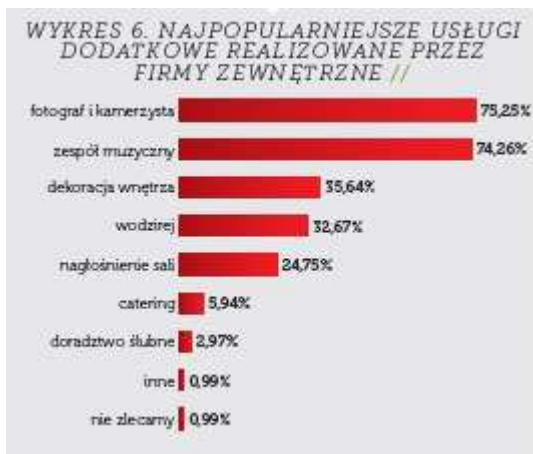
Respondenci wskazali, że narzeczeni najczęściej pytają o takie usługi dodatkowe, jak: dekoracja obiektu, specjalne ceny pokoi dla gości weselnych, apartament dla nowożeńców, atrakcje kulinarne, możliwość zmiany ustawienia stołów oraz miejsce zabawy dla dzieci. Takie propozycje, jak wynajem samochodu, fotobudki, fajerwerki czy konsultant ślubny nie cieszyły się aż tak dużym zainteresowaniem przyszłych nowożeńców.

W przypadku atrakcji kulinarnych dużym zainteresowaniem cieszyły się tradycyjnie stół wiejski, drink bar, pieczone prosię lub dzik oraz fontanna czekoladowa. Jako kulinarne atuty postrzegane są także stoły owoców, candy bar i live cooking.

Outsourcing usług

Umieszczając w ofercie weselnej atrakcje dodatkowe, nie warto ograniczać się wyłącznie do usług, które obiekt może zapewnić samodzielnie. By zachęcić pary do organizacji przyjęcia, coraz częściej właściciele sal decydują się na współpracę z firmami zewnętrznymi.

Jak wynika z badania, obiekty weselne chętnie korzystają z usług fotografa i kamerzysty (75,25%), zespołu muzycznego (74,28%), dekoracji wnętrza (35,64%), wodzireja (32,67%) oraz nagłośnienia sali (24,75%). Znacznie ułatwia to parom organizację swojego przyjęcia.



Większość klientów naszych respondentów to osoby mieszkające w tej samej miejscowości, tym samym albo sąsiednim. Stanowią oni 73,73% wszystkich klientów. 26,27% klientów to osoby z innych części kraju. Warto zatem ukierunkować swoją reklamę lokalnie, a także lokalnie się pozycjonować – jednak niekoniecznie ograniczając się tylko do jednego miasta.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM

Przedmiotem analizy jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem hotelu, w którym jest 10 pokoi łącznie 23 miejsca noclegowe:

Tabela nr 1 Zestawienie liczby pokoi oraz liczby miejsc noclegowych

Typ pokoju	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych w danym pokoju
Pokój 1 osobowy	1	1
Pokój 2 osobowy	5	10
Pokój 3 osobowy	2	6
Pokój 4/5 osobowy	1	4
Apartament	1	2

oraz jedna sala konferencyjna do 60 osób, restauracja, w której to można zorganizować imprezę okolicznościową na maksymalnie 100 osób. W budynku również wydzielone pomieszczenie kawiarni oraz pomieszczenie rekreacyjno-wypoczynkowe w formie ogrodu zimowego oszklony taras w którym to znajduje się bilard. Ponadto na terenie nieruchomości grill-bar „pod kozami” gdzie serwowane są potrawy z grilla, piwo, napoje chłodzące, kawę, herbatę, ciastka, lody. Atrakcją baru są pasące się kozy

Operat szacunkowy prawa własności ułamkowego udziału 4/6 części do nieruchomości gruntowej zabudowanej – Tworzyjanki, dz. 143, gmina Brzeziny

na pokrytym trawą dachu. W pobliżu znajduje się również miejsce wyznaczone na ognisko. Walory krajobrazowe terenu pozwalają na wykorzystanie potencjału terenu na organizowanie imprez terenowych.

8.1. Oszacowanie wartości prawa własności do zabudowanej działek gruntu o numerach ewidencyjnych 143.

Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowego hotelu nastąpi podejściem dochodowym metodą zysków. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości będą dane rynkowe. Ze względu na cel wyceny Biegły nie miał możliwości wglądu w dane z działalności hotelu.

A zatem oszacowanie DON – u nastąpi na podstawie badań hoteli podobnych, przy czym zostaną wprowadzone korekty za względu na różnice zwiększające lub zmniejszające dochód operacyjny netto.

8.1.1. Obłożenie w hotelach.

Polskie obiekty noclegowe radzą sobie coraz lepiej. Ich obłożenie w 2017 r. wyniosło 35,6 proc. W analogicznym okresie w 2016 r. było to 34,3 proc. Na popularności zyskały zarówno hotele jak i nie hotelowa baza noclegowa: schroniska, zakłady uzdrowiskowe czy ośrodki wczasowe. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w obiektach hotelowych **sięgnął 36,7 proc.** (w I poł. 2016 r. - 35,7 proc.), a w całej pozostałej nie hotelowej bazie noclegowej - 34 proc (w I poł. 2016 r. - 32,5 proc). Informacje podał Główny Urząd Statystyczny.

8.1.2. Określenie przychodu dla przedmiotowej nieruchomości

Szacując przedmiotową nieruchomość Biegły założył, iż będzie ona generowała przychód zarówno z wynajmu pokoi dla trzech grup klientów – klienta indywidualnego, klienta firmowego przy okazji organizowanych eventów firmowych jak i bardzo popularnego w obecnie najmu długoterminowego dla grupy pracowników (jak tzw. hotele pracownicze). Ponadto założono również dochód z organizacji wesel, przyjęć okolicznościowych, imprez firmowych, imprez plenerowych. Ze względu na specyficzną lokalizację przedmiotu wyceny wyceniający założył, iż restauracja będzie obsługiwała wyłącznie śniadania dla nocujących oraz wszelkie imprezy i eventy, natomiast nie będzie funkcjonowała na co dzień do obsługi tzw. gości z zewnątrz.

Poniżej zestawiono w tabeli źródło przychodu, potencjalny dochód brutto możliwy do osiągnięcia oraz efektywny dochód brutto uwzględniający wskaźnik obłożenia. Przyjęte do wyceny dane wynikają z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego.

Tabela nr 2 Zestawienie przychodów z tytułu najmu pokoi

Wynajem pokoi	Uśredniona stawka za noc za osobę	PDB [zł]	Obłożenie	EDB [zł]
klient firmowy – nocleg ze śniadaniem	50 zł/doba	419 750,00	30%	125 925,00
klient indywidualny – nocleg ze śniadaniem	60 zł/doba	503 700,00	35%	176 295,00
klient długoterminowy - pracownicy - bez śniadania	35 zł/doba	293 825,00	65%	190 986,25
Razem				493 206,25

Tabela nr 3 Zestawienie przychodów z tytułu organizowanych imprez

	Potencjalna ilość imprez w roku	Cena za osobę	Potencjalna ilość osób na 1 imprezie	PDB [zł]	Obłożenie	EDB [zł]
imprezy plenerowe	5	80 zł/os	150	60 000	10%	6 000
wesela	25	150 zł/osoba	80	300 000	10%	30 000

imprezy firmowe	20	100 zł/osoba	50	100 000	20%	20 000
imprezy okolicznościowe	40	80 zł/osoba	25	80 000	10%	8 000
sala konferencyjna	365	300 zł/doba	1 sala	109 500	5%	5 475
						69 475

Z uwagi na fakt, iż działka, na której posadowiony jest przedmiotowy obiekt ma powierzchnię 15800 m² wyceniający założył, iż część z tego terenu stanowi tzw. grunt nadmiarowy i uwzględnił dodatkowo w wycenie czynsz dzierżawny za 1 ha powierzchni gruntu nadmiarowego. Należy jednak zauważyć, iż grunt nadmiarowy stanowi de facto użytek leśny, teren o przeznaczeniu zgodnie z MPZP 9ZL- tereny zieleni leśnej. Czynsz dzierżawny za tenże grunt oszacowano na podstawie średnich cen uzyskiwanych za grunty o podobnych parametrach użytkowych z gminy Brzeziny. Średnia cen 1 m² działki gruntu leśnej czy też rolnej bez możliwości zabudowy o powierzchni 0,8-2,5 ha kształtuje się na poziomie 3,45 zł/m².

Stąd roczny czynsz dzierżawny za tego typu nieruchomość wynosi:

$$D_{\text{R}} \text{ grunt nadmiarowy} = 3,45 \text{ zł/m}^2 \times 8\% \times 10000 \text{ m}^2 = 2760 \text{ zł/rok}$$

8.1.3. Określenie kosztów dla przedmiotowej nieruchomości

Analizując koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wyceniający dokonał analizy kosztów dokonując podziału kosztów na koszty zmienne związane z obsługą wynajmuj pokoi, koszty zmienne związane z obsługą wszelkich imprez i eventów oraz koszty stałe związane z utrzymaniem nieruchomości oraz obiektu. Większość z kosztów oszacowano jako odpowiedni % od uzyskanej grupy przychodów. Poziom tych kosztów oszacowano na podstawie analizy rynku, zebranych informacji od zarządców podobnych obiektów.

Tabela nr 4 Zestawienie kosztów związanych z organizacją imprez

Koszty obsługi imprez	% od osiągniętych przychodów w z imprezy	Wesela	Imprezy plenerowe	Imprezy firmowe	Imprezy okolicznościowe
Obsługa - kucharki, kelnerów, ochrona, sprzątaczką	20%	6000	1200	4000	1600
Koszty zakupu surowca	22%	6600	1320	4400	1760
Koszty zakupu środków czystości	1%	300	60	200	80
Koszty mediów	3%	900	180	600	240
Koszty prania obrusów, serwet i pościeli napraw i remontów bieżących związanych z obsługą przyjęcia	3%	900	180	600	240
Koszty dodatkowe	1,50%	450	90	300	120
Koszty reklamy	1,00%	300	60	200	80
razem	51,5%	15 450	3 090	10 300	4 120

Tabela nr 5 Zestawienie kosztów związanych z obsługą hotelu

Koszty obsługi pracy hotelu	Przyjęte stawki	Koszty przypadające na wyceniany obiekt
-----------------------------	-----------------	---

Koszty zmiana pościeli i sprzątanie pokoi i pranie oraz koszty przygotowania śniadań stanowią ok. 35% przychodu z wynajmu pokoi ze śniadaniem	35%	105 777,00
Powyższy koszt jest o połowę mniejszy w przypadku najmu pokoi pracowniczych założono 15% przychodu	15%	28 647,94
Zużycie materiałów i energii	4% przychodów ze sprzedaży	19 728,25
Zużycie materiałów w pokojach hotelowych odtworzenie wyposażenia	2% przychodów ze sprzedaży	9 864,13
Koszty marketingu	1% przychodów ze sprzedaży	4 932,06
Koszty zarządzania	0,5% przychodów ze sprzedaży	2 466,03

Tabela nr 6 Zestawienie kosztów stałych generowanych przez nieruchomość

Koszty stałe nieruchomości	
Internet, telefon, media	800 zł
Podatek od nieruchomości (Uchwała nr XLV/282/2017 Rady Gminy Brzeziny z dnia 24 listopada 2017 roku w sprawie podatku od nieruchomości na 2018 rok)	18 353,97 zł
Koszty wynagrodzeń - 1 osoba na stałe (recepcja, obsługa bieżąca hotelu), 1 osoba na stałe obsługa restauracji	4000 zł/m-c
Koszty ubezpieczenia obiektu	1 500 zł

8.1.4 Oszacowanie stopy dyskontowej „r” i stopy kapitalizacji „R”

Stosownie do §12 RWNSOS, w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Dla nieruchomości stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów – nabywców danego typu nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem netto uzyskiwanym z nieruchomości, a nakładami, jakie należy ponieść na ich zakup. Ze względu na w/w brak wiarygodnych danych z lokalnego rynku nieruchomości podobnych, stopa dyskontowa zostanie określana metodą pośrednią, wynikającą z §12 RWNSOS.

W pierwszej kolejności, przy określaniu stopy dyskontowej, na podstawie rentowności 10-cio letnich obligacji Skarbu Państwa (3,34%), którą urealniono o prognozowaną na kolejne 12 miesięcy stopę inflacji określono stopę wolną od ryzyka. Zgodnie z prognozami, przyjęto, że stopa inflacji w 2018 roku wynosić będzie 2,3%, co przy aktualnej stopie bazowej równej stopie redyskonta weksli pozwala na obliczenie realnej stopy wolnej od ryzyka (R_f) określoną powyżej na poziomie 1,02%.

W dalszej kolejności na poziomie 6,9%⁴ określono ryzyko tła gospodarki (R_T) czyli inwestowania w Polsce (dane ze strony New York University, Leonard. N. Stern School of Business).

Suma realnej stopy wolnej od ryzyka (R_f) oraz ryzyka tła gospodarki (R_T) będzie stanowiła realną stopę odniesienia (R_m).

Stopa dyskontowa (r) będzie sumą realnej stopy wolnej od ryzyka (R_f) i stopy ryzyka specyficznego (R_s).

⁴ Poziom premii za ryzyko inwestowania na polskim rynku przyjęto za A. Damodaran'em. Country default spreads and risk premiums, http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html (dane ze strony New York University, Leonard. N. Stern School of Business).

Aby określić stopę ryzyka specyficznego (R_s) konieczne jest określenie wielkości współczynnika beta (β), dla którego rozpiętość mieści się w przedziale od 0,1 do 10. W jego szacowaniu uwzględniono następujące czynniki, dla których określono odpowiednie wagi:

- współczynnik ryzyka finansowego (W_{wo}) (waga – 35%);
- poziom lokalnego zainwestowania (waga – 15%);
- poziom stabilności dochodu (waga – 10%);
- poziom ryzyka popytu przy sprzedaży (waga – 15%);
- konkurencję sektorową (waga – 10%);
- prognozę rozwoju nieruchomości (waga – 15%).

Poziomu ryzyka finansowego podzielono na 9 stanów i dla każdego z nich określono przedział wielkości współczynnika β .

Tabela 7. Dane do oszacowania poziomu ryzyka finansowego, przedziały współczynnika β

Poziomu ryzyka finansowego podzielono na 9 stanów i dla każdego z nich określono przedział wielkości współczynnika β .		
Wwo	β	Określenie
<- 4%	0,883 - 0,912	skrajnie niskie
5% - 9%	0,920 - 0,963	bardzo niskie
10% - 14%	0,973 - 1,026	niskie
15% - 19%	1,042 - 1,102	poniżej przeciętnej
20% - 25%	1,108 - 1,205	przeciętne
26% - 30%	1,223 - 1,304	powyżej przeciętnej
31% - 40%	1,324 - 1,567	wysokie
41% - 55%	1,609 - 2,216	bardzo wysokie
55% - 75%	2,278 - 4,399	skrajnie wysokie

Tabela 8. Współczynniki β dla stanów poszczególnych ryzyk związanych z rynkiem nieruchomości.

Czynnik ryzyka/ stopień	Beta	Poziom lokalnego zainwestowania	Poziom stabilności dochodu	Poziom ryzyka popytu przy sprzedaży	Konkurencja sektorowa	Prognozy rozwoju nieruchomości
1	10,00	skrajnie niski	skrajnie niestabilny	skrajnie wysokie	skrajnie wysoka	skrajnie niepomyślne
2	5,62	bardzo niski	bardzo niestabilny	bardzo wysokie	bardzo wysoka	bardzo niepomyślne
3	3,16	niski	niestabilny	wysokie	wysoka	niepomyślne
4	1,78	poniżej przeciętnej	poniżej przeciętnej	powyżej przeciętnej	powyżej przeciętnej	poniżej przeciętnej
5	1,00	przeciętny	przeciętny	przeciętne	przeciętna	przeciętne
6	0,57	powyżej przeciętnej	powyżej przeciętnej	poniżej przeciętnej	poniżej przeciętnej	powyżej przeciętnej
7	0,32	wysoki	stabilny	niskie	niska	pomyślne
8	0,18	bardzo wysoki	bardzo stabilny	bardzo niskie	bardzo niska	bardzo pomyślne
9	0,10	skrajnie wysoki	skrajnie stabilny	skrajnie niskie	skrajnie niska	skrajnie pomyślne

Tabela 9. Oszacowanie współczynnika β dla danego rynku nieruchomości – powierzchnia mieszkaniowa.

Czynnik ryzyka / / stopień	Stopień		Wsp. B	Waga	Udział
Współczynnik Wwo - ryzyko finansowe	przeciętne	25%	1,205	35%	0,422
Poziom lokalnego zainwestowania	przeciętny	5	1,000	15%	0,150
Poziom stabilności dochodu	poniżej przeciętnej	4	1,780	10%	0,178
Poziom ryzyka popytu przy sprzedaży	wysokie	3	3,160	15%	0,474
Konkurencja sektorowa	przeciętne	5	1,000	10%	0,100
Prognozy rozwoju nieruchomości	przeciętne	5	1,000	15%	0,150
			Σ:	100%	1,474

Teraz na podstawie tych danych można oszacować stopę dyskontową dla przedmiotowej nieruchomości. Szacunek ten jest przedstawiony w Tabeli poniżej.

Tabela 10. Oszacowanie stopy dyskontowej dla przedmiotowej nieruchomości

OZN.	Czynnik ryzyka	Data:	Sposób liczenia
		styczeń 2018	
A	Rent. nom. 10-letnich bonów skarbowych	3,34%	
B	inflacja 2018r.	2,30%	
C	R_F - realna stopa wolna od ryzyka	1,02%	
D	R_T - realna stopa premii ryzyka	6,90%	
E	R_M - realna stopa odniesienia	7,92%	C+D
F	β - współczynnik beta	1,474	
G	R_s - stopa ryzyka specyficznego	10,17%	D*F
H	R - stopa kapitalizacji	11,19%	C+G

W związku z tym, zdaniem wyceniających oszacowana metodą pośrednią stopa dyskontowa, w pełni odzwierciedla, realny jej poziom na łódzkim rynku dla nieruchomości podobnych.

Zgodnie z § 13 RWNOS, w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. W tym przypadku, stopa ta będzie odpowiadał stopie kapitalizacji.

8.1.5 Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

W pkt 8.1.2 określono EDB możliwy do uzyskania z przedmiotowej nieruchomości. W pkt. 8.1.3 oszacowano koszty związane z utrzymaniem przedmiotowego obiektu.

Tabela nr 11 Oszacowanie rocznego DON-u dla przedmiotowej nieruchomości.

Źródło przychodu	EDB [zł]	WO [zł]	DON [zł]
wynajem pokoi	493 206,25	248 869,38	244 336,87
imprezy plenerowe	6 000,00	3 090,00	2 910,00
wesela	30 000,00	15 450,00	14 550,00
imprezy firmowe	20 000,00	10 300,00	9 700,00
imprezy okolicznościowe	8 000,00	4 120,00	3 880,00
sala konferencyjna	5 475,00	0,00	5 475,00

Razem	562 681,25	281 829,38	280 851,87
dzierżawa gruntu	2 760,00	0,00	2 760,00

Rozwojowi rynkowi hotelarskiemu towarzyszy proces rozdzielania funkcji własności i zarządzania obiektami. Biorąc pod uwagę relację pomiędzy właścicielem nieruchomości, w której prowadzona jest działalność hotelarska, właścicielem marki, pod którą prowadzona jest działalność hotelarska i operatorem który prowadzi działalność hotelarską można wyodrębnić cztery główne modele zarządzania tą działalnością:

- Samodzielne prowadzenie działalności – wszystkie trzy funkcje sprawuje ten sam podmiot;
- Umowa dzierżawy/leasingu – umowa pomiędzy właścicielem nieruchomości a właścicielem marki lub wyspecjalizowanym podmiotem, na podstawie której operator prowadzi działalność na własny rachunek i ryzyko i wypłaca właścicielowi obiektu wynagrodzenie w postaci czynszu dzierżawnego (jest to stała kwota lub uzależniona od przychodów ze sprzedaży)
- Umowa o zarządzanie/kontrakt menedżerski – umowa pomiędzy właścicielem nieruchomości a właścicielem marki lub wyspecjalizowanym podmiotem;
- Umowa franchisingu – umowa pomiędzy właścicielem nieruchomości a właścicielem marki

Regułą jest, że około 80-85% generowanych dochodów przeznaczonych jest na rzecz właściciela nieruchomości, a 20-15% na rzecz operatora. Mając to na uwadze wyceniający zastosował tą samą proporcję w przypadku przedmiotu wyceny i udział właściciela w dochodzie netto użytkownika określono na poziomie 85%.

W pkt. 6.2 uzasadniono wybór metody wyceny. Zgodnie z powyższym do wyceny nieruchomości zabudowanej budynkiem ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego z zapleczem restauracyjnym i gastronomicznym Hotelu Mawi przyjęto podejście dochodowe, metodę zysków, technikę kapitalizacji prostej. W tej technice wartość rynkową nieruchomości „ W_{RN} ” jest równa rocznemu DON-owi podzielonemu przez stopę kapitalizacji „ R ”. Tak więc wyraża się ona wzorem:

$$W_{RN} = \text{DON} / R$$

A zatem mając na uwadze powyższe dane oszacowano wartość według powyższego wzoru:

$$W_{RN} = (280\,851,87 \text{ zł} \times 0,85 + 2\,760,00 \text{ zł}) / 11,19\%$$

$$W_{RN} = 2\,133\,369,88 \text{ zł.}$$

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnych 143 o łącznej powierzchni 1,58 ha wraz z prawem własności budynku ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego w Tworzyjankach, gmina Brzeziny, LD1B/00006376/1, ustalona podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką kapitalizacji prostej oszacowana na dzień 15 stycznia 2018 roku, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

2 133 000 zł

słownie: dwa miliony sto trzydzieści trzy tysiące złotych

8.2. Oszacowanie wartości rynkowej ułamkowego udziału w wysokości 4/6 części nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości 4/6 części należący do Marioli Zięba w nieruchomości gruntowej położonej w Tworzyjankach, działka nr 143 wartość tegoż udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony.

Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycję w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości.

Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części w całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest znacznie trudniejsze, niż w przypadku, gdy wykonywał to prawo samodzielnie. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości podobnej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 4/6 części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem wartość nieruchomości do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_u = W_{RN} \times 0,96$$

$$W_u = 2\,133\,369,88 \text{ zł} \times 0,96$$

Operat szacunkowy prawa własności ułamkowego udziału 4/6 części do nieruchomości gruntowej zabudowanej – Tworzyjanki,
dz. 143, gmina Brzeziny

$$W_u = 2\ 048\ 035,08\ \text{zł.}$$

Stosownie do art. 1009 kpc, w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{u4/6} = W_U \times 4/6$$

$$W_{u4/6} = 2\ 048\ 035,08\ \text{zł} \times 4/6$$

$$W_{u4/6} = 1\ 365\ 356,72\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa ułamkowego udziału w wysokości 4/6 części prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 143 o łącznej powierzchni 1,58 ha wraz z prawem własności budynku ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego w Tworzyjankach, gmina Brzeziny, LD1B/00006376/1, ustalona podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką kapitalizacji prostej oszacowana na dzień 15 stycznia 2018 roku, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$1\ 365\ 000\ \text{zł}$$

słownie: jeden milion trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Należy zaznaczyć, iż dłużniczka podczas przeprowadzonych oględzin nieruchomości oświadczył, iż jej mąż Wiesław Zięba od kilku lat nie żyje, jednakże nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe. Biegły nie otrzymał do wglądu aktu zgonu Pana Wiesława. Jednakże mając na względzie oświadczenie dłużniczki należy stwierdzić, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej co do własności przedmiotu oszacowania byłby na dzień opracowania inny. Po przeprowadzonym postępowaniu spadkowym można mniemać, iż Pani Mariola Zięba dziedzicząc po mężu miałaby prawo własności ułamkowego udziału w wysokości $\frac{3}{4}$ części przedmiotowej nieruchomości. Natomiast jej syn Szymon Zięba do pozostałej części w wysokości $\frac{1}{4}$ części. W związku z powyższym wyceniający oszacował wartość rynkową ułamkowego udziału w wysokości $\frac{3}{4}$ części przedmiotowej nieruchomości:

Zatem analogicznie wartość nieruchomości do oszacowania udziału $\frac{3}{4}$ części obliczono według wzoru:

$$W_u = W_{RN} \times 0,98$$

$$W_u = 2\ 133\ 369,88\ \text{zł} \times 0,98$$

$$W_u = 2\ 090\ 702,48\ \text{zł.}$$

Stosownie do art. 1009 kpc, w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{u3/4} = W_U \times 3/4$$

$$W_{u3/4} = 2\ 090\ 702,48\ \text{zł} \times 3/4$$

$$W_{u3/4} = 1\ 568\ 026,86\ \text{zł}$$

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Przed sporządzeniem niniejszego operatu biegły zapoznał się z ofertami sprzedaży przedmiotowej nieruchomości⁵ na stronach internetowych. Kopię oferty z 29 stycznia 2018 roku zawiera załącznik do operatu. Dodatkowo biegły zapoznał się ze stroną internetową opisującą tę nieruchomość⁶ oraz z opiniami sąsiadów.
2. W świetle analizowanych transakcji wskazanych w analizie rynku, otrzymana w niniejszym operacie wartość w podejściu dochodowym w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku lokalnego tego rodzaju nieruchomości. Rynek nieruchomości o funkcji wypoczynkowej w gminie Brzeziny, jest rynkiem słabo rozwiniętym, a obiekty charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem. Z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji oraz brak transakcji nieruchomościami porównywalnymi do szacowanej nie można było zastosować podejścia porównawczego.
3. Przy szacowaniu tego typu nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym zasadą jest, że szacujemy wartość nieruchomości na podstawie przeciętnych cen na rynku tego rodzaju dóbr (podobnie jak przy szacowaniu odszkodowań). Oszacowana wartość nie może zawierać w sobie tzw. goodwillu przenaszalnego, zależnego od operatora lub właściciela. Może natomiast uwzględniać tzw. goodwill nieprzenaszalny, związany jedynie z nieruchomością. Bywa, że goodwill nieprzenaszalny jest badwillem, co również ma wpływ na szacowaną wartość. Z wywiadu terenowego przeprowadzonego przez biegłego wynika, że przedmiot z pewnością nie ma goodwillu nieprzenaszalnego.
4. Szacując wartość przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono dogłębną analizę lokalnego rynku hotelowego - zarówno hoteli, pensjonatów czy też ośrodków wypoczynkowych oraz sal weselnych z miejscami noclegowymi. Należy podkreślić, iż Biegły nie miał możliwości wglądu w dane finansowe związane z funkcjonowaniem przedmiotu wyceny oraz informacji na temat obłożenia zarówno samego hotelu jak i organizacji imprez okolicznościowych w ostatnich latach. Jednocześnie podczas przeprowadzonych na nieruchomości oględzinach widać było, iż obiekt jest opustoszały, zaniedbany i niezarządzany w sposób efektywny. Zatem do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości posłużono się danymi z rynku przyjmując przeciętne ceny wynajmu pokoi dla porównywalnych obiektów, obłożenie wynikające z analizy rynku oraz ceny możliwe do uzyskania za osobę z tytułu organizacji wesel, imprez okolicznościowych, imprez firmowych, czy też imprez plenerowych również wynikające z przeprowadzonych analiz rynku.
5. Ze względu na fakt, iż przedmiotowa działka gruntu ma powierzchnię 1,58 ha, wyceniający uwzględnił dodatkowy dochód z tytułu dzierżawy tzw. gruntu nadmiarowego o powierzchni 1 ha. Tu trzeba pamiętać, że jest to grunt bez prawa zabudowy, stanowiący w przeważającej części las.

⁵ Oferta między innymi znajduje się pod następującym adresem: <https://www.olx.pl/oferta/hotelik-pod-lodziami-w-tworzyjankach-sprzedam-CID3-ID8GMKP.html>

⁶

https://www.google.pl/maps/uv?hl=pl&pb=!1s0x471bd45f0ed10d2b:0x4ddb0c21af892187!2m2!2m2!1i80!2i80!3m1!2i20!16m16!1b1!2m2!1m1!1e1!2m2!1m1!1e3!2m2!1m1!1e5!2m2!1m1!1e4!2m2!1m1!1e6!3m1!7e115!4shttps://ostrovok.ru/rooms/hotelik_mawi!5sHotelik+tworzyjanki+sprzedam+-+Szukaj+w+Google&imagekey=!1e1!2shttps://cdn.ostrovok.ru/t/1024x768/second/bf/14/bf143c7adbbb46255cfcea18b54c214dbad5d432.jpeg&sa=X&ved=0ahUKEwiCvtbHg_3YAhWHWSwKHZXmAqQQoioIgAEwCg

6. Należy podkreślić, iż właścicielka przedmiotowej nieruchomości nie udostępniła Biegłemu do wglądu aktualnej książki obiektu budowlanego. A zatem brak informacji czy nieruchomość spełnia wymogi przepisów art. 62-64 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz .U. z 2016 roku, poz. 290, z późn. zm.). Ostatnie protokoły z przeglądów instalacji, które przekazała właścicielka są z 2012 roku.
7. Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 143 o łącznej powierzchni 1,58 ha wraz z prawem własności budynku ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego w Tworzyjankach, gmina Brzeziny, LD1B/00006376/1, ustalona podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką kapitalizacji prostej oszacowana na dzień 15 stycznia 2018 roku, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

2 133 000 zł

słownie: dwa miliony sto trzydzieści trzy tysiące złotych

8. Wartość rynkowa ułamkowego udziału w wysokości 4/6 części prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 143 o łącznej powierzchni 1,58 ha wraz z prawem własności budynku ośrodka szkoleniowo-wypoczynkowego w Tworzyjankach, gmina Brzeziny, LD1B/00006376/1, ustalona podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką kapitalizacji prostej oszacowana na dzień 15 stycznia 2018 roku, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

1 365 000 zł

słownie: jeden milion trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

9. Ustalone, w niniejszym operacie wydatki operacyjne związane z przedmiotową nieruchomością ustalono na podstawie danych rynkowych. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.
10. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 15 stycznia 2018 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 25 października i 20 listopada 2017 roku podczas dokonania wizji lokalnej budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wartość prawa ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
6. Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam

informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.

7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
8. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. seria SRM 0004311; SRM 0004310 (załącznik do operatu).
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 55 (słownie: pięćdziesiąt pięć) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Wypełnienie dyspozycji art. 948 § 2 k.p.c.

Przepisem, który musi zostać uwzględniony przy sporządzaniu opisu i oszacowania nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnego jest art. 948. § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego. Zgodnie z tymże artykułem w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

W celu oszacowania wartości naniesień rzeczoznawca oddzieli od wartości całości, która została oszacowana w pkt. 8.1 niniejszego opracowania, wartość samego grunt. **Należy podkreślić, iż podział wartości nieruchomości między grunt, a jego części składowe jest zadaniem o charakterze obliczeniowym, które należy odróżnić od wyceny.** Podział ten może być przeprowadzany przez odjęcie od wartości rynkowej nieruchomości, obejmującej grunt wraz z jego wszystkimi częściami składowymi, wartości rynkowej gruntu traktowanego jako niezabudowany.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania formalno-prawne w przypadku przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca dokonał wyceny prawa własności działki gruntu o nr ewidencyjnym 143 o łącznej powierzchni 1,58 ha położonej w Tworzyjankach, gmina Brzeziny.

Do obliczenia wartości 1 m² przyjęto przeciętne ceny transakcyjne z gminy Brzeziny, Tworzyjanek oraz obrębów sąsiednich i lokalizacji porównywalnych o porównywalnym przeznaczeniu. W wyniku obliczeń otrzymano wartość 1 m² gruntu na poziomie **11,24 zł/m².**

Zatem wartość prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 143 o powierzchni 1,58 ha położonej w Tworzyjankach, gmina Brzeziny ustalona na dzień 15 stycznia 2018 roku obliczono według wzoru:

$$W_{GR} = 11,24 \text{ zł/m}^2 \times 15\,800 \text{ m}^2$$

wynosi:

$$W_{GR} = 177\,592,00 \text{ zł}$$

Podział wartości nieruchomości między grunt a jego części składowe jest zadaniem o charakterze obliczeniowym, a zatem w przypadku przedmiotowej nieruchomości wartości części składowych przedmiotowej nieruchomości obliczono według wzoru:

$$W_N = W_{RN} - W_{GR}$$

Gdzie:

W_{NN} – wartość prawa własności naniesień

W_{RN} - wartość prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (obliczona w pkt. 8.4.)

W_{GR} – wartość prawa własności działki gruntu

$$W_{NN} = 2\,133\,369,88 \text{ zł} - 177\,592,00 \text{ zł} = 1\,955\,777,88 \text{ zł}$$

Ponadto wyceniający w myśl **art. 948 § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego** oszacował wartość budowli oraz urządzeń związanych z przedmiotem oszacowania z uwzględnieniem ich stopnia zużycia, określonego na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu. Wartość wszystkich budowli oraz urządzeń związanych z przedmiotową

Operat szacunkowy prawa własności ułamkowego udziału 4/6 części do nieruchomości gruntowej zabudowanej – Tworzyjanki, dz. 143, gmina Brzeziny
nieruchomością obliczono na podstawie danych z biuletynu cen SEKOCENBUD – wartość kosztorysowania inwestycji, IV kwartał 2017:

Rodzaj budowli i urządzeń	Wartość poszczególnych elementów naniesień z uwzgl. zużycia technicznego [zł]	Udział poszczególnych elementów w łącznej wartości	Udział 4/6 części Wartość poszczególnych elementów naniesień z uwzgl. zużycia technicznego [zł]
Budynki	1 760 200,09	82,51%	1 126 528,06
Budowle	127 125,56	5,96%	81 360,36
Pozostałe	68 452,23	3,21%	43 809,43
SUMA NANIESIENIA	1 955 777,88	91,68%	1 251 697,84
WARTOŚĆ GRUNT	177 592,00	8,32%	113 658,88
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	2 133 369,88	100,00%	1 365 356,72

Należy pamiętać, że na rynku nieruchomości, można oszacować jedynie wartość rynkową nieruchomości zabudowanej, nieruchomości niezabudowanej, wartość praw rzeczowych i wartość praw majątkowych. Oddzielenie od wartości nieruchomości wartości budynków czy budowli nie zawsze jest możliwe, gdyż zwykle nie podlegają one obrotowi. W tym przypadku, przedmiotem licytacji mają być prawa do całej nieruchomości, de facto prawa własności gruntu, budynków, budowli, innych urządzeń, przynależności i innych pożytków. Naniesienia takie jak ogrodzenie, utwardzenie terenu, instalacje techniczne w oderwaniu od budynków, nie przedstawiają z punktu widzenia rynku żadnej ODRĘBNEJ wartości, z drugiej strony bez nich wartość nieruchomości byłaby inna choćby ze względu na wysokość rynkowych czynszów najmu czy np. ze względu na zmianę szeroko pojętego współczynnika pustostanów.

Elementy wymienione w pierwszej kolumnie powyższej tabeli, o których mowa w art. 948 § 2 takie jak budowle, inne urządzenia i przynależności prawa nie występują samodzielnie w obrocie wolnorynkowym. Ponadto w tym przypadku nie było pożytków, które mogłyby być przedmiotem odrębnej wyceny w postępowaniu egzekucyjnym.

Rynek dowodzi, że w niektórych przypadkach, naniesienia na gruntach stanowią tzw. uciążliwość, zmniejszające ich wartość, choć z punktu widzenia właściciela, mają one wysoką wartość indywidualną, ale nie wartość rynkową.

**Załącznik nr 2: Oferta sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zapisana na podstawie danych z
dnia 29 stycznia 2018 roku**

Hotelik pod Łodzią w Tworzyjankach >>SPRZEDAM<<

Tworzyjanki, brzeziński, Łódzkie Dodane o 13:31, 17 sierpnia 2017, ID ogłoszenia: 128407879

4 499 999 zł Do negocjacji

Nieruchomość położona w Tworzyjankach k/ Brzeziny, pod Łodzią, na obrzeżach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich ze starym drzewostanem dębów i brzoź. Znajduje się tu ponad 400 gatunków różnej roślinności. Na terenie ośrodka jest mały staw rybny – zarybiony.

W skład nieruchomości wchodzi:

- działka gruntu o powierzchni 15.800 m²
- budynek restauracyjno-hotelowy o powierzchni użytkowej 961m²
- budynek gospodarczy o powierzchni 2635m²
- budynek grill-owy z częścią sanitarną i zagospodarowanym dachem o powierzchni 300 m²

Budynek restauracyjno-hotelowy i administracyjny wybudowane w 1956 roku, rozbudowany i wyremontowany w 1999 roku na styl amerykański. Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, w dobrym stanie technicznym. Konstrukcja budynku murowana, posadzka marmurowa, schody marmurowe, drzwi drewniane wewnętrzne, drzwi wejściowe aluminiowe oszklone, okna plastikowe, parapety marmurowe. Całość budynku i dach jest ocieplona. Stan techniczny dobry.

Przed budynkiem znajduje się parking na 35 samochodów.

Nieruchomość wyposażona jest w sieć wodociagową, kanalizacyjną, ciepłowniczą, energetyczną, telefoniczną, internetową i przeciwpożarową – wszystkie wykonane po remoncie w 1999 roku.

Nieruchomość stanowi własność Sprzedającej. Nieruchomość wolna od obciążeń.

Istnieje możliwość dokupienia po sąsiedzku 2 ha terenu z budynkami do remontu.

W skład części restauracyjno-hotelowej wchodzi restauracja, sala bankietowa, kawiarnia, sala konferencyjna, sala bilardowa z 2 stołami oraz 10 pokoi o łącznej ilości 23 miejsc noclegowych (1 pokój 1-osobowy, 5 pokoi 2-osobowych, 2 pokoje 3-osobowe, 1 pokój 4-osobowy, 1 apartament).

Wszystkie pokoje wyposażone są w łazienki, lodówki, TV-sat oraz stały dostęp do internetu.

Latem na świeżym powietrzu, w otoczeniu przepięknej tworzyjańskiej zieleni otwarty jest grill Bar pod Kozami".

Niespotykaną atrakcją są pasące się kozy na pokrytym trawą dachu tegoż baru. W pobliżu znajduje się miejsce wyznaczone na ognisko.

Hotelik daje możliwość organizacji szkoleń i konferencji na 60 osób.

Część restauracyjna to gwarancja organizacji przyjęć okolicznościowych dla 100 osób .

W plenerze istnieje możliwość obsługi imprez do 350 osób (ognisko, przejazdy bryczkami, zabawy taneczne przy muzyce na żywo). Niedaleko hotelu znajduje się piękny zalew, na terenie którego istnieje możliwość wypożyczenia kajaków.

Strona internetowa www.hotelik.mawi.com.pl