

**Ustalenie wartości majątku
HIG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

według stanu na dzień 30.09.2026 r.

Zarząd HIG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Siennej, adres: Sienna 11, 57-550 Stronie Śląskie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001166307, NIP 881-14-69-048, o kapitale zakładowym w wysokości 2.736.100,00 zł, zwanej dalej „Spółką Przejmowaną”, działając na podstawie art. 499 § 2 pkt 3 Kodeksu spółek handlowych, w związku z planowanym połączeniem ze spółką „CZARNA GÓRA” S.A., ustala wartość majątku Spółki Przejmowanej w sposób przedstawiony poniżej.

Połączenie nastąpi poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na „CZARNA GÓRA” S.A. jako Spółkę Przejmującą, zgodnie z art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych oraz Planem Połączenia. Jednocześnie wskazuje się, że ustalenie wartości majątku dla potrzeb procedury połączenia polegającego na przejęciu spółki w 100% zależnej nie wiąże się z ustaleniem stosunku wymiany udziałów ani emisją nowych akcji, w związku z czym nie wpływa na zakres praw majątkowych ani korporacyjnych akcjonariuszy spółki przejmującej.

1. Metoda ustalenia wartości majątku

Wartość majątku Spółki Przejmowanej została ustalona metodą skorygowanych aktywów netto, tj. poprzez ustalenie wartości aktywów Spółki według danych księgowych oraz dokonanie korekty wartości istotnych składników majątku do ich aktualnej wartości rynkowej, a następnie pomniejszenie tak ustalonej wartości aktywów o zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.

Podstawę ustalenia wartości stanowią dane wynikające z ksiąg rachunkowych HIG Sp. z o.o.

W przypadku rzeczowych aktywów trwałych objętych operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 6 maja 2026 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Kaluskę, nr uprawnień 4176, przyjęto ich wartość rynkową wynikającą z tego operatu. Operat stanowi załącznik nr 1 do niniejszego dokumentu.

Operat obejmuje trzy nieruchomości lokalowe stanowiące funkcjonalnie zorganizowaną całość gospodarczą: lokal nr 01 obejmujący część restauracyjną i kuchnię, lokal nr 02 obejmujący recepcję, lobby bar oraz salę konferencyjną oraz lokal nr 03 obejmujący basen, część rehabilitacyjną i saunarium, wraz z wyposażeniem.

2. Wartość księgowa netto składników objętych korektą

Na podstawie bilansu HIG Sp. z o.o. wartość netto składników rzeczowych aktywów trwałych objętych wyceną przyjęto następująco:

Pozycja bilansowa	Wartość netto
Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5.601.443,19 zł



Pozycja bilansowa	Wartość netto
Urządzenia techniczne i maszyny	91.791,78 zł
Inne środki trwałe	49.091,05 zł
Łączna wartość księgowa netto składników objętych korektą	5.742.326,02 zł

Powyższe wartości wynikają z bilansu HIG.

3. Wartość rynkowa składników objętych operatem

Zgodnie z operatem szacunkowym wartość rynkowa lokali nr 01, 02 i 03 wraz z wyposażeniem wynosi łącznie:

8.250.000,00 zł

(słownie: osiem milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Na wartość tę składają się:

Składnik	Wartość rynkowa
Lokal nr 01 wraz z wyposażeniem	2.615.000,00 zł
Lokal nr 02 wraz z wyposażeniem	2.384.000,00 zł
Lokal nr 03 wraz z wyposażeniem	3.251.000,00 zł
Razem	8.250.000,00 zł

4. Korekta wartości aktywów

Wartość korekty wynikającej z zastąpienia wartości księgowej netto składników objętych wyceną ich wartością rynkową wynosi:

$8.250.000,00 \text{ zł} - 5.742.326,02 \text{ zł} = 2.507.673,98 \text{ zł}$

Wartość aktywów HIG Sp. z o.o. wynikająca z bilansu na dzień 30 września 2026 r. wynosi:

11.561.250,25 zł.

Pozostałe składniki majątku spółki, inne niż wskazane lokale, zostały poddane analizie pod kątem konieczności aktualizacji ich wartości. Nie stwierdzono potrzeby dokonania istotnych korekt wpływających na wynik wyceny.

Po uwzględnieniu korekty wartości rzeczowych aktywów trwałych:

$11.561.250,25 \text{ zł} + 2.507.673,98 \text{ zł} = 14.068.924,23 \text{ zł}$

tym samym skorygowana wartość aktywów Spółki wynosi 14.068.924,23 zł.

5. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

Zgodnie z bilansem HIG Sp. z o.o. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszą:

12.981.698,82 zł.

Zobowiązania i rezerwy zostały poddane analizie pod kątem konieczności aktualizacji ich wartości. Nie stwierdzono potrzeby dokonania istotnych korekt wpływających na wynik wyceny.

Dla potrzeb niniejszego ustalenia przyjęto ich wartość wynikającą z ksiąg rachunkowych Spółki, bez dodatkowych korekt wartościowych.

6. Ustalenie wartości majątku Spółki Przejmowanej

Wartość majątku HIG Sp. z o.o., rozumiana jako wartość skorygowanych aktywów netto, wynosi:

Pozycja	Wartość
Aktywa według bilansu	11.561.250,25 zł
Korekta wartości rzeczowych aktywów trwałych +	2.507.673,98 zł
Skorygowana wartość aktywów	14.068.924,23 zł
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	- 12.981.698,82 zł
Wartość skorygowanych aktywów netto	1.087.225,41 zł

WARTOŚĆ MAJĄTKU SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ WYNOSI: 1.087.225,41 zł

(słownie: jeden milion osiemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych 41/100)

Zarząd HIG Sp. z o.o. oświadcza, że powyższa wartość została ustalona metodą skorygowanych aktywów netto, z uwzględnieniem aktualnej wartości rynkowej istotnych rzeczowych składników majątku Spółki objętych operatem szacunkowym.

Przyjęcie wartości wynikających z operatu szacunkowego na potrzeby ustalenia wartości majątku dla celów połączenia nie stanowi samo w sobie dokonania przeszacowania tych składników w księgach rachunkowych Spółki.

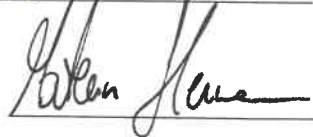
Załącznik nr 1 – operat szacunkowy

HIG Sp. z o.o. – Zarząd

Monika Garnier



Mateusz Herman





ESTATUS
Biuro Wycen Majątkowych

ESTATUS BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH

ŁUKASZ KALUSKA - RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY UPR. NR 4176

tel.: 501 085 558, email: wycena@estatus.pl, http: www.estatus.pl

NIP: 894-181-54-54 REGON: 932994281

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej:

- 1) nieruchomości lokalowej obejmującej prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego nr 01, składającego się z części restauracyjnej i kuchni, usytuowanego na parterze oraz kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego z funkcją pensjonatową „Aparthotel”, położonego w miejscowości Biała Woda przy ul. Na Skarpie nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem wynoszącym 533/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której prowadzona jest księga wieczysta SW1K/00099707/5,
- 2) nieruchomości lokalowej obejmującej prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego nr 02, składającego się z recepcji, lobby baru i sali konferencyjnej, usytuowanego na parterze budynku mieszkalnego z funkcją pensjonatową „Aparthotel”, położonego w miejscowości Biała Woda przy ul. Na Skarpie nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem wynoszącym 515/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której prowadzona jest księga wieczysta SW1K/00099708/2,
- 3) nieruchomości lokalowej obejmującej prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego nr 03, składającego się z basenu, części rehabilitacyjnej i saunarium, usytuowanego na parterze budynku mieszkalnego z funkcją pensjonatową „Aparthotel”, położonego w miejscowości Biała Woda przy ul. Na Skarpie nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem wynoszącym 707/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której prowadzona jest księga wieczysta SW1K/00100001/7.

Zamawiający:

HiG Sp. z o.o.

57-550 Stronie Śląskie, Sienna 11

AUTOR:

Łukasz Kaluska
rzeczoznawca majątkowy
upr. nr 4176



Podpisano przez/ Signed by:
ŁUKASZ
KALUSKA
Data/ Date: 06.05.2026 13:00
mSzafir

6 maja 2026 r.

SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot i zakres wyceny.....	3
2.	Cel wyceny	4
3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
3.1.	Podstawa formalna	4
3.2.	Podstawy materialno-prawne	4
3.3.	Podstawy metodyczne	5
3.4.	Źródła danych merytorycznych.....	5
3.5.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....	5
4.	Stan prawny przedmiotu wyceny	5
4.1.	Stan prawny	5
4.2.	Przeznaczenie terenu.....	10
4.3.	Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne	12
4.4.	Opis budynku	18
4.5.	Opis lokalu nr 01	23
4.6.	Opis lokalu nr 02	26
4.7.	Opis lokalu nr 03	30
5.	Analiza i charakterystyka rynku	35
6.	Sposób wyceny.....	47
6.1.	Rodzaj określanej wartości	47
6.2.	Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.....	47
7.	Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości	49
7.1.	Opis procedury szacowania	49
7.2.	Ustalenie współczynnika kapitalizacji	51
7.3.	Obliczenie wartości rynkowej	55
8.	Wynik końcowy wyceny.....	62
8.1.	Wnioski z dokonanych obliczeń	63
9.	Klauzule i ustalenia dodatkowe	64
10.	Załączniki	64

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest:

- 1) nieruchomość lokalowa obejmująca prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego nr 01, składającego się z części restauracyjnej i kuchni, usytuowanego na parterze oraz kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego z funkcją pensjonatową „Aparthotel”, położonego w miejscowości Biała Woda przy ul. Na Skarpie nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem wynoszącym 533/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości lokalowej urządzona jest księga wieczysta nr SW1K/00099707/5, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 358,50 m². Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (zaplecza kuchni) – 189,40 m². Standard wykończenia lokalu: dobry, do odświeżenia.

Zgodnie z umową ustanowienia odrębnej własności lokali, umową sprzedaży oraz oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki (Rep. A nr 1593/2017) z dnia 12.04.2017 r., w ramach udziału w nieruchomości wspólnej właścicielowi lokalu użytkowego nr 01 przysługuje prawo wyłącznego korzystania z przylegającego do lokalu tarasu o powierzchni 254,70 m², powierzchni pomocniczej-technicznej o powierzchni 107,80 m² oraz pięciu miejsc naziemnych parkingowych na dz. nr 112.

- 2) nieruchomość lokalowa obejmująca prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego nr 02, składającego się z recepcji, lobby baru i sali konferencyjnej, usytuowanego na parterze budynku mieszkalnego z funkcją pensjonatową „Aparthotel”, położonego w miejscowości Biała Woda przy ul. Na Skarpie nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem wynoszącym 515/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości lokalowej urządzona jest księga wieczysta nr SW1K/00099708/2, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 487,00 m². Powierzchnia pomieszczeń przynależnych – 41,80 m². Standard wykończenia lokalu: dobry, do odświeżenia.

Zgodnie z umową ustanowienia odrębnej własności lokali, umową sprzedaży oraz oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki (Rep. A nr 1593/2017) z dnia 12.04.2017 r., w ramach udziału w nieruchomości wspólnej właścicielowi lokalu użytkowego nr 02 przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części stanowiącej plac zabaw dla dzieci o powierzchni 47,70 m², a także powierzchni pomocniczej-technicznej o powierzchni 87,89 m² oraz czterech miejsc naziemnych parkingowych na dz. nr 112.

- 3) nieruchomość lokalowa obejmująca prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego nr 03, składającego się z basenu, części rehabilitacyjnej i saunarium, usytuowanego na parterze budynku mieszkalnego z funkcją pensjonatową „Aparthotel”, położonego w miejscowości Biała Woda przy ul. Na Skarpie nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnymi

oraz udziałem wynoszącym 707/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości lokalowej urządzona jest księga wieczysta nr SW1K/00100001/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 726,20 m². Powierzchnia pomieszczeń przynależnych (pomocniczo-technicznych) – 236,50 m². Standard wykończenia lokalu: dobry, do odświeżenia.

Zgodnie z umową ustanowienia odrębnej własności lokali, umową sprzedaży oraz oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki (Rep. A nr 1593/2017) z dnia 12.04.2017 r., w ramach udziału w nieruchomości wspólnej właścicielowi lokalu użytkowego nr 03 przysługuje prawo wyłącznego korzystania z przylegającego do lokalu tarasu o powierzchni 276,40 m² oraz czterech miejsc naziemnych parkingowych na dz. nr 112.

Budynek, w którym znajdują się ww. lokale użytkowe, został oddany do użytkowania decyzją nr 95/U/2016 z dnia 30.12.2016 r., decyzją nr 41/U/2017 z dnia 14.07.2017 r. oraz decyzją nr 30/U/2018 z dnia 23.04.2018 r.

Przeznaczenie terenu w mpzp: zabudowa mieszkalno-pensjonatowa.

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowych ww. nieruchomości lokalowych stanowiących zorganizowaną całość gospodarczą z wydzieleniem wartości poszczególnych nieruchomości lokalowych.

2. Cel wyceny

Wycenę sporządzono dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest HiG Sp. z o.o., 57-550 Stronie Śląskie, Sienna 11, reprezentowana przez p. Monikę Garnier i Mateusza Hermana. Podstawę formalną wyceny stanowi umowa o sporządzenie operatu szacunkowego zawarta w dniu 9 kwietnia 2025 roku, pomiędzy Zamawiającym wycenę a autorem niniejszego operatu szacunkowego.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2026 r. poz. 399)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 555)

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zmianami)
- Uchwała nr LVII/382/06 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 10 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego położonego we wsi Biała Woda (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2006 r., Nr 120, poz. 1953)

3.3. Podstawy metodyczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nr SW1K/00099707/5 (nieruchomość lokalowa – lokal nr 01)
- Księga wieczysta nr SW1K/00099708/2 (nieruchomość lokalowa – lokal nr 02)
- Księga wieczysta nr SW1K/00100001/7 (nieruchomość lokalowa – lokal nr 03)
- Księga wieczysta nr SW1K/00091673/1 (nieruchomość gruntowa)
- Umowa ustanowienia odrębnej własności lokali, umowa sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki (Rep. A nr 1593/2017) z dnia 12.04.2017 r.
- Decyzja nr 95/U/2016 – pozwolenie na użytkowanie z dnia 30.12.2016 r.
- Decyzja nr 41/U/2017 – pozwolenie na użytkowanie z dnia 14.07.2017 r.
- Decyzja nr 30/U/2018 – pozwolenie na użytkowanie z dnia 23.04.2018 r.
- Zaświadczenia o samodzielności lokali z dnia 24.03.2017 r.
- Projekt wykonawczy Studia Architektonicznego Ozone Czaus, Bernardi Sp. z o.o. we Wrocławiu (wersja elektroniczna)
- Raporty firm konsultingowych, portale branżowe
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych

3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny:	06.05.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	06.05.2026 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	
• stan prawny:	16.04.2026 r.
• stan techniczno-użytkowy:	11.04.2026 r.
Data dokonania oględzin:	11.04.2026 r.

4. Stan prawny przedmiotu wyceny

4.1. Stan prawny

Dla nieruchomości lokalowych urządzone są odrębne księgi wieczyste, prowadzone przez Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr SW1K/00099707/5 (lokal nr 01), księgi wieczystej nr SW1K/00099708/2 (lokal nr 02), księgi wieczystej nr SW1K/00100001/7 (lokal nr 03), oraz innych dokumentów, o których mowa w p. 3.4 operatu szacunkowego.

Wpisy w księdze wieczystej nr SW1K/00099707/5 są następujące:

Dział I-O:

Lokal:

- położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):
dolnośląskie, kłodzki, Bystrzyca Kłodzka, Biała Woda
- ulica: Na Skarpie 4/01
- przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny
- opis lokalu (rodzaj izby - liczba): restauracja - 4, kuchnia - 3
- opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba): pomieszczenia - 24
- przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal):
SW1K / 00091673 / 1
- odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak
- pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:
547,90 m²

Dział I-Sp:

Spis praw związanych z własnością:

- 1) numer prawa: 1; rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu; wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 533 / 10000; numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: SW1K / 00091673 / 1 (nr udziału w prawie: 16)

Dział II:

Właściciele:

- 1) lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1/ 1 /1/ ---; inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): HiG spółka z o.o. Sienna, 020852696, 0001166307

Dział III:

Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów

Dział IV:

Hipoteki:

- 1) numer hipoteki (roszczenia): 1; rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna; suma (słownie), waluta: 1 275 000,00 (jeden milion dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): 1 / zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych w postaci zwrotu pożyczki, o której mowa w § 1. aktu notarialnego z dnia 23 września 2025r, stanowiącego podstawę wpisu, wraz z umownymi odsetkami, odsetek ustawowych oraz kosztów dochodzenia tych wierzytelności w wysokości określonej w odrębnych przepisach, akt notarialny repertorium A nr 19856/2025 z dnia 23 września 2025 r.; wierzyciel hipoteczny: DSH Fundacja Rodzinna w organizacji, Krzeptów, 542052402

Wpisy w księdze wieczystej nr SW1K/00099708/2 są następujące:

Dział I-O:

Lokal:

- położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): dolnośląskie, kłodzki, Bystrzyca Kłodzka, Biała Woda
- ulica: Na Skarpie 4/02
- przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny
- opis lokalu (rodzaj izby - liczba): bar - 5, lobby - 9, sale konferencyjne - 2
- opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba): pow. 41,80 m² - 10
- przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydodrębniono lokal): SW1K / 00091673 / 1
- odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak
- pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 528,80 m²

Dział I-Sp:

Spis praw związanych z własnością:

- 1) numer prawa: 1; rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu; wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 515 / 10000; numer księgi wieczystej, z której wydodrębniono lokal: SW1K / 00091673 / 1 (nr udziału w prawie: 19)
- 2) numer prawa: 2; rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej; treść prawa: bezpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez lokal niemieszkalny numer 5 (garaż) w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 2 jako strefa 1 objęty księgą wieczystą SW1K/00101094/2 na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela oraz osób przez nich upoważnionych, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego o numerze 02, położonego w budynku w Białej Wodzie, w gminie Bystrzyca Kłodzka, powiat kłodzki, przy ulicy Na Skarpie numer 4, na działce numer 112, objętego niniejszą księgą wieczystą; księga powiązana (nieruchomość obciążona): SW1K / 00101094 / 2 (kolejny numer wpisu: 3)

Dział II:

Właściciele:

- 1) lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1/ 1 /1/ ---; inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): spółka Czarna Góra Apartamenty spółka z o.o. Hotel Morawa spółka komandytowa, Stara Morawa, 020852696, 0000316343

Dział III:

Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów

Dział IV:

Hipoteki:

Brak wpisów

Wpisy w księdze wieczystej nr SW1K/00100001/7 są następujące:

Dział I-O:

Lokal:

- położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość):
dolnośląskie, kłodzki, Bystrzyca Kłodzka, Biała Woda
- ulica: Na Skarpie 4/03
- przeznaczenie lokalu: lokal niemieszkalny
- opis lokalu (rodzaj izby - liczba): pokój - 13, pokój - 13, pokój - 5
- opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba): pokój - 5
- kondygnacja: 1,0
- przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal):
SW1K / 00091673 / 1
- odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak
- pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:
962,70 m²

Dział I-Sp:

Spis praw związanych z własnością:

- 1) numer prawa: 1; rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu; wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 707 / 10000; numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: SW1K / 00091673 / 1 (nr udziału w prawie: 45)
- 2) numer prawa: 2; rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej; treść prawa: bezpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez lokal niemieszkalny numer 5 (garaż) objęty księgą wieczystą SW1K/00101094/2 w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 2 jako strefa 1 na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego o numerze 03, położonego w budynku w Białej Wodzie, w gminie Bystrzyca Kłodzka, powiat kłodzki, przy ulicy Na Skarpie numer 4, na działce numer 112, objętego niniejszą księgą wieczystą; księga powiązana (nieruchomość obciążona): SW1K / 00101094 / 2 (kolejny numer wpisu: 1)

Dział II:

Właściciele:

- 1) lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1/ 1 /1/ ---; inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): Czarna Góra Apartamenty spółka z o.o. Hotel Morawa spółka komandytowa, Stara Morawa, 020852696, 0000316343

Dział III:

Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów

Dział IV:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki):

1. DZ. KW. / SW1K / 2090 / 26 / 1 - 2026-02-06, 14:40:39 – wpis hipoteki umownej

Hipoteki:

Brak wpisów.

Inwestycja zrealizowana została na podstawie decyzji nr 36/XII/B/2015 z dnia 22.04.2015 r. – zatwierdzającej projekt budowlany i wydająca spółce Czarna Góra Apartamenty sp. z o.o. pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego z funkcją pensjonatową, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu w Białej Wodzie na dz. nr 112, 111/1, 58/75, 58/76, 58/77, 58/78 i na części dz. nr 113/4, 113/3, 58/70, AM-1, obręb Biała Woda.

Budynek, w którym znajdują się ww. lokale użytkowe, został oddany do użytkowania decyzją nr 95/U/2016 z dnia 30.12.2016 r., decyzją nr 41/U/2017 z dnia 14.07.2017 r. oraz decyzją nr 30/U/2018 z dnia 23.04.2018 r.

Ustalenie stanu techniczno-użytkowego nieruchomości lokalowych przeprowadzono w oparciu o wersję elektroniczną projektu wykonawczego Studia Architektonicznego Ozone Czaus, Bernardi Sp. z o.o. we Wrocławiu, umowy ustanowienia odrębnej własności lokali, umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki (Rep. A nr 1593/2017) z dnia 12.04.2017 r., zaświadczeń o samodzielności lokali, a także o przeprowadzone oględziny.

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali, umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki (Rep. A nr 1593/2017) z dnia 12.04.2017 r. ustalono:

- w ramach udziału w nieruchomości wspólnej właścicielowi lokalu użytkowego nr 01 przysługuje prawo wyłącznego korzystania z przylegającego do lokalu tarasu o powierzchni 254,70 m², powierzchni pomocniczej-technicznej o powierzchni 107,80 m² oraz pięciu miejsc naziemnych parkingowych na dz. nr 112;
- w ramach udziału w nieruchomości wspólnej właścicielowi lokalu użytkowego nr 02 przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części stanowiącej plac zabaw dla dzieci o powierzchni 47,70 m², a także powierzchni pomocniczej-technicznej o powierzchni 87,89 m² oraz czterech miejsc naziemnych parkingowych na dz. nr 112;
- w ramach udziału w nieruchomości wspólnej właścicielowi lokalu użytkowego nr 03 przysługuje prawo wyłącznego korzystania z przylegającego do lokalu tarasu o powierzchni 276,40 m² oraz czterech miejsc naziemnych parkingowych na dz. nr 112.

Dla nieruchomości gruntowej w granicach dz. nr 112 prowadzona jest księga wieczysta nr SW1K/00091673/1. W dz. I-Sp wpisana jest służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu, przeprowadzania wszelkich mediów przez działkę gruntu nr 113/4 na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela m.in. dz. nr 112 oraz służebność przejazdu i przechodu przez dz. nr 1/6, 1/8 na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela m.in. dz. nr 112. Dział I-Sp zawiera również inne uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej polegające na bezpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej – prawie przejazdu i przechodu przez lokal niemieskalny numer 5 (garaż) objęty księgą wieczystą SW1K/00101094/2 na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości objętej SW1K/00091673/1, do pomieszczeń stanowiących pomieszczenia wspólne nieruchomości budynkowej a znajdujących się na poziomie garażu (rozdzielnia SN, transformatorownia, pomieszczenia agregatu, rozdzielnia elektryczna, rowerownia, narciarnia, kotłownia), dla których Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą SW1K/00091673/1 w granicach oznaczonych

na załączniku graficznym nr 2 jako strefa 1. Właścicielami nieruchomości gruntowej są: CGA INVEST sp. z o.o. – w udziale 555 / 10000 części oraz właściciele wyodrębnionych lokali – w pozostałej części. Dział III zawiera wpisy w zakresie:

- 1) służebności przesyłu m.in. na dz. nr 112, w postaci korzystania z pasa o szerokości 1 m, wzdłuż przebiegu sieci ee na rzecz Tauron Dystrybucja S.A.,
- 2) roszczenia o wyodrębnienie lokalu nr 16 na rzecz osoby fizycznej,
- 3) sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej (QUOAD USUM) o treści par. 7 aktu notarialnego z dnia 24.03.2017 r., Rep. A 1316/2017 w ten sposób, że każdoczesny właściciel lub współwłaściciel lokali znajdujących się w budynku na działce nr 112 ma prawo do wyłącznego korzystania z przylegającego do lokalu tarasu lub balkonu oraz części właścicieli lub współwłaścicieli lokali w tym budynku będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsc postojowych przysługujących niektórym właścicielom lokali, jakie związane będą z przynależnymi do tych lokali udziałami we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz we współwłasności działki gruntu nr 112.

Dział IV SW1K/00091673/1 nie zawiera wpisów.

Nieruchomości lokalowe (lokale nr 01, 02 i 03) mają zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z wyżej przywołaną umową, właściciel:

- nieruchomości lokalowej (lokal nr 01) nabył udział wynoszący 217/100000 części,
- nieruchomości lokalowej (lokal nr 02) nabył udział wynoszący 217/100000 części,
- nieruchomości lokalowej (lokal nr 03) nabył udział wynoszący 217/100000 części,

w prawie własności nieruchomości stanowiących działki drogowe, obejmujące drogę wewnętrzną, tj. dz. nr 111/1, 111/3, 111/5, 113/1, 113/3, 58/70 o łącznej powierzchni 1,2024 ha. Ww. nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr SW1K/00093501/9.

4.2. Przeznaczenie terenu

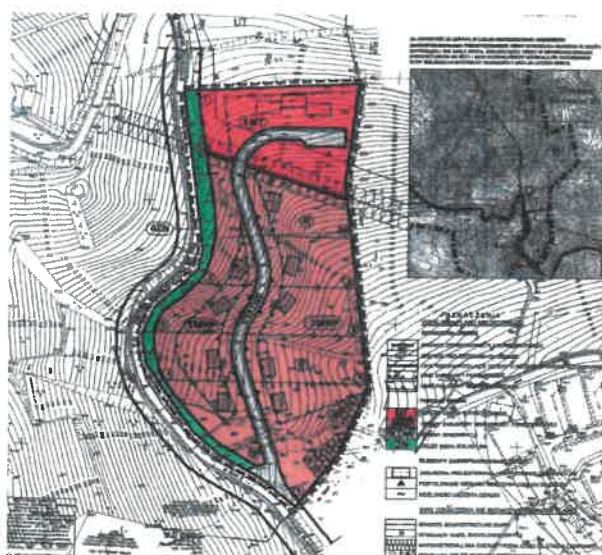
Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr LVII/382/06 Rady Miejskiej w Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 10 kwietnia 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2006 r., Nr 120, poz. 1953) w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego położonego we wsi Biała Woda. Zgodnie z ww. dokumentem rzeczony teren położony jest na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „3MNP”, dla którego:

- a) ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkalno-pensjonatową,
- b) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne usługi związane z funkcją podstawową,
- c) granice projektowanych działek określa rysunek planu,
- d) postulowane i nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu,
- e) orientacyjne usytuowanie projektowanej zabudowy określa rysunek planu,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 2 pełne kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym z możliwością podpiwniczenia do wysokości wynikającej z konfiguracji terenu,
- g) dachy strome dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci pod takim samym kątem 35° - 45°. Główne połączenie dachu w jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami naturalnymi takimi jak łupek, gont. Podstawowy układ kalenicowy określa rysunek planu,

- h) architektura obiektów winna być inspirowana zabudową charakterystyczną dla budownictwa Kotliny Kłodzkiej lub dobrą architekturą współczesną wkomponowaną w otaczający krajobraz. Projektowane obiekty gabarytami, charakterem, formą architektoniczną, materiałem i detalem architektury winny nawiązywać do architektury regionalnej i historycznej zabudowy wsi,
- i) garaże należy projektować jako wbudowane w budynkach lub powiązane z nimi kubaturowo,
- j) maksymalny wskaźnik zabudowy działki do 30%,
- k) dojście do działek od projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej KDW,
- l) na działkach należy przewidzieć pojemniki na odpady bytowe,
- m) dopuszcza się w określonych przypadkach możliwość łączenia działek z zachowaniem warunków podanych w punktach jw.,
- n) miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców pensjonatów w granicach poszczególnych działek,
- o) w maksymalnym stopniu należy zachować istniejącą konfigurację terenu ograniczając prace niwelacyjne w obrębie wyznaczonych działek do niezbędnego minimum.

Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) projektowaną zabudowę hotelową i mieszkalno-pensjonatową obsługiwać będzie projektowana wewnętrzna droga dojazdowa 01 KDW zakończona nawrotką włączoną do drogi wojewódzkiej nr 392 relacji Stronie Śląskie – Bystrzyca Kłodzka;
- 2) droga 01 KDW:
 - a) linie rozgraniczające ulicy – 10 m,
 - b) szerokość jezdni – 5 m,
 - c) obustronne lub jednostronne chodniki z pasem zieleni izolacyjnej.
- 3) parkingi i stanowiska postojowe dla samochodów winny być lokalizowane wyłącznie w obrębie poszczególnych terenów. Ilość stanowisk postojowych należy dostosować do wielkości miejsc noclegowych oraz ilości użytkowników uwzględniając aktualnie stosowane wskaźniki obsługi motoryzacji;
- 4) kierunki i strefy wjazdów do projektowanych obiektów winny być zgodne ze wskazaniem na rysunku planu.



Źródło: Załącznik do Uchwały nr LVII/382/06 z dnia 10 kwietnia 2006 r.

Teren objęty planem miejscowym leży w granicach:

- a) otuliny Śnieżnickiego Parku Krajobrazowego. Stwarza to obowiązek stosowania się do zakazów i nakazów określonych w statucie parku,
- b) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk NATURA 2000 „Bory Bialskie i Grupa Śnieżnika”.

4.3. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

Nieruchomość położona jest w obrębie Biała Woda, w gminie Bystrzyca Kłodzka, w powiecie kłodzkim, w województwie dolnośląskim.

Dolny Śląsk jest jednym z szesnastu polskich województw. W 1999 roku zostało stworzone z ziem wcześniejszych województw:

- wrocławskiego
- legnickiego
- jeleniogórskiego
- wałbrzyskiego
- części leszczyńskiego i kaliskiego

Województwo położone jest na południowym zachodzie Polski. Jego stolicą i zarazem największym miastem jest Wrocław. Dolny Śląsk graniczy z Niemcami oraz Czechami. Przepływają przez niego rzeki takie jak Odra, Bóbr czy Kwis.

Dolny Śląsk zajmuje powierzchnię niemal 20 tys. km², co stanowi około 6% ogólnej powierzchni całego kraju, natomiast liczba mieszkańców osiągnęła liczbę niemal trzech milionów. Województwo obfituje w ciekawe atrakcje turystyczne, jak zamki, średniowieczne zabudowania, parki narodowe i krajobrazowe czy stoki narciarskie położone w Sudetach. Topografia tego regionu pozwala mieszkańcom cieszyć się z relatywnie niewielkiej odległości do rozległych partii górskich, czeskiej oraz niemieckiej stolicy, a także – dzięki coraz lepszej infrastrukturze drogowej – umożliwia szybki dojazd od innych polskich województw.

Powiat kłodzki zlokalizowany jest w południowo-zachodniej Polsce, w południowej części województwa dolnośląskiego. Od północy otoczony jest przez powiaty: dzierzoniowski, ząbkowicki i wałbrzyski, od południa, wschodu i zachodu zaś graniczy z Czechami.

Powiat kłodzki otoczony jest górami stanowiącymi naturalną przegrodę. Część środkową zajmuje Kotlina Kłodzka otoczona od zachodu Górami Bystrzyckimi, Górami Orlickimi i Górami Stołowymi, od północy Górami Sowimi i Górami Bardzkimi, od wschodu zaś Masywem Śnieżnika, Górami Bialskimi i Górami Złotymi. Najwyższym szczytem Ziemi Kłodzkiej jest Śnieżnik Kłodzki (1425 m n.p.m.).

Powiat kłodzki pod względem wielkości powierzchni zajmuje pierwsze miejsce spośród dolnośląskich powiatów. Powiat zamieszkuje jest przez ponad 164 tys. mieszkańców i zajmuje powierzchnię 1643,37 km².

Powiat kłodzki oddalony jest o:

- 90 km od Wrocławia,
- 430 km od Warszawy,
- 180 km od Pragi,
- 320 km od Bratysławy,

- 320 km od Wiednia,
- 380 km od Berlina.

Przez powiat kłodzki przebiega szereg ważnych szlaków komunikacyjnych, wśród nich:

- droga krajowa nr 8 (relacji: granica państwa – Kudowa Zdrój – Kłodzko – Ząbkowice Śląskie – Wrocław – Oleśnica – Syców – Kępno – Walichnowy – Wieluń – Bełchatów – Piotrków Trybunalski – Rawa Mazowiecka – Warszawa – Radzymin – Wyszaków – Ostrów Mazowiecki – Zambrów – Białystok – Korycin – Augustów – Suwałki – Budzisko – granica państwa),
- droga krajowa nr 33 (relacji: Kłodzko – Międzyzlesie – Boboszków – granica państwa),
- droga krajowa nr 46 (relacji: Kłodzko – Nysa – Pakosławice – Jaczowice – Niemodlin – Karczów – Opole – Ozimek – Lubliniec – Blachownia – Częstochowa – Janów – Szczekociny).

Poza tym przez powiat przebiegają też drogi wojewódzkie:

- droga nr 381 (relacji: Wałbrzych – Głuszycy – Nowa Ruda – Kłodzko),
- droga nr 385 (relacji: Tłumaczów – Nowa Ruda – Srebrna Góra – Ząbkowice Śląskie – Ziębice – Grodków – droga nr 46),
- droga nr 387 (relacji: droga nr 385 – Ścinawka Górna – Radków – Karłów – Kudowa Zdrój),
- droga nr 388 (relacji: Ratno Dolne – Polanica Zdrój – Bystrzyca Kłodzka),
- droga nr 389 (relacji: droga nr 8 – Zieleniec – Lasówka – Spalona – Gniewoszków – Międzyzlesie),
- droga nr 390 (relacji: Kamieniec Ząbkowicki – Złoty Stok – Łądek Zdrój),
- droga nr 392 (relacji: Bystrzyca Kłodzka – Idzików – Stronie Śląskie – Łądek Zdrój – Ołdrzychowice Kłodzkie – Żelazno).

W powiecie rozwija się głównie przemysł drzewny, elektryczny i szklarski. Region należy do Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Invest- Park”, działają tu podstrefy Nowa Ruda, Kudowa Zdrój i Kłodzko. Do największych działających w powiecie zakładów należą: ZETKAMA Fabryka Armatury Przemysłowej S.A. w Kłodzku, General Electric Power Control w Kłodzku, Fenelon Group w Kudowie Zdrój, Zakład Produkcji Automatyki Sieciowej S.A. w Przygórzu, Zakład Elektrotechniki Motoryzacyjnej Sp. z o.o. w Dusznikach Zdroju.



Teren powiatu kłodzkiego należy do jednych z ciekawszych i bardzo cennych pod względem przyrodniczym miejsc w województwie dolnośląskim. Na terenie Kotliny Kłodzkiej występuje szereg obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz obszarów parków narodowych, dla których określone są zastrzeżone standardy jakości powietrza. Istnieje tu również szereg cennych,

a nawet unikalnych pod względem przyrodniczym lub krajobrazowym obszarów. Warto wymienić tu szczególnie następujące zespoły:

- Park Narodowy Gór Stołowych – utworzony w 1990 roku; obejmuje centralny, przylegający do granicy polsko-czeskiej obszar Gór Stołowych, które są jedynymi w Polsce górami o budowie płytowej. Znajduje się tu duże nagromadzenie ciekawych form skalnych w postaci labiryntów, wież, grzybów m.in. Błędne Skały, Szczeliniec Wielki czy Skalne Grzyby. W parku występuje wiele chronionych gatunków roślin, szczególnie na terenie dawnego rezerwatu florystyczno-torfowiskowego „Wielkie Torfowisko Batorowskie”.
- Park Krajobrazowy Gór Sowich – utworzony w 1991 roku w Górach Sowich; obejmuje 8140,67 ha na terenie gmin: Głuszycza, Jedlina Zdrój, Walim, Nowa Ruda, Bielawa, Pieszyce, Dzierżoniów i Stoszowice w powiatach dzierżoniowskim, wałbrzyskim, ząbkowickim i kłodzkim. Powołany został w celu ochrony przyrodniczych, kulturowych i estetycznych walorów masywu Gór Sowich oraz stworzenia warunków do wypoczynku i rekreacji.
- Śnieżnicki Park Krajobrazowy – utworzony w 1981 roku w Górach Żłoty, Górach Białskich i Masywie Śnieżnika; obejmuje 28800 ha na terenie gmin Żłoty Stok, Bystrzyca Kłodzka, Łądek Zdrój, Międzyzlesie i Stronie Śląskie w powiatach ząbkowickim i kłodzkim. Ochronie podlegają w nim walory przyrodnicze i krajobrazowe wschodniej części Sudetów Kłodzkich, w tym Jaskinia Niedźwiedzia wraz z atrakcyjną szatą naciekową. Na obszarze parku występuje wiele endemicznych lub rzadkich gatunków zwierząt.

Na terenie powiatu wyznaczono następujące rezerваты przyrody:

- Wodospad Wilczki,
- Torfowisko pod Zieleńcem,
- Śnieżnik Kłodzki,
- Puszcza Śnieżnej Białki,
- Nowa Morawa,
- Jaskinia Niedźwiedzia.

Teren powiatu bogaty jest również w obszary Natura 2000.

Strefa kłodzka ma klimat łagodny, charakteryzujący się większym wpływem Oceanu Atlantyckiego w porównaniu ze środkowymi i wschodnimi rejonami kraju. Zimy są tu łagodniejsze, a lata nieznacznie chłodniejsze. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec ze średnią wieloletnią w Kłodzku +16,9°C. Nieznacznie, bo tylko o 1,1°C ustępuje mu sierpień, a o 2,3°C – czerwiec. Najmroźniejszym miesiącem jest styczeń ze średnią wieloletnią w Kłodzku - 2,4°C. Średnia ilość dni mroźnych wynosi: w grudniu – 9,9, styczniu – 14,1, lutym – 7,9, a w całym roku 37,5 dni. Pierwsze mrozy występują czasem już w listopadzie, a kończą się w marcu. Znaczniejsze przymrozki występują w październiku. Najwięcej, bo jedna trzecia, wiatrów wieje z kierunku południowo-zachodniego. Dominującą rolę odgrywa fen tj. sudecki wiatr halny. W lipcu przeważają wiatry zachodnie, które uderzając o zbocza gór powodują skraplanie się pędzonych znad Atlantyku chmur. W Kotlinie Kłodzkiej suma rocznych opadów zbliżona jest do średniej krajowej i w Kłodzku wynosi 599 mm. Najbardziej deszczowymi miesiącami są w Kłodzku lipiec – 88 mm, czerwiec – 73 mm oraz maj i sierpień – po 72 mm. Opady śnieżne występują na ogół od 25.X do 28.IV – w Kłodzku, a przeciętna liczba dni z opadami śniegu wynosi ponad 185. Największe opady śnieżne występują w styczniu i grudniu.

Zróznicowana rzeźba terenu w powiecie kłodzkim przyczynia się do znacznego urozmaicenia klimatów lokalnych. Stoki o ekspozycji południowej otrzymują najwyższe wartości promieniowania słonecznego, najniższe notuje się na stokach północnych. Przy przeważających wiatrach południowo-zachodnich znaczne fragmenty stoków północnych pozostają w cieniu aerodynamicznym, co umożliwia akumulację śniegu. Jaskrawym przykładem takiej sytuacji jest dzielnica Dusznik Zdroju – Zieleniec. Odmiennymi cechami klimatycznymi niż stoki charakteryzują się doliny cieków (rzek i potoków) będące naturalnymi rynnami spływu chłodnego powietrza, bądź też, przy pogodzie bezwietrznej, będące rejonem zalegania wilgotnego powietrza oraz występowania inwersji termicznej. Zjawisko to powstaje w obniżeniach otoczonych wyniesieniami, skąd odpływ chłodnego powietrza jest utrudniony ze względu na rzeźbę terenu, a często również zwarty drzewostan czy zabudowę. W powiecie kłodzkim jako przykład występowania tego rodzaju stanów pogodowych można podać Nową Rudę lub Duszniki Zdrój (centrum miasta).

Administracyjnie powiat kłodzki podzielony jest na 14 gmin:

- gminy miejskie: Duszniki Zdrój, Kłodzko, Kudowa Zdrój, Nowa Ruda, Polanica-Zdrój,
- gminy miejsko-wiejskie: Bystrzyca Kłodzka, Łądek Zdrój, Międzyzlesie, Radków, Stronie Śląskie, Szczytina,
- gminy wiejskie: Kłodzko, Lewin Kłodzki, Nowa Ruda.

Gmina Bystrzyca Kłodzka położona jest w południowej części obszaru powiatu kłodzkiego, granicząc od północy kolejno z gminami: Szczytina, Polanica Zdrój, Gminą Wiejską Kłodzko, zaś od południa z Gminą Międzyzlesie. Zachodnia granica gminy pokrywa się z granicą państwową z Czechami. Od wschodu gmina sąsiaduje z Gminą Stronie Śląskie i Łądek Zdrój. Niewielki odcinek gminy w rejonie Śnieżnika pokrywa się z granicą państwową z Czechami.

Siedzibą władz samorządowych gminy jest miasto Bystrzyca Kłodzka. Przez obszar gminy, na kierunku północ-południe, przebiega zelektryfikowana linia kolejowa nr 276 o państwowym znaczeniu, relacji Wrocław - Kłodzko - Bystrzyca Kłodzka - Międzyzlesie - granica Państwa, a także droga krajowa nr 33 relacji: Kłodzko - Bystrzyca Kłodzka - Międzyzlesie - granica Państwa. Są to dwie najważniejsze arterie komunikacyjne, łączące gminę z krajowym systemem i ościennymi Czechami. Układ ten uzupełniają trzy drogi wojewódzkie:

- nr 388 droga klasy głównej, relacji: Ratno Dolne - Polanica Zdrój - Bystrzyca Kłodzka;
- nr 389 droga klasy zbiorczej, relacji: Duszniki Zdrój - Międzyzlesie;
- nr 392 droga klasy głównej, relacji: Bystrzyca Kłodzka - Łądek Zdrój - Żelazno, a także sieć dróg powiatowych i gminnych.

Według regionalizacji kraju, dokonanej przez prof. J. Kondrackiego, na obszarze Gminy Bystrzyca Kłodzka wyróżnia się dwa makroregiony: Sudety Środkowe i Sudety Wschodnie.

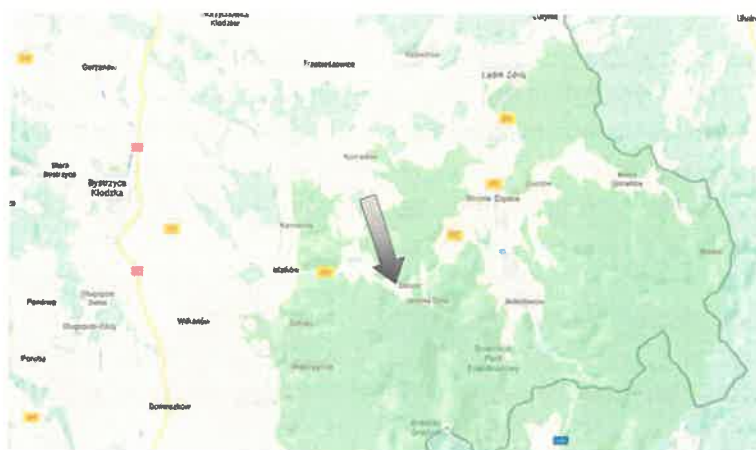
W granicach makroregionu Sudety Środkowe zawarta jest zachodnia i środkowa część obszaru gminy, ujęta w dwóch mezoregionach:

- Rów Górnej Nisy; jako południowe przedłużenie mezoregionu Kotlina Kłodzka, który zajmuje środkową część obszaru gminy a jego południkową osią jest dolina Nisy Kłodzkiej;
- Góry Bystrzyckie: ograniczające zasięg Rowu Górnej Nisy w kierunku zachodnim.

Makroregion Sudety Wschodnie obejmują wschodnią i południową część obszaru gminy. Wyodrębnia się tu mezoregion Masywu Śnieżnika ze swoim północno-zachodnim przedłużeniem w postaci pasma Krowiarek.

Gmina Bystrzyca Kłodzka przynależy do powiatu kłodzkiego. Posiada łączną powierzchnię 338,59 km² (w tym miasto 10,7 km²), co stanowi jednak zaledwie 1,7% powierzchni województwa dolnośląskiego, lecz aż 20,6 % obszaru powiatu kłodzkiego.

Nieruchomość położona jest w Masywie Śnieżnika u podnóża Czarnej Góry (1205 m n.p.m.), na granicy obrębów Biała Woda i Sienna na wysokości 680-830 m n.p.m.



Źródło: www.google.pl/maps

Nieruchomość oddalona jest zaledwie ok. 6,5 km od centrum Stronia Śląskiego. Położona jest w pobliżu Jaskini Niedźwiedziej w Kletnie. Dojazd możliwy jest od Stronia Śląskiego i Łądką Zdroju, ale także od Bystrzycy Kłodzkiej – drogą wojewódzką nr 392, stanowiącą część Śródsudeckiej Drogi Turystycznej.

Nieruchomość stanowi część ośrodka narciarskiego „Czarna Góra Resort”, który jest całorocznym ośrodkiem górskim położonym w masywie Śnieżnika. Latem zapewnia trasy dla rowerzystów i miłośników turystyki górskiej, zimą – udostępniając infrastrukturę narciarską i noclegową – staje się jednym z najlepszych ośrodków narciarskich w Polsce. Do dyspozycji jest piętnaście tras, w tym jedna dojazdowa i pięć polan narciarskich, o łącznej długości ponad 14 kilometrów. Cztery stoki szczytą się długością powyżej 1000 metrów, a najdłuższy z nich ciągnie się przez niemal 1700 metrów. Część z tras posiada homologacje FIS. Wszystkie trasy są ratrakowane dwa razy dziennie, a za dośnieżanie odpowiada nowoczesny, zautomatyzowany system naśnieżania oraz zespół nadzorujący – SnowCrew. Siedem tras oraz cztery polany szkoleniowe (w tym najdłuższa – 1680 m) wyposażonych jest w system oświetleniowy.



Źródło: www.czarnagora.pl

Czarna Góra Resort oferuje jeden karnet, który pozwala na korzystanie ze wszystkich wyciągów, kolei oraz tras zjazdowych znajdujących się na jego terenie. Za transport na stoku odpowiada sześć wyciągów, trzy koleje linowe oraz trzy taśmy. Wśród nich jest sześciuosobowa, nowoczesna Luxtorpeda, która dociera na szczyt Czarnej Góry (1150 m n.p.m.), dwie 4-osobowe koleje, w tym jedna prowadząca prosto na Żmijowiec (1100 m n.p.m.), a także cztery wyciągi typu BabyLift. Dodatkowo w samym sercu ośrodka znajdują się cztery wypożyczalnie sprzętu zimowego i szkółki narciarskie rekomendowane przez Czarna Góra Resort.

Zimą funkcjonuje tu także lodowisko – Ice Arena Czarna Góra. Poza tym przygotowanych jest ok. 200 km ratrakowanych i oznakowanych tras biegowych. Funkcjonują szkoły narciarskie dla dorosłych i dzieci.

Dla turystów latem przygotowano atrakcje dla pasjonatów trekkingu, wycieczek górskich i jazdy rowerowej. Do użytku oddanych jest wiele dróg downhillowych, singletracków, tras Family Freeride. Różnorodność szlaków rowerowych pozwala na długie i krótkie wycieczki po łatwych, średniozaawansowanych i profesjonalnych trasach rowerowych. Wyprawę urozmaica przejazd Luxtorpedą, która dzięki specjalnie zamontowanym hakom daje możliwość wwiezienia roweru na górę. Na miejscu dostępna jest także wypożyczalnia rowerów. Można również skorzystać z nauki jazdy z instruktorem.

Dzięki dogodnej komunikacji, rozwiniętej bazie gastronomiczno-rekreacyjno-konferencyjnej, całoroczny ośrodek górski „Czarna Góra Resort” należy do atrakcyjnych miejsc wypoczynkowych dla turystów. Stanowi on świetną bazę dla turystów wędrujących po Kotlinie Kłodzkiej, do uprawiania górskiej turystyki rowerowej i zwiedzających ziemię kłodzką bogatej w liczne atrakcje turystyczne. Poniżej przedstawiono przykładowe atrakcje znajdujące się w otoczeniu tej lokalizacji:

- Jaskinia Niedźwiedzia w Kletnie – jest to najdłuższa jaskinia w Sudetach i jedna z większych w Polsce leżąca w górze Stromej (1166,8 m n.p.m.) odkryta w 1966 r., a udostępniona do zwiedzania w roku 1983. Rozłożone horyzontalnie korytarze mają łączną długość ok. 5 km i znajdują się na wielu poziomach;
- Kopalnia Uranu w Kletnie – Podziemna Trasa Turystyczna w Kletnie. Kopalnia uranu położona jest na północnym stoku Żmijowca w Masywie Śnieżnika. Kopalnia obejmowała 20 sztolni, 3 szyby, a sumaryczna długość wszystkich wyrobisk górniczych wynosiła ponad 37 km;
- Wapiennik w Starej Morawie – piec wapienniczy w Starej Morawie prawdopodobnie zbudowany z początkiem XIX wieku w latach 1820-1850 w miejscu starszego już wapiennika. Na terenie przynależnym do Wapiennika znajduje się Ogród Japoński, Piramida, Wahadło Foucalta i pracownia druku artystycznego;
- Wieża widokowa na Czarnej Górze – w roku 2000 na samym szczycie (Czarnej Góry 1205 m n.p.m.) wybudowano wieżę widokową o wysokości 14 metrów. Panorama rozciągająca się z wieży zachwyca wszystkich, widok na Kotlinę Kłodzką, otaczające pasma górskie, a czasem zauważyć można szczyty Karkonoszy, światła Wrocławia lub nawet Pragi;
- Śnieżnicki Park Krajobrazowy – powstał w 1981 roku na obszarze 28,8 tys. ha, w tym 26,3 tys. ha lasów. Swym zasięgiem obejmuje trzy grupy górskie Sudetów Wschodnich: Masyw Śnieżnika, Góry Bialskie, Góry Złote. Centralnym wzniesieniem i najwyższym szczytem jest Śnieżnik 1 426 m n.p.m. o charakterze subalpejskim;

- Zapora wodna w Międzygórzu – kamienna zapora o wysokości 29 m i długości 108 m ze zbiornikiem, który może pomieścić prawie 1 milion metrów sześciennych wody. Tama posiada metalową kładkę na wysokości 30 m i przejście po niej jest niezapomnianym wrażeniem, a przy tym pozwala na podziwianie wspaniałych górskich widoków;
- Wodospad Wilczki w Międzygórzu – największy i najwyższy wodospad w Masywie Śnieżnika, jeden z najwyższych w Sudetach. Powstał na linii uskoku tektonicznego, skąd rzeka Wilczka spada z ponad 20 m do kotła i dalej płynie wąskim wąwozem, którego pionowe skały osiągają nawet 25 m. Wodospad wraz z najbliższym otoczeniem objęte są od 1958 roku ochroną i tworzą rezerwat przyrody „Wodospad Wilczki”;
- Ścieżka w chmurach w Dolni Morawa – Sky Walk, czyli spacer w chmurach, który możliwy jest w Resorcie Dolni Morawa to wyjątkowe przeżycie dla każdego. Wieża o wysokości 55 m znajduje się na zboczu góry Ślammik na wysokości 1116 m n.p.m. Poprzez swoje położenie gwarantuje doskonałe widoki na cały Masyw Śnieżnika z malowniczą doliną rzeki Morawy. W oddali rysują się grzbiety Jeseníków, Suchy Vrch i Karkonosze;
- Kopalnia Złota w Złotym Stoku – kopalnia wraz z jedynym w Polsce podziemnym wodospadem oraz Średniowiecznym Parkiem Techniki stanowi atrakcję unikatową w skali europejskiej, obejmująca dwie sztolnie. W pierwszej z nich – „Gertrudzie” (500 m) – turyści mogą zobaczyć też zbiór pamiątek związanych z 10-wiekową tradycją i historią wydobywania złota oraz zapierający dech w piersiach skarbiec z 1066 sztabami złota. Druga ze sztolni – „Czarna” (700 m) – znajduje się w górnej części Złotego Jaru. Ta sztolnia wiedzie zwiedzających XVI-wiecznymi, ręcznie kutymi wyrobiskami, poprzez komory, po wybranych gniazdach rudy złotonośnej.

Wokół „Aparthotelu”, w którym usytuowane są przedmiotowe lokale, zlokalizowanych jest sześć budynków apartamentowych 4- i 5-kondygnacyjnych. W dalszym sąsiedztwie, w otoczeniu centrum narciarskiego, zlokalizowanych jest wiele nowoczesnych hoteli i pensjonatów.

4.4. Opis budynku

Inwestycja zrealizowana została na podstawie decyzji nr 36/XII/B/2015 z dnia 22.04.2015 r. – zatwierdzająca projekt budowlany i wydająca spółce Czarna Góra Apartamenty Sp. z o.o. pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego z funkcją pensjonatową, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu w Białej Wodzie na dz. nr 112, 111/1, 58/75, 58/76, 58/77, 58/78 i na części dz. nr 113/4, 113/3, 58/70, AM-1, obręb Biała Woda.

Budynek, w którym znajdują się ww. lokale użytkowe, został oddany do użytkowania decyzją nr 95/U/2016 z dnia 30.12.2016 r., decyzją nr 41/U/2017 z dnia 14.07.2017 r. oraz decyzją nr 30/U/2018 z dnia 23.04.2018 r.

Budynek mieszkalny z funkcją pensjonatową zaprojektowano jako kompozycję 3 brył: dwóch ustawionych równolegle do linii zabudowy i trzeciej stanowiącej rodzaj łącznika (łącznik podkreślony jest architektonicznie poprzez inny rodzaj wykończenia elewacji). Całość zwieńczona jest dachem wielospadowym o kącie nachylenia do 40°. Budynek ten zamyka kompleks budynków („Czarna Góra Resort”), składających się na w pełni zurbanizowane osiedle turystyczne, wraz z infrastrukturą gastronomiczno-rekreacyjno-konferencyjną.

Dla budynku zaprojektowano jedną główną strefę wejściową oraz wejścia pomocnicze i ewakuacyjne (wyjścia/wejścia do części restauracyjnej powiązanej z platformą widokową, wejścia do sal konferencyjnych, wyjścia ze strefy basenowej, saunarium/pomieszczenia wypoczynkowe). Na najniższej kondygnacji zaplanowano wjazd do garażu podziemnego. W strefie wjazdu zlokalizowano strefę dostaw wraz z miejscem odstawczym oraz wejścia do pomieszczeń gromadzenia odpadów.

Budynek zlokalizowany jest w północno-wschodniej części działki. Budynek jest obiektem 6-kondygnacyjnym, w którym zaprojektowano 142 apartamenty, podziemny parking na 113 miejsc postojowych, strefę gastronomiczno-rekreacyjno-konferencyjną wraz z niezbędnym zapleczem technicznym. Posiada 2 kondygnacje piwnic wynikające z konfiguracji terenu, 2 kondygnacje nadziemne pełne, 2 kondygnacje nadziemne w ramach poddasza. Ze względu na konfigurację terenu w projekcie przyjęto poziom 0,00 budynku powyżej poziomu kondygnacji piwnicznych (posadzka 3 kondygnacji). Zgodnie z kwalifikacją wysokością [WT] – budynek jest budynkiem średniowysokim (SW).

Na poszczególnych kondygnacjach znajdują się odpowiednio:

- kondygnacja piwniczna (podziemna) – część garażowa z: zapleczem kuchni, strefą dostaw, pomieszczeniami gromadzenia odpadów, pomieszczeniami technicznymi w tym stacji transformatorowej, pom. wentylatorni, pomieszczeń technicznych (węzeł wodny),
- parter – część usługowa związana z częścią podstawową w tym: strefa SPA (szatnie, baseny, sauny, gabinety zabiegów kosmetycznych) wraz z zapleczami socjalnymi oraz pomieszczeniami technicznymi,
- piętra 1-2 – kondygnacje nadziemne pełne – część mieszkalna (lokale mieszkalne),
- piętra 3-4 – kondygnacje nadziemne w ramach poddasza – część mieszkalna (lokale mieszkalne).

W poziomie kondygnacji podziemnej poprzez zjazd z drogi wewnętrznej, dostępna poprzez bramę, jest część garażowa, strefa dostaw oraz pomieszczenia zaplecza i dostaw kuchni. Strefa wjazdową uzupełnia zatoka manewrowa przeznaczona dla ruchu pojazdów dostawczych. Parking podziemny zaprojektowano dla 113 miejsc postojowych w tym 2 dla niepełnosprawnych. Parking nie jest przewidziany do parkowania samochodów wyposażonych i korzystających z instalacji gazowej. Z poziomu kondygnacji podziemnej poprzez garaż dostępne są pomieszczenia techniczne, zaplecza kuchni, pomieszczenia gromadzenia odpadów i pomieszczenia pomocnicze np. narciarnia.

Parter dostępny jest poprzez główne wejście zlokalizowane od strony placu wejściowego i parkingu terenowego. Na tym poziomie zaplanowano usługi związane z funkcją podstawową: recepcję z biurem menedżera obiektu, pomieszczenie zabaw dla dzieci, restaurację z barem, zespół sal konferencyjnych, zespół SPA w tym baseny, sauny, gabinety zabiegów kosmetycznych, szatnie i przynależne w/w funkcjom pomieszczenia higieniczno-sanitarne, pomocnicze i techniczne.

Budynek mieszkalny z funkcją pensjonatową posiada 142 jednostki mieszkaniowe 1-, 2- i 3-pokojowe położone na 2 kondygnacjach pełnych i dwóch kondygnacjach w ramach poddasza. Kondygnacje mieszkalne dostępne są z dwóch klatek schodowych i zaprojektowano jako zespół jednostek mieszkalnych w układzie korytarzowym. Wzdłuż budynku zaprojektowano

dojścia komunikujące strefy usługowe oraz zapewniające dojścia do wyjść ewakuacyjnych w postaci chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m, tarasy restauracyjno-widokowe oraz patia-place rekreacyjno-wypoczynkowe. Budynek, w każdej jego części dostępny jest dla osób niepełnosprawnych (windy, progi nie wyższe niż 2,0 cm, zagwarantowane spadki zgodne z WT, itp.).

Dane liczbowe budynku (źródło: projekt wykonawczy):

Tabela 1

wielkość charakterystyczna	wielkość	jednostka
pow. działki nr 112	6 092,00	m ²
powierzchnia zabudowy	1 830,00	m ²
powierzchnia użytkowa (łącznie), w tym:	11.407,73	m ²
– kondygnacja garażu (poziom -2)	3.821,66	m ²
– parter (poziom -1)	1.968,48	m ²
– piętro 1 (poziom 0)	1.508,67	m ²
– piętro 2 (poziom +1)	1.508,75	m ²
– piętro 3 (poziom +2)	1.508,47	m ²
– piętro 4 (poziom +3)	1.093,70	m ²
powierzchnia użytkowa niebilansowalna H<1,9 m (łącznie), w tym:	65,58	m ²
– piętro 3 (poziom +2)	2,19	m ²
– piętro 4 (poziom +3)	63,39	m ²
podział powierzchni użytkowej funkcjonalnie (łącznie), w tym:	11.473,31	m ²
– pow. mieszkalna (z pom. pomocniczymi – w ramach mieszkań)	4.736,31	m ²
– pow. usługowa (z pom. pomocniczymi – w ramach usług)	1.686,08	m ²
– pow. komunikacji	1.259,86	m ²
– pow. techniczna	424,11	m ²
– pow. gospodarcza	22,28	m ²
– pow. garażu	3.069,09	m ²
– pow. niebilansowalna (H<1,9 m)	65,58	m ²
powierzchnia tarasów i balkonów (łącznie), w tym:	561,37	m ²
– pow. tarasów	355,04	m ²
– pow. balkonów	326,33	m ²
rozdział powierzchni użytkowej (łącznie wg PN-ISO 5638:1967), w tym:	11.473,31	m ²
– pow. podstawowa (łącznie), w tym:	4.800,36	m ²
– w ramach usług	1.132,70	m ²
– w ramach mieszkań	3.467,66	m ²
– pow. pomocnicza (łącznie), w tym:	1.433,91	m ²
– ogólnodostępna	222,28	m ²
– w ramach usług	563,25	m ²
– w ramach mieszkań	648,25	m ²
– pow. komunikacji (łącznie), w tym:	1.880,26	m ²
– ogólnodostępna + usługi	1.259,86	m ²
– w ramach mieszkań	620,40	m ²
– pow. techniczna	424,11	m ²
– pow. garażu wielostanowiskowego	3.069,09	m ²
– pow. niebilansowalna (H<1,9 m)	65,58	m ²
powierzchnia całkowita brutto (zamknięta), w tym:	14.036,80	m ²
– kondygnacja garażu (poziom -2)	4.254,82	m ²
– parter (poziom -1)	2.261,03	m ²
– piętro 1 (poziom 0)	1.860,29	m ²
– piętro 2 (poziom +1)	1.860,29	m ²
– piętro 3 (poziom +2)	1.860,29	m ²
– piętro 4 (poziom +3)	1.483,55	m ²
– poddasze nieużytkowe (przestrzeń instalacyjna)	458,53	m ²
wskaźnik netto / brutto	81,73	%
wskaźnik parkingowy (garaż)	27,16	1mp/m ²
wysokość zabudowy wg § 8 WT (bud. SW)	22,25	m
liczba kondygnacji	6	-
wysokość całkowita budynku (od poziom posadzki na najniższej kondygnacji do najwyższego punktu pokrycia dachu)	24,89	m
rzędna poziomu posadowienia – poziom ± 0,00 budynku	826,17	m n.p.m.
kubatura ca brutto	53.925,67	m ³

Opis budynku:

- płyta fundamentowa żelbetowa,
- ściany zewnętrzne dwuwarstwowe: murowane z bloczków silikatowych gr. 24-18 cm, ocieplone styropianem 18 cm,
- ściany nośne wewnętrzne – murowane z bloczków silikatowych gr. 24 cm,
- ścianki działowe – murowane z bloczków silikatowych lub gazobetonowych gr. 8 cm lub 12 cm,
- trzony wentylacyjne z kształtek ceramicznych oraz systemowe,
- naproża prefabrykowane z belek L19 lub wylwane na mokro,
- stropy: typu Filigran,
- dach: więźba dachowa drewniana; kryty dachówką/blacho dachówką; ocieplenie wełną mineralną z warstwą wiatroizolacji, od wewnątrz obudowa płytami g-k,
- okna z PCV; rolety zewnętrzne w apartamentach stykających się z gruntem; parapety zewnętrzne cynkowo-tytanowe, powlekane; parapety wewnętrzne – PCV/ konglomerat/ kamień,
- drzwi wejściowe do budynku: aluminiowe, przeszklone; drzwi do pomieszczeń pomocniczych: pełne;
- drzwi wewnętrzne,
- klatka schodowa: wykończona płytkami gresowymi, płytami kamiennymi lub wykładziną, ściany dwukrotnie malowane lub tapetowane,
- instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, telefoniczna, internetowa, RTV, c.o., c.w.u. – z osprzętem,
- elewacja: tynk akrylowy, barwiony w masie,
- tynki wewnętrzne: gipsowe, maszynowe lub okładzina drewnopodobna,
- podłogi w pomieszczeniach wspólnych: wykończone płytkami gresowymi,
- łazienki: płytki ceramiczne podłogowe i ściennie, armatura, umywalki, kompaktki z zabudową podtynkową,
- inne: basen: niecka ze stali nierdzewnej; montaż technologii kuchennej i basenowej; balkony i tarasy wykończone na gotowo; zabudowy szklane; windy.

Stan techniczno-użytkowy budynku – dobry.

Elementami małej architektury są przede wszystkim: murki oporowe, schody zewnętrzne, zintegrowane donice na rośliny, siedziska architektoniczne (ławki) kosze na śmieci, elementy oświetlenia terenu, fontanna. W ramach wyposażania terenów zielonych i rekreacyjnych przewidziano ustawienie ławek o konstrukcji metalowej z siedziskami drewnianymi – spójnymi z kolorystyką założoną dla całego projektu. W strefach rekreacyjnych (przy siedziskach) zaprojektowano w formie uzupełnienia kosze śmietnikowe. Integralną częścią wyposażenia terenu jest system oświetlenia w postaci lamp oświetleniowych wzdłuż wszystkich ciągów komunikacyjnych tj. wzdłuż chodników oraz w ramach placów – patio ograniczonych budynkiem. Na pozostałe elementy oświetleniowe składają się lokalne źródła światła oświetlające strefy dość do budynków (oświetlenie i podświetlanie poziomych płaszczyzn ruchu).

Wzdłuż ciągów komunikacyjnych zaprojektowano oświetlenie terenu nieruchomości w postaci: lamp oświetleniowych (słupki i słupy oświetleniowe) i podświetleń liniowych (węże typu LED, oświetlenia punktowe) – opracowywanych na podstawie projektu elektryki.

Inwestycja w zakresie przyłącza telekomunikacyjnego umożliwiła, poza standardowymi usługami telekomunikacyjnymi, dostęp do szerokopasmowego Internetu.



Wykonane przyłącza i instalacje: wodociągowe, sanitarne i deszczowe, instalacji zewnętrznej hydrantowej i ciepłowniczej, teletechniczne i elektroenergetyczne.

Dla przedmiotowej inwestycji zaprojektowano układ komunikacji wewnętrznej opartej na pętli drogi dojazdowej o parametrach drogi pożarowej z wjazdem na wewnętrzną drogę dojazdową 1KDW połączoną z drogą wojewódzką nr 392 relacji Stronie Śląskie - Bystrzyca Kłodzka poprzez drogi wewnętrzne do istniejącego zjazdu na drogę wojewódzką.

W ramach układu komunikacyjnego przewidziano: budowę drogi dojazdowej wewnętrznej, budowę miejsc postojowych nadziemnych, tj. 22 m.p. (wymiary miejsc postojowych: 2,30 x

5,00 dla typowego miejsca postojowego) oraz budowę chodników. Chodniki zgodnie z projektem włączono do systemu chodników istniejącego osiedla Czarna Góra. Ze względu na znaczne deniwelacje terenu, na ciągach komunikacji pieszej (chodniki) wykonano schody zewnętrzne.

Nasadzenia wokół budynku obsadzone są roślinnością niską i płożącą (tereny trawiaste, nasadzenia krzewów i małych drzew).

4.5. Opis lokalu nr 01

Przedmiotowy lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 358,50 m², powierzchni pomieszczeń przynależnych 189,40 m² oraz powierzchni pomocniczej 107,80 m², usytuowany jest na parterze i kondygnacji podziemnej w budynku Aparthotelu, na terenie istniejącego całorocznego ośrodka górskiego „Czarna Góra Resort”.

Przedmiotowy lokal dostępny jest z poziomu przyziemia, a jego infrastruktura ulokowana jest na dwóch poziomach, na którą składa się według projektu wykonawczego:

- ZESPÓŁ RESTAURACYJNY:

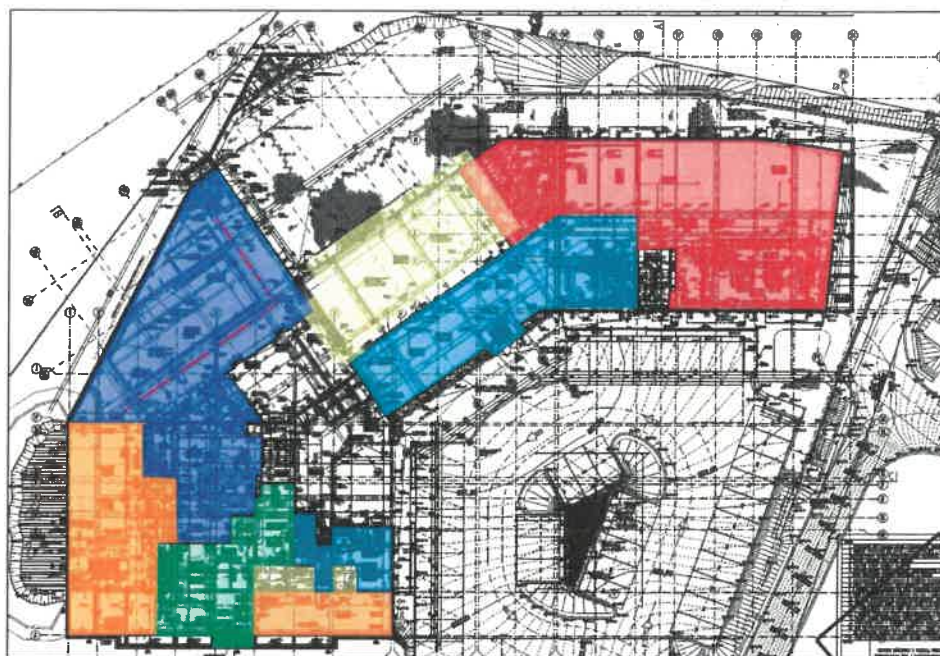
Część południowa kondygnacji parteru oraz kondygnacji podziemnej została zaprojektowana jako restauracja wraz z kuchnią i niezbędnym zapleczem. Układ funkcjonalny obejmuje salę konsumpcyjną. Pełnowymiarowa kuchnia zapewnia możliwość obsługi restauracji zaprojektowanej jako dwusystemowej: barmarowym i a la carte.



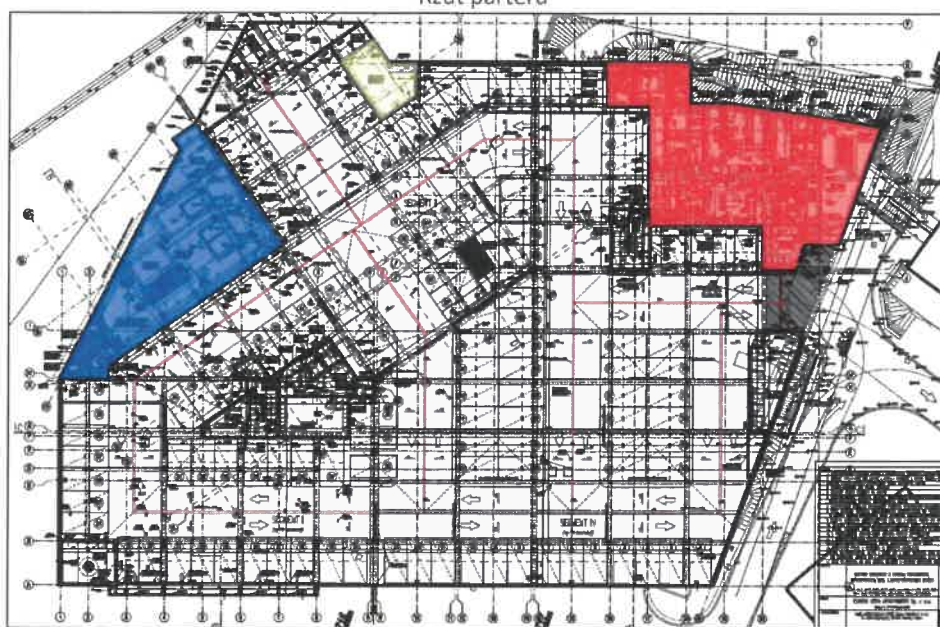


Standard wykończenia obiektu ocenia się jako dobry. Stan techniczny budynku – dobry. Stopień zużycia – 15-20%. Pozostały okres użytkowania obiektu określono na ok. 50 lat.

Na poniższych szkicach przedstawione zostały rzuty kondygnacji budynku, na których usytuowany jest przedmiotowy lokal użytkowy (zaznaczony kolorem czerwonym).



Rzut parteru



Rzut podziemia

Tabela nr 2 przedstawia zestawienie powierzchni lokalu:

Tabela 2

P-1.31	JADALNIA PRACOWNICZA		9,4	
P-1.32	MROŻNIA		5,3	
P-1.33	MAG URZ. CHŁODNICZYCH		9	
P-1.34	MAG. ART. SPOŻYWCZYCH		10	
P-1.35	POM. KIEROWNIKA		10,7	
P-1.36	MAG. ALKOHOLU		4,8	
P-1.37	MAG. NAPOJÓW		7,8	
P-1.38	POM. WENT. (KUCH+REST)			49,2
P-1.39	PRZEDSIÓNEK		3	
P-1.40	ŚMIETNIK-KUCHNIA		17,2	
P-1.41	POM. PORZĄDKOWE		2,7	
P-1.42	MAG. WARZYW/OWOCÓW		6,7	
P-1.43	POM. PRZYGOT. WSTĘPNEGO		12	
P-1.44	KOMUNIKACJA WEW.			35,00
P-1.45	POM. PRZYGOT. CZYSTEJ		29,4	
P-1.46	CHŁODNIA		6,6	
P-1.47	ZMYWALNIA		6,6	
P-1.48	KOMUNIKACJA WEW.			21,20
P-1.49	ŚLIZA			2,40
P0.61	S. KONFER. REST I	29,00		
P0.62	S. KONFER. REST II	30,60		
P0.63	SALA RESTAURACYJNA	208,20		
P0.64	ROZDZIELNIA KELNERSKA	14,90		
P0.65	KUCHNIA	49,20		
P0.66	LADA WYDAWCZA	19,89		
P0.67	CHŁODNIA PODRĘCZNA	6,60		
		358,5	189,4	107,8

powierzchnia użytkowa samodzielny lokal	358,5 m ²
powierzchnia użytkowa przynależna	189,4 m ²
RAZEM powierzchnia użytkowa	547,9 m²

powierzchnia pomocnicza-techniczna	107,8 m ²
Taras (do wyłącznego korzystania)	254,7 m ²

4.6. Opis lokalu nr 02

Przedmiotowy lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 487,00 m², powierzchni pomieszczeń przynależnych 41,80 m², usytuowany jest na parterze w budynku Aparthotelu, na terenie istniejącego całorocznego ośrodka górskiego „Czarna Góra Resort”.

Przedmiotowy lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 487,00 m², powierzchni przynależnej 41,80 m² oraz powierzchni pomocniczej 87,89 m², usytuowany jest na parterze i kondygnacji podziemnej w budynku Aparthotelu, na terenie istniejącego całorocznego ośrodka górskiego „Czarna Góra Resort”. Ponadto w ramach udziału w nieruchomości wspólnej właścicielowi lokalu użytkowego nr 02 przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części stanowiącej plac zabaw dla dzieci o powierzchni 47,70 m², a także czterech miejsc naziemnych parkingowych na dz. nr 112.

Przedmiotowy lokal dostępny jest z poziomu przyziemia, zlokalizowany jest głównie w tym poziomie. Składa się na niego według projektu wykonawczego:

- **SALA KONFERENCYJNA**

Obejmuje salę konferencyjną przeznaczoną na 180 miejsc siedzących, dostępną z głównego holu poprzez trzy wejścia zlokalizowane za recepcją oraz zaplecze sali. W bezpośrednim sąsiedztwie sali konferencyjnej zlokalizowany jest zespół sanitarno-szatniowy obejmujący szatnię, wc dla niepełnosprawnych oraz toalety ogólnodostępne dla obsługi gości.



- ZESPÓŁ LOBBY + BAR:

Funkcję restauracji uzupełnia bar z miejscami siedzącymi barowymi i w ramach lobby wraz z zapleczem i węzłem sanitarnym. Strefa wejściowa umożliwia komunikację do pozostałych dwóch lokali oraz części hotelowej budynku.





Tabela nr 3 przedstawia zestawienie powierzchni lokalu nr 02:

Tabela 3

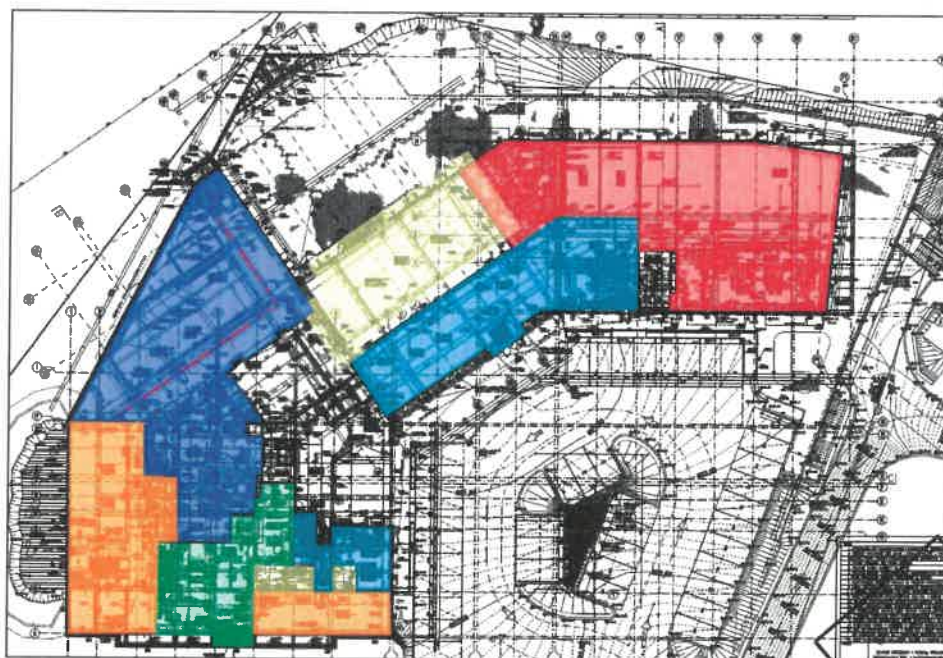
02 konferencje lobby		samodzielny lokal	pomieszczenia przynależne	
			użytkowe	pomocnicze - techniczne
P-1.21	POM.WENT.(SALE KONF.)			36,60
P-1.55	POM. WENT. NAWIEWNEJ			7,1
P0.01	WIATROLAP			9,79
P0.02	HOL GŁÓWNY	119,80		
P0.03	LOBBY	23,30		
P0.04	RECEPCJA	12,60		
P0.05	SALA KONFERENCYJNA	190,30		
P0.06	MAGAZYN SALI KONF.	20,50		
P0.08	MAGAZYN PODRĘCZNY		3,00	
P0.09	SANIT. DLA DZIECI		3,10	
P0.10	POM MATKI I DZIECKA		3,90	
P0.11	KOMUNIKACJA WEW.			7,10
P0.12	BIURO KIEROWNIKA		19,00	
P0.13	POM.DSO			5,90
P0.15	CENTRALA SWIN KD CCTV			3,50
P0.16	POM.IT/SERWEROWNIA			7,90
P0.17	POM.MAGAZ.IT		3,40	
P0.18	POM.GOSPODARCZE		3,80	
P0.19	PRZEDSIÓNEK SANIT.		1,50	
P0.20	WC MĘSKI		1,30	
P0.21	PRZEDSIÓNEK SANIT.		1,50	
P0.22	WC DAMSKI		1,30	

P0.48	STREFA BARU	37,30		
P0.49	BAR	12,50		
P0.50	PRZEDSIONEK SANIT.	1,30		
P0.51	WC PERSONEL	1,30		
P0.52	KOMUNKACJA WEW.			2,50
P0.53	POM. ZAPLECZA BARU	11,80		
P0.54	KOMUNKACJA WEW.			7,50
P0.55	SZATNIA	5,90		
P0.56	PRZEDSIONEK MĘSKI	6,40		
P0.57	SANITARIAT MĘSKI	13,70		
P0.58	SANITARIAT DAMSKI	19,00		
P0.59	PRZEDSIONEK DAMSKI	7,00		
P0.60	WC NP +MATKA	4,30		
		487,00	41,80	87,89

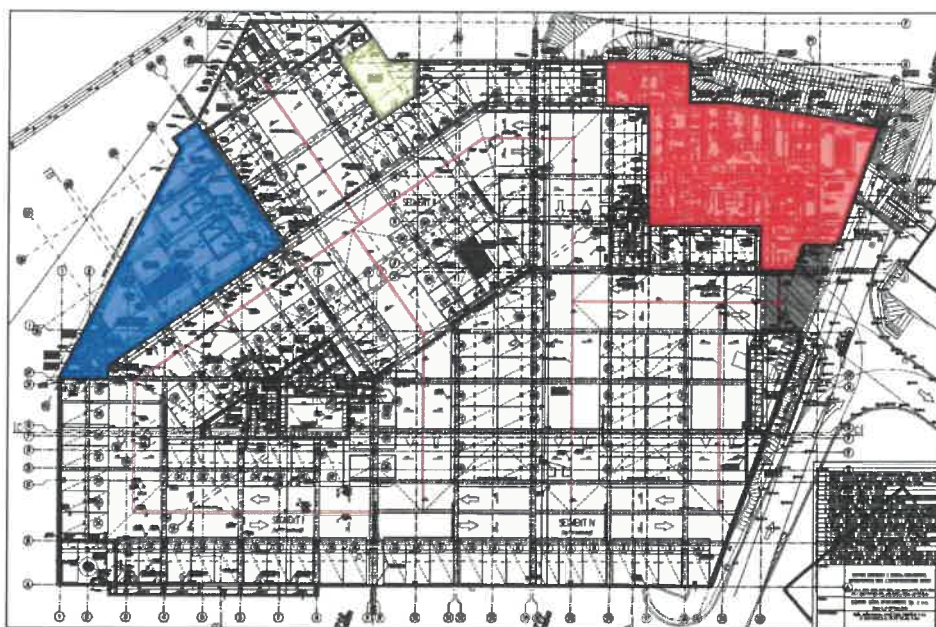
powierzchnia użytkowa samodzielny lok.	487,00 m2
powierzchnia użytkowa przynależna	41,80 m2
RAZEM powierzchnia użytkowa	528,80 m2

powierzchnia pomocnicza-techniczna	87,89 m2
------------------------------------	----------

Na poniższych rysunkach przedstawione zostały rzuty kondygnacji budynku, na których usytuowany jest przedmiotowy lokal użytkowy (kolor jasnożółty i jasnoniebieski).



Rzut parteru



Rzut podziemia

Standard wykończenia obiektu ocenia się jako dobry. Stan techniczny budynku – dobry. Stopień zużycia – 15-20%. Pozostały okres użytkowania obiektu określono na 50 lat.

4.7. Opis lokalu nr 03

Przedmiotowy lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 726,20 m² oraz powierzchni pomieszczeń przynależnych 236,50 m², usytuowany jest w budynku Aparthotelu, na terenie istniejącego całorocznego ośrodka górskiego „Czarna Góra Resort”.

Przedmiotowy lokal dostępny jest z poziomu przyziemia a jego infrastruktura ulokowana jest na parterze budynku (pomieszczenia przynależne również na kondygnacji podziemnej), na którą składa się według projektu wykonawczego:

- ZESPÓŁ SPA

W ramach kondygnacji parteru zaprojektowano pomieszczenia przeznaczone do indywidualnej i grupowej rekreacji w postaci hali basenowej obejmującej basen dla dorosłych, brodzik dla dzieci, wannę jacuzzi, zestaw saun oraz pomieszczeń pryszniców i wanny schładzającej, pomieszczenia wypoczynkowego, zestaw gabinetów zabiegów kosmetycznych. Wszystkie wymienione funkcje dostępne są ogólnodostępnego holu poprzez recepcję z kontrolą dostępową oraz zespół szatniowo-sanitarny. Funkcje uzupełniają pomieszczenia magazynowe oraz pomieszczenia personelu.







Tabela nr 4 przedstawia zestawienie pomieszczeń lokalu z uwzględnieniem stref świadczenia w nim usług dla gości.

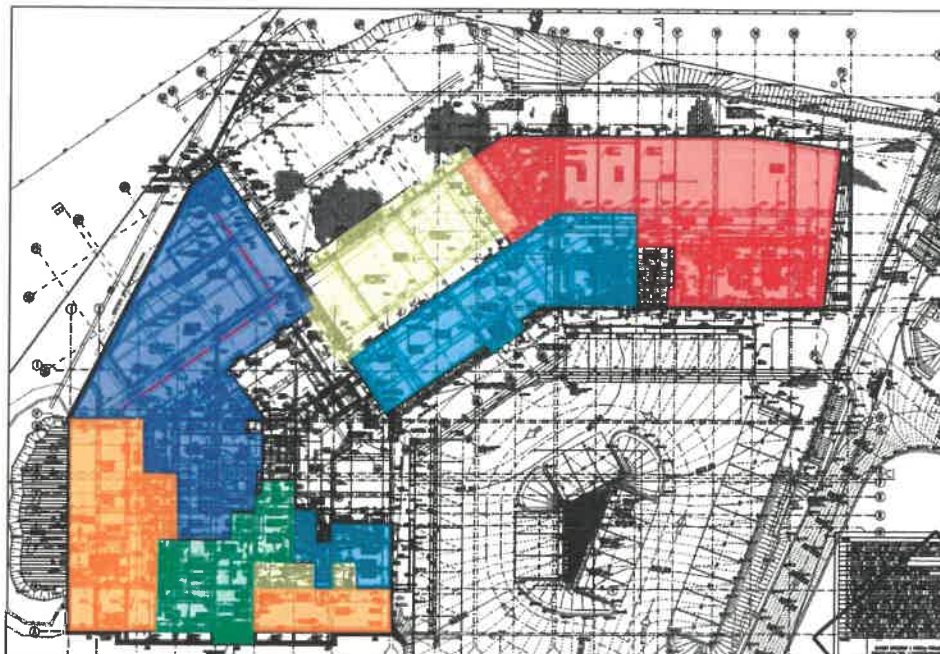
Tabela 4

Rehabilitacja (parter)		
L.p.	Oznaczenie	Pomieszczenie
22	P0.23	Poczekalnia
23	P0.24	Recepcja
24	P0.25	Pomieszczenie wypoczynkowe
25	P0.26	Gabinet III
26	P0.27	Sanitariat
27	P0.28	Gabinet II
28	P0.29	Sanitariat
29	P0.30	Gabinet I
30	P0.31	Sanitariat

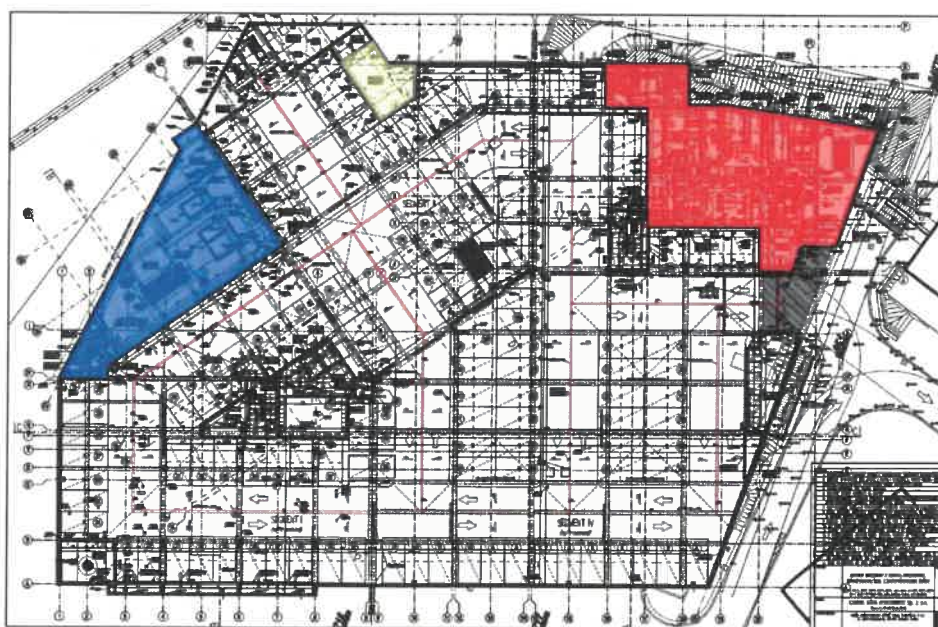
Basen (parter i kondygnacja podziemna)		
L.p.	Oznaczenie	Pomieszczenie
3	P-1.11	Przedsiónek
4	P-1.12	Pom. dozow. koagulanta
5	P-1.13	Pom. dozow. korektora
6	P-1.14	Pom. dozow. podchlorynu sodu
7	P-1.15	Pom. techniki basenowej
8	P-1.16	Pom. went. (basen)
31	P0.32	Szatnia/przebiernia
32	P0.33	Przedsiónek sanitariatów
36	P0.37	Komunikacja wewnętrzna
44	P0.45	Pomieszczenie basenowe
45	P0.46	Pomieszczenie gospodarcze

Saunarium (parter)		
L.p.	Oznaczenie	Pomieszczenie
33	P0.34	Sanitariat męski
34	P0.35	Sanitariat damski
35	P0.36	Przedsiónek sanitariatów
37	P0.38	Sanitariat rodzinny + NP.
38	P0.39	Pomieszczenie gospodarcze
39	P0.40	Saunarium
40	P0.41	Sauna fińska II
41	P0.42	Sauna fińska I
42	P0.33	Sauna Infrared
43	P0.34	Pomieszczenie wypoczynwalni
13	P0.14	Pom. went. (sauna, hol, rekreac.)

Na poniższych rysunkach przedstawione zostały rzuty kondygnacji budynku, na których usytuowany jest przedmiotowy lokal użytkowy wraz z zaznaczeniem lokalu z podziałem na poszczególne strefy realizowanych usług (kolory: zielony, fioletowy i ciemnożółty).



Rzut parteru



Rzut podziemia

Standard wykończenia obiektu ocenia się jako dobry. Stan techniczny budynku – dobry. Stopień zużycia – 15-20%. Pozostały okres użytkowania obiektu określono na 50 lat.

5. Analiza i charakterystyka rynku

Źródła:

- Raport Ministerstwa Finansów pt. „Informacja kwartalna o stanie finansów publicznych w III kwartale 2025 r.”, nr 1/2026
- Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2025 r., Departament Stabilności Finansowej NBP, marzec 2026 r.
- Raport o inflacji, Rada Polityki Pieniężnej NBP, marzec 2026 r.
- Turystyczna baza noclegowa i jej wykorzystanie w 1 półroczu 2025 r., październik 2025 r.
- Rynek hoteli oraz condohoteli w Polsce 2025, Emmerson Evaluation
- Raport branżowy, analizy sektorowe, BOŚ Bank S.A., lipiec 2025 r.
- Raport z rynku hotelarskiego i gastronomicznego 2025, Hotelarz
- Rynek dostawców, HoReCa w Polsce Raport 2026, styczeń-luty 2026,
- Rynek hotelarski w Polsce, Świat Hoteli, horecanet.pl, lipiec-sierpień 2025 r.
- Internet

Sytuacja gospodarcza na świecie

Dynamika PKB na świecie była w ostatnim czasie stabilna i kształtowała się w pobliżu wieloletniej średniej. Koniunktura w sektorze usług była nadal korzystna, czemu towarzyszył wzrost globalnej produkcji przemysłowej, choć jej dynamika w głównych gospodarkach pozostawała silnie zróżnicowana. W strefie euro według wstępnego odczytu w IV kw. 2025 r. dynamika PKB spowolniła do 1,3% r/r, przy czym tempo wzrostu istotnie różniło się między głównymi gospodarkami – w Niemczech dynamika wyniosła zaledwie 0,4% r/r. W Stanach Zjednoczonych dynamika PKB w IV kw. 2025 r. wyniosła 2,2% r/r, co było wspierane przez wzrost popytu wewnętrznego w zakresie konsumpcji prywatnej i inwestycji.

Globalna inflacja w ostatnim okresie obniżyła się. W strefie euro inflacja HICP w styczniu 2026 r. spadła do 1,7% r/r, do czego w największym stopniu przyczyniło się obniżenie dynamiki cen energii. W Stanach Zjednoczonych inflacja CPI obniżyła się w styczniu 2026 r. do 2,4% r/r. Jednocześnie inflacja bazowa w większości gospodarek rozwiniętych – mimo obniżenia – pozostała podwyższona w warunkach wciąż wysokiej dynamiki cen usług.

Ceny surowców energetycznych na początku 2026 r. wzrosły, m.in. w konsekwencji napięć geopolitycznych oraz niskich temperatur na półkuli północnej, jednak w dalszym ciągu były przeciętnie niższe niż rok wcześniej. W lutym 2026 r. średnia cena ropy naftowej Brent była o 8% niższa r/r, a ceny gazu ziemnego były niższe o 26% r/r. Z kolei wskaźnik cen surowców rolnych w lutym obniżył się przeciętnie o 21% r/r. Sytuacja zmieniła się diametralnie po ataku Izraela i USA na Iran.

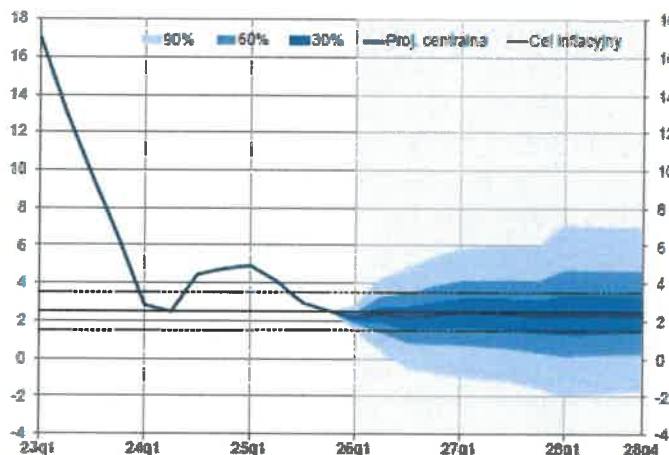
W zakresie polityki pieniężnej w ostatnich miesiącach większość banków centralnych gospodarek rozwiniętych obniżyła stopy procentowe lub utrzymywała je na niezmiennym poziomie po wcześniejszych obniżkach. Europejski Bank Centralny utrzymał stopy procentowe na niezmiennym poziomie (w tym stopę depozytową na poziomie 2,00%), a Rezerwa

Federalna Stanów Zjednoczonych w styczniu 2026 r. również utrzymała stopy po ich trzykrotnym obniżeniu w II poł. 2025 r. do przedziału 3,50-3,75%.

Nastroje na światowych rynkach finansowych były kształtowane z jednej strony przez relatywnie dobre dane z gospodarki światowej, a z drugiej przez wzrost ryzyka geopolitycznego i zawirowania w polityce handlowej. W tych uwarunkowaniach rentowności obligacji skarbowych w Stanach Zjednoczonych i w Niemczech wzrosły. Wzrosły również indeksy giełdowe na świecie, osiągając w gospodarkach rozwiniętych rekordowo wysokie poziomy. Dolar amerykański osłabił się względem wielu innych walut, w tym euro.

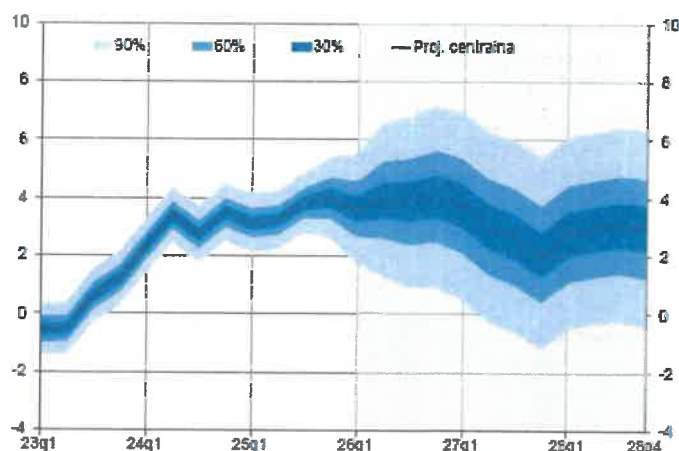
Sytuacja gospodarcza Polski

W ostatnich kwartałach inflacja w Polsce wyraźnie się obniżyła i od lipca 2025 r. kształtuje się na poziomie zgodnym z celem inflacyjnym NBP. Według wstępnych danych GUS w styczniu 2026 r. dynamika cen konsumpcyjnych (CPI) wyniosła 2,2% r/r. Inflacja cen żywności i napojów bezalkoholowych zmniejszyła się do 2,4% r/r w styczniu br. Inflacja po wyłączeniu cen żywności i energii (bazowa) obniżyła się do 2,7% r/r w grudniu 2025 r., co wynikało z niższej rocznej dynamiki cen usług. W ostatnich miesiącach roczna dynamika cen produkcji sprzedanej przemysłu (PPI) pozostawała ujemna, pogłębiając spadek do -2,6% r/r w styczniu 2026 r. Zgodnie z projekcją, w 2026 r. średnioroczny wskaźnik CPI obniży się do 2,3%.



Źródło: Raport o inflacji, NBP, marzec 2026 r.

Zgodnie ze wstępnym szacunkiem GUS, w całym 2025 r. PKB w Polsce wzrósł o 3,6% wobec 3,0% w 2024 r. W IV kw. 2025 r. roczna dynamika PKB nieznacznie przyspieszyła do 4,0%. W kierunku wyższej dynamiki PKB oddziaływał dalszy wzrost konsumpcji gospodarstw domowych (o 3,7%) oraz wyraźne przyspieszenie inwestycji (wzrost o 4,2%) w skali roku. Według projekcji NBP w 2026 r. dynamika krajowego PKB przyspieszy do 3,9%.



Źródło: Raport o inflacji, NBP, marzec 2026 r.

Sektor instytucji rządowych i samorządowych (wg ESA2010) zanotował w III kw. 2025 r. deficyt w wysokości 58,4 mld zł (6,0% PKB). Dochody wyniosły 429,6 mld zł, notując wzrost nominalny o 10,6% r/r, podczas gdy wydatki osiągnęły 488,0 mld zł (wzrost o 10,3% r/r). Największy wpływ na wyższe wydatki miał wzrost wydatków inwestycyjnych o 32,2% r/r, napędzany m.in. dostawami sprzętu wojskowego. Dług sektora (EDP) na koniec III kw. 2025 r. wyniósł 2.221,8 mld zł, co stanowiło 58,1% PKB. Z kolei w pierwszych trzech kwartałach 2025 r. deficyt wyniósł 148,8 mld zł (3,8% PKB).

W III kw. 2025 r. sytuacja finansowa przedsiębiorstw niefinansowych uległa poprawie – zagregowany wynik finansowy brutto wzrósł o 25,6% r/r. Płynność sektora przedsiębiorstw poprawiła się i w większości sekcji gospodarki pozostawała na wysokim poziomie.

Na rynku pracy dane z II połowy 2025 r. wskazywały na niewielkie zmiany zatrudnienia, przy utrzymującym się bardzo niskim bezrobociu. Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w IV kw. 2025 r. spadło o 0,7% r/r. Z kolei stopa bezrobocia rejestrowanego w IV kw. 2025 r. utrzymywała się na poziomie 5,7%, a według BAEL wyniosła 3,3%. Wzrost wynagrodzeń nominalnych spowolnił: w sektorze przedsiębiorstw w IV kw. 2025 r. płace wzrosły o 7,9% r/r. Jednocześnie, w warunkach niższej inflacji, wzrost płac w ujęciu realnym wyniósł 5,3% r/r.

Na rynkach finansowych, od publikacji poprzedniego raportu, rentowności polskich obligacji skarbowych obniżyły się w warunkach cięć stóp procentowych NBP oraz silnych fundamentów gospodarki. W marcu 2026 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopę referencyjną do poziomu 3,75%. Kurs złotego nieznacznie umocnił się wobec głównych walut. Z kolei na rynku nieruchomości mieszkaniowych w IV kwartale 2025 r. odnotowano niską dynamikę cen mieszkań, a po uwzględnieniu inflacji i wzrostu wynagrodzeń ich realne dynamiki były w większości przypadków ujemne, czemu towarzyszyło osłabienie popytu przy jednoczesnym wzroście liczby ofert u deweloperów.

Saldo rachunku bieżącego oraz kształtowanie się pozostałych wskaźników nierównowagi zewnętrznej wskazują na zrównoważenie polskiej gospodarki. W IV kw. 2025 r. saldo rachunku bieżącego uległo poprawie i wyniosło -0,7% PKB. Międzynarodowa pozycja inwestycyjna netto

Polski w III kw. 2025 r. polepszyła się, osiągając poziom -29% PKB, a zadłużenie zagraniczne brutto utrzymało się wyraźnie poniżej wieloletnich średnich na poziomie 51% PKB.



Źródło: Informacja kwartalna..., MF, nr 1/2026

Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce

Zgodnie z „Informacją o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2025 r.”, opublikowaną przez Narodowy Bank Polski, sytuacja na rynku nieruchomości biurowych pod koniec IV kw. 2025 r. nie uległa znaczącym zmianom, na co wskazywały stabilne czynsze. Szacowany wskaźnik zwrotu z kapitału własnego (ROE) dla modelowej inwestycji w nowobudowane biurowce klasy A na 8 największych rynkach regionalnych (poza Warszawą) pomimo poprawy wciąż pozostawał ujemny. Główną przyczyną tego zjawiska były stosunkowo wysokie stopy procentowe w strefie euro (wskaźnik EURIBOR 3M wynosił ok. 2% pod koniec roku), wysokie koszty budowy i operacyjne, przy względnie niewielkim wzroście czynszów. W Warszawie z kolei wskaźnik ROE dla nowych biurowców nieznacznie się pogorszył, co wynikało bezpośrednio z rosnących kosztów ziemi oraz budowy. Jednocześnie wartość kredytów bankowych na nieruchomości biurowe zmalała do 13 mld zł wobec 13,8 mld zł w IV kw. 2024 r.

Sektor handlowy w IV kw. 2025 r. również funkcjonował w stabilnych warunkach czynszowych. Zaangażowanie banków w finansowanie tego segmentu wzrosło – stan kredytów na nieruchomości handlowe wyniósł 16,9 mld zł, w porównaniu do 15,2 mld zł rok wcześniej. Zaobserwowano także poprawę jakości kredytów udzielonych na powierzchnie handlowe i usługowe; udział kredytów w fazie 3 (zagrożonych) obniżył się do 9% z 11,8% w IV kw. 2024 r. Odnotowano jednak pogorszenie wskaźnika dla kredytów z istotnym wzrostem ryzyka (faza 2), który wzrósł do 14,1%.

Rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych i przemysłowych, podobnie jak pozostałe segmenty, cechował się stabilizacją czynszów na koniec 2025 r. Wartość kredytów udzielonych na ten cel wzrosła do 12,6 mld zł z poziomu 11,6 mld zł odnotowanego w analogicznym okresie 2024 r. Jakość portfela kredytowego w tym sektorze utrzymała się na bardzo dobrym poziomie – wskaźnik kredytów zagrożonych (faza 3) wyniósł 2,8%, pozostając bez zmian względem roku poprzedniego, natomiast wskaźnik dla fazy 2 uległ niewielkiej poprawie do 10,4%.

Szacowana wartość transakcji sprzedaży nieruchomości komercyjnych nabytych w celach inwestycyjnych (przeznaczonych na wynajem) w końcu 2025 r. wyniosła ok. 3,5 mld euro, kształtując się na zbliżonym poziomie co w 2024 r. W strukturze transakcji największym zainteresowaniem cieszyły się powierzchnie magazynowe (około 34% wartości), a w dalszej kolejności powierzchnie biurowe (25%) oraz handlowe (19,5%). Powolny wzrost transakcji inwestycyjnych widoczny był w całej Europie, gdzie wolumen pod koniec 2025 r. był wyższy niż na początku 2023 r., jednak nadal pozostawał znacząco poniżej wyników z 2022 r. Zaangażowanie polskiego sektora finansowego na rynku nieruchomości komercyjnych pozostało stabilne, a łączna wartość kredytów bankowych na ich nabycie lub budowę osiągnęła poziom 60,5 mld zł.

Rynek usług turystycznych

Zgodnie z publikacją GUS pn. „Turystyczna baza noclegowa i jej wykorzystanie w 1 półroczu 2025 r.”, opublikowaną w październiku 2025 r., turystyczne obiekty noclegowe w Polsce są średniej wielkości – przeciętnie dysponują 80 miejscami. Największe są zakłady uzdrowiskowe posiadające średnio 192 miejsca, ośrodki kolonijne – 155 miejsc oraz kempingi – 148 miejsc. Hotele dysponują przeciętnie 127 miejscami noclegowymi oraz 61 pokojami.

Według stanu w dniu 31 lipca 2025 r. w turystycznych obiektach noclegowych funkcjonowało 7714 placówek gastronomicznych, tj. o 286 więcej niż w roku poprzednim. Największą grupę placówek stanowiły restauracje – 3304, co stanowi 42,8% ogółu placówek, a następnie bary i kawiarnie – 2167 (28,1%).

Zgodnie z ocenami ekspertów przedstawionymi w publikacji „Raport RYNEK HOTELI ORAZ CONDOHOTELI W POLSCE 2025” przygotowanej przez Emmerson Evaluation, rok 2024 okazał się bardzo korzystny dla polskich hotelarzy, przynosząc rekordowe wyniki, a pod względem obłożenia rynek powrócił do poziomów sprzed pandemii. Z usług hoteli skorzystało ponad 26,3 mln turystów, co oznacza wzrost o 4,2% w porównaniu z rokiem poprzednim. Obecnie wśród trendów dominujących w branży wyróżnia się rosnące znaczenie nowych technologii, w tym sztucznej inteligencji, a także skupianie się na zindywidualizowanym podejściu do gości poprzez tzw. „storytelling” budujący autentyczność obiektu. Coraz większą rolę odgrywają również zrównoważony rozwój oraz ekologia.

Mimo tak dobrych wyników operacyjnych, finansowanie inwestycji hotelowych przez banki pozostaje mocno utrudnione – instytucje te prowadzą bardzo selektywną politykę i szczegółowo analizują wiarygodność każdego projektu i inwestora. Dodatkowo, na rynku condohoteli i obiektów z apartamentami wypoczynkowymi zaobserwowano oznaki nasycenia oraz zauważalny spadek popytu ze strony inwestorów. Wynika to po części z ostrożniejszego lokowania kapitału, ale również z rosnącej konkurencji ze strony nieruchomości zlokalizowanych w południowej Europie (np. w Hiszpanii), które oferują dłuższy sezon turystyczny i są postrzegane jako bezpieczniejsze geopolitycznie. Konkurencję dla tradycyjnego rynku hotelowego stanowi również rozwinięty sektor najmu krótkoterminowego („szara strefa”), wobec którego planowane jest wprowadzenie nowych, unijnych regulacji oraz obowiązkowych rejestrów.

Według wyników uzyskanych na podstawie badania turystycznej bazy noclegowej przez GUS, w 1 półroczu 2025 r. z noclegów skorzystało 18,9 mln turystów, w tym 15,1 mln turystów krajowych oraz 3,8 mln turystów zagranicznych. W porównaniu z analogicznym okresem 2024 r. liczba turystów ogółem wzrosła o 11,6%, z czego liczba turystów krajowych zwiększyła się o 11,0%, a zagranicznych o 14,4%.

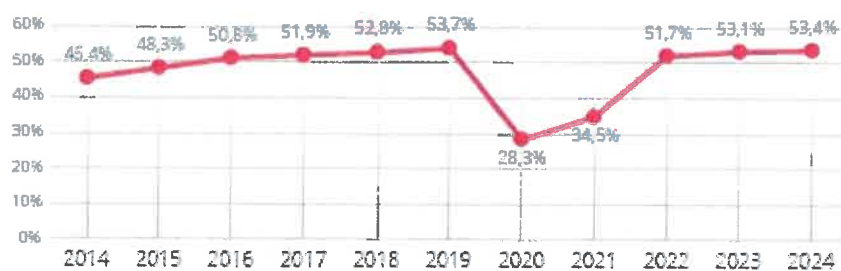
Wśród turystów zagranicznych dominowali goście z Europy, którzy stanowili 82,8%. Najliczniejszą grupą byli obywatele Niemiec (841,3 tys.), a kolejne miejsca zajęli turyści z Ukrainy (409,0 tys.) oraz Wielkiej Brytanii (364,8 tys.). Turyści najchętniej wybierali pobyt w hotelach, w których zatrzymało się 12,8 mln osób. Najwięcej osób nocowało w obiektach zlokalizowanych w województwie mazowieckim (3,4 mln), małopolskim (3,1 mln) i dolnośląskim (2,3 mln).

Liczba miejsc noclegowych oraz liczba turystów korzystających z hoteli w latach 2014-2024 przedstawiona została na wykresie.



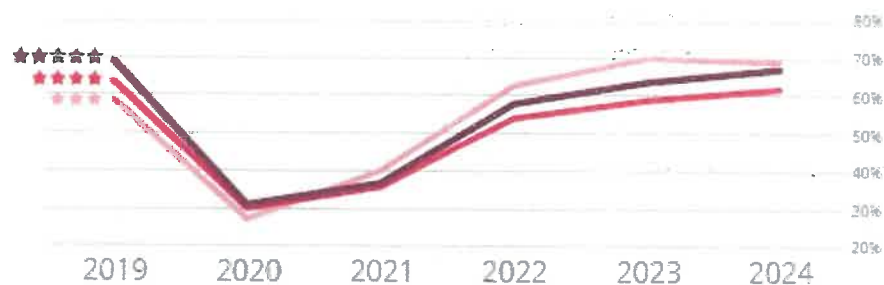
Źródło: Rynek hoteli oraz condohoteli w Polsce 2025, Emmerson Evaluation

Stopień wykorzystania pokoi hotelowych w latach 2014-2024 prezentuje wykres.

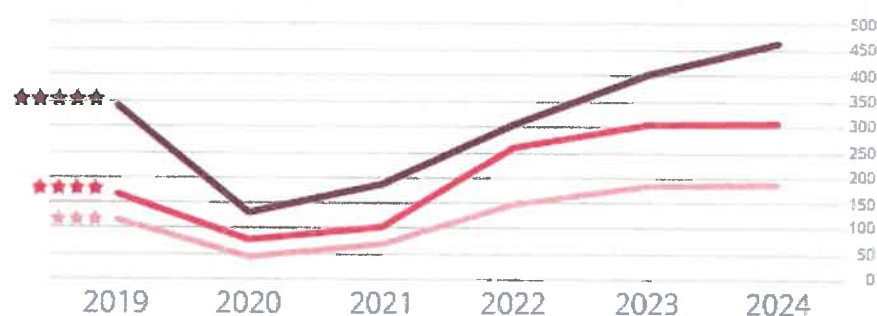


Źródło: Rynek hoteli oraz condohoteli w Polsce 2025, Emmerson Evaluation

Średnie obłożenie w hotelach 3, 4 i 5-gwiazdkowych w latach 2019-2024 przedstawia poniższy wykres.



Wskaźnik RevPAR dla hoteli 3,4,5* w latach 2019-2024 przedstawia poniższy wykres.

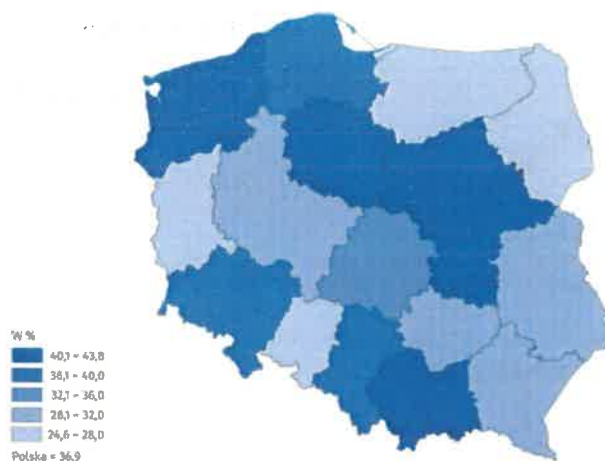


Źródło: Rynek hoteli oraz condohoteli w Polsce 2025, Emmerson Evaluation

W 1 półroczu 2025 r. turystom udzielono łącznie 44,9 mln noclegów (wzrost o 8,5% w stosunku do 1 półroczu 2024 r.). Turyści krajowi skorzystali z 36,3 mln noclegów, natomiast zagraniczni z 8,6 mln. Podróżni korzystali przeciętnie z 2,4 noclegu – najkrócej nocowali m.in. w hotelach i motelach (poniżej 2 noclegów), a najdłużej przebywali w zakładach uzdrowiskowych, korzystając średnio z 12,8 noclegów.

W 1 półroczu 2025 r. stopień wykorzystania miejsc noclegowych we wszystkich turystycznych obiektach noclegowych wyniósł 36,9%, co oznacza nieznaczny spadek o 0,1 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim. W samych hotelach wskaźnik ten wyniósł jednak 42,0%. Najwyższe ogólne wykorzystanie miejsc noclegowych odnotowano w tym okresie w województwie mazowieckim – 43,8%. Z kolei patrząc z szerszej, całorocznej perspektywy hotelowej na podstawie raportu Emmerson Evaluation, w 2024 roku średni stopień wykorzystania pokoi hotelowych w Polsce wyliczony został na poziomie 53,4%, notując wzrost o 0,3 p.p. wobec 2023 r.

Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w turystycznych obiektach noclegowych 1 półroczu 2025 r. przedstawia grafika.



Źródło: Turystyczna baza noclegowa i jej wykorzystanie w 1 półroczu 2025 r., GUS, październik 2025 r.

Lokalny rynek usług turystycznych

W Polsce ośrodki rekreacyjno-wypoczynkowe położone są w atrakcyjnych regionach, cieszących się dużym zainteresowaniem turystów, co pozwala połączyć usługę wypoczynkową z turystyczną. Największym zainteresowaniem cieszą się ośrodki usytuowane w niedalekim sąsiedztwie aglomeracji miejskich, które generują wzmożony ruch turystyczny.

Regionami turystycznymi, gdzie występuje bardzo duża koncentracja ruchu turystycznego, są regiony o wybitnych walorach przyrodniczych, np. Karkonosze czy Słowiński Park Narodowy oraz miasta o walorach pozaprzyrodniczych, jak też z rozbudowaną bazą rekreacyjno-wypoczynkową. Dużym zainteresowaniem cieszą się ośrodki górskie, nie tylko w okresach zimowych w których mogą uprawiać sporty zimowe, lecz również w okresach letnich na terenie których znajduje się bogata oferta rekreacyjno-wypoczynkowa.

Region Dolnego Śląska charakteryzuje atrakcyjne położenie zapewniające dobrą ekspozycję zarówno na rynek krajowy, jak i na kraje sąsiednie. Bliskość sąsiedztwa Niemiec sprawia, że rynek potencjalnych turystów jest znacznie większy.

Obszar Sudetów w aspekcie turystycznym, rozlokowany jest w dwóch regionach:

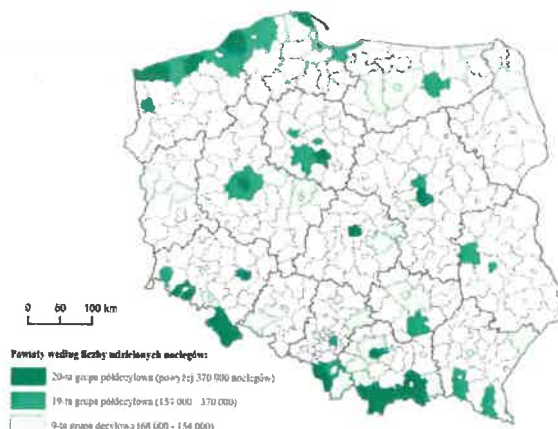
- Region Kotliny Kłodzkiej,
- Region Kotliny Jeleniogórskiej.

Działalność w tych regionach w aspekcie świadczenia usług turystycznych skoncentrowana jest wokół wyciągów i kolei linowych, ośrodków wypoczynkowo-rehabilitacyjnych, czy też licznych atrakcji turystycznych.

Stolicą Regionu Kotliny Kłodzkiej jest miasto Kłodzko z jego atrakcjami turystycznymi oraz z uzdrowiskami: Kudowa Zdrój, Duszniki Zdrój, Polanica Zdrój, Lądek Zdrój, Stronie Śląskie, a także ośrodkami górskimi: Czarna Góra, Kamienica, Szczytna, Karłów, Bolestawów.

Duży potencjał rozwojowy tkwi w turystyce uzdrowiskowej Dolnego Śląska, którego walory stanowią istotną część zasobów przyrodoleczniczych kraju. W województwie dolnośląskim

znajduje się ponad 70% uzdrowisk z miejscowościami z wodami leczniczymi. Występują one w obszarach górskich Sudetów z koncentracją w rejonie Ziemi Kłodzkiej.



Źródło: GUS

Z przedstawionej mapy widać, iż Region Kotliny Kłodzkiej należy do pierwszych 19 powiatów w Polsce, w których udzielono najwięcej noclegów.

Region ten charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu pozwalającą na rozwój różnorodnych form turystyki, w tym specjalistycznej jak: narciarstwo, wspinaczka skałkowa, górską, turystyka piesza, rowerowa oraz pobytowa. Posiada on najcenniejsze obszary objęte ochroną (Karkonoski Park Narodowy i Park Narodowy Gór Stołowych), jak też znaczną ilością osobliwości przyrodniczych, głównie związanych z obszarami góorskimi, oraz obiektami zabytkowymi.

Drugim ważnym regionem na mapie Dolnego Śląska jest Region Kotliny Jeleniogórskiej. Skoncentrowany on jest szczególnie w takich miejscowościach jak: Karpacz, Szklarska Poręba i Świeradów Zdrój. Są to dobrze rozwinięte ośrodki pod względem bazy wypoczynkowej, wypadowej na szlaki turystyczne oraz uprawiania sportów zimowych.

Rynek usług hotelowych na Dolnym Śląsku jest atrakcyjny, również dla obcokrajowców. Ciągłe wzbogacana baza noclegowa świadczy o zapotrzebowaniu na coraz to nowsze obiekty. Coraz więcej turystów ceni sobie standard obiektów, dobrą jakość i dodatkowe usługi.

Zarówno klienci indywidualni jak i korporacyjni wybierają te ośrodki, w których obok noclegów w pokojach o wysokim standardzie, równocześnie mogą skorzystać z bogatej oferty gastronomicznej, rehabilitacyjno-wypoczynkowej w tym ze strefą Wellness & SPA z basenami, jak też salami konferencyjnymi wielofunkcyjnymi. W ten sposób zorganizowane ośrodki pozwalają prowadzącym je, na przyciąganie klientów nie tylko w sezonie turystycznym, ale przez cały rok.

W regionie kotliny kłodzkiej działają 4 ośrodki, z których 3 działają w ramach Ski Region Śnieżnik. Ośrodki narciarskie usytuowane w regionie Masywu Śnieżnika, do których należy Ośrodek Narciarski Czarna Góra (opisany wyżej) oraz:

- Stacja Narciarska Kamienica – znajduje się tutaj 4 krzesełkowa kolej linowa, wraz z 2 wyciągami narciarskimi i 4 trasami zjazdowymi. Na terenie ośrodka znajduje Karczma

wraz z własnym mini browarem. Niestety ośrodek ten nie posiada pozostałych walorów które były przedmiotem badania. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo z Czarną Górą, ośrodki te wzajemnie uzupełniają się w zakresie świadczonych przez siebie usług. Ośrodek działa w ramach Ski Region Śnieżnik.

- **Lądek Zdrój** – jest niewielkim ośrodkiem narciarskim położonym na północnych stokach góry Trojaka. Wyciąg znajduje się na wysokości 600 m, a różnica poziomów między początkiem, a końcem stoku wynosi 120 m. Od części zdrojowej Lądka Zdroju, ośrodek oddalony jest ok. 300m. Na terenie ośrodka znajduje się kolej linowa 4-krzesłkowa oraz 4 wyciągi narciarskie, oraz 6 tras zjazdowych. Głównym obiektem konkurencyjnym noclegowo-gastronomiczno-rekreacyjnym jest Ośrodek Geovita w Lądku Zdroju, leżący w odległości 1 km od stacji narciarskiej. Ośrodek posiada 111 miejsc noclegowych z restauracją i chatą grillową na 130 miejsc, kawiarnię z tarasem letnim, bazą zabiegową, sauną z mini basenem, salką gimnastyczną, z 3 salami konferencyjnymi o powierzchniach: 120, 95 i 35 m², od 18 do 120 osób, kort tenisowy, boisko do siatkówki (koszykówki i badmintona).
- **Zieleniec Ski Arena** – ośrodek położony na wysokości 800-960 metrów na zboczach Gór Orlickich, od północy sąsiadując z Górami Bystrzyckimi, jest miejscem do aktywnego wypoczynku o każdej porze roku. Specyficzny, zbliżony do alpejskiego klimat jest w Zieleńcu unikalny w skali całego kraju. Okres opadów (1300 mm w ciągu roku z czego 40% przypada na okres od listopada do marca) sezon narciarski trwa w Zieleńcu nawet przez 150 dni w roku i zaczyna się z początkiem grudnia, a kończy w połowie kwietnia. Zieleniec Ski Arena posiada 27 wyciągów i kolei, na które składa się 5 nowoczesnych kanap oraz 22 kilometry tras narciarskich z których większość tras jest oświetlonych. Dla osób uprawiających freestyle na nartach lub snowboardzie Zieleniec oferuje snowpark oraz pełnowymiarową rynnę (halfpipe). Zaplecze noclegowo – gastronomiczne ulokowane jest w obiekcie „Vital & SPA Resort Szarotka” położonego w bezpośrednim sąsiedztwie wyciągów z 155 miejscami noclegowymi, strefą Wellness & SPA z basenem, restauracją, barem i pizzerią łącznie na 100 miejsc.

Karpacz – jest popularną miejscowością turystyczną usytuowaną w Karkonoszach położoną na 530-885m n.p.m. u podnóża najwyższego szczytu Sudetów - Śnieżki. Karpacz to jeden z najlepszych ośrodków wczasowo-turystycznych w Karkonoszach. Oferuje doskonałe warunki trasami rowerowymi i licznymi szlakami turystycznymi, oraz z bogatą bazą noclegowo-gastronomiczno-rehabilitacyjną. Do narciarskich ośrodków konkurencyjnych z wyciągami działającymi zarówno w okresie zimowym jak i letnim należą:

- **Stacja Narciarska Winterpol Biały Jar** – ośrodek posiada 6 kanapowy wyciąg narciarski z 3 trasami zjazdowymi o łącznej długości 2 500 m o różnym poziomie trudności.
- **Kompleks narciarski Kopa** – położony na terenie Karkonoskiego Parku Narodowego składająca się z kolei linowej jedno krzesłkowej o długości 2 229 m, z różnicą wzniesień 530 m, z zdolność przewozową 600 os./h, wywożąca turystów na górę Kopę (1 350 m n.p.m.) jak też w kierunku na Śnieżkę, wraz z 7 wyciągami linowymi i ośmioma trasami zjazdowymi o łącznej długości 6 912 m.

Karpacz dysponuje ponad 250 obiektami noclegowymi o różnym standardzie, z czego do dyspozycji gości są liczne ośrodki gastronomiczno-rekreacyjno-konferencyjne, w tym m.in.: Hotel GOŁĘBIEWSKI, Hotel SANDRA SPA, Hotel MERCURE KARPACZ RESORT, Hotel

KONRADÓWKA SPA & WELLNES, Malachit Medical SPA, Pałac Margot SPA, Nowa – Ski SPA Hotel, Dwa Potoki, Zamek Księża Góra.

Szklarska Poręba – podobnie jak Karpacz jest uznawana za najważniejszy ośrodek turystyczny w Karkonoszach. Położona w dolinie rzeki Kamiennej na stokach Karkonoszy i Gór Izerskich na wys. 440-1471 m.n.p.m., znana i ceniona od połowy XIX wieku. Posiada warunki porównywalne do walorów miejscowości alpejskich położonych na wysokości powyżej 1200 m n.p.m. Doskonałe miejsce dla tych, którzy preferują aktywny wypoczynek i to w różnych porach roku. Na terenie Szklarskiej Poręby znajduje się Ski Arena Szrenica - która ulokowana jest na zboczu góry Szrenicy (1362 m n.p.m.) na którą prowadzą trzy koleje linowe w tym jedna podzielona na dwie sekcje o łącznej długości 2 758 metrów, oraz expressowa 6 osobowa. Narciarze mają do dyspozycji 4 trasy zjazdowe o łącznej długości 10 km. W Szklarskiej Porębie Jakuszycach, śnieg utrzymuje się grubą warstwą aż do późnej wiosny z trasami biegowymi o łącznej długości około 100 km. Region ten posiada wiele tras rowerowych i pieszych z licznymi atrakcjami turystycznymi. Na terenie regionu znajdują się liczne konkurencyjne ośrodki pobytowo-rekreacyjno-rehabilitacyjne z zapleczem konferencyjnym do których zaliczyć można: HOTEL EUROPA Górnicza Strzecha, Hotel Kryształ Conference & Spa, Hotel Biathlon Sport & Resort, Apartamenty Sun&Snow Resort, Villa Wernera Hotel & Spa, Hotel Bornit Interferie Sport.

Świeradów Zdrój – położony jest na wysokości 450-710 m n.p.m. w Górach Izerskich, w dolinie rzeki Kwisy w tzw. Obniżeniu Świeradowskim. Odgrywa znaczącą rolę w turystyce Sudetów. Do czasu wybudowania kolei gondolowej, był ośrodkiem typowo sanatoryjno-wypoczynkowym a po jej oddaniu do użytkowania w 2008 r., zaczął dynamicznie się rozwijać w kierunku świadczenia usług rekreacyjno-sportowo-turystycznych. Kolej gondolowa Świeradów Zdrój o długości 2 172 m jest w stanie wywieźć w ciągu godziny na szczyt Izerskiego Stogu (1107m n.p.m.) około 2 400 narciarzy w 71 ośmioosobowych komfortowych wagonikach. Między trasą górna a dolną znajduje się trasa zjazdowa o długości 2 500 m. Kolej funkcjonuje w okresie zimowym przewożąc narciarzy, jak też w pozostałych miesiącach przewożąc turystów pieszych i rowerowych. Na terenie Świeradowa funkcjonuje 6 mniej istotnych wyciągów orczykowych. W mieście funkcjonuje dobrze rozwinięta baza noclegowo-hotelowa. Głównymi konkurentami są obiekty o podobnym standardzie, czyli hotele oferujące usługi gastronomiczno-rehabilitacyjno-konferencyjne którymi są: Park Hotel KUR & SPA, Hotel & Medi-SPA Biały Kamień, Hotel Medical Spa Malinowy Dwór.

Analiza rynku i cen gastronomicznych

Polski rynek hotelarski i gastronomiczny w latach 2024-2026 przeszedł proces głębokiej profesjonalizacji i wszedł w fazę dojrzałego, stabilnego wzrostu. Nominalne wzrosty poziomu przychodów w gastronomii są w dużej mierze wynikiem skumulowanej inflacji z lat poprzednich, w tym gwałtownie rosnących kosztów surowców, energii oraz kosztów pracy. Wzrost przychodów w obiektach jest obecnie napędzany głównie przez umiejętne zarządzanie średnią ceną (ADR) oraz średnim rachunkiem, a nie tylko przez sam wzrost obłożenia.

W obiektach hotelowych o profilu resortowym usługi gastronomiczne stanowią bardzo znaczącą pozycję, generując od 25% do 35% całkowitych obrotów obiektu. Posiłki sprzedawane są najczęściej w pakietach noclegowych. Wskaźnik korzystania z gastronomii

hotelowej (tzw. Capture Rate) dla śniadań wynosi zazwyczaj 95% – 100% gości nocujących. Z kolei na obiadowe w hotelach resortowych decyduje się średnio 55-75% gości.

Przeciętny rachunek klienta w polskich restauracjach typu *casual dining* wynosi 45-60 PLN, jednak w hotelach o wyższym standardzie kwoty te kształtują się na wyższym poziomie. Cena obiadokolacji w formie bufetu w obiektach 3-gwiazdkowych wynosi od 65,00 zł do 85,00 zł, natomiast w obiektach 4-gwiazdkowych od 90,00 zł do 120,00 zł. W przypadku dań zamawianych z karty (a la carte), średni koszt pełnego posiłku dla jednej osoby wynosi od 75,00 zł do 95,00 zł w standardzie 3* oraz od 110,00 zł do 160,00 zł w standardzie 4*.

Dodatkowym źródłem przychodów w badanych obiektach są bary, kawiarnie oraz usługi cateringu konferencyjnego (MICE). Przerwy kawowe wyceniane są przeciętnie w granicach 35,00-55,00 zł za osobę w obiektach 3-gwiazdkowych, a w hotelach 4-gwiazdkowych od 55,00 zł do 85,00 zł za osobę. Sama sprzedaż napojów (w tym w drink barach) odpowiada na polskim rynku za około 18-20% przychodów restauracji.

Dynamiczny wzrost cen usług gastronomicznych jest bezpośrednią odpowiedzią na rosnącą presję kosztową po stronie operacyjnej. Od 1 stycznia 2026 roku minimalne wynagrodzenie za pracę wzrosło do 4 806 zł brutto miesięcznie (31,40 zł brutto za godzinę). Wskutek tego koszty personelu (Labor Cost) stanowią obecnie największy składnik wydatków w gastronomii, pochłaniając od 32% do 38% przychodów całego departamentu F&B.

Równolegle, optymalny wskaźnik kosztu zużycia surowca (Food Cost) dla dobrze zarządzanych obiektów utrzymuje się na rynkowym poziomie od 22% do 33% przychodów ze sprzedaży żywności. Koszt napojów (Beverage Cost) wynosi od 18% do 22% dla napojów bezalkoholowych i kawy, osiągając 25-35% w przypadku alkoholi.

Analiza cen strefy basenowej, saunarium i SPA

Koszt jednorazowego wstępu do sauny wynosi 50 zł. Koszt wstępu na basen – od 45 do 70 zł za dzień z możliwością zakupu pakietów (niższe ceny jednostkowe). Obecnie jednak obiekt nie obsługuje gości.

Cennik zabiegów SPA w obiekcie Aparthotel przedstawia się następująco:

- masaże:
 - czas trwania: 30-90 minut
 - cena: 160-320 zł
- rytuały:
 - czas trwania: 75 minut
 - cena: 350 zł
- rytuały dla dwojga:
 - czas trwania: 100 minut
 - cena: 360-690 zł
- rytuały dla dzieci:
 - czas trwania: 30 minut
 - cena: 180 zł

6. Sposób wyceny

6.1. Rodzaj określanej wartości

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości (art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) stanowi 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 rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie terenu, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie przedmiotu wyceny oraz stan rynku, wartość rynkową nieruchomości lokalowej określono dla aktualnego sposobu użytkowania.

Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości. Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępnie od dokonania oględzin nieruchomości. Ograniczony zakres oględzin lub odstępnie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wycenę wartości rynkowej nieruchomości przeprowadzono w podejściu dochodowym, przy zastosowaniu metody zysków, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto.

Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągnięcia dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.

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.

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

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochody w postaci: wpływów z czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów, oraz wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania z udostępnienia nieruchomości.

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

Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, kina itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości – w szczególności przez użytkownika – i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych.

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

Przy obliczaniu strumieni dochodów nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

7. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości

7.1. Opis procedury szacowania

Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągnięcia dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.

W podejściu dochodowym określa się wartość praw właściciela lub innego użytkownika do osiągnięcia dochodu z nieruchomości.

Przez dochody z nieruchomości, stanowiące odpowiednik wpływów czynszowych, rozumieć należy część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika.

Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe i dane z szacowanej nieruchomości.

Dochód z nieruchomości obliczany jest na podstawie przychodu użytkownika z działalności operacyjnej, pomniejszonego o koszty operacyjne użytkownika i wydatki operacyjne

W metodzie zysków stosowanej do wyceny nieruchomości, gdzie jest lub może być przyjęte założenie, że działalność prowadzi użytkownik, wyróżnić można następujące etapy określania dochodów:

- 1) wyznaczanie wpływów użytkownika (WU) z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości,
- 2) obliczanie dochodu brutto użytkownika (DBU) z różnicy wpływów użytkownika (WU) i kosztów operacyjnych użytkownika (KOU),
- 3) obliczanie dochodu operacyjnego netto użytkownika (DONU) z różnicy dochodu brutto użytkownika (DBU) i wydatków operacyjnych (WO),
- 4) obliczanie dochodu operacyjnego netto właściciela nieruchomości (DON)
- 5) z udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika (DONU); wysokość tego dochodu wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.

Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie dochodu operacyjnego netto (DON).

Wpływy użytkownika pochodzą z działalności operacyjnej, bez uwzględniania jego przychodów z działalności inwestycyjnej oraz finansowej.

Do kosztów operacyjnych użytkownika zalicza się wszelkie wydatki związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych wpływów. Obejmują one w szczególności: koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp.

Do kosztów operacyjnych użytkownika nie zalicza się amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego.

Do wyceny przyjmuje się dochody z działalności gospodarczej, ujmowane w okresach rocznych, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec okresu rocznego.

Dochód z nieruchomości obliczany jest przy uwzględnieniu wydatków operacyjnych, na zasadach określonych w metodzie inwestycyjnej. Przy obliczaniu wynagrodzenia użytkownika prowadzącego działalność na nieruchomości należy wziąć pod uwagę typowe dla danego rynku zasady jego ustalania. Trzeba przy tym uwzględnić to, że dla różnych rodzajów działalności sposoby ustalania wynagrodzenia użytkownika mogą być różne.

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.

Nieruchomości wyceniane metodą zysków mają często złożoną postać fizyczną i ekonomiczną, co powoduje, że występują w obrocie jako działające gospodarczo 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, związany z posiadaniem marki, reputacji, zaufania klientów itp., i który jest przenoszony na nabywcę w przypadku obrotu takim obiektem.

Wartość określona metodą zysków może obejmować – oprócz nieruchomości – także inne składniki majątku. W przypadku, gdy cel wyceny wymaga ustalenia odrębnej wartości nieruchomości, można obliczyć ją z różnicy wartości określonej metodą zysków i wartości rynkowej innych składników majątku.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości metodą zysków nie uwzględnia się tzw. osobistego goodwillu, który wpływa na dochody użytkownika, ale jest związany nie z nieruchomością, lecz z osobą prowadzącą działalność na nieruchomości. Przez osobisty goodwill należy rozumieć szczególne cechy określonego użytkownika, które powodują uzyskiwanie dochodu odmiennego od poziomu rynkowego.

Określany w wycenie poziom dochodu z nieruchomości ma odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny.

Założenia do wyceny:

- Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowych ww. nieruchomości lokalowych stanowiących zorganizowaną całość gospodarczą. W związku z powyższym wartość została oszacowana dla całego obiektu (3 lokale), dodatkowo funkcjonującego w większej całości (Aparthotel) i nie mogącego działać z pominięciem tego otoczenia, a następnie podzielona na poszczególne nieruchomości lokalowe wskaźnikiem powierzchniowym oraz wskaźnikiem przychodowym.
- Wartość nieruchomości została określona przy założeniu niezaburzonego funkcjonowania całego obiektu (Aparthotelu wraz z zapleczem restauracyjno-kuchennym, basenowym oraz lobby) z uwzględnieniem konfliktu operacyjnego (por. pkt 7.2), którego rozwiązanie wymaga czasu oraz nakładów. Oszacowane wartości nieruchomości mogą być traktowane jako rynkowe jedynie przy założeniu funkcjonowania całego obiektu w aktualnej postaci na zasadzie komplementarności prowadzonych usług.

7.2. Ustalenie współczynnika kapitalizacji

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. Współczynnik kapitalizacji stanowi odwrotność stopy kapitalizacji.

Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemne relacje między dochodami możliwymi do uzyskania z nieruchomości podobnych a cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te nieruchomości, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Stopę kapitalizacji netto (R) ustala się na podstawie analizy cen sprzedaży i dochodów operacyjnych netto dotyczących podobnych obiektów zgodnie ze wzorem:

$$R_i = \frac{D_i}{C_i}$$

gdzie:

R_i – i-ta stopa kapitalizacji netto,

D_i – roczny dochód operacyjny netto uzyskiwany z i-tej nieruchomości, wyrażony w zł/m²,

C_i – cena transakcyjna 1 m² nieruchomości podobnej.

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

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.

Ze względu na brak możliwości uzyskania odpowiednich danych na temat dochodu rocznego z nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, będących przedmiotem obrotu rynkowego, stopa kapitalizacji zostanie określona na podstawie stopy dyskontowej odpowiadającej rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Graniczna opłacalność inwestowania w nieruchomości wystąpi wówczas, jeśli stopa zwrotu będzie równa realnej stopie procentowej. Określona zostaje w ten sposób stopa bazowa r_b równa stopie procentowej dla długoterminowych lokat bankowych lub stopie zwrotu z obligacji.

Oprócz składnika bazowego należy uwzględnić różne rodzaje ryzyka, wyrażające stopień niepewności inwestycji w nieruchomości oraz odnoszące się do poszczególnych segmentów rynku nieruchomości, a także jej indywidualnych cech. Uwzględnia się perspektywy rozwoju

gospodarczego związanego z segmentem rynku nieruchomości oraz prawdopodobieństwo powstania bariery popytu lub podaży.

Stopa dyskontowa zostanie określona przy zastosowaniu modelu addytywnego.

$$r = r_b + r_s + r_{kn}$$

gdzie:

r – stopa dyskontowa,

r_b – stopa bazowa, stopa wolna od ryzyka, oparta na poziomie aktualnego oprocentowania długoterminowych papierów wartościowych,

r_s – ryzyko systematycznego (płynności 0,5-1%, zarządzania do 1%, atrakcyjności inwestowania w nieruchomości 1-2%), łącznie nie więcej niż 4%,

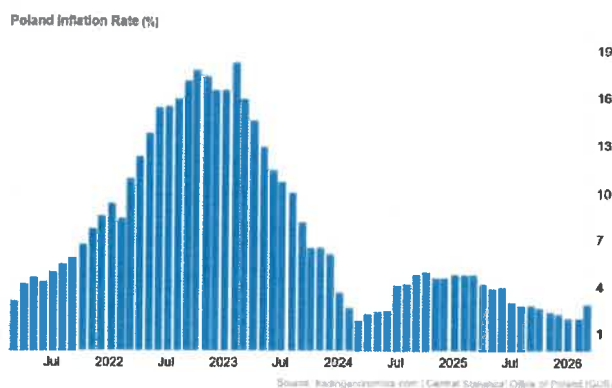
r_{kn} – ryzyko specyficzne – inwestowania na rynku w konkretną nieruchomość (dla nieruchomości dobrych 1-2%, dla średnich 3-5%, dla słabych – 6-8% i więcej).

Dla potrzeb niniejszej wyceny za podstawę ustalenia stopy bazowej przyjęto informacje z rynku finansowego. Aktualna rentowność 10-letnich obligacji Polski (10-Year Poland Bond Yield) wynosi ok. 5,632%.



Źródło: stooq.pl

Poziom inflacji w ostatnich 5 latach prezentuje wykres.



Źródło: tradingeconomics.com | Central Statistical Office of Poland (GUS)

Według ostatniego odczytu inflacji, poziom CPI (r/r) w marcu 2026 r. wyniósł 3,0% (źródło: tradingeconomics.com | Central Statistical Office of Poland (GUS)).

Realną stopę procentową (aktualną) obliczono zgodnie ze wzorem Fischera:

$$i_r = \frac{i_n - i_i}{1 + i_i}$$

gdzie:

i_r – realna stopa procentowa (aktualna),
 i_n – nominalna stopa procentowa,
 i_i – stopa inflacji.

Realna stopa procentowa (aktualna) wynosi: $i_r = 2,56\%$

Z wykresów zamieszczonych powyżej wynika, że analiza poziomu stopy procentowej nie ma sensu w krótkim okresie. Przykładem jest sytuacja z początku 2023 r., gdzie realna stopa procentowa była ujemna i wynosiła np. -6,9%, a więc była o blisko 10 p.p. niższa niż obecnie. W lutym 2026 r. poziom realnej stopy procentowej wynosił +2,80%, a obecnie +2,56%. Posługiwanie się takimi „punktowymi” wynikami prowadzić musi do błędnych wyników. Analiza tego typu powinna odzwierciedlać poziom realnej stopy w długim okresie.

Na podstawie oprocentowania dziesięcioletnich obligacji Skarbu Państwa (informacja z listu emisyjnego EDO0934) ustalono, że w pierwszym okresie odsetkowym oprocentowanie wynosi 5,35%, kolejnych rocznych okresach odsetkowych oprocentowanie ustalane jest według formuły: stała marża 2,0% + inflacja.

Centralna ścieżka projekcji inflacji i PKB wykonana przez Narodowy Bank Polski na lata 2025-2028 kształtuje się zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela 5

	2025				2026				2027				2028			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Wskaźnik CPI (% r/r)	4,9	4,1	3,0	2,5	2,2	2,4	2,2	2,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
PKB (% r/r)	3,2	3,3	3,8	4,0	3,6	4,0	3,9	4,1	3,8	3,7	2,7	2,1	2,8	3,0	3,1	3,0
WIBOR 3M (%)	5,86	5,35	4,88	4,31	4,09	4,12	4,12	4,12	4,12	4,12	4,12	4,12	4,12	4,12	4,12	4,12

Źródło: Raport o inflacji, marzec 2026 r., Rada Polityki Pieniężnej, NBP

Powyższe prognozy mogą z dużym prawdopodobieństwem nie zrealizować się z uwagi na wystąpienie czynnika, którego nie uwzględniono w prognozie (wojna Izraela i USA przeciw Iranowi).

Realna stopa procentowa obliczona w oparciu o oprocentowanie 10-letnich obligacji Skarbu Państwa oraz prognozy inflacji opublikowane przez NBP, wynosi ok.: $i_{r(s1)} = 2,06\%$.

Tabela 6

Okres	i_n	i_r	i_r
1	5,35%	2,40%	2,88%
2	4,40%	2,40%	1,95%
3	4,40%	2,30%	2,05%
4	4,30%	2,30%	1,96%
5	4,30%	2,30%	1,96%
6	4,30%	2,30%	1,96%
7	4,30%	2,30%	1,96%
8	4,30%	2,30%	1,96%
9	4,30%	2,30%	1,96%
10	4,30%	2,30%	1,96%
Średnia			2,06%

Źródło: opracowanie własne

Mając na względzie metodę wyceny, opartą o dochody generowane w nieskończenie długim okresie oraz powyższe analizy, stopę bazową przyjęto na poziomie:

$$r_b = 2\%$$

Wartość sumy ryzyk dla nieruchomości podobnych do wycenianej przyjęto na podstawie oceny perspektyw rozwoju gospodarczego oraz prawdopodobieństwa powstania bariery popytu lub podaży na rynku nieruchomości komercyjnych.

Według opinii autora niniejszego operatu, mając na uwadze stan techniczny i rodzaj obiektu, lokalizację nieruchomości, ekspozycję oraz sytuację rynkową (ocenę perspektyw rozwoju gospodarczego, wpływu pandemii na rynek hotelarski i sytuację gospodarczą Polski oraz prawdopodobieństwa powstania bariery popytu lub podaży na rynku nieruchomości komercyjnych), premia za ryzyko:

- systematyczne (r_s) – 3,0% (w tym płynność – 1,0%, zarządzanie – 0,5%, atrakcyjność inwestowania w nieruchomość – 1,5%);
- specyficzne (r_{kn}) – z uwagi na rodzaj nieruchomości, lokalizację, otoczenie, relacje popytu i podaży – 3,0%.

Wartość stopy dyskontowej zostaje określona na poziomie:

$$r = 2,0\% + 3,0 \text{ p.p.} + 3,0 \text{ p.p.} = 8,0\%$$

przyjęto $r = 8,0\%$

W technice kapitalizacji prostej przyjmuje się, że dochód jest z założenia stały (stabilny). Z tego powodu wszelkie możliwe, przyszłe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, muszą zostać skompensowane i uwzględnione bezpośrednio w samej stopie kapitalizacji. Z tego powodu, mimo przyjęcia w modelu wyceny dochodu możliwego do osiągnięcia przez przeciętnego inwestora, konieczne jest podwyższenie stopy kapitalizacji w analizowanych obiektach z następujących przyczyn:

- ryzyko operacyjne i błędy przeszłego zarządzania (Execution Risk): obiekt znajduje się w fazie przejściowego kryzysu operacyjnego, wynikającego z braku synergii między częścią noclegową a zapleczem gastronomiczno-rekreacyjnym; choć w modelu wyceny założono

docelowe przywrócenie sprawności operacyjnej, rynek (potencjalny nabywca) obciąża taką nieruchomość wyższą stopą zwrotu z uwagi na ryzyko związane z czasem i skutecznością procesu „naprawczego”; istnieje niepewność co do tempa odzyskiwania współczynnika korzystania z usług (Capture Rate) przez gości hotelowych po okresie trwającego konfliktu,

- ryzyko związane z reputacją i utratą pozycji rynkowej: brak kompromisu rynkowego obecnego właściciela z operatorami sąsiednimi doprowadził do erozji wizerunku obiektu jako kompleksowego centrum wypoczynkowo-konferencyjnego; odbudowa zaufania organizatorów konferencji (segment MICE), a w szczególności gości indywidualnych wymaga nakładów czasu i marketingu, co zwiększa profil ryzyka inwestycji w porównaniu do obiektów o ustabilizowanej, niezakłóconej pozycji rynkowej,
- niższa płynność aktywa: nieruchomości obciążone konfliktami operacyjnymi charakteryzują się dłuższą ekspozycją rynkową; potencjalny inwestor, kalkulując cenę zakupu, oczekuje wyższej stopy kapitalizacji jako rekompensaty za konieczność zaangażowania dodatkowych zasobów zarządczych w celu ustabilizowania sytuacji prawnej i biznesowej obiektu.

W obliczu ww. przesłanek, w długim okresie można przyjąć, że stopa kapitalizacji będzie wyższa od stopy dyskontowej o 200 punktów bazowych (2,0 p.p.).

Wartość stopy kapitalizacji dochodu netto zostaje określona na poziomie:

$$R = r + 0,5 \text{ p.p.} = 8,0\% + 2,0 \text{ p.p.} = 10,0\%$$

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. Współczynnik kapitalizacji określa się jako odwrotność stopy kapitalizacji.

Współczynnika kapitalizacji, stanowiący odwrotność stopy kapitalizacji, wynosi zatem:

$$\underline{W_k = 10,0}$$

7.3. Obliczenie wartości rynkowej

Założenia do wyceny

- Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowych ww. nieruchomości lokalowych stanowiących zorganizowaną całość gospodarczą. W związku z powyższym wartość została oszacowana dla całego obiektu, dodatkowo funkcjonującego w większej całości (Aparthotel) i nie mogącego działać z pominięciem tego otoczenia, a następnie podzielona na poszczególne nieruchomości lokalowe kompilacją wskaźników powierzchniowego i przychodowego.
- Wartość nieruchomości została określona przy założeniu niezaburzonego funkcjonowania całego obiektu (Aparthotelu wraz z zapleczem restauracyjno-kuchennym, basenowym oraz lobby). Oszacowane wartości nieruchomości mogą być traktowane jako rynkowe

jedynie przy założeniu funkcjonowania całego obiektu w aktualnej postaci na zasadzie komplementarności prowadzonych usług.

- Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości lokalowej określono w oparciu o przychody i koszty z działalności prowadzonej w obiekcie Aparthotel (lokale 01, 02 i 03, stanowiące całość gospodarczą) z uwzględnieniem udziału właściciela nieruchomości w dochodzie netto.
- Przychody i koszty z działalności ustalono w oparciu o dane księgowe uzyskane od Zamawiającego za lata 2023, 2024, 2025 i 3 miesiące 2026 r., informacje o obłożeniu oraz dane rynkowe.
- Wszystkie ceny przyjęto jako ceny netto.
- Przychody i koszty z działalności zostały pogrupowane w obszary stanowiące źródła odrębne, ale jednocześnie komplementarne wobec siebie, tj.:
 - gastronomia;
 - imprezy okolicznościowe, konferencje, szkolenia,
 - rehabilitacja i rekreacja.
- Punktem wyjścia ustalenia przychodów i kosztów z ww. działalności jest liczba sprzedanych miejsc noclegowych w obiekcie Aparthotel. Stanowi ona podstawową bazę klientów korzystających z usług oferowanych w ramach działalności prowadzonej w szacowanym lokalu.

Założenia dla prognoz dotyczących potencjalnych klientów lokali 1, 2 i 3

W okresie przed COVID-19 średnioroczne wykorzystanie pokoi było na stabilnym poziomie (w roku 2018 – 49%, a w roku 2019 – 44%). W latach 2020 i 2021, z uwagi na pandemię, nastąpił wyraźny spadek w tym zakresie (35% w 2020 r. i 28% w roku 2021). W lutym 2022 r. zniesiono ograniczenia związane z COVID-19, a rozpoczęta wojna na Ukrainie wpłynęła na skokowe zwiększenia obłożenia (migracja mieszkańców Ukrainy do Polski). W całym roku 2022 średnie obłożenie wyniosło ok. 47%. Na podstawie danych udostępnionych przez Zamawiającego ustalono, że w 2023 roku średnie obłożenie wyniosło 53,94%. Za okres I kwartału 2024 r. – 64,96%. W związku z przekazaniem części hotelowej w zarządzanie operatorom zewnętrznym Zamawiający nie posiada późniejszych danych.

Mając powyższe na uwadze potencjalne obłożenie ustalono na podstawie dostępnych danych rynkowych. W 1 półroczu 2025 r. stopień wykorzystania miejsc noclegowych we wszystkich turystycznych obiektach noclegowych wyniósł 36,9% (średni wskaźnik dla województwa dolnośląskiego wyniósł jednak od 36,1% do 40,0%). W samych hotelach wskaźnik ten wyniósł jednak 42,0%. Z kolei patrząc z szerszej, całorocznej perspektywy hotelowej na podstawie raportu Emmerson Evaluation, w 2024 roku średni stopień wykorzystania pokoi hotelowych w Polsce wyliczony został na poziomie 53,4%, notując wzrost o 0,3 p.p. wobec 2023 r.

Przyjęto średnioroczne obłożenie na poziomie 45%. Obiekt Aparthotel oferuje 142 pokoje.

Zgodnie z danymi rynkowymi typowy wskaźnik Double Occupancy (DO) dla hoteli w górach w sezonie 2,1-2,4, a poza sezonem – między 1,7-1,9. Przyjęto średnioroczny współczynnik wykorzystania miejsc noclegowych (DO) wynoszący 2,0.

Z uwagi na duży potencjał klientów z obiektów położonych w sąsiedztwie Aparthotelu przyjęto zwiększenie liczby klientów restauracji, baru i strefy Wellness&SPA o dodatkowe 10%.

Założenia dla prognoz przychodów: działalność gastronomiczna

Wskaźnik Capture Rate, tj. procent gości nocujących, którzy korzystają z gastronomii:

- dla śniadań wynosi on zazwyczaj 95%-100% (oferta BB),
- dla obiadokolacji w hotelach resortowych osiąga poziom 55%-75%.

Wskaźnik korzystania ze śniadania przyjęto na poziomie 95% (sprzedaż pakietowa dla klientów Aparthotelu). Średni rachunek za śniadanie – 46,30 zł netto. Wskaźnik korzystania z obiadokolacji przyjęto na poziomie 60%, a średni rachunek uwzględniający artykuły żywnościowe i napoje – 76,78 zł netto.

Prognozę przychodów z restauracji Aparthotelu prezentuje tabela nr 7.

Tabela 7

Usługa/sprzedaż	APARTHOTEL - Restauracja					
	Liczba sprzedanych pokoi	Wskaźnik wykorzystania	Klienci zewnętrzni	Liczba osób korzystających	Cena jednostkowa	Przychody ze sprzedaży
Śniadania	23324	95%	10%	48747	46,30	2 256 986
Obiadokolacje	23324	60%	10%	30788	76,78	2 363 903
Łącznie w skali roku						4 620 889

Źródło: Opracowanie własne

Przyjęto, że z baru (kawiarni) skorzysta 30% gości Aparthotelu oraz ok. 10% z tej liczby gości zewnętrznych dziennie. Średni rachunek na wyniesie 48,78 zł netto.

Prognozę przychodów z baru prezentuje tabela nr 9.

Tabela 8

Usługa/sprzedaż	APARTHOTEL - Bar					
	Liczba sprzedanych pokoi	Wskaźnik wykorzystania	Klienci zewnętrzni	Liczba osób korzystających	Cena jednostkowa	Przychody ze sprzedaży
Bar	23324	30%	10%	15 394	48,78	750 919
Łącznie w skali roku						750 919

Źródło: Opracowanie własne

- Założenia dla prognoz przychodów: imprezy okolicznościowe, konferencje, szkolenia.

Z informacji księgowych obiektu wynika, że w roku 2019 przychód z konferencji wyniósł ok. 23 500 zł. Po okresie COVID-19, w 2022 r. przychód z tego tytułu wyniósł ponad 34 000 zł, w 2023 r. – niemal 95 000 zł, a w 2024 r – ok. 48 000 zł (do lipca 2024 r.)

Dla sali konferencyjnej przyjęto wskaźnik utylizacji wynoszący 20% i stawkę dzienną 833,33 zł netto. Stąd przeciętny przychód roczny z tytułu prowadzenia sali konferencyjnej wynosi ok. 60 833 zł.

Dodatkowym źródłem przychodu są przychody z przerw kawowych i cateringu konferencyjnego. Dla ich ustalenia przyjęto średnią wielkość grupy wynoszącą 50 osób oraz średnią stawkę za przerwę kawową i cateringową za osobę netto – 40,65 zł. Łączny przychód z tego tytułu rocznie wynosi 148 373 zł.

- Założenia dla prognoz przychodów: strefa mokra (rehabilitacja i rekreacja)

Strefa Wellness&SPA z basenami (dla dorosłych i dzieci), z jacuzzi, 3 saunami wraz pomieszczeniami pryszniców i wanny schładzającej, strefą wypoczynku i 3 gabinetami zabiegów kosmetycznych, stanowi uzupełnienie oferty hotelowej obiektu.

Wydajność strefy SPA mierzona jest poprzez wskaźnik penetracji, który określa, jaki procent gości hotelowych korzysta z zabiegów. Dla obiektów w Kotliny Kłodzkiej o charakterze uzdrowiskowym, wskaźniki te są tradycyjnie wyższe niż w hotelach miejskich. W hotelach 4* w Polanicy-Zdroju i Kudowie-Zdroju średni wskaźnik penetracji wynosi 28%-38%. Oznacza to, że co trzeci gość hotelowy dokupuje przynajmniej jeden zabieg kosmetyczny lub masaż.

S-PAR (Przychód SPA na dostępny pokój): Przyjmując średnie ceny zabiegów oraz wskaźniki wykorzystania, benchmark S-PAR oscyluje w granicach 65-100 zł. Jest to kwota generowana średnio przez każdy dostępny pokój w hotelu z tytułu usług SPA.

Obiekty celują w poziom 70% obłożenia godzin terapeutycznych w okresach szczytowych (weekend), podczas gdy w dni robocze wskaźnik ten spada do ok. 40%

Przychody ze strefy mokrej określono w oparciu o S-PAR (przychód na dostępny pokój hotelowy) wynoszący 32,41 zł netto (uwzględniający specyfikę obiektu). Przy 51 830 dostępnych pokojodobach rocznie przychód pochodzący z głównych dwóch źródeł, tj. z gabinetów zabiegowych oraz strefy mokrej i saunariów, przyjęto na poziomie 1 679 810 zł.

- Założenia dla prognoz kosztów operacyjnych użytkownika

Do kosztów operacyjnych użytkownika nie zalicza się amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego.

Koszty operacyjne użytkownika – zgodnie z danymi księgowymi przedstawionymi przez Zamawiającego – bez amortyzacji i kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) kształtują się na poziomie ok. 76% (w 2023 r.), 86% (w 2024 r.) w stosunku do przychodów.

Posłużono się danymi z lat 2023 i 2024 z uwagi na fakt, że były to ostatnie lata opisujące działalność prawidłowo funkcjonującego obiektu (przed fazą aktualnego kryzysu operacyjnego). Szczegółowe zestawienie dotyczące lokali nr 01, 02 oraz lokalu nr 03 prezentuje tabela.

Tabela 9

Lokalizacja	2023	2024
KOU: Restauracja	4 675 524	3 059 630
KOU: Lobby, konferencja, bar	229 964	126 385
KOU: Basen i SPA	1 356 986	1 281 554
Amortyzacja	282 947	255 775
KOU łącznie	5 979 527	4 211 794
WU łącznie	7 909 570	4 885 506
KOU/WU	76%	86%

Źródło: Dane Zamawiającego

Typowy (średni) wskaźnik kosztów operacyjnych użytkownika do wpływów użytkownika (KOU / WU) wynosi ok. 81%.

Oszacowane w powyższy sposób koszty odpowiadają projektowanym kosztom operacyjnym użytkownika dla poszczególnych lokali:

- Lokal 1: restauracja – założenia:
 - koszt surowca (Beverage & Food Cost): 25% (1 154 652 zł)
 - koszty personelu (14 etatów z narzutami): 6 200 zł/m-c (1 041 600 zł)
 - inne koszty: 5% wpływów użytkownika (230 930 zł)
 - koszty mediów: 30% puli 3 lokali (623 512 zł)
- Lokal 2: bar, lobby, konferencja – założenia:
 - koszt surowca (Beverage & Food Cost): 25% (224 043 zł)
 - koszty personelu (4 etaty z narzutami): 6 000 zł/m-c (288 000 zł)
 - inne koszty: 5% wpływów użytkownika (47 850 zł)
 - koszty mediów: 15% puli 3 lokali (311 756 zł)
- Lokal 3: basen, SPA, fizjoterapia – założenia:
 - wsad produktowy: 5% (83 991 zł)
 - koszty personelu (6 etatów z narzutami): 6 770 zł/m-c (487 440 zł)
 - chemia basenowa i serwis urządzeń: 4% (67 192 zł)
 - pranie i tekstylia: 7 zł x 35 obiektów dziennie (89 425 zł)
 - inne koszty: 5% wpływów użytkownika (83 991 zł)
 - koszty mediów: 55% puli 3 lokali (1 143 106 zł)

Łączne koszty operacyjne użytkownika 5 877 488 zł (ok. 81% wpływów użytkownika).

- Założenia dla prognoz wydatków operacyjnych użytkownika

Wydatki operacyjne (dla lokali 01, 02 i 03), obejmujące m.in. zobowiązania publiczno-prawne, ubezpieczenie, konserwację i naprawy bieżące, ochronę nieruchomości, przyjęto na poziomie rynkowym.

Podatek od nieruchomości przyjęto wg stawki na 2026 r. zgodnie z Uchwałą nr XXV/193/2025 Rady Miejskiej Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 30 października 2025 r.

Tabela 10

Wydatki operacyjne	Wydatki jednostkowe	Liczba jednostek	WO
Ochrona monitoring	1 600	12	19 200
Konserwacja i remonty	3,0%	7 283 816	218 514
Ubezpieczenie	3 600	12	43 200
Podatki i opłaty	1	71 869	71 869
Łącznie			352 783

Źródło: Opracowanie własne

- Udział właściciela w dochodzie netto na podstawie dostępnych danych rynkowych ustalono na poziomie 80%.
- Stopa kapitalizacji dochodu netto wynosi: 10,0% (por. pkt 7.2).

Procedurę obliczenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przedstawia tabela nr 11.

Tabela 11

Wpływy użytkownika (WU)	7 260 824 zł
w tym:	
Lokal 01	4 620 889 zł
Lokal 02	960 125 zł
Lokal 03	1 679 810 zł
Koszty operacyjne użytkownika (KOU)	5 877 488 zł
w tym:	
Lokal 01	3 050 694 zł
Lokal 02	871 649 zł
Lokal 03	1 955 145 zł
Dochód brutto użytkownika (DBU)	1 383 337 zł
Wydatki operacyjne (WU)	352 094 zł
Dochód operacyjny netto użytkownika nieruchomości (DONU)	1 031 243 zł
Udział właściciela w dochodzie netto (DONU)	80%
Dochód operacyjny netto właściciela nieruchomości (DON)	824 994 zł
Stopa kapitalizacji	10,00%
Wartość rynkowa nieruchomości (lokal 01 + 02 + 03) z wyposażeniem	8 250 000 zł

Wyodrębnienia wartości lokali nr 01, 02 i 03 dokonano w oparciu o wskaźniki:

- kosztowo-przychodowy (40%) – jako znormalizowana odwrotność udziału kosztów operacyjnych użytkownika dla lokalu we wpływach użytkownika tego lokalu,
- powierzchniowy (60%) – jako udział powierzchni danego lokalu w powierzchni wszystkich lokali.

Zagregowane wskaźniki dla lokalu nr 01, 02 i 03 wynoszą:

$$W_{L01} = 43,58\% \cdot 0,40 + 23,82\% \cdot 0,60 = 31,7\%$$

$$W_{L02} = 31,69\% \cdot 0,40 + 27,01\% \cdot 0,60 = 28,9\%$$

$$W_{L03} = 24,72\% \cdot 0,40 + 49,17\% \cdot 0,60 = 39,4\%$$

Wartość wyposażenia została ustalona na podstawie zestawienia udostępnionego przez Zamawiającego poprzez uyrnkowanie wartości początkowych (załącznik 2). Na podstawie innych obiektów, które były przedmiotem wycen autora operatu stwierdzono, że wartość początkowa nowego wyposażenia stanowi ok. 10-12% wartości nieruchomości łącznie z wyposażeniem; jego wartość spada zaraz po rozpoczęciu użytkowania, a dalszy spadek rozłożony jest łagodnie w czasie (wymiana wyposażenia); w niniejszym opracowaniu przyjęto, że wartość składników majątku ruchomego obiektu stanowi ok. 7% wartości nieruchomości wraz z wyposażeniem.

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (lokal nr 01) wynosi:

Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 01 (V_{L01}) /po zaokrągleniu/ – z wyposażeniem	2 615 000 zł
Wartość wyposażenia	240 000 zł
Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 01 (V_{L01}) /po zaokrągleniu/ – bez wyposażenia	2 375 000 zł

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (lokal nr 02) wynosi:

Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 02 (V_{L02}) /po zaokrągleniu/ – z wyposażeniem	2 384 000 zł
Wartość wyposażenia	99 000 zł
Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 02 (V_{L02}) /po zaokrągleniu/ – bez wyposażenia	2 285 000 zł

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (lokal nr 03) wynosi:

Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 03 (V_{L03}) /po zaokrągleniu/ – z wyposażeniem	3 251 000 zł
Wartość wyposażenia	238 000 zł
Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 03 (V_{L03}) /po zaokrągleniu/ – bez wyposażenia	3 013 000 zł

8. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny:

- 1) nieruchomości lokalowej, obejmującej prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego nr 01, składającego się z części restauracyjnej i kuchni, usytuowanego na parterze oraz kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego z funkcją pensjonatową „Aparthotel”, położonego w miejscowości Biała Woda przy ul. Na Skarpie nr 4 (dz. nr 112, AM-1, obręb Biała Woda, jednostka ewidencyjna Bystrzyca Kłodzka – obszar wiejski, powiat kłodzki, województwo dolnośląskie) wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem wynoszącym 533/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosi na dzień sporządzenia operatu szacunkowego:

Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 01 (V_{L01}) /po zaokrągleniu/ – z wyposażeniem	2 615 000 zł
Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 01 (V_{L01}) /po zaokrągleniu/ – bez wyposażenia	2 375 000 zł
słownie: dwa miliony trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych	

- 2) nieruchomości lokalowej, obejmującej prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego nr 02, składającego się z recepcji, lobby baru i sali konferencyjnej, usytuowanego na parterze budynku mieszkalnego z funkcją pensjonatową „Aparthotel”, położonego w miejscowości Biała Woda przy ul. Na Skarpie nr 4 (dz. nr 112, AM-1, obręb Biała Woda, jednostka ewidencyjna Bystrzyca Kłodzka – obszar wiejski, powiat kłodzki, województwo dolnośląskie) wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem wynoszącym 515/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosi na dzień sporządzenia operatu szacunkowego:

Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 02 (V_{L02}) /po zaokrągleniu/ – z wyposażeniem	2 384 000 zł
Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 02 (V_{L02}) /po zaokrągleniu/ – bez wyposażenia	2 285 000 zł
słownie: dwa miliony dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych	

- 3) nieruchomości lokalowej, obejmującej prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego nr 03, składającego się z basenu, części rehabilitacyjnej i saunarium, usytuowanego na parterze budynku mieszkalnego z funkcją pensjonatową „Aparthotel”, położonego w miejscowości Biała Woda przy ul. Na Skarpie nr 4 (dz. nr 112, AM-1, obręb Biała Woda, jednostka ewidencyjna Bystrzyca Kłodzka – obszar wiejski, powiat kłodzki, województwo dolnośląskie) wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem wynoszącym 707/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosi na dzień sporządzenia operatu szacunkowego:

Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 03 (V_{L03}) /po zaokrągleniu/ – z wyposażeniem	3 251 000 zł
Wartość rynkowa nieruchomości - LOKAL 03 (V_{L03}) /po zaokrągleniu/ – bez wyposażenia	3 013 000 zł
słownie: trzy miliony trzysta tysięcy złotych	

8.1. Wnioski z dokonanych obliczeń

Uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie przedmiotu wyceny oraz stan rynku, w niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości.

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowych ww. nieruchomości lokalowych stanowiących zorganizowaną całość gospodarczą. W związku z powyższym wartość została oszacowana dla całego obiektu (3 lokale), dodatkowo funkcjonującego w większej całości (Aparthotel) i nie mogącego działać z pominięciem tego otoczenia, a następnie podzielona na poszczególne nieruchomości lokalowe wskaźnikiem powierzchniowym (60%) oraz wskaźnikiem kosztowo-przychodowym (40%).

Wartości nieruchomości zostały określone przy założeniu niezaburzonego funkcjonowania całego obiektu (Aparthotelu wraz z zapleczem restauracyjno-kuchennym, basenowym oraz lobby) z uwzględnieniem konfliktu operacyjnego, którego rozwiązanie wymaga czasu oraz nakładów. Oszacowane wartości nieruchomości mogą być traktowane jako rynkowe jedynie przy założeniu funkcjonowania całego obiektu na zasadzie komplementarności prowadzonych usług.

Przewidywany okres ekspozycji nieruchomości na rynku w celu jej sprzedaży za cenę odpowiadającą wartości rynkowej określonej w niniejszym operacie szacunkowym wynosi około 2-4 lata.

Wartość przedmiotowej nieruchomości w przypadku sprzedaży wymuszonej jest niższa od określonej w niniejszym operacie szacunkowym o ok. 40-60 %.

Operat szacunkowy wykonał:

Łukasz Kaluska
rzecznik majątkowy
upr. nr 4176

6 maja 2026 r.

9. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Rzeczników Majątkowych.
- Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.
- Przyjęte w operacie oceny stanu technicznego nie stanowią ekspertyz budowlanych.
- Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły udostępnione przez Zamawiającego wycenę dokumenty oraz inne źródła wymienione w punkcie 3.4.
- Rzecznik nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin nieruchomości, ani też na podstawie przedstawionej przez Zamawiającego dokumentacji technicznej i prawnej.
- Rzecznik w procesie wyceny przyjął, że nie ukryto przed nim istotnych faktów mających wpływ na określaną w operacie szacunkowym wartość.
- Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowych ww. nieruchomości lokalowych stanowiących zorganizowaną całość gospodarczą. W związku z powyższym wartość została oszacowana dla całego obiektu (3 lokale), dodatkowo funkcjonującego w większej całości (Aparthotel) i nie mogącego działać z pominięciem tego otoczenia, a następnie podzielona na poszczególne nieruchomości lokalowe wskaźnikiem powierzchniowym oraz wskaźnikiem kosztowo-przychodowym.
- Mimo, że przedmiot wyceny obejmuje trzy odrębne nieruchomości lokalowe, związku z faktem, że stanowią one zorganizowaną całość gospodarczą, dla ich wyceny sporządzony został jeden operat szacunkowy. Wartości rynkowe poszczególnych nieruchomości lokalowych zostały podane odrębnie.
- Wartości nieruchomości zostały określone przy założeniu niezaburzonego funkcjonowania całego obiektu (Aparthotelu wraz z zapleczem restauracyjno-kuchennym, basenowym oraz lobby) z uwzględnieniem konfliktu operacyjnego, którego rozwiązanie wymaga czasu oraz nakładów. Oszacowane wartości nieruchomości mogą być traktowane jako rynkowe jedynie przy założeniu funkcjonowania całego obiektu w aktualnej postaci na zasadzie komplementarności prowadzonych usług.
- Określone w operacie szacunkowym wartości rynkowe nie uwzględniają obciążeń hipotecznych ujawnionych w działach IV ksiąg wieczystych.
- Wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji (w szczególności w zakresie przepisów o ochronie danych osobowych).

10. Załączniki

Zgodnie z §79 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 8 września 2023 r. poz. 1832) „Do operatu szacunkowego dołącza się istotne dokumenty dotyczące nieruchomości wycenianej wykorzystane przy jego sporządzaniu, z wyłączeniem dokumentów zawierających dane powszechnie dostępne”.

1. Zaświadczenia o samodzielności lokali
2. Zestawienie wyposażenia
3. Dokument ubezpieczenia OC

Załącznik nr 1. Zaświadczenia o samodzielności lokali

STAROSTA KŁODZKI
ul. Okrzei nr 1
57-300 KŁODZKO
ZPAiB.705.12.5.2017.AB8

Kłodzko, 24 marzec 2017r.

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 poz. 23 z późn. zmian.) w związku z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 poz. 1892 tekst jednolity), po otrzymaniu wniosku z dnia 21.03.2017r.:

CZARNA GÓRA APARTAMENTY SP. Z O.O.
57-550 Stronie Śląskie, Sienna 11

zaświadczam, że:

lokal nr 01 położony przy ul. Na Skarpie 4 (dz. nr 112) w Białej Wodzie, gmina Bystrzyca Kłodzka jest samodzielnym lokalem użytkowym w rozumieniu art. 2 ust. 2 przywołanej na wstępie ustawy o własności lokali.

Podstawą wydania niniejszego zaświadczenia jest dokumentacja inwentaryzacyjna wraz z opisem wykonana przez mgr. inż. Joannę Fedczynę uprawnienia nr 34/02/DUW, która stanowi integralną część zaświadczenia. Inwentaryzacja ta potwierdza, że lokal spełnia warunki techniczne pomieszczeń przeznaczonych na ten cel.

Za rzetelność wykonanej dokumentacji odpowiada jej autor zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2016 poz. 290, z późniejszymi zmianami).

W UP. STAROSTY
DYREKTOR
Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego
Architektura i Budownictwo
mgr inż. *[Podpis]*

Otrzymują:
1. Wnioskodawca
2. ZPAiB a/a
Sporządził: B Laniak

Rzut lokalu
Skala 1:200

METRYKA LOKALU

Lokalizacja: Głota Woda, gm. Bystrzyca Kłodzka	Nr działki: 112	Nr domu: 4	Nr lokalu: 01
Piętro: Przyziemie -1	Funkcja: usługowa	Powierzchnia użytkowa (m ²): 358,50	Powierzchnia terasa: 254,70

Położenie lokalu
na rzucie kondygnacji

Strawienie, do czasu rozpoczęcia prac budowlanych nie należy wykonać żadnych prac ziemnych i nie należy wycinać drzew, gniazda ptaków i innych zwierząt. Wszelkie prace ziemne i wycinkę drzew należy zgłosić do Urzędu Gminy Bystrzyca Kłodzka, Wydział Geodezji i Planowania Przestrzennego, ul. Rynek 1, 58-100 Bystrzyca Kłodzka, tel. 71 72 11 11, e-mail: biuro@bystrzyca.pl. Wszelkie prace ziemne i wycinkę drzew należy zgłosić do Urzędu Gminy Bystrzyca Kłodzka, Wydział Geodezji i Planowania Przestrzennego, ul. Rynek 1, 58-100 Bystrzyca Kłodzka, tel. 71 72 11 11, e-mail: biuro@bystrzyca.pl.

Pomiarzył:	Data:	Imię i Nazwisko:	Podpis:
	12.2017	inż. Łukasz Stempel	

Rzut lokalu
Skala 1:100

METRYKA LOKALU

Lokalizacja: Głota Woda, gm. Bystrzyca Kłodzka	Nr działki: 112	Nr domu: 4	Nr lokalu: przypiężnia de lokalu 01
Piętro: Przyziemie -2	Funkcja: usługowa	Powierzchnia użytkowa (m ²): 189,40	Powierzchnia pomieszczeń (m ²): 107,80

Położenie lokalu
na rzucie kondygnacji

Strawienie, do czasu rozpoczęcia prac budowlanych nie należy wykonać żadnych prac ziemnych i nie należy wycinać drzew, gniazda ptaków i innych zwierząt. Wszelkie prace ziemne i wycinkę drzew należy zgłosić do Urzędu Gminy Bystrzyca Kłodzka, Wydział Geodezji i Planowania Przestrzennego, ul. Rynek 1, 58-100 Bystrzyca Kłodzka, tel. 71 72 11 11, e-mail: biuro@bystrzyca.pl. Wszelkie prace ziemne i wycinkę drzew należy zgłosić do Urzędu Gminy Bystrzyca Kłodzka, Wydział Geodezji i Planowania Przestrzennego, ul. Rynek 1, 58-100 Bystrzyca Kłodzka, tel. 71 72 11 11, e-mail: biuro@bystrzyca.pl.

Pomiarzył:	Data:	Imię i Nazwisko:	Podpis:
	12.2017	inż. Łukasz Stempel	

STANISŁAW KLÓDZKI
ul. Dąbrowa nr 1
97-000 KLÓDZKO
ZPAiB.705.12.5.2017.AB8

Kłodzko, 24 marzec 2017r.

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 poz. 23 z późn. zmian.) w związku z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 poz. 1892 tekst jednolity), po otrzymaniu wniosku z dnia 21.03.2017r.:

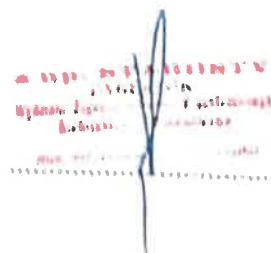
CZARNA GÓRA APARTAMENTY SP. Z O.O.
57-550 Stronie Śląskie, Sienna 11

zaświadczam, że:

lokal nr 02 położony przy ul. Na Skarpie 4 (dz. nr 112) w Białej Wodzie, gmina Byszyca Kłodzka jest samodzielnym lokalem użytkowym w rozumieniu art. 2 ust. 2 przywołanej na wstępie ustawy o własności lokali.

Podstawą wydania niniejszego zaświadczenia jest dokumentacja inwentaryzacyjna wraz z opisem wykonana przez mgr. inż. Joannę Fedczyńską uprawnień nr 34/12/DUW, która stanowi integralną część zaświadczenia. Inwentaryzacja ta potwierdza, że lokal spełnia warunki techniczne pomieszczeń przeznaczonych na ten cel.

Za rzetelność wykonanej dokumentacji odpowiada jej autor zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2016 poz. 290, z późniejszymi zmianami).



Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. ZPAiB p/o

Sporządził: B. T. 1010

METRYKA LOKALU			
Lokalizacja: Biała Woda, gm. Bystrzyca Kłodzka	Nr działki: 112	Nr domu: 4	Nr lokalu: 02
Piętro: Przyziemie -1	Funkcja: magazynowa	Powierzchnia użytkowa (m ²): 528,80	Powierzchnia pomocnicza (m ²): 44,19

Rzut lokalu
Skala 1:200



położenie lokalu
na rzucie kondygnacji

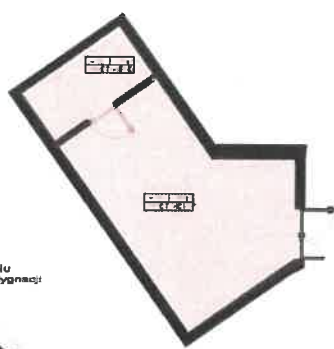


Stanowisko do oglądu obiektu znajduje się przy ul. Bolesława 4
przy skrzyżowaniu z ul. Białą Wodą, gdzie znajduje się budynek
wysokości ok. 20 metrów i szerokości ok. 100 metrów. W tym miejscu
znajduje się również ul. 112 i 113, oraz 114 i 115 (złoty podwórko).
Początek ulicy znajduje się przy ul. Bolesława 4.
Widok z lotu ptaka z miejscowości Biała Woda.

Data:	Imię i Nazwisko:	Podpis:
Pomierzyl:	12.2017	inż. Łukasz Stempel

METRYKA LOKALU			
Lokalizacja: Biała Woda, gm. Bystrzyca Kłodzka	Nr działki: 112	Nr domu: 4	Nr lokalu: przynależne do 02
Piętro: Przyziemie -2	Funkcja: pomieszczenie techniczne	Powierzchnia użytkowa (m ²): -	Powierzchnia pomocnicza (m ²): 43,70

Rzut lokalu
Skala 1:100



Położenie lokalu
na rzucie kondygnacji



Stanowisko do oglądu obiektu znajduje się przy ul. Bolesława 4
przy skrzyżowaniu z ul. Białą Wodą, gdzie znajduje się budynek
wysokości ok. 20 metrów i szerokości ok. 100 metrów. W tym miejscu
znajduje się również ul. 112 i 113, oraz 114 i 115 (złoty podwórko).
Początek ulicy znajduje się przy ul. Bolesława 4.
Widok z lotu ptaka z miejscowości Biała Woda.

Data:	Imię i Nazwisko:	Podpis:
Pomierzyl:	12.2017	inż. Łukasz Stempel

STAROSTA KŁODZKI
ul. Długa 31
57-300 KŁODZKO

ZPAiB.705.12.12.2017.AB8

Kłodzko, 14 lipca 2017r.

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 poz. 1257 z późn. zmian.) w związku z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 poz. 1892 tekst jednolity), po otrzymaniu wniosku z dnia 21.03.2017r.:

CZARNA GÓRA APARTAMENTY SP. Z O.O.
57-550 Stronie Śląskie, Sienna 11

zaświadczam, że:

lokal nr 03 położony przy ul. Na Skarpie 4 (dz. nr 112) w Białej Wodzie, gmina Bystrzyca Kłodzka jest samodzielnym lokalem usługowym w rozumieniu art. 2 ust. 2 przywołanej na wstępie ustawy o własności lokali.

Podstawą wydania niniejszego zaświadczenia jest dokumentacja inwentaryzacyjna wraz z opisem wykonana przez mgr. inż. Joannę Fedczynę uprawnień nr 34/02/DUW, która stanowi integralną część zaświadczenia. Inwentaryzacja ta potwierdza, że lokal spełnia warunki techniczne pomieszczeń przeznaczonych na ten cel.

Za rzetelność wykonanej dokumentacji odpowiada jej autor zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2017 poz. 1332, z późniejszymi zmianami).

.....
M. P. STAROSTY
DYREKTOR
Wydział Zagospodarowania Przestrzennego
Architektura i Budownictwo
.....
M. P. Kłódzki, 14 lipca 2017r.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. ZPAiB a/a

Sporządziła: A. Trafisz

Załącznik nr 2. Zestawienie wyposażenia

LOKAL 01

Nazwa środka	Wartość pocz. po zm.	Wartość pocz. po zm.	Wsp. urynkowienia	Wartość rynkowa
FRYTKOWNICA ELEKTRYCZNA KROMET POZ.67	2017-04-30	6 623,32	0,30	1 987,00
GOTOWARKA DO MAKARONÓW I PIEROGÓW POZ.68	2017-04-30	7 965,90	0,30	2 389,77
GRILL ELEKTRYCZNY KROMET POZ.77	2017-04-30	9 693,33	0,30	2 908,00
KOCIOŁ WARZELNY GAZOWY POZ.74,75	2017-04-30	26 493,32	0,30	7 948,00
KUCNIA GAZOWA 4-PALNIKOWA KROMET POZ.70	2017-04-30	8 440,27	0,30	2 532,08
KUCNIA GAZOWA 6-PALNIKOWA KROMET POZ.72	2017-04-30	10 355,66	0,30	3 106,70
MASZYNA DO UGNIATANIA CIASTA POZ.226	2017-04-30	5 539,93	0,30	1 661,98
MIESZARKA PLANETARNA POZ.227	2017-04-30	7 259,21	0,30	2 177,76
PAKOWARKA PRÓŻNIOWA LAVEZZINI POZ.220	2017-04-30	6 232,71	0,30	1 869,81
PATELNICZKA GAZOWA KROMET POZ.65	2017-04-30	15 842,28	0,30	4 752,68
PIEC KONWEKCYJNO=PAROWY POZ. 20	2017-04-30	13 198,56	0,30	3 959,57
PIEC KONWEKCYJNO-PAROWY FARGO AE-101 POZ. 62	2017-04-30	30 879,03	0,30	9 263,71
PIEC KONWEKCYJNO-PAROWY FARGO POZ.60	2017-04-30	22 161,29	0,30	6 648,39
PIEC KONWEKCYJNO-PAROWY FAGOR AE-201 POZ.63	2017-04-30	57 980,97	0,30	17 394,29
SALAMANDER POZ.98	2017-04-30	6 862,18	0,30	2 058,65
SCHŁADZACZ SZOKOWY POZ.81	2017-04-30	23 116,19	0,30	6 934,86
SZAFKA CHŁODNICZ FAGOR POZ.39	2017-04-30	5 189,92	0,30	1 556,98
SZAFKA CHŁODNICZ FAGOR POZ.82	2017-04-30	5 330,19	0,30	1 599,06
SZAFKA CHŁODNICZ FAGOR POZ.40	2017-04-30	4 439,42	0,30	1 331,83
SZATKOWNICA DO WARZYW POZ.228	2017-04-30	10 249,59	0,30	3 074,88
ZMYWARKA DO NACZYŃ KUCHENNYCH POZ.93	2017-04-30	26 041,11	0,30	7 812,33
ZMYWARKA KAPTIUROWA SMEG POZ. 7	2017-04-30	30 374,06	0,30	9 112,22
Ekspres Bolero 2	2021-01-06	3 519,00	0,30	1 055,70
Ekspres Bolero 2	2021-01-06	3 519,00	0,30	1 055,70
Ekspres Bolero 2	2021-01-06	3 519,00	0,30	1 055,70
KRAJALNICA DO SERA POZ.223	2017-04-30	5 094,53	0,30	1 528,36
KRAJALNICA DO WĘDLIN POZ.222	2017-04-30	15 148,96	0,30	4 544,69
Zmywarka kapturowa 102P	2023-12-28	10 550,37	0,30	3 165,11
AGREGAT ASPERA POZ.257	2017-04-30	10 819,69	0,30	3 245,91
AGREGAT ASPERA POZ.258	2017-04-30	11 487,63	0,30	3 446,29
AGREGAT BITZER POZ.256	2017-04-30	13 091,69	0,30	3 927,51
AGREGAT DANFOS OPTIMA SLIM PACK POZ.255	2017-04-30	12 677,56	0,30	3 803,27
ARANŻCJA SALA VIP POZ.379	2017-04-30	8 546,95	0,30	2 564,09
Drukarka bonownik POSIFLEX LAN	2016-12-31	2 300,00	0,30	690,00
Drukarka laserjet P1102	2016-12-31	1 576,00	0,30	472,80
EKSPRES DO KAWY	2017-12-31	11 566,00	0,30	3 469,80
KARNISZ- ZASŁONY GREGAL POZ.26	2017-04-30	10 056,81	0,30	3 017,04
KING SQUARE NILO THERMIC LEŻANKA SPA POZ.2	2017-07-31	52 973,46	0,30	15 892,04
MODUŁA KOMORA CHŁODNICZO-MROŹNICZA POZ.261	2017-04-30	24 712,89	0,30	7 413,87
MODUŁOWA KOMORA CHŁODNICZA POZ.259	2017-04-30	10 599,31	0,30	3 179,79
MODUŁOWA KOMORA CHŁODNICZA POZ.260	2017-04-30	12 876,93	0,30	3 863,08

OPRAWA TOPMET 2900 POZ. 46	2017-04-30	35 767,66	0,30	10 730,30
REGAŁ MAGAZYN ART.SPOŻWczyCH POZ.116	2017-04-30	6 412,25	0,30	1 923,68
REGAŁODNIA POZ.117	2017-04-30	6 318,74	0,30	1 895,62
REGAŁY PRZEDCHŁODNIA, MROŻNIA POZ.118	2017-04-30	9 150,82	0,30	2 745,25
SOKOWIRÓWKA ES700	2017-12-31	4 688,66	0,30	1 406,60
Stół 80x60	2016-12-31	16 880,00	0,30	5 064,00
STÓŁ CHŁODNICZY FAGOR POZ.86	2017-04-30	6 068,93	0,30	1 820,68
STÓŁ CHŁODNICZY FAGOR HH POZ.105	2017-04-30	6 891,84	0,30	2 067,55
STÓŁ CHŁODNICZY FAGOR HHH POZ.103	2017-04-30	8 734,03	0,30	2 620,21
STÓŁ CHŁODNICZY FAGOR HHHH POZ.100	2017-04-30	12 016,30	0,30	3 604,89
Stół kwadratowy 80x80	2016-12-31	2 659,13	0,30	797,74
Stół okrągły fi 100	2016-12-31	2 110,76	0,30	633,23
SZAFA CHŁODNICZA FAGOR POZ.108	2017-04-30	4 638,20	0,30	1 391,46
SZAFA POZ.92	2017-04-30	5 132,48	0,30	1 539,74
SZAFA PRZELOTOWA POZ. 17	2017-04-30	4 548,62	0,30	1 364,59
SZAFA PRZELOTOWA POZ.18	2017-04-30	4 972,87	0,30	1 491,86
WÓZEK ZAŁADOWCZY DO PIECA FAGOR POZ.90, 91	2017-04-30	13 409,64	0,30	4 022,89
Zabudowa baru szwedzkiego	2016-12-31	9 000,00	0,30	2 700,00
ZABUDOWA SZAFKI WZDŁUŻ ŚCIANY DŁ8 POZ.372	2017-04-30	6 811,98	0,30	2 043,59
ZESTAW 1 - STÓŁ ORAZ BATERIA POZ. 4 i 5	2017-04-30	2 823,86	0,30	847,16
ZESTAW 2 - STÓŁ ZAŁOWAWCZY = BATERIA POZ. 12 i 13	2017-04-30	3 065,83	0,30	919,75
ZESTAW 3 - STÓŁ CHŁODNICZY + ZABUDOWA WYSPY	2017-04-30	19 797,63	0,30	5 939,29
ZESTAW 5 OPKAP CENTRALNY, FILTR POZ.58,59	2017-04-30	30 542,86	0,30	9 162,86
ZESTAW6 - STÓŁ, BATERIA POZ. 94, 95	2017-04-30	2 780,01	0,30	834,00
ZŁAT LAMINAT DO SZAFEK POZ.376	2017-04-30	8 815,81	0,30	2 644,74
			Suma	239 682,94

LOKAL 02

Nazwa środka	Data przyjęcia	Wartość pocz. po zm.	Wsp. urynkwienia	Wartość rynkowa
AUTOMATYCZNY EKSPRES DO KAWY ASTORIA POZ.54	2017-04-30	26 806,58	0,30	8 041,97
KOSTKARKA DO LODÓW POZ. 57	2017-04-30	4 161,29	0,30	1 248,39
ZESTAW 4 - STÓŁ, ZMYWARKA, ZAMRAŻARKA POZ. 49,51,52	2017-04-30	23 765,49	0,30	7 129,65
Komputer All-in-One RF200	2021-02-25	5 625,10	0,30	1 687,53
Ecoboiler T20-EU - warnik wody	2019-12-31	3 300,00	0,30	990,00
Kostkarka natryskowa do lodu Brema 42kg	2023-02-10	4 719,60	0,30	1 415,88
Drukarka fiskalna BONO ONLINE 36 MC	2020-12-18	2 290,00	0,30	687,00
Drukarka fiskalna Novitus HD Online 36 MC	2021-02-25	2 790,00	0,30	837,00
Drukarka fiskalna Novitus HD Online 36 mcy	2020-12-18	2 990,00	0,30	897,00
Drukarka fiskalna Novitus HD Online 36 mcy	2020-12-18	2 990,00	0,30	897,00
Kasa fiskalna NANO ONLINE 11	2021-02-25	1 390,00	0,30	417,00
EKRAN ADEO ALUMID 400 POZ.28	2017-04-30	7 639,56	0,30	2 291,87
Ekspres Bolero 2	2019-12-31	3 350,00	0,30	1 005,00
LADA BARU POZ.16	2017-04-30	30 478,25	0,30	9 143,48
LADA RECEPCYJNA POZ.15	2017-04-30	40 444,32	0,30	12 133,30
MODUŁOWY BAROWY POZ.53	2017-04-30	16 265,64	0,30	4 879,69
PROJEKTOR HITACHI CP-WX POZ.27	2017-04-30	13 537,69	0,30	4 061,31
PUFA BULI NA NOGACH POZ.12	2017-04-30	8 870,37	0,30	2 661,11
SOFA MULA POZ.8	2017-04-30	19 940,09	0,30	5 982,03
SZAFKA MROŹNICZA FAGOR POZ.109	2017-04-30	5 620,08	0,30	1 686,02
szuflada kaskadowa flip top	2016-12-31	2 700,00	0,30	810,00
WYPOSAŻENIE MEBLOWE - APH BAR (STREFA WOLNOSTOJĄCA)	2018-02-06	62 115,70	0,30	18 634,71
WZMACNIACZ RADIOWĘZŁA POZ.37	2017-04-30	13 117,70	0,30	3 935,31
ZABUDOWA MEBLOWA - APARTHOTEL RESTAURACJA	2018-02-22	13 500,00	0,30	4 050,00
ZABUDOWA SZAFKI - MZAPLECZE SALI KONFERENCYJNEJ	2017-04-30	12 383,20	0,30	3 714,96
			SUMA	99 237,20

LOKAL 03

Nazwa środka	Data przyjęcia	Wartość pocz. po zm.	Wsp. urynkowienia	Wartość rynkowa
NAGŁOŚNIENIE I DOSTĘP DO INTERNETU DLA BASENU I STREFY SPA	2017-08-31	17 734,00	0,30	5 320,20
Drukarka fiskalna DEON ONLINE 36 MC	2020-12-18	2 190,00	0,30	657,00
2XMOCZYDŁA + ŁAWKA PODGRZEWANA 6,5 MB + 2XWAŻ POZ.70	2017-07-31	17 342,00	0,30	5 202,60
ABRAHYDRI PRIORITY POZ. 55	2017-07-31	37 623,67	0,30	11 287,10
BASEN SCHŁADZAJĄCY POZ.73	2017-07-31	16 501,17	0,50	8 250,59
Fotel SUPER SPA	2022-02-24	4 850,00	0,30	1 455,00
FREZARKA DO PEDICURE MODEL GERLACH LUNA POZ.8	2017-07-31	5 503,07	0,30	1 650,92
INTERWELL AUTOKLAW KLASA B POZ.9	2017-07-31	5 947,79	0,30	1 784,34
LADA RECEPCYJNA EX POZ. 38	2017-07-31	15 545,03	0,30	4 663,51
LEŻKI PODGRZEWANE POZ. 75	2017-07-31	16 290,97	0,30	4 887,29
LODOPAD + MISA NA LÓD POZ.68	2017-07-31	23 648,18	0,30	7 094,45
NATRYSKI WRAŻŃ+DESZCZOWNICA POZ.71	2017-07-31	22 071,63	0,30	6 621,49
NILO ALL IN ONE FOTEL MULTIFUNKCYJNY POZ.4	2017-07-31	19 881,79	0,30	5 964,54
NILO FOTEL BEVERLY 4 MOT POZ.3	2017-07-31	9 122,60	0,30	2 736,78
OBRAZ NA PŁÓTNIE	2017-08-31	4 000,00	0,30	1 200,00
Odkurzacz basenowy RA6500IQ	2023-02-04	5 000,00	0,30	1 500,00
Panele dekoracyjne mech chrobotek	2023-12-31	7 893,01	0,30	2 367,90
PERMANENT CONTOUR POZ. 56	2017-07-31	5 801,52	0,30	1 740,46
RASUL POZ.74	2017-07-31	32 581,93	0,30	9 774,58
SAUNA FIŃSKA NR 1 POZ. 62	2017-07-31	38 362,60	0,50	19 181,30
SAUNA FIŃSKA NR 2 BIO POZ.63	2017-07-31	41 725,89	0,50	20 862,95
SAUNA FIŃSKA NR 3 ZIOŁOWA POZ.64	2017-07-31	40 464,66	0,50	20 232,33
SAUNA FIŃSKA NR POZ.65	2017-07-31	32 056,42	0,50	16 028,21
SAUNA INFRARED POZ.66	2017-07-31	16 501,17	0,50	8 250,59
Sauna solna	2024-01-31	60 569,11	0,50	30 284,56
SŁONECZNA ŁĄCZKA POZ.72	2017-07-31	29 113,53	0,50	14 556,77
SUFIT PODWIESZANY BARISSOL + OŚWIETLENIE POZ.76, 77	2017-07-31	14 426,86	0,30	4 328,06
Sufit podwieszany z instalacją gwieздnego nieba	2024-01-31	17 000,00	0,30	5 100,00
SZAFKI SZATNIOWE HPL VALA 2 Z ŁAWKĄ + ZAMKI POZ.16, 18	2017-07-31	3 764,98	0,30	1 129,49
SZAFKI SZATNIOWE HPL VLA 2 Z ŁAWKĄ 8 DRZWICZEK + ZAMKI	2017-07-31	24 731,90	0,30	7 419,57
ŚCIANKI PRZEBIERALNI HPL SOLARI POZ.12	2017-07-31	8 445,58	0,30	2 533,67
TABLICA INFORMACYJNA NA BASEN POZ. 57	2017-07-31	5 233,58	0,30	1 570,07
TREKU/AURA POZ. 45	2017-07-31	3 669,18	0,30	1 100,75
			SUMA	236 737,06

Załącznik nr 3. Dokument ubezpieczenia OC

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1089766343


1	Okres ubezpieczenia: od 12.12.2025 r. do 11.12.2026 r.							
2	Ubezpieczający: ESTATUS ŁUKASZ KALUSKA Adres korespondencyjny: SMOLEC, ŚLIWKOWA 77, 55-080 KĄTY WROCŁAWSKIE E-mail: kaluska@poczta.onet.pl	REGON: 932994281 Telefon: +48501085558						
3	Ubezpieczony: ESTATUS ŁUKASZ KALUSKA E-mail: kaluska@poczta.onet.pl	REGON: 932994281 Telefon: +48501085558						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie</th> <th>Na wszystkie zdarzenia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego</td> <td>75 000 EUR</td> <td>75 000 EUR</td> </tr> </tbody> </table>				Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	75 000 EUR	75 000 EUR
	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia						
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	75 000 EUR	75 000 EUR						
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych								
5	Składka łączna: 337,08 PLN Jednorazowo Kwota w PLN: 337,08 Termin płatności: 29.12.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 27 1240 6960 3014 0110 1446 6814 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1089766343						
7	Warunki ubezpieczenia 1) Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu							
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz doposażeniu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 5. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 6. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 7. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, które nie będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 8. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 9. ☒ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych							

podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmieniające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można wycofać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzanie dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ W polu oznacza zgodę

Pełna nazwa spółki:
 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-043 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-043 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-043 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-043 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-043 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-043 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-043 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38b, 02-232 Warszawa; TUH PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskie Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-043 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-043 Warszawa.

1089766343/a80f6e5b-7996-4147-9080-aef2a8a53aa/BE20 PIN: 7659

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-043 Warszawa, zpr.p.l, info@pzu.pl, 801 102 102 (opłata zgodnie z taryfą operatora)
 CSPOCZA/24F11_01/20251211.1428/prod/dpdu1-336546405.3/FILE/a80f6e5b-7996-4147-9080-aef2a8a53aa

1/2



Postawienie dodatkowe do obowiązującego ubezpieczenia
określenia: **określenie cywilnej odpowiedzialności za szkody spowodowane przez zwierzęta**

- [illegible]

- [illegible]

Postanowienie dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych
niniejszym Pismem

- [illegible]

Dodatkowych informacji udzieli:
Agenci ubezpieczeniowi Izabela Pokrzywa
 tel. +48 606 122015

Deklaruję, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dyktando ubezpieczeń posiadałem informacje o celu zakupu nieruchomości - wymaga on do zakupu nieruchomości przy uwzględnieniu wyselekcjonowanej jako jestem udomowioną/zielenią

John K. K.

John. Ford

Ames
St. C.

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku zniszczeń lub wypadku / in case of accident



801 102 102 pzu.pl

287