

MATEUSZ
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową nieruchomości oznaczonych nr ewidencyjnymi 630, 631, 632, 633 o łącznej powierzchni 0,5823 ha zabudowanych budynkiem pensjonatowym w trakcie budowy zlokalizowanym przy ulicy Waszkiewicza w miejscowości Białowieża, powiat hajnowski, województwo podlaskie.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
MATEUSZ ZARZECKI
Data: 2026.02.10 20:49:57
CET

Luty 2026 rok

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897
ul. Reja 84/9 16-400 Suwałki
mateusz.zarzecki@outlook.com
tel. 799-797-177



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny są cztery działki ewidencyjne tworzące gospodarczą oraz funkcjonalną całość, zabudowane budynkiem pensjonatowym z miejscami noclegowymi oraz zapleczem gastronomicznym. W skład przedmiotu wyceny wchodzi:</p> <ul style="list-style-type: none">• Działka ewidencyjna nr 630 o powierzchni 0,1522 ha oznaczona w księdze wieczystej nr BI2P/00012449/5.• Działka ewidencyjna nr 631 o powierzchni 0,1991 ha oznaczona w księdze wieczystej nr BI2P/00032863/9• Działki ewidencyjne nr 632 oraz 633 o łącznej powierzchni 0,2310 ha oznaczona w księdze wieczystej nr BI2P/00027598/2 <p>W procesie szacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy przyjmuje założenie, iż działki ewidencyjne o numerach 630, 631, 632, 633 pomimo faktu, iż są objęte odrębnymi księgami wieczystymi stanowią w ujęciu funkcjonalno-użytkowym zorganizowaną całość gospodarczą. W związku z powyższym, w dalszej części operatu szacunkowego, rzeczoznawca posługuje się terminem „nieruchomość” w odniesieniu do całego kompleksu składającego się z ww. działek ewidencyjnych, traktując je jako przedmiot wyceny o wspólnych cechach rynkowych.</p> <p>Nieruchomość zlokalizowana we wschodniej peryferyjnej części miejscowości Białowieża – skraj zabudowy miejscowości usytuowany w sąsiedztwie terenów leśnych. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości dominuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz usługowa w tym m.in.: Hotel Białowiecki.</p> <p>Charakterystyka budynku zlokalizowanego na działce:</p> <p>Budynek pensjonatowy w trakcie budowy z 35. pokojami hotelowymi o łącznej powierzchni użytkowej 2656,60 m² oraz powierzchni zabudowy 1222,50 m²*. Zespół pensjonatowy podzielony przestrzennie na część „A” z funkcją recepcyjną, gastronomiczną, rekreacyjną oraz techniczną oraz na część „B” z pokojami noclegowymi dla gości, obie części połączone przeszklonym łącznikiem i oranżerią. Od strony ulicy Waszkiewicza znajduje się część „A” z wejściem z poziomu terenu. Na parterze zlokalizowane są: hall recepcyjny, sala restauracyjna z zapleczem gastronomicznym oraz toalety. Kondygnacje podziemne stanowi część rekreacyjna, techniczna oraz magazynowa. Na piętrze znajdują się pokoje biurowe i sale konferencyjne z zapleczem, mini-bar i toalety ogólnodostępne. Część „B” zlokalizowana w dalszej części działki, mieści funkcję noclegową obejmującą 35 pokoi z 70 miejscami noclegowymi. Projekt wykorzystuje naturalny spadek terenu. Poziom kondygnacji „P” części z funkcją noclegową jest jednocześnie poziomem terenu od strony południowej – dziedzińca dostępnego z pokoi dla gości. Obiekt wyposażony w przyhotelowy zespół rekreacyjny</p>
----	--------------------	---

		<p>w skład którego wchodzi m.in: basen, sauny, grota solna, siłownia oraz gabinetu masażu a także zespół szatniowo – sanitarny.</p> <p>*Występuje rozbieżność pomiędzy zapisami dokumentacji projektowej, a danymi zawartymi w dokumentacji geodezyjnej.</p> <p>Stan techniczny budynku oraz standard wykończenia wnętrza określono jako dobry. Budynek w trakcie prac wykończeniowych nieużytkowany, wykazujący niewielkie oznaki zawilgocenia, szczególnie w przyziemiu. Widoczne miejscowe ślady degradacji tynków i wykończenia wnętrz w wyniku długotrwałego braku eksploatacji oraz niewystarczającej wentylacji.</p> <p>Na dzień sporządzenia oględzin budynek nieużytkowany (inwestor nie uzyskał pozwolenia na użytkowanie obiektu – dokumentacja uzyskana w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego).</p>
2.	Zakres wyceny	Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 630, 631, 632, 633.
3.	Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	09.02.2026 r.
5.	Zestawienie wyników	<p>Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem pensjonatowym zlokalizowanym w miejscowości Białowieża, gmina Białowieża, powiat hajnowski, województwo podlaskie składająca się z działek ewidencyjnych o nr 630, 631, 632, 633 o łącznej powierzchni 0,5823 ha wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>8 209 558 zł</u></p> <p style="text-align: center;">słownie: osiem milionów dwieście dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem złotych</p>
6.	Uprawnienia autora operatu	Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897

SPIS TREŚCI

1	Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1	Przedmiot wyceny	4
1.2	Zakres wyceny	5
2	Określenie celu wyceny	5
3	Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego	5
3.1	Podstawa formalna	5
3.2	Podstawy prawne	5
3.3	Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego	5
4	Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	5
5	Opis stanu nieruchomości	6
5.1	Stan prawny nieruchomości	6
5.2	Uwarunkowania planistyczne	7
5.3	Lokalizacja, elementy sąsiedztwa	9
5.4	Opis nieruchomości	11
6	Rynek turystycznych obiektów noclegowych w Polsce	20
6.1	Hotele skategoryzowane w Polsce	22
6.2	Intensywność ruchu turystycznego	24
7	Rynek turystyczny obiektów noclegowych na terenie województwa podlaskiego	25
7.1	Informacje wstępne	25
7.2	Rynek lokalny województwa podlaskiego	26
7.3	Podaż i obiekty konkurencyjne na rynku lokalnym	27
7.4	Rys. Lokalizacja obiektów konkurencyjnych	29
7.5	Popyt	30
8	Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji pensjonatowej, hotelowej, usługowej i restauracyjnej	30
8.1	Ceny transakcyjne	31
8.2	Trend upływu czasu	36
8.3	Cechy rynkowe i wagi	37
9	Przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny	42
9.1	Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości - podejście porównawcze	42
10	Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej	42
10.1	Kalkulacja wartości nieruchomości	44
11	Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem	46
11.1	Wynik wyceny	46
11.2	Uzasadnienie	46
12	Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami	46

1 Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są cztery działki ewidencyjne tworzące gospodarczą oraz funkcjonalną całość, zabudowane budynkiem pensjonatowym z miejscami noclegowymi oraz zapleczem gastronomicznym. W skład przedmiotu wyceny wchodzi:

- Działka ewidencyjna nr 630 o powierzchni 0,1522 ha oznaczona w księdze wieczystej nr BI2P/00012449/5
- Działka ewidencyjna nr 631 o powierzchni 0,1991 ha oznaczona w księdze wieczystej nr BI2P/00032863/9
- Działki ewidencyjne nr 632 oraz 633 o łącznej powierzchni 0,2310 ha oznaczone w księdze wieczystej nr BI2P/00027598/2

W procesie szacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy przyjmuje założenie, iż działki ewidencyjne o numerach 630, 631, 632, 633 pomimo faktu, iż są objęte odrębnymi księgami wieczystymi stanowią w ujęciu funkcjonalno-użytkowym zorganizowaną całość gospodarczą.

W związku z powyższym, w dalszej części operatu szacunkowego, rzeczoznawca posługuje się terminem „nieruchomość” w odniesieniu do całego kompleksu składającego się z ww. działek ewidencyjnych, traktując je jako przedmiot wyceny o wspólnych cechach rynkowych.

Nieruchomość zlokalizowana we wschodniej peryferyjnej części miejscowości Białowieża – skraj zabudowy miejscowości usytuowany w sąsiedztwie terenów leśnych. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości dominuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz usługowa w tym m.in.: Hotel Białowiecki.

Charakterystyka budynku zlokalizowanego na działce:

Budynek pensjonatowy w budowie z 35. pokojami hotelowymi łącznej powierzchni użytkowej 2656,60 m² oraz powierzchni zabudowy 1222,50 m^{2*}. Zespół pensjonatowy podzielony przestrzennie na część „A” z funkcją recepcyjną, gastronomiczną, rekreacyjną oraz techniczną oraz na część „B” z pokojami noclegowymi dla gości, części połączone są przeszklonym łącznikiem i oranżerią. Od strony ulicy Waszkiewicza znajduje się część „A” z wejściem z poziomu terenu. Na parterze zlokalizowane są: hall recepcyjny, sala restauracyjna z zapleczem gastronomicznym oraz toalety. Kondygnacje podziemne stanowi część rekreacyjna, techniczna oraz magazynowa. Na piętrze znajdują się pokoje biurowe i sale konferencyjne z zapleczem, mini-bar i toalety ogólnodostępne. Część „B” zlokalizowana w dalszej części działki, mieści funkcję noclegową obejmującą 35 pokoi z 70 miejscami noclegowymi. Projekt wykorzystuje naturalny spadek terenu. Poziom kondygnacji „P” części z funkcją noclegową jest jednocześnie poziomem terenu od strony południowej – dziedzińca dostępnego z pokoi dla gości. Obiekt wyposażony w przyhotelowy zespół rekreacyjny w skład którego wchodzi m.in.: basen, sauny, grota solna, siłownia oraz gabinetu masażu a także zespół szatniowo – sanitarny.

*Występuje rozbieżność pomiędzy zapisami dokumentacji projektowej, a danymi zawartymi w dokumentacji geodezyjnej.

Stan techniczny budynku oraz standard wykończenia wnętrza określono jako dobry. Budynek nieużytkowany, wykazujący niewielkie oznaki zawilgocenia, szczególnie w przyziemiu. Widoczne

miejscowe ślady degradacji tynków i wykończenia wewnątrz w wyniku długotrwałego braku eksploatacji oraz niewystarczającej wentylacji.

Na dzień sporządzenia oględzin budynek nieużytkowany (inwestor nie uzyskał pozwolenia na użytkowanie obiektu – dokumentacja uzyskana w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego).

1.2 Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr 630, 631, 632, 633.

2 Określenie celu wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

3 Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie syndyka masy upadłościowej Józefa Glińskiego (dotyczy sprawy sygn. BI1B/GU/350/2025/72).

3.2 Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości;
3. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3.3 Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Badanie księgi wieczystej;
- Dokumentacja geodezyjna;
- Informacja na temat przeznaczenia nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Białowieża;
- Informacje dotyczące zabudowy uzyskane Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Hajnówce / Wydziale Budownictwa Starostwa Powiatowego w Hajnówce;
- Wizja lokalna - oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane na miejscu;
- Informacje o transakcjach nieruchomości porównawczych uzyskane na podstawie analizy treści aktów notarialnych;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4 Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data na którą została określona wartość nieruchomości: 25.01.2026 r.
- Data oględzin nieruchomości : 25.01.2026 r.
- Data na którą przyjęto stan nieruchomości: 25.01.2026 r.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 09.02.2026 r..

5 Opis stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- Treści ksiąg wieczystych nr BI2P/00012449/5, BI2P/00032863/9, BI2P/00027598/2 (za pośrednictwem systemu informatycznego Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych na portalu <http://ekw.ms.gov.pl>)
- Uproszczonego wypisu z rejestru gruntów oraz kopii mapy ewidencyjnej (stanowiących załącznik do niniejszego operatu szacunkowego)

Na podstawie zapisów w księdze wieczystej ustalono:

Protokół z badania księgi wieczystej BI2P/00012449/5	
Dział I-O	Działka ewidencyjna nr 630. Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat hajnowski, gmina Białowieża, obręb Stoczek. Sposób korzystania: Grunty orne Powierzchnia 0,1581 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów
Dział II	Marcin Mikulski – własność udział 1/2 Łukasz Mikulski – własność, udział 1/2
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Wpisy hipoteczne pod nr 6-9.
<p><u>Uwaga:</u> Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) 1.DZ. KW. / BI2P / 7871 / 25 / 1 - 2025-07-14, 12:29:02 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI Niezgodność dotycząca powierzchni nieruchomości między treścią księgi wieczystej a zapisami dokumentacji geodezyjnej.</p>	

Protokół z badania księgi wieczystej BI2P/00032863/9	
Dział I-O	Działka ewidencyjna nr 631. Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat hajnowski, gmina Białowieża, obręb Białowieża. Sposób korzystania: BI – inne terenu zabudowane Powierzchnia 0,1947 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów
Dział II	Marcin Mikulski – własność udział 1/2 Łukasz Mikulski – własność, udział 1/2
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Wpisy hipoteczne pod nr 6-9.
<p><u>Uwaga:</u></p>	

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

DZ. KW. / BI2P / 7872 / 25 / 1 - 2025-07-14, 12:31:10 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI

Niezgodność dotycząca powierzchni nieruchomości między treścią księgi wieczystej a zapisami dokumentacji geodezyjnej.

Protokół z badania księgi wieczystej BI2P/00027598/2

Dział I-O	Działki ewidencyjne nr 633 oraz 632. Lokalizacja: województwo podlaskie, powiat hajnowski, gmina Białowieża, obręb Białowieża. Sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane Powierzchnia 0,2295 ha.
Dział I-SP	Brak wpisów
Dział II	Marcin Mikulski – własność udział 1/2 Łukasz Mikulski – własność, udział 1/2
Dział III	Brak wpisów
Dział IV	Wpisy hipoteczne pod nr 6-9.

Uwaga:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

DZ. KW. / BI2P / 7873 / 25 / 1 - 2025-07-14, 12:31:53 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI

Niezgodność dotycząca powierzchni nieruchomości między treścią księgi wieczystej a zapisami dokumentacji geodezyjnej.

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
- W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy

Zgodnie z artykułem 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

(...)

- planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin;”;

*UWAGA: - zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest na terenie który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XI/68/99 Rady Gminy Białowieża z dnia 23 grudnia 1999 roku w sprawie Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Białowieża, teren przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest w obszarze oznaczonym jako: tereny istniejącej i projektowanej zwartej zabudowy oraz tereny rolne.

Nieruchomość położona jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Białowieża”.

Przedmiotowa inwestycja realizowana na podstawie:

- Pozwolenie na budowę zgodnie z decyzją nr 292/10 (AB 7351-306/10) z dnia 05 października 2010 polegającą na budowie budynku pensjonatu z miejscami noclegowymi, zapleczem gastronomicznym, rekreacyjnym oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną.
- Dnia 19.03.2013 udzielono decyzji 37/13 (AB.6740.30.2013) zmieniającej decyzję o pozwoleniu na budowę dotyczącą zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego – budynku pensjonatu tj. wysokości, długości, powierzchni zabudowy, kubatury (...)
- Dnia 02.11.2020 udzielono decyzji przenoszącej w całości ostateczną decyzją Starosty Hajnowskiego nr 292/10 z dnia 05.10.2010 r. zmienioną decyzją nr 37/13 z dnia 19.03.2013 o pozwoleniu na budowę (...).

W zakresie dokumentacji przebiegu robót budowlanych stwierdzono następujący stan faktyczny:

1. W dniu 10.07.2023 r. inwestor wystąpił do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o zarejestrowanie duplikatu dziennika budowy. Działanie to zostało podjęte w związku z zagubieniem oryginału dokumentu dokumentującego przebieg prac od momentu rozpoczęcia inwestycji.
2. Dostępność dokumentacji podczas oględzin: Na dzień przeprowadzenia wizji lokalnej rzeczoznawcy majątkowemu nie przedłożono dziennika budowy (zarówno oryginału, jak i zarejestrowanego duplikatu). Inwestor oświadczył, iż nie dysponuje tym dokumentem w chwili obecnej.
3. Ciągłość robót budowlanych: Z uwagi na brak wglądu do chronologicznych zapisów dotyczących realizacji inwestycji, rzeczoznawca wskazuje na brak wiarygodnych informacji o dacie dokonania ostatnich wpisów. Stan ten uniemożliwia jednoznaczny weryfikację ciągłości prowadzenia robót budowlanych w kontekście art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (dotyczącego ewentualnego wygaśnięcia decyzji w przypadku przerwania budowy na czas dłuższy niż 3 lata).

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Hajnówce:

- budowa realizowana na działkach nr 630, 631, 632, 633 nie została zakończona
- organ nie prowadził postępowań administracyjnych w sprawie obiektów budowlanych znajdujących się na działkach

Kopia powyższej dokumentacji stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego

5.3 Lokalizacja, elementy sąsiedztwa



Gmina Białowieża jest gminą wiejską położoną w południowo-wschodniej części powiatu hajnowskiego, w województwie podlaskim, bezpośrednio przy granicy państwowej z Republiką Białorusi. Jednostka ta zajmuje obszar ok. 203 km², z czego przeważającą część stanowią tereny leśne (ok. 85-90%). Miejscowość Białowieża, będąca siedzibą gminy, stanowi centralny ośrodek osadniczy i usługowy regionu, pełniąc rolę „bramy” do Białowieskiego Parku Narodowego.

Położenie w sercu Puszczy Białowieskiej – ostatniego na niżu Europy lasu o charakterze pierwotnym – determinuje unikalny status nieruchomości w tym mikroregionie.

Kluczowym czynnikiem wpływającym na wartość i potencjał nieruchomości w Białowieży jest jej położenie na obszarze wpisanym na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO oraz objęcie programem Natura 2000. Obecność Białowieskiego Parku Narodowego (BPN) narzuca rygorystyczne uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska i ładu przestrzennego, co z jednej strony ogranicza podaż nowych terenów inwestycyjnych, a z drugiej – kreuje ponadprzeciętną atrakcyjność rynkową istniejącej zabudowy. Stabilność walorów krajobrazowych stanowi tu gwarant trwałości funkcji turystycznej.

Zgodnie z danymi GUS, gmina Białowieża charakteryzuje się typowymi dla wschodniej Polski trendami demograficznymi, takimi jak ujemny przyrost naturalny oraz migracja zarobkowa młodszych grup wiekowych. Liczba stałych mieszkańców oscyluje wokół 2 000 osób. Należy jednak zaznaczyć, że realna liczba osób przebywających na terenie miejscowości jest znacznie wyższa z uwagi na rozwiniętą bazę noclegową oraz dynamicznie rosnącą grupę tzw. *second-home owners* (właścicieli nieruchomości rekreacyjnych z dużych aglomeracji), co istotnie stymuluje lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych i pensjonatowych.

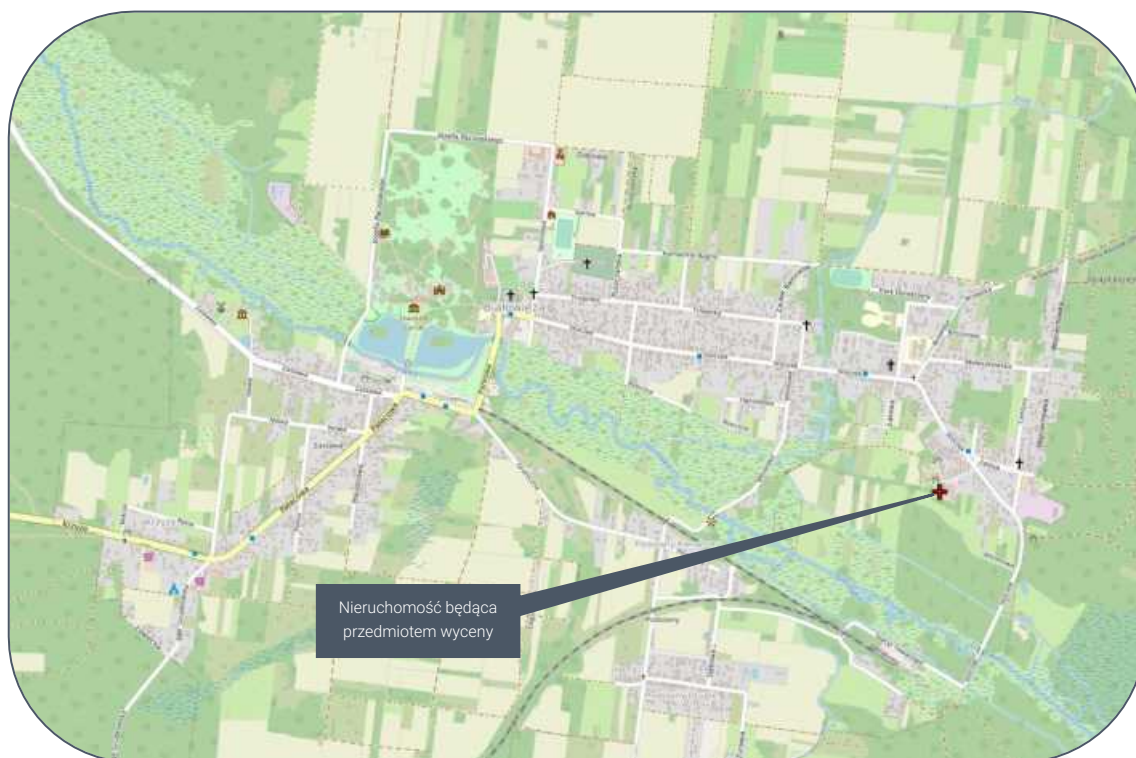
Baza ekonomiczna gminy opiera się na dwóch filarach: turystyce (wraz z usługami komplementarnymi) oraz gospodarce leśnej i ochronie przyrody. Sektor prywatny zdominowany jest przez mikro i małe przedsiębiorstwa świadczące usługi w zakresie zakwaterowania, gastronomii oraz przewodnictwa turystycznego. Według rejestru REGON, w gminie zarejestrowanych jest kilkaset podmiotów gospodarczych, przy czym wskaźnik przedsiębiorczości w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców pozostaje relatywnie wysoki na tle sąsiednich jednostek powiatu hajnowskiego. Brak przemysłu ciężkiego i uciążliwego zapewnia czystość ekologiczną, co jest cechą rynkową o charakterze dodatnim.

Białowieża jest kluczowym ośrodkiem turystyki przyrodniczej w skali międzynarodowej. Infrastruktura turystyczna miejscowości charakteryzuje się wysokim stopniem profesjonalizacji. Znajdują się tu obiekty o zróżnicowanym standardzie – od luksusowych hoteli (m.in. Hotel Żubrówka, Hotel Białowieski, Hotel Carska) po liczne kwatery agroturystyczne i pensjonaty. Zgodnie ze statystykami GUS dotyczącymi turystycznych obiektów noclegowych, gmina dysponuje jedną z najliczniejszych baz noclegowych w województwie podlaskim. Wysoki stopień skomunalizowania miejscowości w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz systematyczna modernizacja dróg (w tym drogi wojewódzkiej DW 689) podnoszą użyteczność inwestycyjną gruntów.

W ostatnich latach sytuacja gospodarcza Białowieży podlegała istotnym wpływom czynników zewnętrznych. Kryzys na granicy państwowej oraz wprowadzenie okresowych ograniczeń w dostępie do strefy nadgranicznej w latach 2021–2022 spowodowały przejściowy spadek ruchu turystycznego i okresową destabilizację dochodów podmiotów z sektora hospitality. Jednakże, od roku 2023 obserwuje się wyraźną tendencję wzrostową i odbudowę popytu turystycznego. Budowa bariery granicznej (zapory) trwale zmieniła krajobraz części pogranicza, lecz nie wpłynęła na obniżenie wartości prestiżowej samej miejscowości. Aktualnie rynek nieruchomości w Białowieży cechuje się niską podażą ofert sprzedaży, co przy utrzymującym się zainteresowaniu kapitału zewnętrznego (inwestycje w hotele i apartamenty) skutkuje stabilnym poziomem cen, znacznie przewyższającym średnie wartości dla powiatu hajnowskiego.

Nieruchomość położona w Białowieży zlokalizowana jest na obszarze o unikalnych w skali kraju walorach lokalizacyjnych. Dominacja funkcji turystycznej, ograniczona podaż gruntów oraz status UNESCO sprawiają, że nieruchomości w tym rejonie charakteryzują się wysoką odpornością na wahania koniunkturalne w segmencie rolnym, będąc ściśle skorelowane z rynkiem usług luksusowych i turystyki kwalifikowanej.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana we wschodniej części peryferyjnej miejscowości Białowieża – skraj zabudowy miejscowości w sąsiedztwie terenów leśnych. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz usługowa, w tym obiekty agroturystyczne oraz hotelowe, m.in.: Hotel Białowiecki.



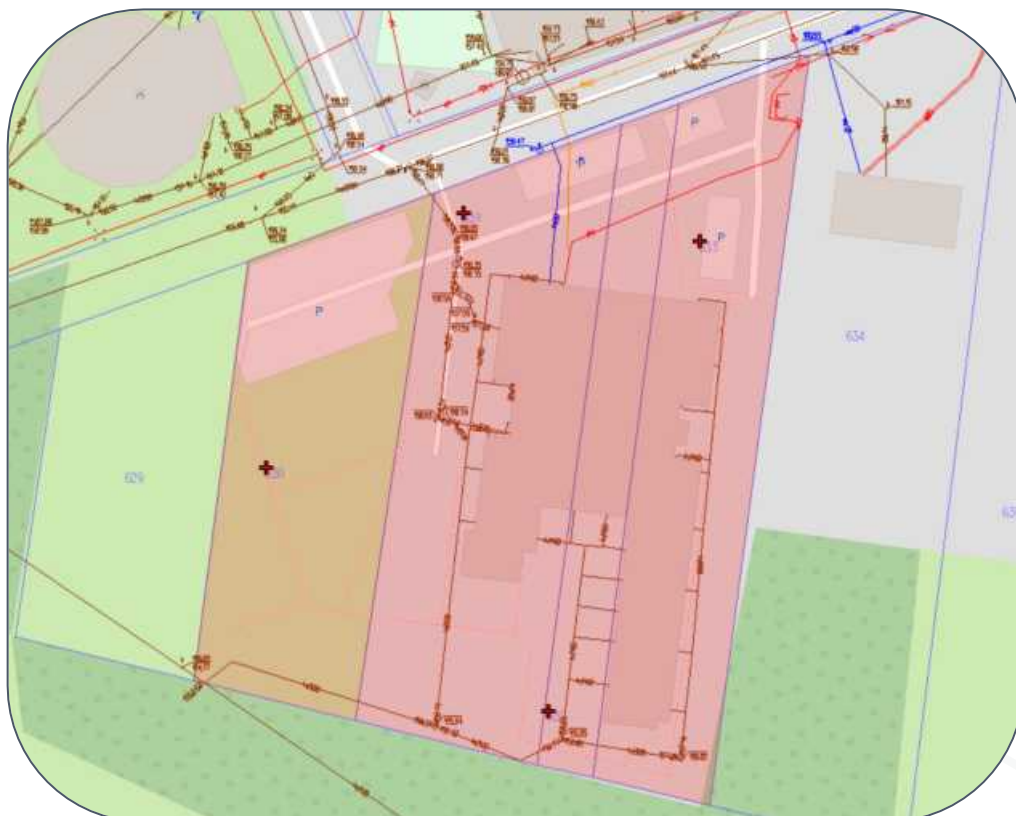
Lokalizacja ogólna



Lokalizacja szczegółowa

5.4 Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem usługowym o funkcji pensjonatowej – budynek w trakcie prac wykończeniowych, na dzień sporządzenia wyceny nieużytkowany.



Mapa uzbrojenia terenu

Opis nieruchomości

Nieruchomość składająca się z czterech działek ewidencyjnych sąsiadujących ze sobą oraz tworzących gospodarczą oraz funkcjonalną całość.

Droga dojazdowa	Droga dojazdowa o nawierzchni asfaltowej..
Kształt działki	Regularny, zbliżony do trapezu.
Konfiguracja terenu	Spadek terenu w kierunku południowym.
Instalacje:	Dostępne sieci: elektroenergetyczna , telekomunikacyjna, wodociągowa, kanalizacyjna.
Ogrodzenie terenu / stan zagospodarowania działki	Teren działki nieogrodzony. Teren wokół zabudowy utwardzony – urządzone podjazdy oraz chodniki (nawierzchnia z kostki brukowej) oraz elementy zieleni urządzonej.





Widok na obiekt pensjonatowy

Opis budynku zlokalizowanego na działce

Budynek zakwaterowania zbiorowego o funkcji hotelowej (według PKOB klasa 1211). Obiekt zaprojektowano jako budynek o charakterze horyzontalnym, składający się z dwóch brył połączonych łącznikiem oraz oranżerią. Liczba kondygnacji nadziemnych: 3.

Forma architektoniczna: Nawiązuje do tradycyjnej zabudowy Białowieży (konstrukcje wieńcowe, czerwona cegła budynków carskich), wykorzystując materiały takie jak drewno, kamień, tynk oraz detale stalowe.

Układ funkcjonalny: Budynek został podzielony na strefy:

- Część „A”: Wejście z poziomu terenu, parter obejmujący hall recepcyjny, salę restauracyjną z zapleczem gastronomicznym, strefę rekreacyjną (basen, siłownia, zespół saun, gabinet SPA) oraz salę konferencyjną.
- Część „B”: Kondygnacje nadziemne mieszczące 35 pokoi noclegowych, przewidzianych dla ok. 70–80 gości. Minimalna powierzchnia pokoju dwuosobowego wynosi 14,30 m².
- Kondygnacja podziemna: Przeznaczona na cele magazynowe, techniczne oraz biurowe.

Konstrukcja i elementy budowlane

Budynek zaprojektowano w technologii mieszanej: żelbetowej monolitycznej, murowanej oraz drewnianej.

Fundamenty i ściany przyziemia: Ściany z betonu wodoszczelnego (gr. 19/24 cm) izolowane termicznie polistyrenem ekstrudowanym XPS (gr. 10 cm).

Ściany zewnętrzne nadziemia: Murowane z bloczków silikatowych (np. SILIKAT NP 18/A/A PLUS) na zaprawie cienkowarstwowej.

Wykończenie elewacji zróżnicowane: okładzina drewniana na ruszcie, płyty włókno-cementowe (systemowe np. BSP) lub tynk cienkowarstwowy na styropianie EPS 70.

Występują ściany kurtynowe szklane w konstrukcji drewnianej.

Ściany wewnętrzne: Konstrukcyjne: żelbetowe monolityczne (gr. 18 cm) oraz murowane z bloczków silikatowych o grubościach 24 cm i 18 cm.

Działowe: murowane z bloczków silikatowych (gr. 15 cm, 12 cm, 8 cm, 6,5 cm) oraz systemowe z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie stalowym (gr. 10 cm i 15 cm).

Specjalistyczne: systemowe ściany przesuwne akustyczne (np. Hufcor typ 100) oraz ściany szklane profilowe o odporności ogniowej EI15.

Stropy i schody: Żelbetowe monolityczne, wylewane. Grubość płyt stropowych wynosi 15 cm.

Dach: Konstrukcja o nachyleniu połaci ok. 22,5°. Pokrycie wykonane z blachy tytanowo-cynkowej kładzonej na rąbek stojący, na pełnym deskowaniu/płyce OSB. Izolacja termiczna dachu z wełny mineralnej (Rockwool).

Izolacje termiczne i akustyczne

W obiekcie zastosowano materiały o wysokich parametrach izolacyjnych:

- Ściany zewnętrzne: Styropian EPS 70 lub EPS 80 (gr. 18 cm) oraz polistyren ekstrudowany XPS (gr. 10 cm) w strefie przyziemia.
- Izolacja dachu: Wełna mineralna o współczynniku przewodzenia ciepła $\lambda \leq 0,036 \text{ W/mK}$ (np. Rockwool) lub $\lambda \leq 0,031 \text{ W/mK}$ (np. Isover Supervent).
- Akustyka: Warstwy podposadzkowe z materiału Styroflex (1,7 cm) lub styropianu.

Standard wykończenia wnętrz (posadzki)

W obiekcie przewidziano zróżnicowane warstwy wykończeniowe posadzek dostosowane do funkcji pomieszczeń:

- Pokoje hotelowe i korytarze: Wykładzina dywanowa w płytkach na wylewce samopoziomującej z izolacją akustyczną (styroflex/styropian).
- Strefy mokre (łazienki, SPA, gastronomia): Płytki gresowe na kleju z hydroizolacją.
- Niecka basenowa: Wykończona mozaiką basenową na zaprawie uszczelniającej z fugą epoksydową.
- Oranżeria: Parkiet przemysłowy na kleju.

Szczegółowa struktura ścian wewnętrznych i działowych

Zastosowano zróżnicowany system przegród wewnętrznych dostosowany do wymogów akustycznych i przeciwpożarowych:

- Ściany konstrukcyjne: Żelbetowe wylewane (18 cm) oraz murowane z bloczków silikatowych o klasach SILIKAT NP24, NP18, NP15, NP12 oraz NP8, tynkowane obustronnie tynkiem cienkowarstwowym gipsowym lub cementowo-wapiennym.
- Ściany działowe systemowe: Wykonane z płyt gipsowo-kartonowych (GK) na ruszcie stalowym (0,6 mm) o grubościach 10 cm i 15 cm (z wypełnieniem wełną mineralną).
- Przegrody specjalistyczne: * Ściany szklane profilowe z przekładką termiczną (np. system Jansen Janisol 2) o odporności ogniowej EI15.
 - o Systemowe ściany przesuwne akustyczne (np. Hufcor typ 100) w okleinie CPL.
 - o Ściany gisetowe (system ATJ Basic) z płyt laminowanych HPL-PR o grubości 30 mm jako oddzielenia kabin WC.

Szczegółowa specyfikacja ścian zewnętrznych (WS)

W obiekcie zastosowano zróżnicowane układy warstwowe ścian zewnętrznych, dostosowane do pełnionej funkcji konstrukcyjnej i estetycznej:

- WS 01 (Przyziemie): Beton wodoszczelny (19/24 cm) z izolacją termiczną z polistyrenu ekstrudowanego XPS (10 cm) oraz folią kubełkową.

- WS 03 (Okładzina włókno-cementowa): Płyta włókno-cementowa (1 cm) na ruszcie systemowym, pustka powietrzna (2 cm), wełna mineralna (14 cm) oraz ściana murowana z bloczków silikatowych (18 cm).
- WS 04 (Okładzina drewniana): Okładzina drewniana (1–3 cm) na ruszcie, wełna mineralna (14 cm) i ściana z bloczków silikatowych (18 cm).
- WS 07 (Tynk cienkowarstwowy): Ściana murowana z bloczków silikatowych (18 cm) izolowana styropianem EPS 70/80 (18/15 cm) z wyprawą tynkarską silikonową.
- WS 08 (Podbasenia): Beton wodoszczelny izolowany wełną mineralną (10 cm) i dodatkową izolacją bitumiczną Deitermann.

Instalacje sanitarne i technologiczne

- Instalacja wodociągowa: Zasilanie w wodę z sieci gminnej. Projekt przewiduje instalację wody zimnej, ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) oraz cyrkulacji, co zapewnia bezwzględny pobór wody o wymaganej temperaturze w jednostkach mieszkalnych (J.M.).
- Instalacja kanalizacyjna: Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej.
- Instalacja grzewcza (C.O.): Budynek wyposażony w centralne ogrzewanie. Źródło ciepła (kotłownia) z kotłami na ekogroszek i olej opałowy zlokalizowana w kondygnacji podziemnej budynku. Dodatkowo instalacja paneli solarnych zlokalizowana na dachu budynku.
- Technologia basenowa: Odrębny układ instalacji technologicznej zapewniający uzdatnianie, filtrację, dezynfekcję oraz podgrzewanie wody w niecce basenowej wraz z systemem odzysku ciepła.

Wentylacja i klimatyzacja (HVAC)

- Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna: Zastosowana w strefach ogólnodostępnych (restauracja, sale konferencyjne, hall) oraz w części rekreacyjnej (basen, SPA), wyposażona w centrale z odzyskiem ciepła (rekuperacja).
- Wentylacja wspomaganą mechanicznie: W jednostkach mieszkalnych i węzłach sanitarnych zaprojektowano wentylację grawitacyjną wspomaganą mechanicznymi wentylatorami wyciągowymi.
- Klimatyzacja: Pełny system klimatyzacji (prawdopodobnie typu VRF/VRV) w strefach wspólnych, zapewniający utrzymanie parametrów komfortu termicznego (temp. 18–21°C, wilgotność 45–60%).

Komunikacja pionowa (Dźwig osobowy)

- W części mieszkalnej budynku zaprojektowano szyb windy wraz z montażem dźwigu osobowego, co zapewnia pełną dostępność obiektu dla osób niepełnosprawnych oraz podnosi standard kategoryzacyjny obiektu.

Ochrona przeciwpożarowa i bezpieczeństwo

- Bierna ochrona ppoż.: Zastosowanie systemowych przepustów instalacyjnych (Hilti) o klasie odporności ogniowej zgodnej z oddzieleniami przeciwpożarowymi budynku.
- Systemy oddymiania: Klatki schodowe wyposażone w okna/klapy oddymiane sterowane automatycznie z centrali SSP.
- Instalacja odgromowa: Zabezpieczenie obiektu przed wyładowaniami atmosferycznymi.

Parametry budynku

Powierzchnia zabudowy obiektu: 1222,50 m². *

(na podstawie dokumentacji projektowej)	*Występuje rozbieżność pomiędzy zapisami dokumentacji projektowej, a danymi zawartymi w dokumentacji geodezyjnej. Powierzchnia użytkowa: 2656,60 m ² .
Rok budowy budynku:	Rozpoczęcie prac w roku 2010 – 2011. Budynek nieoddany do użytkowania.
Stan techniczny oraz standard wyposażenia	Stan zaawansowania robót określono na ok 90% - elementy wykończeniowe dobrej jakości, budynek nieużytkowany (widoczne elementy zawilgocenia ścian wynikające z braku ogrzewania obiektu i niedostatecznej wentylacji).
<i>*dane o materiałach konstrukcyjnych oraz parametrach powierzchni budynku przyjęto na dokumentacji uzyskanej w Starostwie Powiatowym w Hajnówce</i>	

Strefa mieszkalna – pokoje hotelowe

Budynek wyposażony w 35 niezależnych pokoi hotelowych o zbliżonym standardzie wykończenia i funkcjonalności.

Standard wykończenia jednostek mieszkalnych (pokoi hotelowych) Pokoje hotelowe zostały zaprojektowane i wykonane w standardzie zapewniającym optymalne parametry akustyczne i estetyczne:

- Izolacyjność akustyczna: Zastosowano drzwi o podwyższonej dźwiękoszczelności, co jest zgodne z normą PN-B-02151-3 dotyczącą ochrony akustycznej w budynkach zamieszkania zbiorowego.
- Wykończenie ścian i podłóg: Ściany wykończone tynkami gładkimi, malowanymi, z elementami dekoracyjnymi w formie okładzin z lameli drewnianych. Podłogi pokryte wykładziną dywanową, co podnosi komfort cieplny i akustyczny pomieszczeń.
- Stolarka i oświetlenie: Stolarka okienna wykonana z kształtowników PCV. System oświetlenia obejmuje punkty świetlne o charakterze ozdobnym, zintegrowane z architekturą wnętrza.
- Węzły sanitarne: Każdy pokój wyposażony jest w indywidualny sanitariat. Standard wykończenia obejmuje pełną okładzinę ceramiczną (płytki ścienne i podłogowe). Wyposażenie stałe: kabina prysznicowa, miska ustępowa (WC) oraz umywalka.

Uwaga: w części pokoi brak pojedynczych elementów wyposażenia m.in. punktów świetlnych, wykładzin, elementów wyposażenia łazienek.



Standard pokoju hotelowego



Standard pokoju hotelowego

Strefa gastronomiczo - restauracyjna

Zgodnie z dokumentacją, zaplecze gastronomiczne zostało sklasyfikowane jako restauracja z możliwością organizowania imprez okolicznościowych oraz świadczenia usług cateringowych. Orientacyjna wydajność technologiczna kuchni została określona na poziomie obsługi około 40 osób dziennie.

Zaplecze gastronomiczne zlokalizowane na parterze obiektu cechuje się pełnym rozdziałem procesów technologicznych, co jest wymogiem systemów HACCP. W skład struktury pomieszczeń wchodzi:

- Strefa magazynowa: magazynek warzyw (wyposażony w regały i palety), magazyn artykułów spożywczych (suchych), magazyn napojów oraz szafy chłodnicze i mroźnicze.
- Strefa przygotowawcza: przygotowalnia warzyw i mięsa, wyposażona w niezbędną technologię (obieraczki, zlewozmywaki, separatory skrobi).
- Kuchnia właściwa (gorąca): centralny punkt technologiczny o powierzchni 23,9 m², wyposażony w trzony kuchenne 6-palnikowe, piece konwekcyjno-parowe, taborety grzewcze oraz stoły mroźnicze.
- Strefa ekspedycji i zmywalni: zmywalnia naczyń stołowych z oknem podawczym, wyposażona w zmywarki z funkcją wyparzenia, oraz rozdzielnia kelnerska.

Zaplecze konferencyjne (Mini-bar) Na piętrze obiektu przewidziano salę konferencyjną obsługiwaną przez wydzielony Mini-bar. Jednostka ta przystosowana jest do serwowania napojów (zimnych i gorących) oraz drobnych przekąsek. Projektowane wyposażenie obejmuje lamy chłodnicze, ekspresy do kawy oraz zaplecze zmywalne (zmywarka nablutowa).

Zestawienie powierzchni użytkowych (wybrane parametry). Do najważniejszych pozycji należą:

- Kuchnia: 23,9 m²
- Magazyn art. spożywczych: 7,4 m²
- Przygotowalnia warzyw: 9,0 m²
- Zmywalnia naczyń: 4,0 m²
- Komunikacja: 15,0 m²



Strefa gastronomiczno - rekreacyjna

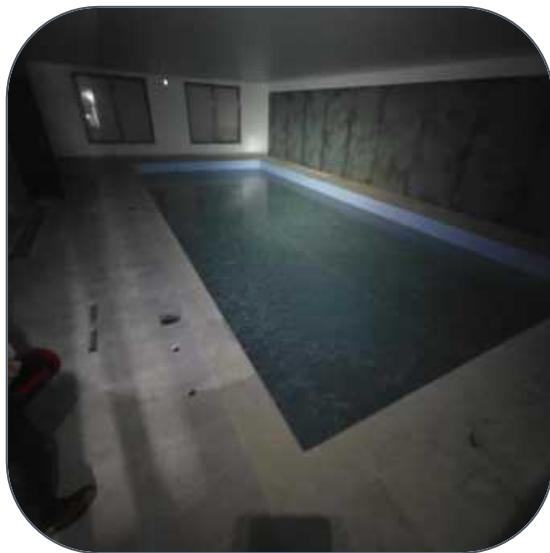
Strefa rekreacyjna

W skład strefy rekreacyjnej wchodzi: basen, sauny – sucha i mokra, grota solna, kabina „Klasf” siłownia oraz gabinety masażu, a także zespół szatniowo-sanitarny.

Projektowana strefa basenowa składa się z: szatnia, WC, natrysk oraz pomieszczenie basenu.

Wymiary niecki basenu: długość 10,50 m, szerokość 4,50 m, głębokość 1,40 m.

W planowanym basenie przewiduje się zastosowanie systemu uzdatniania wody w obiegu zamknięty między niecką basenową a stacją uzdatniania wody zlokalizowaną w pomieszczenie technicznym.



Strefa rekreacyjna

Szczegółowa dokumentacja zdjęciowa stanowi integralną część opisu standardu pomieszczeń i stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

Dodatkowo w załączniku projekt obiektu wraz z szczegółowym opisem planowanych rozwiązań.

6 Rynek turystycznych obiektów noclegowych w Polsce

INFORMACJE WSTĘPNE

Turystyka jest jednym z dynamicznie rozwijających się sektorów polskiej gospodarki. Przychody gospodarki turystycznej stanowią około 4% PKB. Baza noclegowa w Polsce jest niezwykle zróżnicowana. Rynek obiektów turystycznych w zależności od regionu, województwa, miasta, wykazuje dużą specjalizację w konkretne branże i tak dla Warszawy charakterystyczne są hotele biznesowe, Kraków specjalizuje się w hotelach wypoczynkowo-biznesowych i ekonomicznych, w Zakopanem dominują kwatery, pensjonaty, małe hotele, a dla Pomorza charakterystyczne są domy wczasowe, uzdrowiska, hotele SPA. Ponad 1/3 wszystkich turystycznych obiektów noclegowych zlokalizowana jest w południowej Polsce, głównie w województwach dolnośląskim, małopolskim i podkarpackim natomiast prawie ¼ obiektów zlokalizowanych jest na Pomorzu. Związane jest to z koncentracją na tych obszarach rejonów bogatych w atrakcje turystyczne oraz usytuowania ważnych ośrodków miejskich – Krakowa, Trójmiasta (Gdańska, Sopotu, Gdyni), Wrocławia, Katowic, generujących nie tylko ruch turystyczny, ale i biznesowy. Rozmieszczenie zasobów bazy noclegowej jest uwarunkowane wieloma determinantami. Do najbardziej istotnych należą walory naturalne, czyli przyrodniczo – krajobrazowe, w tym umożliwiające różne formy wypoczynku i rekreacji, stąd jako najbardziej atrakcyjne postrzegane są tereny nadmorskie, górskie, pojezierza oraz parki narodowe i krajobrazowe. Walory historyczno-kulturowe, w szczególności występowanie cennych dóbr kultury i dziedzictwa narodowego. Walory zdrowotne – dużą popularnością cieszą się uzdrowiska, biznesowe – oferta skierowana do firm i przedsiębiorstw, organizujących cyklicznie szkolenia, konferencje, wyjazdy integracyjne, rozrywkowe – branża obecnie intensywnie rozwijająca się, wszelkiego rodzaju parki rozrywki, parki tematyczne, kompleksy sportowo-rekreacyjne. Istotnym czynnikiem dla rozwoju bazy turystycznej jest również dostępność komunikacyjna oraz standard miejsc noclegowych.

W ostatnich latach zła koniunktura nie sprzyjała rynkowi hotelowemu. Czas pandemii i związanych z nią obostrzeń obowiązujących jeszcze w pierwszych miesiącach 2022 roku (styczeń, luty) negatywnie wpłynęły na wyniki branży. Na początku 2022 r. hotele w większych miastach, szczególnie w Polsce wschodniej, zapełniły się dzięki uchodźcom z wschodniej granicy. W kolejnych miesiącach trwania konfliktu z Ukrainy do Polski zaczęły przenosić się firmy wraz ze swoimi pracownikami i ich rodzinami, wynajmując dla nich całe obiekty hotelowe, często na dłuższy okres. Z drugiej strony, w związku z bliskością działań wojennych z przyjazdu do Polski rezygnowali turyści zagraniczni. Z tego względu hotelarze musieli pogodzić się z odpływem dużej części klientów podróżujących w celach wypoczynkowych lub biznesowych. W minionych latach pogorszyła się również sytuacja gospodarcza w kraju, w szybkim tempie zaczęła wzrastać inflacja napędzająca koszty utrzymania obiektów, co zmuszało hotelarzy do podwyżek cen noclegów. Po pandemii hotele musiały przeorganizować strukturę sprzedażową by pozyskać nowy, liczniejszy segment gości indywidualnych. Zarządzający hotelami, aby zwiększać popyt, zaczęli oferować coraz więcej usług dopasowanych do aktualnych trendów i potrzeb gości. Personalizacja pobytu oznacza tworzenie relacji z konkretnym odwiedzającym. Dbając o każdego klienta zarządzający wykazują się większą elastycznością w dostosowywaniu się do indywidualnych potrzeb, a także w kwestii odwoływania czy zmian terminów rezerwacji. Coraz większa grupa hotelarzy przyciąga klientów estetycznymi, zachęcającymi częściami wspólnymi, reprezentacyjną recepcją, hołem i restauracją. Rozpoczął się również trend na cyfrowe rozwiązania służące do zarządzania pobytami, np. zameldowania, wymeldowania, wchodzenia i wychodzenia z obiektu, jak i na zdalne, szybkie rezerwacje. Coraz większą rolę odgrywa również świadomość ekologiczna oraz wykorzystanie w hotelach proekologicznych rozwiązań (m.in. rezygnacja z plastiku czy korzystanie z energii odnawialnej). Ruch w 2022 roku generowany był przede wszystkim przez polskich turystów wypoczywających z rodzinami. Pod

względem przychodów 2022 rok był najlepszy od wielu lat i spora część hoteli osiągnęła wyższe wyniki niż przed pandemią. Biorąc pod uwagę obłożenie, hotele zamknęły rok 2022 na poziomie zbliżonym do 2019 roku. Popyt na usługi hotelowe nadal jest wysoki, jednak rosnące koszty budowy i niepewne zyski skutecznie blokują hotelarzy przed podejmowaniem decyzji o realizacji nowych obiektów. Rozwój rynku hotelowego osłabia ograniczona dostępność finansowania w bankach oraz większa awersja do ryzyka inwestorów i funduszy zagranicznych. W efekcie braku systemowego finansowania bankowego, inwestorzy poszukują alternatywnego modelu, między innymi w systemie condo. Zainteresowanie inwestycjami w tym sektorze dominuje aktualnie w regionach turystycznych. Condohotele nadal będą cieszyły się powodzeniem, jednak tylko te realizowane przez wiarygodne firmy i zarządzane przez sprawdzonych operatorów, którzy oferują realne zyski. Natomiast zainteresowanie systemem condo wśród deweloperów zmniejszy się, gdy wróci zwiększona możliwość finansowania bankowego. Rynki hotelowe w dużych miastach odbudowują się dzięki powracającym wydarzeniom i eventom. Odbudowa strat umożliwi organizacja kongresów i konferencji. Patrząc zarówno na dane dotyczące obłożenia, jak i średnich przychodów z jednego pokoju (RevPAR). Wzrost cen noclegów nie jest jednak równoznaczny ze wyższymi zyskami w branży. Hotele nadal nie osiągnęły marż sprzed pandemii. Podwyżka cen jest ściśle związana z rosnącymi kosztami energii, pracy i utrzymania hotelu. Wzrosty widoczne są tylko w ujęciu nominalnym. Po uwzględnieniu kosztów i inflacji wyniki nadal są niższe niż te osiągnięte przed pojawieniem się koronawirusa, a więc rentowność branży spada. Na rynku nastąpił wyraźny odpływ turystów zagranicznych. Na ich powrót najbardziej liczył Kraków, który najmocniej odczuwa niższy popyt. Ze względu na biznesowy charakter, również rynek warszawski (obok rynku krakowskiego) czeka na gości spoza Polski. Hotelarstwo oswoiło się już faktem trwania wojny w Ukrainie i zdobyło cenne doświadczenie z zakresu zarządzania w trudnych warunkach. Hotelarze nauczyli się dobrze kontrolować koszty. Obecnie w najlepszej sytuacji są hotele ekonomiczne, najwyższe obłożenie osiągają te 3-gwiazdkowe. Również hotele luksusowe odnotowują duże zainteresowanie co oznacza, że istnieje grupa klientów, która nawet w dobie dynamicznej inflacji jest gotowa zapłacić więcej za wypoczynek w ekskluzywnym miejscu. W 2023 roku koszt pobytu w hotelach był droższy, czego skutkiem było skracanie wyjazdów i rezerwowanie ich na ostatnią chwilę. Konieczność podnoszenia cen przez hotelarzy wynika z rosnących wynagrodzeń pracowników oraz kosztów utrzymania obiektu. W związku z tym sukces odniosą tylko ci, którzy trafnie pokierują strukturą przychodów i kosztów. Jak do tej pory hotelarze przenoszą rosnące wydatki na klientów, podwyższając stale ceny pobytów. Nie można spodziewać się jednak, że coraz wyższe koszty noclegów będą stale akceptowalne przez turystów.

Polski rynek hotelarski w 2024 roku intensywnie się rozwijał. W 2024 wzrosty widoczne były zarówno w kontekście średnich przychodów z pokoju (RevPAR), jak i obłożenia. Liczba turystów zarówno krajowych, jak i zagranicznych wzrasta z każdym rokiem. Według danych GUS w okresie styczeń-sierpień 2024 r. liczba turystów ogółem wyniosła 26,06 mln wobec 24,69 mln w analogicznym okresie 2023 roku. Tylko w sierpniu 2024 roku do Polski przyjechało o 175,43 tys. więcej turystów zagranicznych. Pod względem całkowitej liczby gości w I kw. 2024 roku Polska znalazła się na 7. miejscu w Europie, wyprzedzając takie kraje jak Portugalia, Grecja czy Chorwacja.

Obecnie wyraźnie widać wstrzymanie planowania nowych projektów, co może być związane z trudnościami z finansowaniem oraz obawami, jakie generują wysokie koszty budowy i zarządzania, a także niestabilna sytuacja gospodarcza. Przy planowaniu nowego obiektu najważniejsza jest lokalizacja i koncepcja projektu oraz zastosowanie nowoczesnych rozwiązań, które znacznie efektywniej wykorzystują energię i są ekologicznie zrównoważone. Podmioty, które są zainteresowane inwestycją w hotele mają bardzo wysokie wymagania dotyczące

zielonych rozwiązań, jak również w zakresie doświadczenia zespołu, który buduje i zarządza procesem.

Z turystycznych obiektów noclegowych w pierwszym półroczu 2025 r. skorzystało 18,9 mln osób, tj. o 11,6% więcej niż w analogicznym okresie ub. r. Najmniej turystów przebywało w obiektach noclegowych w styczniu – 2,5 mln (o 13,2% więcej niż w analogicznym miesiącu 2024 r.). Najwięcej turystów nocowało w obiektach w czerwcu – 4,2 mln i było ich o 12,0% więcej w porównaniu z czerwcem ub. r. W porównaniu z analogicznym okresem ub. r. wzrost liczby udzielonych noclegów odnotowano w 14 województwach. Wzrost powyżej 10% wystąpił w 8 województwach – największy (o 25,7%) w województwie podlaskim, a następnie w województwie łódzkim (o 15,0%) i śląskim (o 13,7%). Spadek odnotowano w dwóch województwach: lubuskim (o 3,0%) i podkarpackim (o 1,8%).

ZASOBY

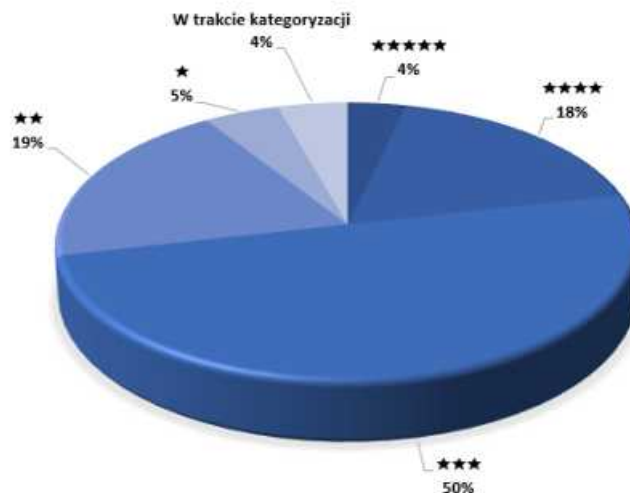
Według danych GUS baza noclegowa w Polsce na dzień 31 lipca 2025 r. dysponowała 11 114, tj. o 7,3% więcej niż przed rokiem. Wśród działających w lipcu br. obiektów najczęściej było pokoi gościnnych/kwater prywatnych (2777), a następnie hoteli (2629), innych obiektów hotelowych (1083) oraz ośrodków wczasowych (890).

6.1 *Hotele skategoryzowane w Polsce*

W Polsce działa 2 581 hoteli skategoryzowanych oraz będących w trakcie kategoryzacji (GUS, lipiec 2023 r.). Liczba hoteli po kategoryzacji w Polsce do 2019 r. rokrocznie wzrastała. W 2020 roku po raz pierwszy od dłuższego okresu baza hotelowa w Polsce uległa zmniejszeniu o 137 obiektów, na co wpływ miała pandemia wirusa Covid-19, która poprzez wprowadzone obostrzenia najmocniej uderzyła w branżę turystyczną. W 2021 r. i 2022 r. odnotowano niewielkie wzrosty liczby hoteli (odpowiednio o 23 i 48). Poniższa tabela przedstawia liczbę skategoryzowanych hoteli w Polsce z uwzględnieniem podziału na kategorie.

Liczba hoteli po kategoryzacji w Polsce na podstawie danych GUS, wg stanu na koniec lipca 2023 r.

Kategoria hotelu	Liczba obiektów w Polsce	Udział procentowy
★★★★★	94	4%
★★★★	461	18%
★★★	1 289	50%
★★	502	19%
★	122	5%
W trakcie kategoryzacji	113	4%
Ogółem	2581	100%



Źródło: Na podstawie <https://stat.gov.pl>.

Pod względem liczby obiektów w Polsce dominują hotele o średnim i niskim standardzie. Wśród hoteli skategoryzowanych odpowiednio 4% i 5% stanowią obiekty jedno – i dwugwiazdkowe. Hotele klasy średniej, trzygwiazdkowe to połowa rynku (50%). Hotele klasy wyższej (czterogwiazdkowe) i najwyższej (pięciogwiazdkowe) stanowią odpowiednio 18% i 4% rynku. Największy udział wśród obiektów hotelowych w Polsce mają hotele dwu i trzygwiazdkowe (69% wszystkich hoteli skategoryzowanych). 4% wszystkich obiektów była w trakcie kategoryzacji w lipcu 2023 r.

Poniższa tabela przedstawia ilościowe zróżnicowanie liczby hoteli w poszczególnych kategoriach w roku 2023 w stosunku do roku 2012.

REGION	RÓŻNICA W LICZBIE HOTELI W 2023 r. W STOSUNKU DO 2012 r.					RAZEM
	★★★★★	★★★★	★★★	★★★	★	OD ★ DO ★★★★★
Polska	47	237	379	-49	-55	559
dolnośląskie	10	14	40	-5	-10	49
kujawsko-pomorskie	0	14	22	5	1	42
lubelskie	1	10	43	4	-3	55
lubuskie	0	2	3	-3	-6	-4
łódzkie	0	11	6	-4	-3	10
małopolskie	13	47	45	-9	-6	90
mazowieckie	6	36	45	6	-3	90
opolskie	2	2	10	-2	-1	11
podkarpackie	1	11	14	-1	4	29
podlaskie	1	6	18	0	0	25
pomorskie	6	27	32	-11	-5	49
śląskie	0	19	33	0	-3	49
świętokrzyskie	0	9	14	6	-2	27
warmińsko-mazurskie	3	9	11	-11	-3	9

wielkopolskie	0	9	23	-25	-11	-4
zachodniopomorskie	4	11	20	1	-4	32

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl/>

Z powyższego zestawienia wyraźnie widać tendencję wzrostową w liczbie hoteli skategoryzowanych. Od roku 2012 do roku 2023 na terenie Polski przybyło ich 559. Najwięcej przybyło hoteli 3- i 4- gwiazdkowych (odpowiednio 379 i 237). Odnotowano również wzrost liczby hoteli 5-gwiazdkowych (wzrost o 47). Natomiast zmalała liczba hoteli 1-gwiazdkowych (spadek o 55).

W analizowanym okresie, najczęściej najatrakcyjniejszych hoteli (4- i 5- gwiazdkowych) przybyło na terenie województwa małopolskiego i mazowieckiego (odpowiednio 60 i 42). Te same województwa wiodły prym w kwestii nowych hoteli 3-gwiazdkowych. O ile w przypadku tych trzech najwyższej sklasyfikowanych hoteli, na terenie każdego województwa zanotowano wzrosty ich ilości, w przypadku hoteli 1- i 2-gwiazdkowych sytuacja była dużo bardziej niejednoznaczna. W przypadku hoteli 2-gwiazdkowych w 5 województwach ich ilość wzrosła, lub pozostała bez zmian, a w 9 – spadła. Analizując hotele 1-gwiazdkowe stwierdzono, że jedynie na terenie 3 województw ich ilość nieznacznie wzrosła lub pozostała bez zmian, w pozostałych częściach Polski ich liczba spadła.

6.2 Intensywność ruchu turystycznego

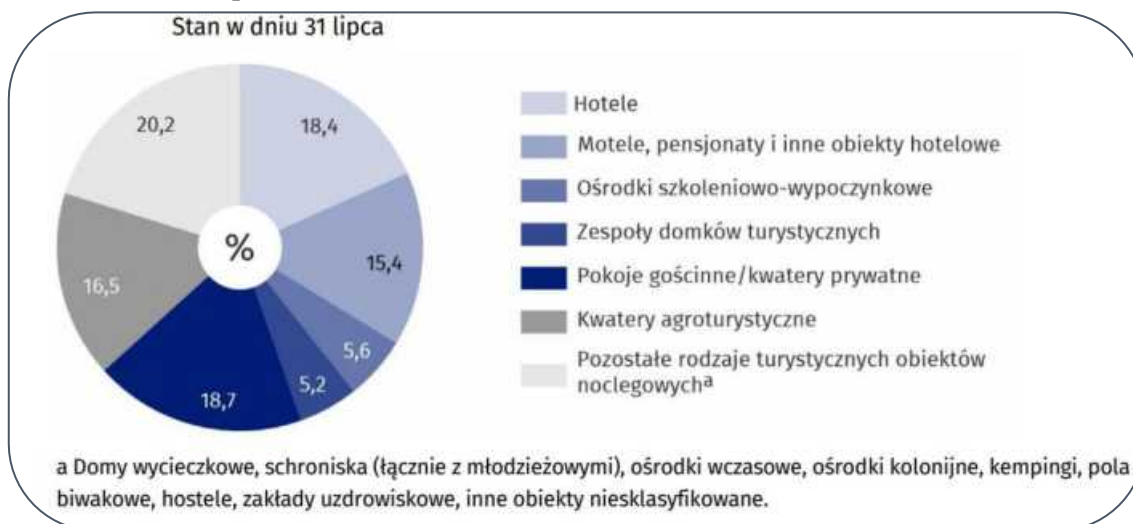
Z danych publikowanych przez GUS wynika, że w z turystycznych obiektów noclegowych w pierwszym półroczu 2025 r. skorzystało 18,9 mln osób, tj. o 11,6%. Najmniej turystów przebywało w obiektach noclegowych w styczniu – 2,5 mln (o 13,2% więcej niż w analogicznym miesiącu 2024 r.). Najwięcej turystów nocowało w obiektach w czerwcu – 4,2 mln i było ich o 12,0% więcej w porównaniu z czerwcem ub. W 1 półroczu 2025 r. najwięcej turystów skorzystało z noclegów w hotelach – 12,8 mln osób. Wśród pozostałych rodzajów obiektów, 1,8 mln turystów nocowało w innych obiektach hotelowych, natomiast 0,9 mln w pokojach gościnnych/kwaterach prywatnych. Wielu turystów przebywało również w ośrodkach wczasowych (819,6 tys.), ośrodkach szkoleniowo-wypoczynkowych (428,5 tys.) i hostelach (422,8 tys.). W porównaniu z 1 półroczem 2024 r. wzrost liczby osób korzystających z noclegów odnotowano w większości rodzajów obiektów, w tym największy (o 94,6%) wystąpił w pokojach gościnnych/kwaterach prywatnych, a następnie w innych turystycznych obiektach noclegowych (o 35,8%) i w innych obiektach hotelowych (o 27,8%). Mniej turystów niż w ubiegłym roku skorzystało z noclegów w domach wycieczkowych (o 13,4%), ośrodkach kolonijnych (o 12,5%) oraz w motelach (o 10,2%).

7 Rynek turystyczny obiektów noclegowych na terenie województwa podlaskiego

7.1 Informacje wstępne

Według stanu w końcu lipca 2024 r., w województwie podlaskim działalność prowadziło 267 turystycznych obiektów noclegowych, z których 201 oferowało miejsca całoroczne. Wśród turystycznych obiektów noclegowych zanotowano 90 obiektów hotelowych (w tym 49 hoteli) oraz 177 pozostałych obiektów. W porównaniu ze stanem zanotowanym w końcu lipca 2023 r. liczba turystycznych obiektów noclegowych w województwie zwiększyła się o 37 (o 16,1%). Wśród obiektów hotelowych stwierdzono wzrost liczby pensjonatów (o 1), a spadek liczby hoteli, moteli i innych obiektów hotelowych (również po 1). W grupie pozostałych obiektów zwiększyła się liczba pokoi gościnnych/kwater prywatnych (o 23), kwater agroturystycznych (o 12), ośrodków wczasowych (o 2), ośrodków szkoleniowo-wypoczynkowych oraz pól biwakowych (po 1).

Struktura turystycznych obiektów noclegowych w 2024 r. na podstawie danych GUS, wg stanu na koniec lipca 2024 r.



Źródło: Na podstawie <https://stat.gov.pl>.

W województwie podlaskim baza noclegowa turystyki jest rozmieszczona nierównomiernie. Najgęstsza sieć turystycznych obiektów noclegowych występuje w północnej i wschodniej części regionu. W końcu lipca 2024 r. najwięcej obiektów turystycznych znajdowało się na terenie powiatów: augustowskiego (45), hajnowskiego (39), białostockiego i suwalskiego (po 28) oraz miasta Białystok (27). Najmniej obiektów zanotowano w powiatach: kolneńskim (2), bielskim (3), zambrowskim (4) oraz w powiecie grajewskim i w mieście Łomża (po 6).

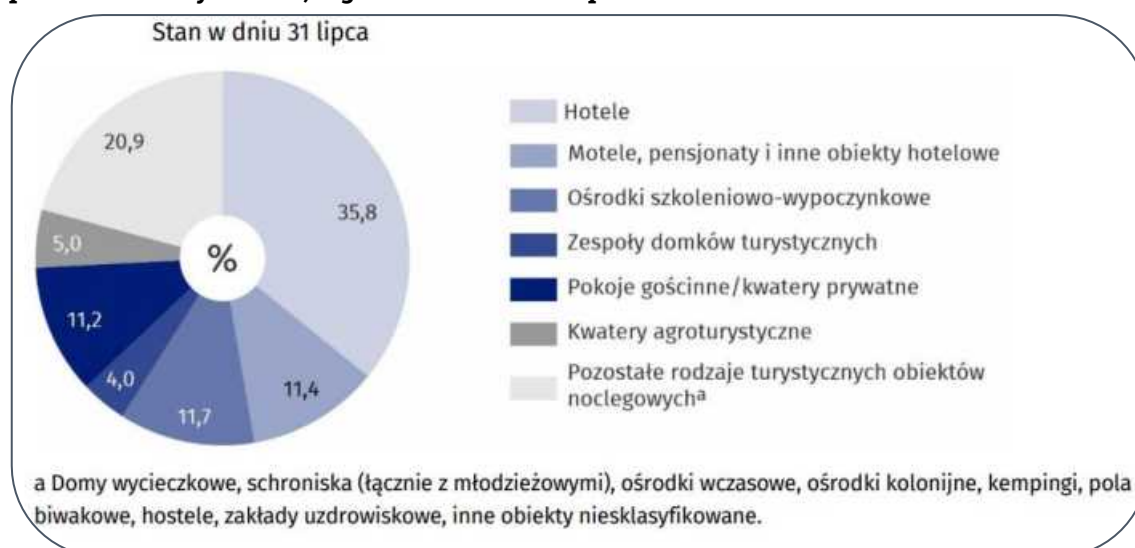
W dniu 31 lipca 2024 r. turystyczne obiekty noclegowe w województwie podlaskim dysponowały 14,5 tys. miejsc noclegowych, z czego 11,1 tys., tj. 77,1% znajdowało się w obiektach całorocznych. W porównaniu z poprzednim rokiem udział miejsc całorocznych w ogólnej liczbie miejsc noclegowych zmniejszył się o 1,6 p. proc.

Przeciętna liczba miejsc noclegowych przypadająca na 1 obiekt wynosiła 54 (rok wcześniej – 58). Najwięcej miejsc noclegowych oferowały hotele – 35,8% ogółu, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe – 11,7%, pokoje gościnne i kwarty prywatne – 11,2%, inne obiekty niesklasyfikowane – 8,0% oraz inne obiekty hotelowe – 7,0%. Najmniejszy odsetek miejsc

noclegowych zanotowano w domach wycieczkowych – 0,1%, hostelach – 0,4%, ośrodkach kolonijnych – 1,0%, motelach – 1,1%, na kempingach – 1,6% i polach biwakowych – 1,8%. W porównaniu ze stanem sprzed roku ogólna liczba miejsc noclegowych zwiększyła się o 7,5%, przy czym w pozostałych obiektach wzrosła o 20,5%, a w przypadku obiektów hotelowych nastąpił spadek liczby miejsc noclegowych o 4,1%

Średnia liczba miejsc noclegowych na jeden obiekt wynosiła 58, podczas gdy rok wcześniej było to 55. Największy udział w ogólnej liczbie miejsc noclegowych miały hotele (39,5%), ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe (11,1%), inne obiekty niesklasyfikowane (9,5%) oraz inne obiekty hotelowe (9,0%). Najmniejszy odsetek odnotowano w domach wycieczkowych (0,1%), hostelach (0,2%), ośrodkach kolonijnych (1,1%), motelach (1,5%), a także na polach biwakowych i kempingach – po 1,8%.

Struktura turystycznych miejsc noclegowych w obiektach turystycznych w 2023 r. na podstawie danych GUS, wg stanu na koniec lipca 2023 r.



Źródło: Na podstawie <https://stat.gov.pl>.

7.2 Rynek lokalny województwa podlaskiego

Rynek nieruchomości turystycznych w rejonie Puszczy Białowieskiej, obejmujący w szczególności powiat hajnowski oraz wybrane gminy powiatu bielskiego, znajduje się w fazie intensywnej transformacji jakościowej. Tradycyjna baza noclegowa, oparta historycznie na kwaterach prywatnych i agroturystyce o standardzie podstawowym, systematycznie ustępuje miejsca nowoczesnym formom zakwaterowania. Kluczowym czynnikiem stymulującym ten rozwój jest rosnący popyt na usługi typu premium, łączące bezpośredni kontakt z naturą z wysokim standardem wykończenia i infrastrukturą towarzyszącą (wellness, SPA, automatyzacja obsługi).

Głównym ośrodkiem koncentracji bazy noclegowej pozostaje gmina Białowieża, gdzie podaż miejsc noclegowych charakteryzuje się najwyższą gęstością i dywersyfikacją – od hoteli o standardzie 3* i 4* po luksusowe apartamenty wakacyjne. Obserwuje się jednak postępującą decentralizację inwestycji. Nowe podmioty rynkowe coraz częściej lokują kapitał w miejscowościach takich jak Narewka, Teremiski czy Budy, a także w sąsiedztwie Zalewu Siemianówka. Trend ten wynika z poszukiwania przez inwestorów gruntów o większej powierzchni,

które pozwalają na realizację obiektów rozproszonych (tzw. osad domków), zapewniających gościom większą prywatność.

W strukturze nowej podaży dominują dwa formaty: obiekty typu apartotel oraz całoroczne domy rekreacyjne o konstrukcji drewnianej, nawiązującej do lokalnej architektury, lecz wyposażone w nowoczesne systemy grzewcze i technologiczne. Popyt inwestycyjny w tym segmencie jest napędzany atrakcyjną stopą zwrotu z najmu krótkoterminowego, która w okresach szczytowych (majówka, okres wakacyjny, sylwester) przewyższa rentowność lokali mieszkalnych w pobliskich miastach powiatowych.

Istotnym uwarunkowaniem wpływającym na wartość nieruchomości i kierunki rozwoju bazy noclegowej są restrykcje środowiskowe wynikające z ochrony obszaru UNESCO oraz programu Natura 2000. Ograniczona podaż gruntów budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego rezerwatu powoduje wzrost cen transakcyjnych działek uzbrojonych i objętych Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego. W konsekwencji, nowo powstające obiekty muszą charakteryzować się wyższą rentownością, aby zrównoważyć wysokie koszty pozyskania nieruchomości i dostosowania inwestycji do rygorystycznych wymogów estetyczno-środowiskowych.

W perspektywie krótkoterminowej przewiduje się dalszy wzrost znaczenia turystyki kwalifikowanej i proekologicznej, co będzie skutkowało adaptacją istniejących zasobów starej zabudowy drewnianej do funkcji turystycznych (rewitalizacja z zachowaniem detalu architektonicznego). Region Puszczy Białowieskiej umacnia swoją pozycję jako rynek odporny na wahania koniunkturalne w segmencie turystyki masowej, orientując się na klienta zamożnego, co bezpośrednio przekłada się na stabilizację i trend wzrostowy wartości nieruchomości o funkcjach komercyjno-noclegowych.

7.3 Podaż i obiekty konkurencyjne na rynku lokalnym

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w województwie podlaskim, na obszarze miejscowości Białowieża w powiecie hajnowskim, w gminie Białowieża.

Nieruchomość składa się z czterech działek ewidencyjnych tworzących gospodarczą oraz funkcjonalną całość, zabudowane budynkiem pensjonatowym z miejscami noclegowymi oraz zapleczem gastronomicznym.

Białowieża to unikatowa w skali światowej miejscowość położona w województwie podlaskim, będąca siedzibą gminy Białowieża. Znana jest przede wszystkim jako serce Puszczy Białowieskiej oraz siedziba Białowieskiego Parku Narodowego – ostatniego na niżu europejskim lasu pierwotnego, wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Lokalizacja ta charakteryzuje się najwyższą atrakcyjnością turystyczną o znaczeniu międzynarodowym. Odległość od siedziby powiatu (Hajnówka) wynosi około 20 km.

Poniżej przedstawiono wybrane atrakcje turystyczne w obrębie Białowieży i okolicach:

- Białowieski Park Narodowy: Obejmuje m.in. Obszar Ochrony Ścisłej, do którego wejście możliwe jest z przewodnikiem, oferując wgląd w naturalne procesy przyrodnicze trwające od tysięcy lat.
- Rezerwat Pokazowy Żubrów: Oddalony o ok. 4 km od centrum miejscowości, pozwala na obserwację żubrów – symbolu regionu – oraz innych ssaków puszczańskich (jeleni, saren, dzików, żubroni).
- Muzeum Przyrodniczo-Leśne BPN: Nowoczesny obiekt prezentujący bogactwo fauny i flory Puszczy oraz historię osadnictwa i bartnictwa w regionie.
- Park Pałacowy: Zabytkowy park w stylu angielskim, założony pod koniec XIX wieku wokół nieistniejącego już carskiego pałacu, stanowiący miejsce spacerowe z unikatowym drzewostanem.

- **Miejsce Mocy:** Punkt w lesie, uznawany za dawne miejsce kultu, przyciągający miłośników turystyki niekonwencjonalnej.

W Białowieży i okolicach dostępna jest szeroka gama opcji noclegowych, które w ostatnich latach przeszły znaczącą modernizację, ewoluując w stronę obiektów o wysokim standardzie. Rodzaje obiektów noclegowych:

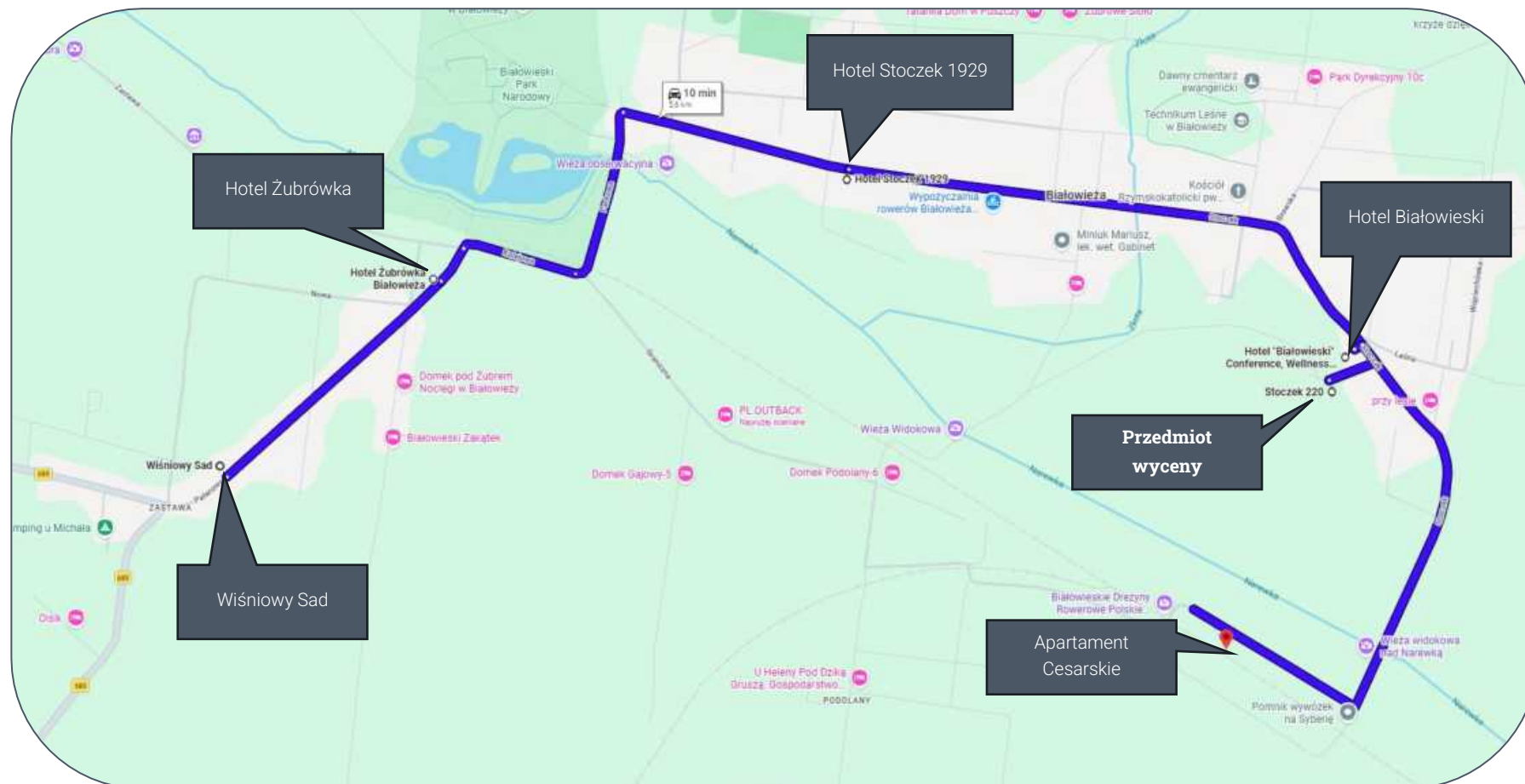
- **Hotele i kompleksy SPA:** Obiekty o standardzie 3* i 4* oferujące pełen zakres usług wellness, restauracje oraz infrastrukturę konferencyjną, przyciągające klientów biznesowych i zamożniejszych turystów.
- **Aparthotele i apartamenty premium:** Nowoczesne lokale na wynajem, często zlokalizowane w nowych kompleksach, zapewniające pełną niezależność przy wysokim standardzie wykończenia.
- **Gospodarstwa agroturystyczne i kwatery prywatne:** Oferują noclegi w tradycyjnej podlaskiej zabudowie drewnianej, często z regionalnym wyżywieniem i bezpośrednim kontaktem z lokalną kulturą.
- **Domki całoroczne na wyłączność:** Dynamicznie rozwijający się segment obiektów wolnostojących, zapewniających prywatność i komfort, często wyposażonych w sauny lub kominki.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości o profilu komercyjnym wykazuje istotną korektę poziomu popytu na usługi zakwaterowania i gastronomii, determinowaną bezpośrednio przez utrzymującą się niestabilność na odcinku granicy państwowej z Republiką Białorusi. W świetle danych statystycznych oraz raportów branżowych odnotowuje się sukcesywny regres wskaźnika wykorzystania miejsc noclegowych w mikroregionie Puszczy Białowieskiej.

Kluczowe determinanty spadku aktywności rynkowej:

- **Erozja poczucia bezpieczeństwa:** Długotrwały charakter konfliktu hybrydowego oraz okresowe wprowadzanie stref ograniczonego dostępu (strefy buforowe) wygenerowały u potencjalnych beneficjentów usług turystycznych barierę psychologiczną. Zjawisko to klasyfikowane jest w literaturze przedmiotu jako wzrost awersji do ryzyka geopolitycznego, co skutkuje relokacją popytu do regionów postrzeganych jako bezpieczne (np. Polska centralna i południowa).
- **Wskaźniki operacyjne:** Podaż usług turystycznych w regionie boryka się z drastycznym spadkiem rentowności. Szacunkowe dane wskazują, iż w okresach największego napięcia granicznych, liczba udzielonych noclegów w powiecie hajnowskim malała o 30-50% w stosunku do średniej z lat 2018-2019. Przekłada się to bezpośrednio na obniżenie przychodów jednostkowych na dostępny pokój (RevPAR), co w procesie wyceny metodą dochodową wymusza stosowanie wyższych stóp kapitalizacji, odzwierciedlających podwyższone ryzyko inwestycyjne.
- **Destymulacja sektora gastronomicznego:** Spadek ruchu turystycznego indukuje efekt domina w sektorze usług towarzyszących. Gastronomia w Białowieży, oparta w dużej mierze na turystyce weekendowej i zagranicznej, notuje znaczne obniżenie obrotów, co prowadzi do utraty płynności finansowej części podmiotów oraz zahamowania nowych procesów inwestycyjnych w obszarze adaptacji budynków na cele usługowe.
- **Nastroje społeczne i wizerunek regionu:** Narastające niepokoje społeczne oraz postępująca militaryzacja przestrzeni publicznej wpływają na zmianę profilu wizerunkowego miejscowości z destynacji "eko-turystycznej" na "strefę nadgraniczną o podwyższonym rygorze bezpieczeństwa".

7.4 Rys. Lokalizacja obiektów konkurencyjnych.



Lokalizacja obiektów konkurencyjnych.

W pobliżu wycenianej nieruchomości znajduje się kilka konkurencyjnych obiektów. Zlokalizowane są one w promieniu ok 5 km od nieruchomości i należą do nich m. in.: Hotel Żubrówka, Hotel Białowieski, Apartamenty Carskie, Hotel Stoczek 1929, Wiśniowy Sad.

7.5 Popyt

Popyt na obiekty turystyczne typu ośrodki wypoczynkowy/pensjonat położone w województwie podlaskim jest umiarkowany, co wynika głównie z wysokiej ceny zakupu oraz faktu, że większość nieruchomości jest prowadzona przez obecnych właścicieli w sposób ciągły. Jednakże dobrze utrzymane i funkcjonujące ośrodki (często posiadające bazę stałych klientów), położone w atrakcyjnych lokalizacjach, zwłaszcza w rejonach Pojezierza Suwalskiego, Puszczy Białowieskiej oraz Biebrzańskiego Parku Narodowego, cieszą się zainteresowaniem inwestorów. Tego typu obiekty często wymagają jedynie remontu i sprawnego zarządzania, aby poprawić ich rentowność.

Nabywcami takich nieruchomości są zazwyczaj prywatni inwestorzy poszukujący okazji do rozwoju działalności turystycznej, a także firmy z branży hotelarskiej i agroturystycznej, chcące rozszerzyć swoją ofertę.

Obiekty znajdujące się w gorszym stanie technicznym, ale położone w wyjątkowo atrakcyjnych lokalizacjach, są często kupowane w celu modernizacji i przystosowania do nowej funkcji lub rozbiórki, aby na ich miejscu mogły powstać nowoczesne ośrodki turystyczne, hotele butikowe lub kompleksy rekreacyjne. Szczególnym zainteresowaniem cieszą się tereny nad jeziorami (np. Serwy, Wigry, Hańcza) oraz w pobliżu szlaków turystycznych i parków narodowych, które gwarantują stabilne obłożenie w sezonie letnim oraz coraz większe zainteresowanie turystyką całoroczną.

Zaobserwować można również trend, że inwestorzy zamierzający zainwestować w tym regionie częściej kupują niezabudowane nieruchomości i własnym staraniem realizują zabudowę. Rzadziej obserwuje się transakcje nieruchomościami zabudowanymi. Województwo podlaskie, mimo spadku popytu na usługi turystyczne w 2024 roku, nadal przyciąga inwestorów zainteresowanych sektorem hotelowym.

8 Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji pensjonatowej, hotelowej, usługowej i restauracyjnej

RODZAJ RYNKU: rynek wtórny, ceny transakcyjne do nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami o funkcji pensjonatowej, hotelowej, usługowej i restauracyjnej, o pow. użytkowej powyżej 800 mkw. oraz powierzchni gruntu do 10 000 mkw., do których przysługuje prawo własności.

OBSZAR RYNKU: województwo podlaskie oraz województwa: warmińsko-mazurskie, pomorskie i kujawsko-pomorskie ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji jak nieruchomość wyceniana.

OKRES MONITOROWANIA DANYCH TRANSAKCYJNYCH: od maja 2023 roku, do daty wyceny. Czasokres przyjęto ze względu na dostępność danych porównawczych.

Biorąc pod uwagę rodzaj zabudowy i funkcję wycenianej nieruchomości przeanalizowano rynek podobnych obiektów o charakterze usługowo-restauracyjno-pensjonatowym oraz kameralne hotele.

W badanym okresie czasu na obszarze powiatu hajnowskiego nie odnotowano żadnej transakcji tego typu obiektem. Niewielka liczba transakcji wynika z małej podaży tego typu nieruchomości oferowanych do sprzedaży. Właścicielami ośrodków wczasowo-wypoczynkowych są często osoby fizyczne, dla których ich prowadzenie stanowi źródło dochodu i niechętnie pozbywają się tego typu nieruchomości, często w ośrodkach tych znajduje się mieszkanie właściciela. W związku z powyższym dokonano rozszerzenia obszaru badania rynku na województwo warmińsko-mazurskie, pomorskie

oraz kujawsko-pomorskiego. Regiony te charakteryzują się większą aktywnością rynku nieruchomości turystycznych, co pozwala na bardziej precyzyjne określenie wartości tego typu obiektów.

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości, analizą rynku objęto nieruchomości o pow. użytkowej powyżej 800 mkw. oraz powierzchni gruntu do 10 000 mkw., do których przysługuje prawo własności.

Okresem monitorowania danych transakcyjnych objęto okres od maja 2023 r. do dnia wyceny. Na tak określonym rynku zaobserwowano odpowiednią liczbę transakcji, na podstawie których możliwe było ustalenie podstawowych trendów rynkowych oraz określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

8.1 Ceny transakcyjne

Charakterystyka województwa podlaskiego, szczególnie jego wschodniej części, gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość sprawia, że dominującą funkcją obszaru jest turystyka. Liczne jeziora, duże kompleksy leśne, doliny oraz dość dobrze rozwinięta infrastruktura hotelowo-gastronomiczna to cechy charakteryzujące analizowany region. Pomimo turystycznego charakteru analizowanego rejonu, rynek nieruchomości o funkcji turystycznej jest dość słabo rozwinięty, dlatego też zdecydowano się poszerzyć obszar analizy o województwo warmińsko-mazurskie, pomorskie oraz kujawsko-pomorskie. Na badanym obszarze odnotowano kilkadziesiąt transakcji obiektami o funkcji pensjonatowej, hotelowej, usługowej i restauracyjnej. Największą ilość sprzedaży odnotowano na terenie większych miejscowości turystycznych, cieszących się dużą popularnością. Zauważono, że takie miejscowości charakteryzują się nie tylko największą ilością zawartych transakcji, ale również najwyższymi cenami. Jest to oczywista zależność wynikająca z nieustannego zainteresowania turystów miejscowościami turystycznymi. Nie należy również zapominać, że takie miejscowości przyciągają turystów przez cały rok, co dodatkowo zwiększa zainteresowanie inwestorów. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości położone w centrum turystycznych miejscowości, zapewniających rozbudowane zaplecze handlowo-usługowe oraz nieutrudniony dojazd do nieruchomości, zlokalizowane tuż przy linii brzegowej z widokiem na jezioro i dostępem do kąpieliska i piaszczystej plaży. Ponadto ważną cechą jest stan techniczno-funkcjonalny budynków składających się na ośrodek oraz standard wykończenia ich pomieszczeń. Budynki utrzymane w dobrym stanie technicznym (nowe budynki lub kilkunastoletnie w dobrym stanie) cieszyły się większym zainteresowaniem wśród nabywców niż budynki wymagające nakładów na remonty. Istotne są również parametry powierzchniowe nieruchomości. O ile duże powierzchniowo budynki wpływają na funkcjonalność ośrodka, o tyle to właśnie małe ośrodki odznaczają się wyższymi cenami jednostkowymi. Jest to zależność notowana niemal w każdym segmencie rynku – im mniejsza powierzchnia użytkowa tym wyższa cena jednostkowa. Odwrotną zależność obserwuje się dla wielkości działki, którą rozpatruje się jako atrybut budynków. Zauważono, że ceny nieruchomości zależą również od stopnia zagospodarowania ośrodka. Obiekty duże, posiadające wiele miejsc noclegowych i własne zaplecze gastronomiczne oraz urządzone w ścieżki spacerowe, altany, boiska do gry, grille, place zabaw dla dzieci czy wydzielone miejsca parkingowe osiągały wyższe ceny transakcyjne, co wynikało z większego potencjału nieruchomości do generowania dochodu z wynajmu i jej atrakcyjności dla turystów.

Do dalszej analizy wykluczono obiekty o bardzo złym stanie technicznym i niskim standardzie, które cechowały się znacząco niższą ceną jednostkową. Dodatkowo pominięto transakcje o cenach znacząco odbiegających od pozostałych, uznając je za niereprezentatywne i nieprofesjonalne. Selekcji poddano transakcje dotyczące nieruchomości najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny.

Do dalszej analizy wybrano 7 transakcji nieruchomościami, które można było uznać za podobne do przedmiotu wyceny. Na kolejnej stronie przedstawiono transakcje przyjęte do porównań:

LP	NR. REP.	WOJEWÓD-ZTWO	POWIAT	GMINA	MIEJSCOWOŚĆ	OBREĘB	ULICA	PRAWO DO GRUNTU	ORIENTACYJNA POW. BUDYNKU [M ²] *	POWIERZCHNIA GRUNTU [M ²]	DATA TRANSAKCJI [PLN]	CENA TRANSAKCYJNA [PLN]	OPIS
1	82/2024	warmińsko-mazurskie	piski	Ruciane-Nida (obszar wiejski)	Wejsuny	0131	-	wł.	862,01	6 056,00	2024.01.10	4 620 249,00	<p>Na działce o powierzchni 6 056 m² znajduje się dwukondygnacyjny, murowany pensjonat o powierzchni użytkowej około 826 m². Obiekt dysponuje dwiema salami: bankietową na 150 osób oraz restauracyjną na 50 osób. Dodatkowo na terenie nieruchomości znajduje się osiem jednokondygnacyjnych budynków noclegowych o konstrukcji drewnianej o łącznej powierzchni użytkowej ok. 224,41 mkw. Stan techniczny i standard zabudowy średni.</p> <p>Nieruchomość, wybudowana w 1884 roku, jest położona bezpośrednio nad brzegiem jeziora Wejsunek, w odległości 6 km od Rucianego-Nidy i 15 km od Piszca.</p>
2	7019/2023	podlaskie	białostocki	Choroszcz (obszar wiejski)	Barszczewo	0002	-	wł.	2 176,00	9 252,00	2023.11.06	7 000 000,00	<p>Na działce o powierzchni 9 252,00 m² znajduje się Hotel wraz z restauracją oraz salą bankietową, dwukondygnacyjny, murowany. Obiekt posiada 40 pokoi, które pomieszczą 100 osób. Nieruchomość, wybudowana w ok. 2003 r., o pow. uż. ok. 2 176 mkw. Stan techniczny i standard zabudowy dobry. Obiekt dysponuje placem zabaw. Na nieruchomości mała architektura oraz staw.</p>
3	1191/2023	warmińsko-mazurskie	ełcki	Ełk (gmina wiejska)	Straduny	0048	ul. Szkolna	wł.	892,00	9 200,00	2023.05.19	2 625 000,00	<p>Na działce o powierzchni 9 200,00 m² znajduje się budynek pensjonatu, murowany, 3-kondygnacyjny oraz budynek gospodarczy z początku XX wieku, położony w miejscowości Straduny, przy starym młynie wodnym, położonym nad sztucznym spiętrzeniem rzeki. Znajduje się tu zadbane park z doskonale zachowanym starodrzewiem, aleją 100 letnich lip, miejscem na ogród, plac zabaw oraz miejscem na ognisko. Obiekt posiada 34 miejsca noclegowe oraz restaurację. 6 km od Ełku. Obiekt odrestaurowany. Pensjonat dysponuje 14 stylowo wykończonymi pokojami i apartamentem (każdy pokój posiada własną łazienkę) oraz przestronnym strychem (ok. 300 m²), który można zaadaptować pod kolejne pomieszczenia gościnne. Na parterze budynku dworku znajduje się w pełni wyposażona kuchnia (2 pomieszczenia), jadalnia dla gości mieszcząca około 30 osób. Budynek wyposażony jest z obszerną piwnicę i składzik. Na parterze (332m²) do dyspozycji gości jest sala kominkowa, sala z</p>

													<p>pianinem i pralnia. Z parteru jest również wyjście prowadzące na przestronny i słoneczny taras.</p> <p>Standard zabudowy – średni.</p> <p>Natomiast w podpiwniczeniu znajdują się: mini SPA (sauna, jacuzzi, pokój do masażu), salon bilardowy, sala dyskotekowo-bankietowa z kominkiem, murowanymi ławami i oddzielnym barem oraz pomieszczenia techniczne. Dodatkowo w podpiwniczeniu jest 2-pokojowe mieszkanie dla obsługi z przejściem do kuchni. Łączna pow. uż. wynosi ok. 892 mkw. Stan techniczny i standard zabudowy przeciętny. Materiał użyty do budowy tego obiektu to cegła i kamień. Dworek ten powstał w latach 1919/21, w latach późniejszych przeszedł gruntowną modernizację. Obiekt wpisany do rejestru zabytków Zespół: dworski, XIX/XX w., nr rej.: A-1050 z 24.04.1996 Park: nr rej.: A-431 z 12.11.1985</p>
4	5469/2023	pomorskie	chojnicki	Chojnice (gmina miejska)	Chojnice	0001	ul. Kościerska	wł	1 406,80	8 528,00	2023.12.06	6 860 000,00	<p>Na działce o powierzchni 8 528 m² znajduje się obiekt, w którym mieści się klimatyzowana sala bankietowa mogąca pomieścić do 130 osób (lub do 100 osób w przypadku imprez tanecznych) oraz kręgielnia. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi około 1 406,80 m². Stan techniczny i standard zabudowy bardzo dobry. Nieruchomość została wybudowana około 2005 roku.</p>
5	2246/2023	kujawsko-pomorskie	inowrocławski	Kruszwica (miasto)	Kruszwica	0002	ul. Zamkowa	wł.	1 380,80	4 389,00	2023.06.05	6 088 500,00	<p>Na działce o powierzchni 4 389 m² znajduje się hotel z częścią restauracyjną i noclegową, wybudowany w technologii murowanej. Obiekt oferuje 154 pokoje, zapewniające łącznie 452 miejsca noclegowe. Jego orientacyjna powierzchnia użytkowa wynosi 1 380,80 m². Stan techniczny i standard zabudowy dobry. Nieruchomość jest atrakcyjnie zlokalizowana nad Jeziorem Gopło, w Kruszwicy przy ul. Zamkowej, bezpośrednio przy drodze krajowej nr 62. W otoczeniu znajdują się zabudowa usługowa i mieszkaniowa, a także zaplecze handlowo-usługowe zapewniające wysoki komfort użytkowania. Obiekt został wybudowany około 1990 roku.</p>
6	10030/2024	Warmińsko-mazurskie	giżycki	Giżycko	Giżycko	0001	Ul. Świętego Brunona	Wł.	2 427,00	3 902,00	2024.10.31	8 241 000,00	<p>Na działce o powierzchni 3 902 m² znajduje się obiekt trzykondygnacyjny, oddany do użytku w 2015 roku, dysponujący pokojami 2 i 3 osobowymi oraz apartamentami rodzinnymi. Obiekt położony ok 50 m od jeziora Niegocin. Standard zabudowy dobry</p>
7	676/2025	Warmińsko-mazurskie	giżycki	Giżycko	Giżycko	0002	Ul. 3 Maja	Wł.	2 984,00	3 710,00	2025.03.31	6 529 848,60	<p>Na działce o powierzchni 3 710 m² znajduje się obiekt wybudowany w 1974 roku oferujący noclegi w 65 pokojach. W sąsiedztwie rozwinięte zaplecze handlowo-usługowe. Standard zabudowy dobry.</p>

Nieruchomość zabudowana budynkiem pensjonatowym w trakcie budowy – działki ewidencyjne nr 630, 631, 632, 633 o łącznej powierzchni 0,5823 ha zlokalizowane w miejscowości Białowieża, powiat hajnowski, województwo podlaskie.

35

** W celu zachowania spójności metodologicznej do dalszych obliczeń przyjęto jednostkę powierzchni budynku obliczoną według wzoru [liczba kondygnacji nadziemnych x powierzchnia zabudowy przyjęta na podstawie dokumentacji geodezyjnej (w przypadku poddasza użytkowego przyjmuje się wartość 0,5)]*

Powierzchnia budynków porównawczych przyjętych do porównań została ustalona wg tych samych zasad. Przyjęta metodyka jest spowodowana faktem, że w aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości podobnych brak jest informacji o powierzchni budynków oraz metodzie jej wyliczenia.

Dane ze zbioru nieruchomości podobnych

MINIMALNA CENA zł/m2:		ŚREDNIA CENA zł/m2:		MAKSYMALNA CENA zł/m2:		DC:	
2 188,29	PLN	3 769,90	PLN	5 360,00	PLN	3171,71	PLN

8.2 Trend upływu czasu

Zgodnie z zapisami rozporządzenia (Rozdział 2, §5, pkt 3):

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

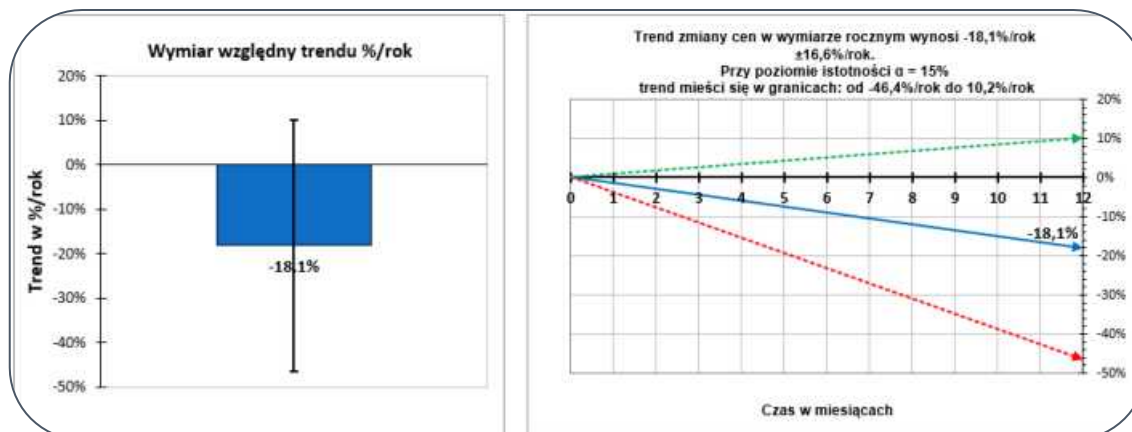
Analizę zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu przeprowadzono za pomocą analizy regresji liniowej. Analiza danych dotyczyła nieruchomości podobnych.

Metoda najmniejszych kwadratów polega na znalezieniu takiej linii, która minimalizuje rozproszenie reszt regresji, innymi słowy – takiej linii która leży najbliżej poszczególnych punktów w dwuwymiarowym układzie współrzędnych. Jej głównym celem jest zatem znalezienie takich wartości parametrów, które minimalizują różnicę między wartościami obserwowanymi a wartościami przewidywanymi przez model.

Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	19.05.2023
2	Najnowsza transakcja	31.03.2025
3	Okres badania rynku (dni)	682
4	Okres badania rynku (lata)	1,87
5	Liczba analizowanych danych	7
Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	-1,957
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	4 284
8	Współczynnik korelacji (R)	43,8%
9	Współczynnik determinacji (R2)	19,2%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	4 283,78 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	2 949,04 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	-1 334,74 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	-31,2%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	-0,055%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	-1,65%
16	Wymiar względny trendu %/rok	-18,1%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu ± %/rok	16,6%
18	Przedział ufności (85%) ± %/rok	28,3%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-46,4%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	10,2%
Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	-1,957
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	1,797
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,699

24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	1,089
25	Istotność / nieistotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	32,58%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	67,4%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -18,1%/rok \pm 16,6%/rok i można określić go jako dość silny trend malejący.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. $\pm 28,3\%$.

Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -46,4%/rok do 10,2%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 1,089 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,699.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 32,6%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 67,4%.

P-value jest na poziomie wyższym niż poziom istotności $\alpha = 15\%$, co oznacza, że można stwierdzić nieistotność występowania trendu. W związku ze stwierdzoną nieistotnością trendu do dalszej wyceny przyjęto ceny bez korygowania ich z tytułu upływu czasu.

8.3 Cechy rynkowe i wagi

Na podstawie wyselekcjonowanych transakcji dokonano ustalenia wag cech rynkowych i określenia pułapu kwotowego poprawek.

Zgodnie z Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (zalecanymi rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska) - Notą Interpretacyjną Nr 1 (NI1) pkt. 3.10: „*wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:*

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,
- analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,

c) badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
d) inny wiarygodny sposób”.

Na podstawie analizy wyodrębnionego rynku lokalnego, uwzględniając obserwowane preferencje potencjalnych nabywców nieruchomości ustalono następujące cechy mające wpływ na rynkową wartość nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami o funkcji pensjonatowej, hotelowej, usługowej i restauracyjnej: lokalizacja ogólna, lokalizacja szczegółowa i walory rekreacyjne, powierzchnia budynku, powierzchnia gruntu, stan techniczny, standard zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia występujące na nieruchomości.

Wyższe ceny transakcyjne uzyskiwane są za nieruchomości usytuowane w, lub w pobliżu większych ośrodkach miejskich, przy głównych szlakach/ ciągach komunikacyjnych, w miejscu cieszącym się dużym zainteresowaniem i dużym ruchem turystycznym, w otoczeniu istniejącej infrastruktury turystycznej, posiadające dogodny dojazd i korzystne sąsiedztwo a także duże walory krajobrazowe.

Nieruchomości z dużą powierzchnią gruntu, umożliwiające dodatkowe zagospodarowanie, takie jak boisko czy plac zabaw, osiągają wyższe całkowite ceny transakcyjne.

Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość jest również powierzchnia użytkowa budynków – obiekty o większej powierzchni użytkowej zazwyczaj charakteryzują się niższymi cenami jednostkowymi.

Duże znaczenie dla wartości nieruchomości ma także stan techniczny budynków oraz standard ich wykończenia – wyższe ceny osiągają nieruchomości zabudowane budynkami nowszymi, w bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym, z prawidłowo prowadzoną gospodarką remontową oraz wykończone w lepszym standardzie. Obiekty o niższym standardzie, wymagające przeprowadzenia prac remontowych osiągają niższe ceny.

Wyższe ceny osiągają także nieruchomości zagospodarowane w sposób korzystny (dodatkowe udogodnienia), występowanie elementów / elementów podnoszących atrakcyjność rekreacyjną nieruchomości (np. parkingi samochodowe, place zabaw, wiaty, elementy małej architektury, ale również obecność basenów, spa, sauny czy obecność dodatkowej zabudowy czy też posadowienie na nieruchomości paneli fotowoltaicznych).

Ponad to niższe ceny uzyskują nieruchomości z ograniczeniami, tj. wpis do rejestru zabytków czy brak pozwolenia na użytkowanie. Wyższe ceny uzyskiwały nieruchomości nieobjęte ochroną konserwatorską, bez istotnych ograniczeń.

Występowały również inne cechy wpływające na wartość (jak prawo do nieruchomości), ponieważ nie różnicowały one cen, zostały pominięte w niniejszej wycenie.

Do obliczeń wybrano następujące cechy rynkowe, które oceniono na tle próbki reprezentatywnej:

- lokalizacja ogólna,
- lokalizacja szczegółowa i walory rekreacyjne,
- powierzchnia budynku,
- powierzchnia gruntu,
- stan techniczny i standard zabudowy oraz zagospodarowanie terenu,
- ograniczenia.

Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność, dlatego przeprowadzono dalszy wewnętrzny podział, ustalając kolejne poziomy cech, w odniesieniu do analizowanego obszaru rynku.

Na podstawie analizy rynku, a w szczególności obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz z analizy danych informacji uzyskanych od pośredników w obrocie nieruchomościami o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego na wyodrębnionym rynku nieruchomości, ustalono wagi cech rynkowych wpływające na zróżnicowanie cen transakcyjnych. Wyniki badań przeprowadzonych wśród pośredników przedstawia poniższa tabela. Zakres kwotowy podany w tabeli jest iloczynem wagi cechy rynkowej i ΔC .

Ankieta nr 1	
Analiza cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości	
Rodzaj nieruchomości	Gruntowe zabudowane
Liczba respondentów	9
Okres przeprowadzenia ankiety	Grudzień 2025
Cechy rynkowe i ich rangi brane pod uwagę przy wyborze nieruchomości	
Lokalizacja ogólna	35
Lokalizacja szczegółowa i walory rekreacyjne	53
powierzchnia budynku	87
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	54
Stan techniczny i standard zabudowy oraz zagospodarowanie terenu	89
Ograniczenia	36
SUMA	354

Nazwa cechy	Liczba punktów uzyskana w badaniu	Waga cechy [%]	Wartość kwotowa poprawki
Lokalizacja ogólna	35	10%	317,17
Lokalizacja szczegółowa i walory rekreacyjne	53	15%	475,76
Powierzchnia budynku	87	25%	792,93
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	54	15%	475,76
Stan techniczny i standard zabudowy oraz zagospodarowanie terenu	89	25%	792,93
Ograniczenia	36	10%	317,17
SUMA	354	100%	3 171,82

RODZAJ CECHY	WAGA CECHY	ELEMENTY CECH PODLEGAJĄCE OCENIE	ZAKRES OCENY CECH
Lokalizacja ogólna	10%	<ul style="list-style-type: none"> • stopień zurbanizowania miejscowości, liczba ludności • położenie względem głównych tras. Przyjęto następującą gradację cech: Przeciętna – miejscowości mniej zurbanizowane, poniżej 5000 ludności, (1) Dobra – miejscowości średnio zurbanizowane, liczba ludności od 5000-10 000, (2) Bardzo dobra – miejscowości bardziej zurbanizowane, powyżej 10 000 ludności (3).	<ul style="list-style-type: none"> • przeciętna • dobra • b. dobra
Lokalizacja szczegółowa i walory rekreacyjne	15%	<ul style="list-style-type: none"> • położenie względem terenów rekreacyjnych; położenie przy linii brzegowej jeziora, duże walory krajobrazowe, • otoczenie i sąsiedztwo (rodzaj zabudowy, standard sąsiedniej zabudowy); • położenie na terenie miejscowości. Przyjęto następującą gradację cech: Przeciętna – nieruchomości oddalone od jeziora, mniejsze walory rekreacyjne, mniej atrakcyjne sąsiedztwo, (1) Dobra – ocena cechy pośrednia – nieruchomości nie wykazujące walorów krajobrazowych, lecz położone w zasięgu do dostępu do infrastruktury handlowo-usługowej, (2) Bardzo dobra – Nieruchomości położone bezpośrednio przy linii brzegowej jeziora, w sąsiedztwie terenów leśnych o szczególnych walorach, atrakcyjne turystycznie, o dużych walorach krajobrazowych (3).	<ul style="list-style-type: none"> • Przeciętna • dobra • b. dobra
Powierzchnia budynku	25%	<ul style="list-style-type: none"> • powyżej 1 500 mkw. (1) • od 1 000 do 1 500 mkw. (2) • poniżej 1 000 mkw. (3) 	<ul style="list-style-type: none"> • przeciętna • dobra • bardzo dobra
Powierzchnia gruntu	15%	<ul style="list-style-type: none"> • mała - poniżej 5 000 mkw. (1) • średnia od 5 000 do 7 000 mkw. (2) • duża powyżej 7 000 mkw. (3) 	<ul style="list-style-type: none"> • przeciętna • dobra • b. dobra
Stan techniczny i standard zabudowy oraz zagospodarowanie gruntu	25%	<ul style="list-style-type: none"> • stan techniczny budynków i standard wykończenia; • rok budowy budynków; • zagospodarowanie gruntu. Przyjęto następującą gradację cech: Przeciętna - Budynek o średnim standardzie wykończenia, wykonany z materiałów przeciętnej jakości. Brak dodatkowych elementów podnoszących walory estetyczne i użytkowe nieruchomości. Nieruchomość wykazuje widoczne znaczne ślady zużycia, obejmujące uszkodzenia i oznaki eksploatacji (1)	<ul style="list-style-type: none"> • przeciętna • dobra • bardzo dobra

		<ul style="list-style-type: none"> • Dobra – ocena cechy pośrednia: budynki wykończone w dobrym standardzie, materiałami o dobrej jakości / lub budynki w większości wykończone w bardzo dobrym standardzie, lecz częściowo wymagające prac wykończeniowych. Zagospodarowanie częściowe. (2) • Bardzo dobra – budynki wykończone w bardzo dobrym standardzie, materiałami o bardzo dobrej jakości, bez widocznych śladów zużycia czy uszkodzeń. Występowanie elementów podnoszących atrakcyjność nieruchomości (np. place zabaw, elementy małej architektury, liczne nasadzenia, ciągi piesze z kostki betonowej, ogrodzenie). Zabudowa nie wykazuje śladów zużycia (3) 	
Ograniczenia	10%	<ul style="list-style-type: none"> • ocena cechy przeciętna - występują ograniczenia na nieruchomości tj. nieruchomość wpisane do rejestru zabytków / brak pozwolenia na użytkowanie. (1) • ocena cechy bardzo dobra - brak ograniczeń na nieruchomości. (2) 	<ul style="list-style-type: none"> • przeciętna • b. dobra

9 Przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny

Zakres niniejszego opracowania obejmuje: określenie wartości rynkowej prawa własność nieruchomości w stanie aktualnym.

9.1 Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości - podejście porównawcze

Nieruchomości o podobnych atrybutach są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu, warunki przeprowadzonych transakcji w związku z tym istnieją przesłanki do zastosowania podejścia porównawczego dla określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Przy wycenie nieruchomości gruntowej zabudowanej, ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami.

10 Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej

Założenia do wyceny

- Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z 4 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 5 823 mkw., zabudowana budynkiem pensjonatowym o powierzchni użytkowej wynoszącej 2 656,60 mkw., położona w obrębie Białowieża, gmina Białowieża, w powiecie hajnowskim, w województwie podlaskim.
- Biorąc pod uwagę rodzaj zabudowy i funkcję wycenianej nieruchomości przeanalizowano rynek obiektów o charakterze usługowo-restauracyjno-pensjonatowym

- Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości, analizą rynku objęto nieruchomości do których przysługuje prawo własności, o orientacyjnej pow. użytkowej powyżej 800 mkw. z województwo podlaskiego oraz województwa: warmińsko-mazurskiego, pomorskiego i kujawsko-pomorskiego, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji jak nieruchomość wyceniana.
- Okresem monitorowania danych transakcyjnych objęto okres od maja 2023 r. do dnia wyceny.
- Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
- Jako jednostkę porównawczą przyjęto całkowitą cenę zł/m² powierzchni budynku
- Wartość rynkową nieruchomości oszacowano na podstawie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny – zabudowanych budynkami o charakterze pensjonatowo-rekreacyjno-usługowym.

10.1 Kalkulacja wartości nieruchomości

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości podobnych w parach porównawczych.

Nr transakcji	Data transakcji	Cena	Lokalizacja ogólna	Lokalizacja szczegółowa i walory rekreacyjne	Powierzchnia budynku	Powierzchnia działki	Stan techniczny, standard zabudowy i zagospodarowanie gruntu	Ograniczenia
1	10.01.2024	5360,00	1,00	3,00	3,00	2,00	1,00	2,00
2	06.11.2023	3216,91	1,00	1,00	1,00	3,00	2,00	2,00
3	19.05.2023	2942,83	1,00	1,00	3,00	3,00	1,00	1,00
4	06.12.2023	4876,32	3,00	2,00	2,00	3,00	3,00	2,00
5	05.06.2023	4409,40	2,00	2,00	2,00	1,00	2,00	2,00
6	31.10.2024	3395,55	3,00	3,00	1,00	1,00	2,00	2,00
7	31.03.2025	2188,29	3,00	2,00	1,00	1,00	2,00	2,00
Nieruchomość wyceniana			1,00	3,00	1,00	2,00	2,00	1,00
Poprawki kwotowe			317,17	475,76	792,93	475,76	792,93	317,2

L.p.	Data transakcji	Cena	Lokalizacja ogólna	Lokalizacja szczegółowa i walory rekreacyjne	Powierzchnia budynku	Powierzchnia działki	Stan techniczny, standard zabudowy i zagospodarowanie gruntu	Ograniczenia	Suma poprawek	Cena skorygowana
1	10.01.2024	5360,00	0	0	-1585,86	0	792,93	-317,17	-1110,10	4249,90
2	06.11.2023	3216,91	0	951,52	0	-475,76	0	-317,17	158,59	3375,50
3	19.05.2023	2942,83	0	951,52	-1585,86	-475,76	792,93	0	-317,17	2625,66
4	06.12.2023	4876,32	-634,34	475,76	-792,93	-475,76	-792,93	-317,17	-2537,37	2338,95
5	05.06.2023	4409,40	-317,17	475,76	-792,93	475,76	0	-317,17	-475,75	3933,65
6	31.10.2024	3395,55	-634,34	0	0	475,76	0	-317,17	-475,75	2919,80
7	31.03.2025	2188,29	-634,34	475,76	0	475,76	0	-317,17	0,01	2188,30
Cena m2			3 090,25							
Powierzchnia [m2]			2656,6							
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			8 209 558,00							

11 Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

11.1 Wynik wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem pensjonatowym zlokalizowanym w miejscowości Białowieża, gmina Białowieża, powiat hajnowski, województwo podlaskie składająca się z działek ewidencyjnych o nr 630, 631, 632, 633 o łącznej powierzchni 0,5823 ha wynosi:

8 209 558 zł

słownie: osiem milionów dwieście dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem złotych

11.2 Uzasadnienie

Wartość całkowita nieruchomości w stanie aktualnym została określona w wysokości 8 209 558 zł. Otrzymana wartość nieruchomości mieści się powyżej średniej całkowitych cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym na rynku regionalnym. Korzystny wpływ na wartość nieruchomości mają wysokie walory krajobrazowe nieruchomości (położenie w miejscowości Białowieża), strefa spa, duża powierzchnia użytkowa nieruchomości oraz standard wykończenia nieruchomości.

12 Klauzule i ustalenia dodatkowe wraz z załącznikami

Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały pozyskane przez Rzeczoznawcę Majątkowego.

Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i zakłada się, że autorowi wyceny zgłoszono wszystkie znane okoliczności, mające wpływ na wartość oszacowania.

Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

Wycena została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w pkt. 2. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.

Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autorów wyceny.

Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.

Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej w kraju, zmian na lokalnym rynku nieruchomości oraz znaczących zmian kursu walut.

Wykaz załączników

1. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego
2. Dokumentacja geodezyjna

3. Dokumentacja uzyskana w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Hajnówce oraz Starostwie Powiatowym w Hajnówce
4. Szczegółowa dokumentacja fotograficzna
5. Dokumentacja projektowa

Suwałki 09.02.2026 r.

Rzecznawca Majątkowy
Mateusz Zarzecki

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 Numer polisy 1098796291



1	Okres ubezpieczenia: od 10.09.2025 r. do 09.09.2026 r.							
2	Ubezpieczający: MATEUSZ ZARZECKI Adres korespondencyjny: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673						
3	Ubezpieczony: MATEUSZ ZARZECKI Adres zamieszkania: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego								
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR						
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.								
5	Składka łączna: 131,74 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 90 1240 6960 3014 0110 3485 8378 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291						
<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Jednorazowo</td> </tr> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>131,74</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>16.09.2025</td> </tr> </table>			Jednorazowo	Kwota w PLN	131,74	Termin płatności	16.09.2025	
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	131,74							
Termin płatności	16.09.2025							
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.							

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. **Wyrzucam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).**

4. **Wyrzucam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym DWU oraz dokumentu 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, nie wskazany przede mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.**

5. Zapoznałem się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych.

6. **Wyrzucam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (razmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).**

7. **Wyrzucam 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 CD SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmiernego do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.**

8. Oświadczam, że otrzymałem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

9. **Wyrzucam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.**

10. **W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-576 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania 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, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CD SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 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; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Kopuśkańska 38D, 02-232 Warszawa; TLW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odienne
Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane są w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.

2. Reklamacje, skargi lub zażalenia mogą być złożone:

- 1) na piśmie – osobście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pismem na adres: PZU SA ul. Postępu 15A, 02-675 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
- 2) na ośmiem – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE-PL-87870-55655-RHIFV-ZZ, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;
- 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do aroznika podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
- 4) w sposób elektroniczny – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.

3. PZU rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:

- 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
- 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
- 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:

- 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, w tym ze odpowiedzi można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
- 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.

6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawo wniekania do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 2) niewyliczenia czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe za względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym do PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.

12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.

13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwarzanych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, która ma zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
MATEUSZ ZARZECKI
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48601599328

Dodatkowych informacji udzieli:
Stankiewicz Maja
16-400 SUWAŁKI
E-mail: majastankiewicz@interia.pl
tel.: +48 577042910

Data zawarcia umowy: 02.09.2025 r.
Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozwał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy umyślnym wyłączeniu składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MATEUSZ ZARZECKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego polisy

Maja Stankiewicz
Stankiewicz
Nr RAU 11344092/P

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

DSP/P/1095796291/7255/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe602746d/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

Mapa ewidencyjna
Skala 1:1000

Województwo: podlaskie
Powiat: hajnowski
Jednostka ewidencyjna: BIAŁOWIEŻA
Identyfikator jednostki: 2005022
Obręb: Białowieża
Numer obrębu: 0004



ID weryfikacji: 34895-9548e108 (na stronie: <https://hajnowka.geoportal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>)
Dokument wygenerowany automatycznie dnia: 14.01.2026 r. Wniosek: GK.6642.1.39.2026
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

**STAROSTWO POWIATOWE
w HAJNÓWCE**

17-200 Hajnówka, ul. Aleksego Zina 1
tel. (85) 682 62 66, fax (85) 682 42 20
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.115.2026

Województwo : **PODLASKIE**

Powiat : **HAJNOWSKI**

Jednostka ewidencyjna : **200502_2 BIAŁOWIEŻA**

Obręb : **0004 BIAŁOWIEŻA**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2026-01-15

Jednostka rejestrowa : **G.610**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	LUKASZ MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA Pesel: 88112109679	Własność	1/2
2	MARCIN MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA Pesel: 87020213034 KOSIŁY 25, 19-206 gm. RAJGRÓD,	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
630	BIAŁOWIEŻA 0 17-230 gm. BIAŁOWIEŻA	inne tereny zabudowane grunty ome	Bi RV	0,0441 0,1081	0,1522	BI2P/00012449/5
Id działki: 200502_2.0004.630						
631	STOCZEK 0 17-230 gm. BIAŁOWIEŻA	inne tereny zabudowane	Bi	0,1991	0,1991	BI2P/00032863/9
Id działki: 200502_2.0004.631						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200502_2.0004.1276_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0 00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0 00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0 00

Liczba kondyg. nad/podz: 3/0

Pow zabud. [m2]: 1183

Adres budynku: STOCZEK
17-230 BIAŁOWIEŻA

Ident. dzialek: 200502_2.0004.631; 200502_2.0004.632; 200502_2.0004.633

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
632	STOCZEK 0 17-230 gm. BIAŁOWIEŻA	inne tereny zabudowane	Bi	0,0688	0,0688	BI2P/00027598/2
Id działki: 200502_2.0004.632						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200502_2.0004.1276_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0 00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0 00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0 00

Liczba kondyg. nad/podz: 3/0

Pow zabud. [m2]: 1183

Adres budynku: STOCZEK

17-230 BIAŁOWIEŻA

Ident. działek: 200502_2.0004.631; 200502_2.0004.632; 200502_2.0004.633

633	STOCZEK 0 17-230 gm. BIAŁOWIEŻA	inne tereny zabudowane	Bi	0,1622	0,1622	BI2P/00027598/2
Id działki: 200502_2.0004.633						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 200502_2.0004.1276_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 3/0

Pow zabud. [m2]: 1183

Adres budynku: STOCZEK
17-230 BIAŁOWIEŻA

Ident. działek: 200502_2.0004.631; 200502_2.0004.632; 200502_2.0004.633

Razem powierzchnia działek : 0,5823 ha

Słownie : pięć tysięcy osiemset dwadzieścia trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2026-01-15

Sporządził : Justyna Skiepmo

2026-01-15

Z up. STAROSTY
Halina Leszczyńska
NACZELNIK WYDZIAŁU
Geodezji Katastru i Nieruchomości
Geodeza Powiatowy
(podpis złożony elektronicznie)

Halina Leszczyńska

Elektronicznie podpisany przez Halina Leszczyńska
Data: 2026.01.15 14:46:37 +01'00'

STAROSTA HAJNOWSKI
ul. Alekszego Zina 1
17 - 200 Hajnówka
AB 7351-306/10

DECYZJA NR 292/10

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 156 poz.1118 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 17.09.2010r.

Zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla: [REDAKTOWANE]

- budynku pensjonatu (kat. obiektu XIV) z miejscami noclegowymi, zapleczem gastronomicznym, rekreacyjnym oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną na terenie działek ozn. nr geod. 631, 632 i 633 położonych w Białowieży, gm. Białowieża.

Projektant: mgr inż. arch. Andrzej Klimiuk nr upr. proj. BL94/01 w spec. architektonicznej bez ograniczeń, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów nr ewid. MA-1102, mgr inż. Robert Antoni Łopaf nr upr. proj. Wa-26/02 w spec. konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewid. MAZ/BO/5466/02, mgr inż. Radosław Młzałat nr upr. proj. LUB/0048/POOS/09 w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, członek Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewid. LUB/IS/0239/09, mgr inż. Maciej Wadarczyk nr upr. proj. MAZ/0424/PWCE/06 w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewid. MAZ/IE/0126/07.

(nazwa i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj/-e obiektu/-ów bądź robót budowlanych, kategoria/-e obiektu/-ów, imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: roboty budowlane wykonywać zgodnie z projektem stanowiącym załącznik do decyzji, informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia,
- 2) ~~czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych~~
- 3) terminy rozbiórki:
 - a) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania:
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych
- 4) szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie: zobowiązuje się inwestora do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z rozporządzeniem w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. z 2001r. Nr 138 poz. 1554)
- 5) inwestor jest zobowiązany:
 - a) ~~zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego, o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania;~~
 - b) zgodnie z art. 55 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie,
- 6) kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki oraz umieścić na budowie lub na rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Obszar oddziaływania obiektu/-ów, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: *działki ozn. nr geod. 631, 632 i 633.*

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 17.09.2010r. [REDAKTOWANE] wystąpił do tut. Starostwa Powiatowego o udzielenie pozwolenia na budowę budynku pensjonatu z miejscami noclegowymi, zapleczem gastronomicznym, rekreacyjnym oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną na terenie działek ozn. nr geod. 631, 632 i 633 położonych w Białowieży, gm. Białowieża.

Hajnówka, dnia 05-10-2010r.
NAZORU BUDOWLANEGO
w Hajnówce

Wpłynęło 20-10-2010

STAROSTWO POWIATOWE
w HAJNÓWCE

05 PAZ 2010

WYSLANO DNIA

Podpis

Do wniosku dołączono 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami i uzgodnieniami, ostateczną decyzję o warunkach zabudowy znak IP.7331-12/10 z dnia 09.06.2010r. wydaną przez Wójta Gminy Białowieża oraz oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W/w działka położona jest w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Białowieża” (kod:PLC200004), wyznaczonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313) oraz proponowanym obszarze specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000. Planowane wśród istniejącej zabudowy zamierzenie, nie koliduje z ustaleniami ochronnymi dla tego obszaru.

Ponadto projektowane zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczone do rodzaju przedsięwzięć mogących zawsze znacząco bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (art. 71, art. 72 ust. 1, pkt 3, art. 96, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - Dz. U. Nr 199, poz. 1227, ze zm., w związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. Nr 257, poz. 2573, ze zm.). Albowiem zgodnie z w/w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (tzw. I grupa),
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (tzw. II grupa).

Biorąc pod uwagę stanowisko Wójta Gminy Białowieża i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku, wyrażone w tej sprawie na etapie ustalania warunków zabudowy terenu, planowana inwestycja, zaliczona do przedsięwzięć tzw. III grupy nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na w/w obszar Natura 2000, w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt dla których ochrony został wyznaczony ten obszar, nie będzie miała też bezpośredniego lub pośredniego wpływu na stan obszaru „Natura 2000”, z uwagi na fakt, iż nie będzie zlokalizowana na obszarach wodno – błotnych czy innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszarach wybrzeży, obszarach górskich lub leśnych, obszarach objętych ochroną, w tym w strefie ochronnej ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródłodowych i obszarach przylegających do jezior. Inwestycja nie wiąże się też ze znacznym zasięgiem (ponadlokalnym), długotrwałym, nieodwracalnym i skumulowanym oddziaływaniem związanym z emisją, wykorzystaniem zasobów naturalnych, ryzykiem wystąpienia awarii przemysłowej - biorąc przy tym pod uwagę ewentualne skumulowane oddziaływanie planowanej inwestycji z innymi przedsięwzięciami.

Organ, przed wydaniem decyzji sprawdził zgodność projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, z wymogami ochrony środowiska, przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, a także kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawozdań oraz posiadane przez osoby wykonujące projekt budowlany wymaganych uprawnień budowlanych i przynależności do właściwych izb samorządów zawodowych.

Mając na uwadze, iż przedłożony wniosek i dokumentacja spełniają wymagania zawarte w przepisach orzeczono jak wyżej.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Podlaskiego za pośrednictwem Starosty Hajnowskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załącznik nr 1 – projekt budowlany.

Otrzymują:

1. [redacted]
zał. nr 1
 2. a/a – zał. nr 1
- Do wiadomości:**
1. Gmina Białowieża



Z up. STAROSTY
mgr inż. Ireneusz Kiendys
NACZELNIK
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

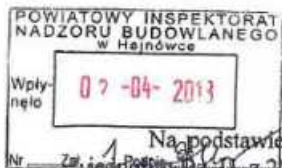
Opłatę skarbową
w kwocie 538 zł...
wniesiono w dniu
20.08.2020r.

egzemplarzami projektu
objętych datą 05-10-2020r.

Ponaczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. W przypadku gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienie o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy – Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

STAROSTA HAJNOWSKI
ul. Aleksandra Zina 1
17 - 200 Hajnówka
AB.6740.30.2013



Hajnówka, dnia 19.03.2013r.

Na podstawie art. 36A ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. KPA (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zmianami), po rozpatrzeniu wniosku [redacted] w sprawie zmiany decyzji ostatecznej z dnia 05.10.2010r. Nr 292/10 (znak AB.7351-306/10) wydanej przez Starostę Hajnowskiego, o pozwoleniu na budynku pensjonatu z miejscami noclegowymi, zapleczem gastronomicznym, rekreacyjnym oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną na terenie działek ozn. nr geod. 631, 632 i 633 położonych w Białowieży, gm. Białowieża

zmienia się

w/w decyzję ostateczną w części dotyczącej zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego – budynku pensjonatu tj. wysokości, długości, powierzchni zabudowy, kubatury oraz zakresu objętego projektem zagospodarowania terenu w zakresie rozbudowy budynku o jeden moduł mieszkalny, rozbudowy budynku o kubaturę patia, zmiany poziomu posadowienia budynku, wykorzystania basenu jako zbiornika wody dla hydrantu zamiast podziemnego zbiornika ppoż., zmiany sposobu zasilania kuchni gazem z zespołu butli oraz podniesienia dachu budynku.

Dane techniczne budynku pensjonatu po zmianie:

- powierzchnia zabudowy – 1222,50 m²
- powierzchnia użytkowa – 2656,60 m²
- kubatura – 12875,00 m³.

Projektant: [redacted] w spec. architektonicznej bez ograniczeń, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów nr ewid. [redacted], mgr inż. arch. [redacted] nr upr. proj. [redacted] w spec. konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, członek Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewid. [redacted], mgr [redacted] w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych, członek Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewid. [redacted] nr upr. proj. [redacted] w spec. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr ewid. [redacted]

Uzasadnienie

W dniu 04.03.2013r. [redacted] wystąpił do tut. Starostwa Powiatowego w Hajnówce z wnioskiem o zmianę w/w decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budynku pensjonatu z miejscami noclegowymi, zapleczem gastronomicznym, rekreacyjnym oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną na terenie działek ozn. nr geod. 631, 632 i 633 położonych w Białowieży, gm. Białowieża w części dotyczącej zmiany charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego – budynku pensjonatu tj. wysokości, długości, powierzchni zabudowy, kubatury oraz zakresu objętego projektem zagospodarowania terenu w zakresie rozbudowy budynku o jeden moduł mieszkalny, rozbudowy budynku o kubaturę patia, zmiany poziomu posadowienia budynku, wykorzystania basenu jako zbiornika wody dla hydrantu zamiast podziemnego zbiornika ppoż., zmiany sposobu zasilania kuchni gazem z zespołu butli oraz podniesienia dachu budynku.

Do wniosku dołączono zamienny projekt budowlany przedstawiający nowe rozwiązania architektoniczno-konstrukcyjne budynku - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej decyzji. Proponowana zmiana jest zgodna z ustaleniami zawartymi w § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami).

Ponadto wydanie decyzji zatwierdzającej zamienny projekt budowlany zostało poprzedzone analizą potencjalnego oddziaływania na obszar Natura 2000 zgodnie z art. 96 ust.1 oraz art. 103 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane z poszanowaniem zasad ochrony środowiska naturalnego. Wszelkie działania w zakresie przedsięwzięcia zostały zaprogramowane tak, aby służyły zachowaniu równowagi środowiskowej na obszarze jego lokalizacji.

Mając powyższe na względzie, biorąc w szczególności pod uwagę lokalizację inwestycji na terenie zabudowanym oraz charakter przedsięwzięcia należy stwierdzić, że inwestycja nie będzie w znaczący sposób wpływać na stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin i zwierząt, a także na gatunki, dla których wyznaczono obszar Natura 2000. Tym samym należy stwierdzić, iż przedsięwzięcie nie wykaże istotnego wpływu na obszary Natura 2000 w obszarze lokalizacji inwestycji.

Opierając się na zgromadzonej dokumentacji Starosta Hajnowski stwierdził brak potrzeby przeprowadzania postępowania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszary Natura 2000.

Wnioskowana zmiana jest zgodna z obowiązującymi przepisami w tym techniczno-budowlanymi.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługują stronom odwołanie do Wojewody Podlaskiego za pośrednictwem Starosty Hajnowskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załącznik nr 1 - projekt budowlany - zamienny.

Otrzymują:

1. [REDAKTOWANE]
zał. nr 1

2. a/a - zał. nr 1
16.10.2013r. [PISMO]

Do wiadomości:

1. Gmina Białowieża



Z up. STAROSTY
mgr inż. Ireneusz Kiedys
NACZELNIK
BIURO ARCHITECTURY I BUDOWNICTWA

Oplatę skarbową
w kwocie 81zł
wniesiono w dniu
04.03.2013r. [PISMO]

Otrzymałem obr. 19-03-2013r.
[REDAKTOWANE]

ul. Aleksiego Zina 1
17-200 Hajnówka

AB.7351-306/10

DECYZJA

Na podstawie art. 40 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.11.2020 r. [redacted]

[redacted] w sprawie przeniesienia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynku pensjonatu z miejscami noclegowymi, zapleczem gastronomicznym, rekreacyjnym oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną na terenie działek ozn. nr geod. 631, 632 i 633 położonych w Białowieży, gm. Białowieża

Przenosi się w całości

ostateczną decyzję Starosty Hajnowskiego nr 292/10 (znak AB. 7351-306/10) z dnia 05.10.2010 r., zmienioną decyzją nr 37/13 (znak AB.6740.30.2013) z dnia 19.03.2013 r. o pozwoleniu na budowę budynku pensjonatu z miejscami noclegowymi, zapleczem gastronomicznym, rekreacyjnym oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na terenie działek ozn. nr geod. 631, 632 i 633 położonych w miejscowości Białowieża, gm. Białowieża z [redacted]

[redacted] na [redacted]

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 02.11.2020 r. [redacted] wystąpił do Starosty Hajnowskiego o przeniesienie ostatecznej decyzji nr 292/10 z dnia 05.10.2010 r. (znak AB.7351-306/10), o pozwoleniu na budowę budynku pensjonatu z miejscami noclegowymi, zapleczem gastronomicznym, rekreacyjnym oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną na terenie działek ozn. nr geod. 631, 632 i 633 położonych w miejscowości Białowieża, gm. Białowieża, zmienionej decyzją nr 37/13 (znak AB.6740.30.2013) z dnia 19.03.2013 r.

Zgodnie z załączonym do wniosku oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane inwestor dysponuje w/w działkami, na których będzie realizowana przedmiotowa inwestycja.

Zgodnie z art. 40 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) – organ, który wydał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę jest obowiązany, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innego podmiotu, jeżeli przyjmuje on wszystkie warunki zawarte w tej decyzji oraz złoży oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt. 2. ustawy Prawo budowlane.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Podlaskiego za pośrednictwem Starosty Hajnowskiego w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia.

Niniejsza decyzja na podstawie art. 130 § 4 Kpa podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, ponieważ jest zgodna z zadaniem wszystkich stron.

Otrzymują:

- [redacted]
- [redacted]
- a/a

A.S. 02.11.2020. [signature]

Do wiadomości:

- Wójt Gminy Białowieża

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
w Hajnówce, dnia 02.11.2020 r.
Wpłynęło 17-11-2020
Nr _____ Zł. _____ Podpis [signature]



Z up. STAROSTY
Katarzyna Andrzejuk
NACZELNIK WYDZIAŁU
Budownictwa i Ochrony Budowlanej

STAROSTWO POWIATOWE
w HAJNÓWCE
02-11-2020
WYSLANO DNIA

Opiatę skarbową
w kwocie 90,-
wniesiono w dniu
01.08.2020. [signature]

..... 10.07.2023 dnia.....
.....
(imię i nazwisko lub nazwa inwestora)
.....
.....
(adres zamieszkania, siedziby)



*KA ANDRZEJUK
10.07.2023*
*AB
10.07.2023*

Starostwo Powiatowe
W Hajnówce
Wydział Budownictwa i Ochrony Środowiska

**WNIOSEK O ZAREJESTROWANIE
DUPLIKATU DZIENNIKA BUDOWY**

Ja, niżej podpisany (a) legitymujący(a) się
dowodem tożsamości , urodzony (a)
zamieszkały (a) wnioskuję o wydanie
duplikatu dziennika budowy dla inwestycji polegającej na budowie BUDYNKU PENSJONATU
z miejscami noclegowymi, zapleczem gospodarczym,
rekreacyjnym oraz stacją Lp. w gospodarstwie techn.
w miejscowości BIAŁOWIEŻA gmina HAJNÓWKA działka nr 631, 632, 633
realizowanej na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nr 292/10
z dnia 5.10.2016 wydanej przez SĘDZIĘ K. ROJAK HAJNÓWKA
Oświadczam, że dziennik budowy dla w/w inwestycji został ZAGUBIONY

(podać przyczynę utraty dziennika budowy)

Świadomy(a) odpowiedzialności karnej za podanie w niniejszym wniosku nieprawdy, zgodnie z art. 233 Kodeksu Karnego, potwierdzam własnoręcznym podpisem prawdziwości danych zamieszczonych powyżej.

.....
(podpis)

Do wniosku dołączam:

1. kserokopię decyzji o pozwolenie na budowę nr 292/10 (oryginał do wglądu),
2. Oświadczenie kierownika budowy o prawidłowości wykonanych robót budowlanych, stanu technicznego wykonania budowy i możliwości jej kontynuowania oraz potwierdzenie, że budowa nie zostanie przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.
3. Zaświadczenie kierownika budowy o przynależności do właściwej izby.
4. Dziennik budowy/Dowód uiszczenia opłaty za dziennik budowy*.

*Niepotrzebne skreślić

Otrzymałem duplikat dziennika budowy
10.07.2023

**POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO**
w HAJNÓWCE
17-200 Hajnówka, ul. Piłsudskiego 10
NIP 543-18-27-391, Reg. 050667521
tel. 85 682 49 41

Hajnówka, dnia 26.01.2026 rok

FOA.0133.1.2026

**Pan
Mateusz Zarzecki**

adres e-mail:
mateusz.zarzecki@outlook.com

W nawiązaniu do wniosku z dnia 13-01-2026 rok o udostępnienie informacji publicznej polegającej na:

- udostępnieniu dokumentacji, która jest w posiadaniu organu dotyczącej inwestycji realizowanej na działkach ewidencyjnych nr 200502_2.0004.630, 200502_2.0004.631, 200502_2.0004.632, 200502_2.0004.633. (miejscowość Białowieża), i czy budowa została skutecznie zakończona,
- udzieleniu informacji czy organ dysponuje inną dokumentacją dotyczącą zawiadomień/zgłoszeń lub inną dokumentacją dotyczącą budynków znajdujących się na działkach,
- udzielenie informacji czy powiatowy inspektorat prowadził jakiegokolwiek postępowania administracyjne w sprawie obiektów budowlanych znajdujących się na ww. działkach. (200502_2.0004.630, 200502_2.0004.631, 200502_2.0004.632, 200502_2.0004.633.) z prośbą o udostępnienie przedmiotowej dokumentacji w formie elektronicznej na adres mailowy mateusz.zarzecki@outlook.com.

na podstawie art. 10 ust. 1, art. 13 ust. 1 i art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 rok, o dostępie do informacji publicznej (Tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku pozycja 902), udzielam informacji publicznej o następującej treści:

- budowa realizowana na działkach oznaczonych nr geod.: 630, 631, 632, 633 położonych w miejscowości Białowieża, gmina Białowieża, nie została zakończona wobec czego, organ tj. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Hajnówce nie ma faktycznej możliwości udostępnienia dokumentów,
- organ tj. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Hajnówce nie dysponuje inną dokumentacją dotyczącą zawiadomień/zgłoszeń lub inną dokumentacją dotyczącą budynków znajdujących się na działkach,
- organ tj. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Hajnówce nie prowadził postępowań administracyjnych w sprawie obiektów budowlanych znajdujących się na w/w działkach (200502_2.0004.630, 200502_2.0004.631, 200502_2.0004.632, 200502_2.0004.633.), w związku z powyższym nie ma faktycznej możliwości udostępnienia dokumentów.

Wnioskowana informacja zostaje przesłana na adres e-mail: mateusz.zarzecki@outlook.com

I. Otrzymują:

- 1) **Mateusz Zarzecki**
ul. Reja 84/9, 16-400 Suwałki,
- 2) **Aa.**

II. W załączeniu:

- Klauzula RODO

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

mgr inż. Romuald Wołkowycki

- verte -

Luty 2026

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA













































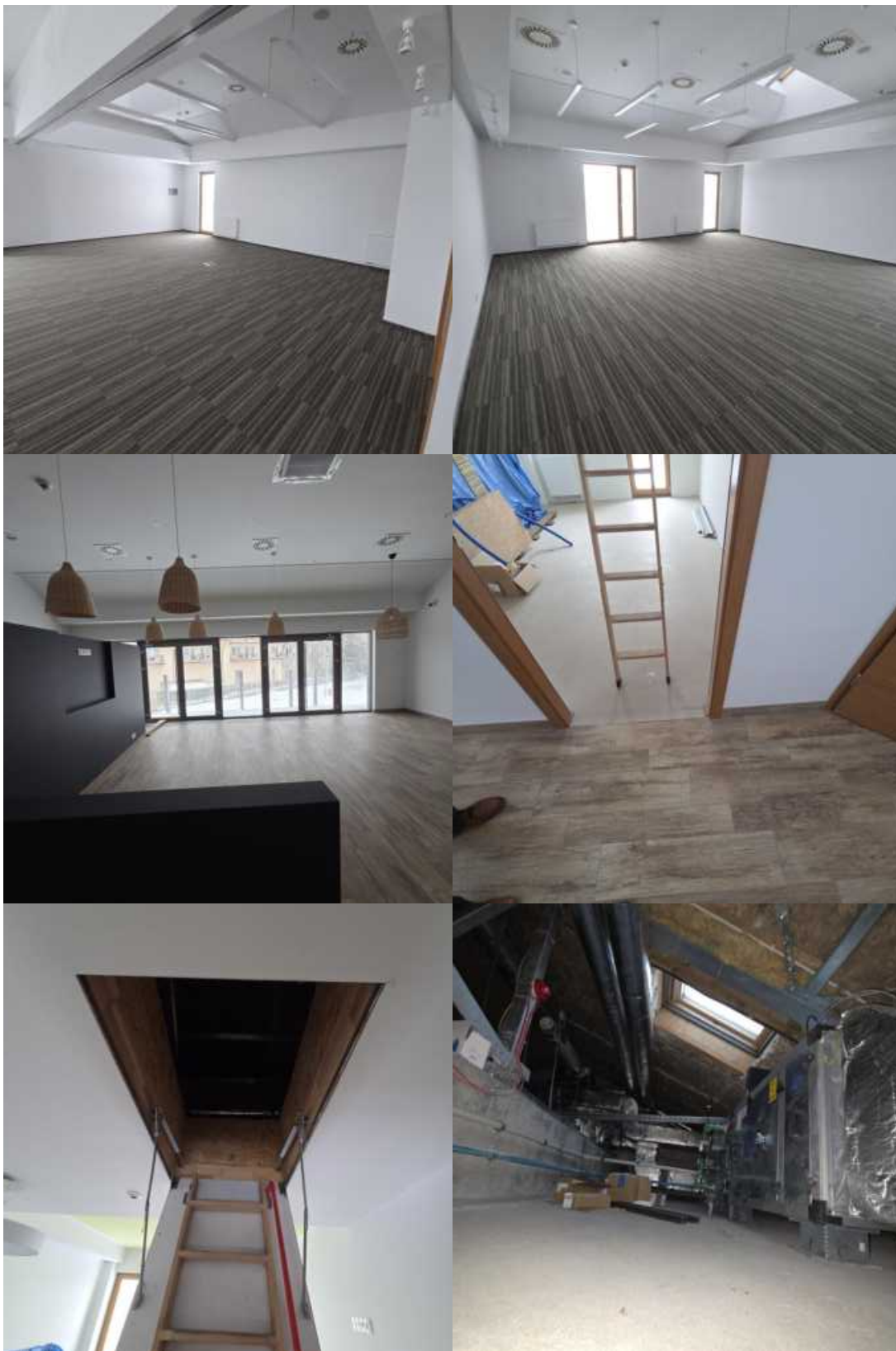


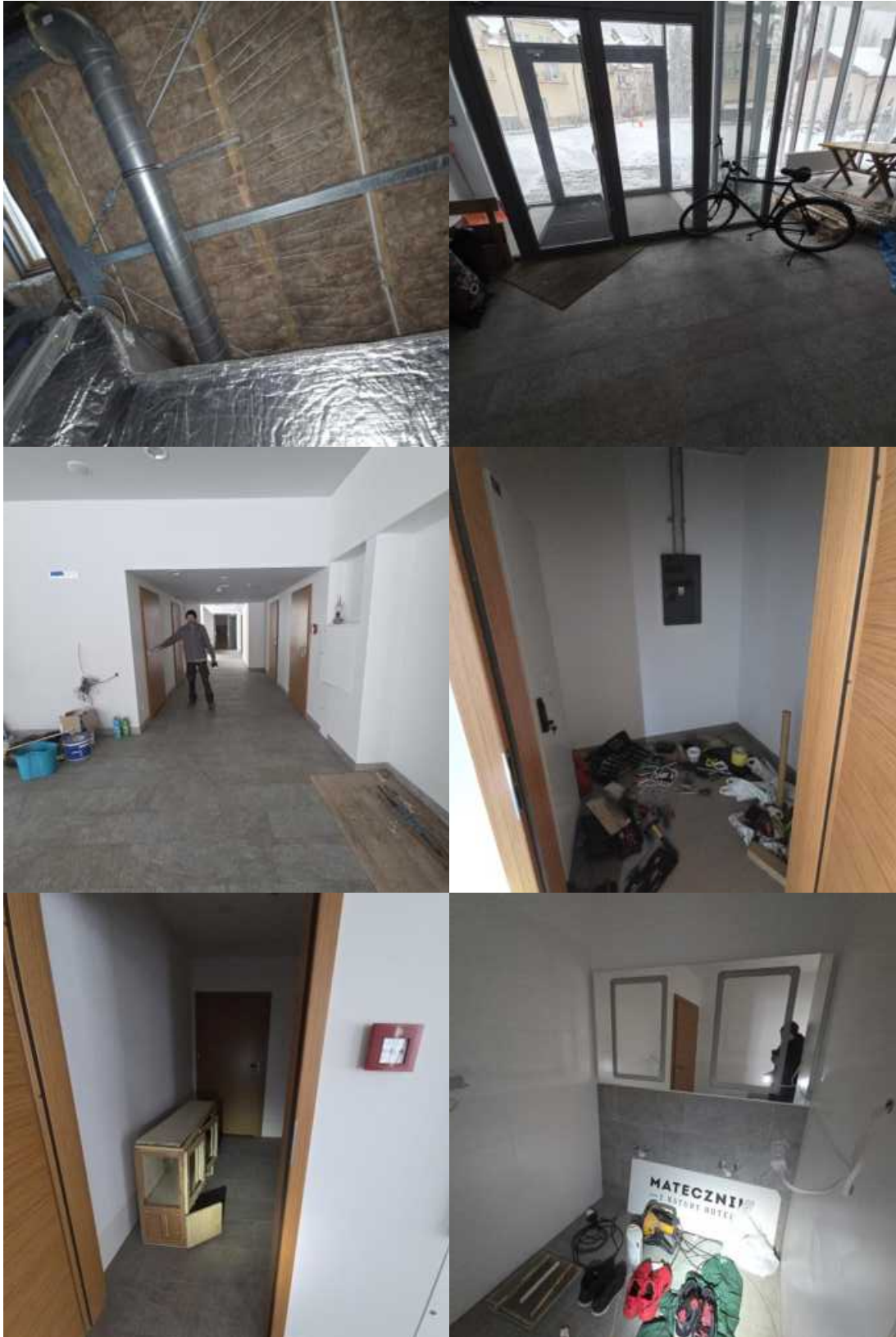










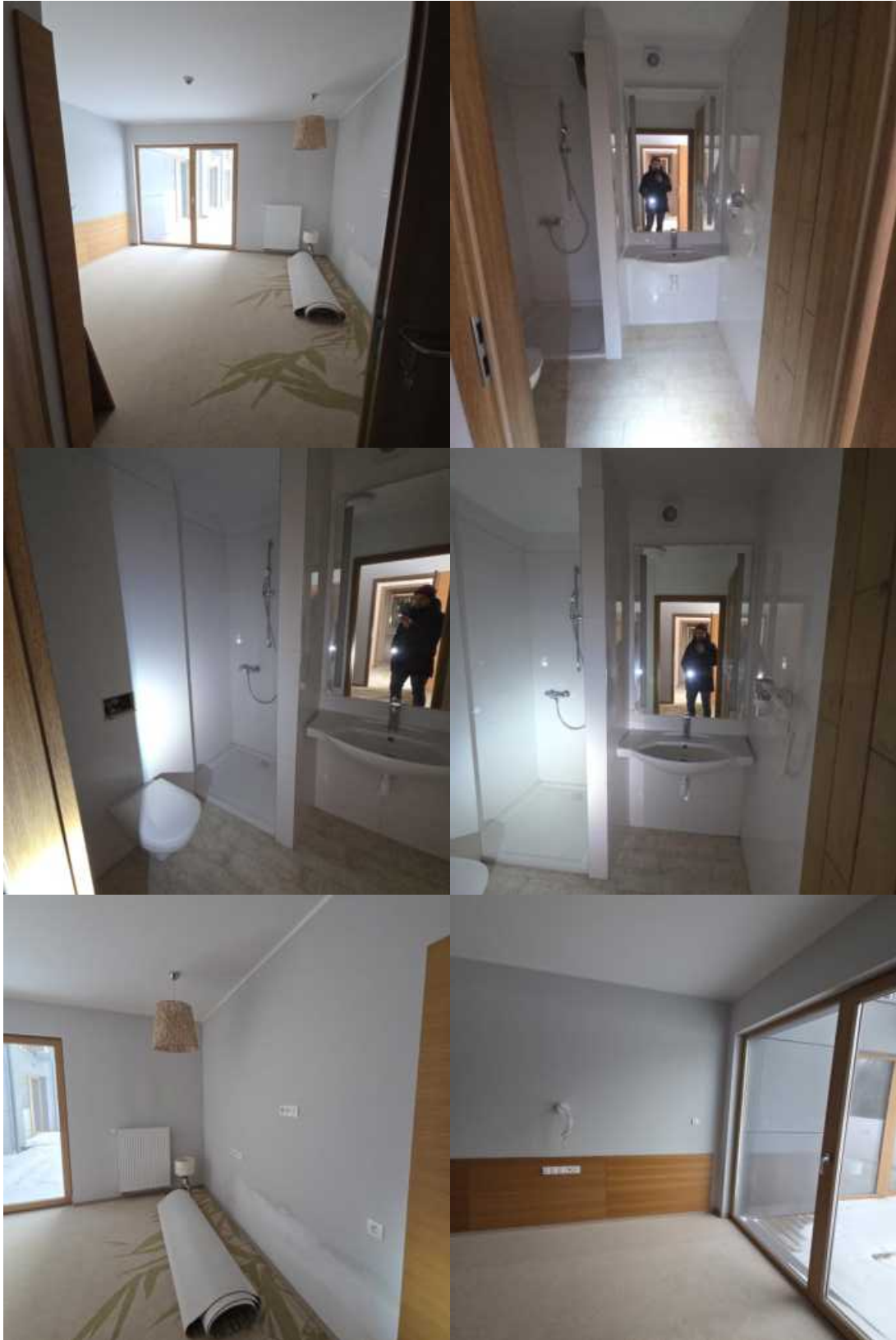










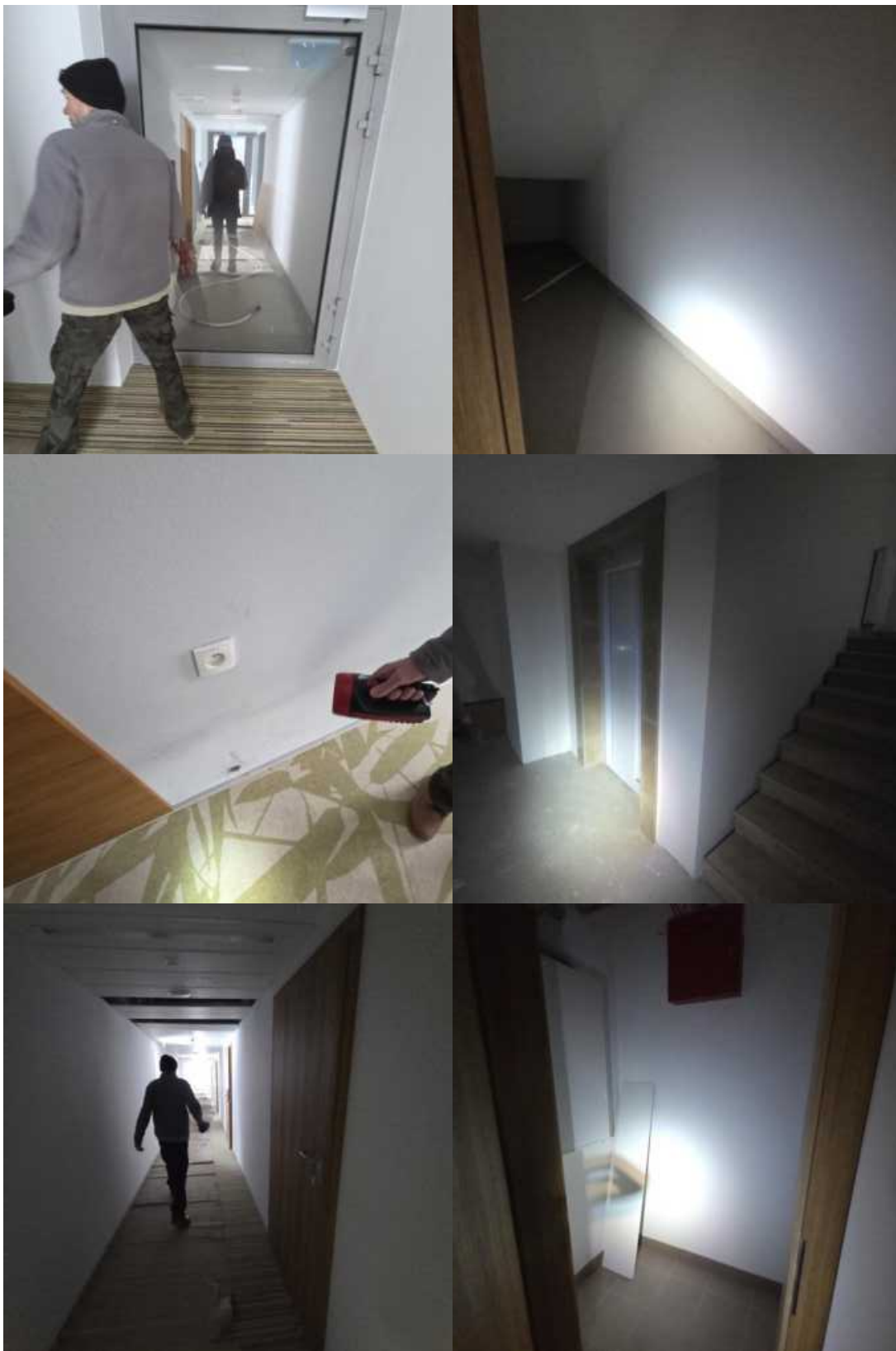








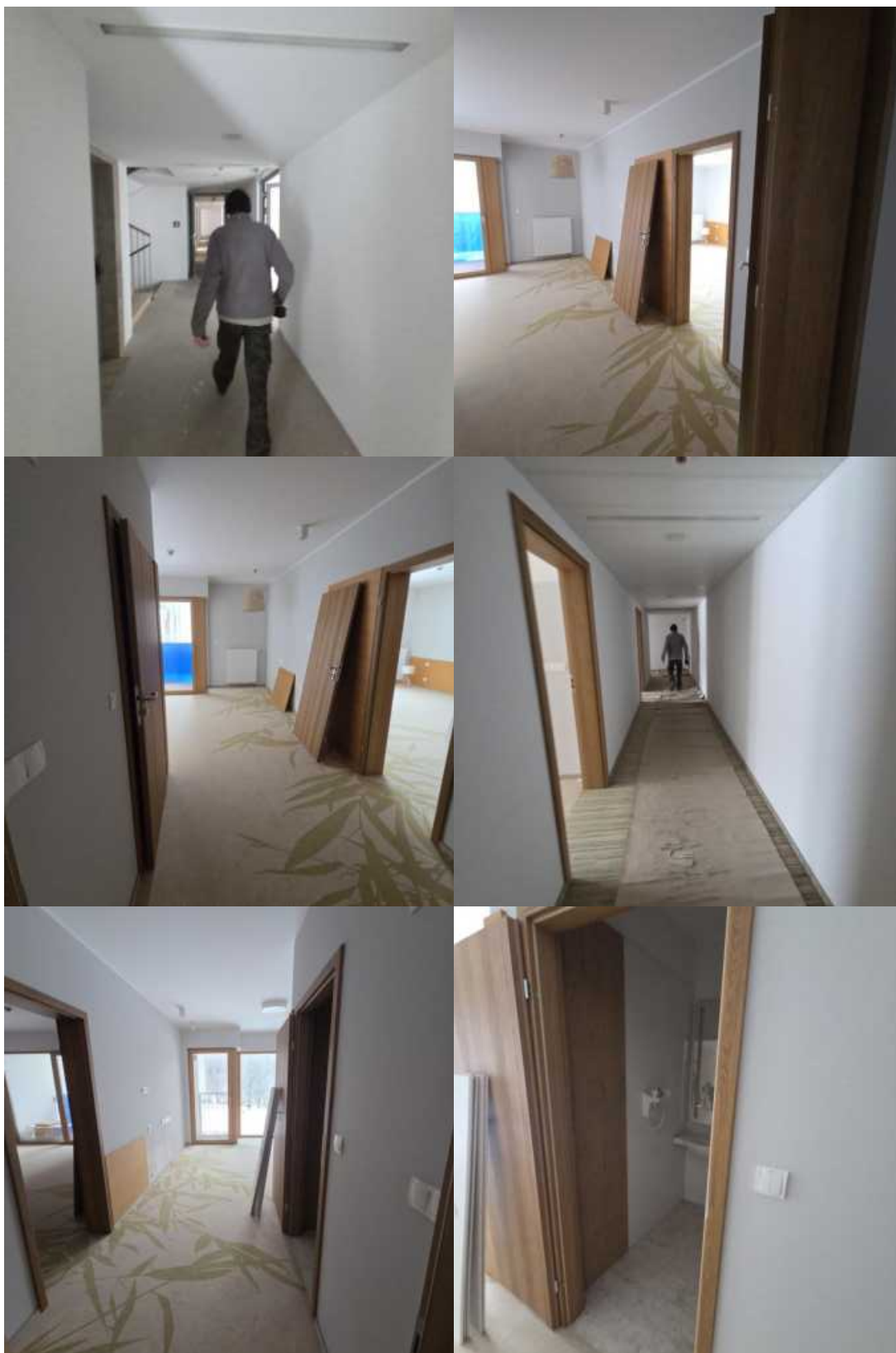






















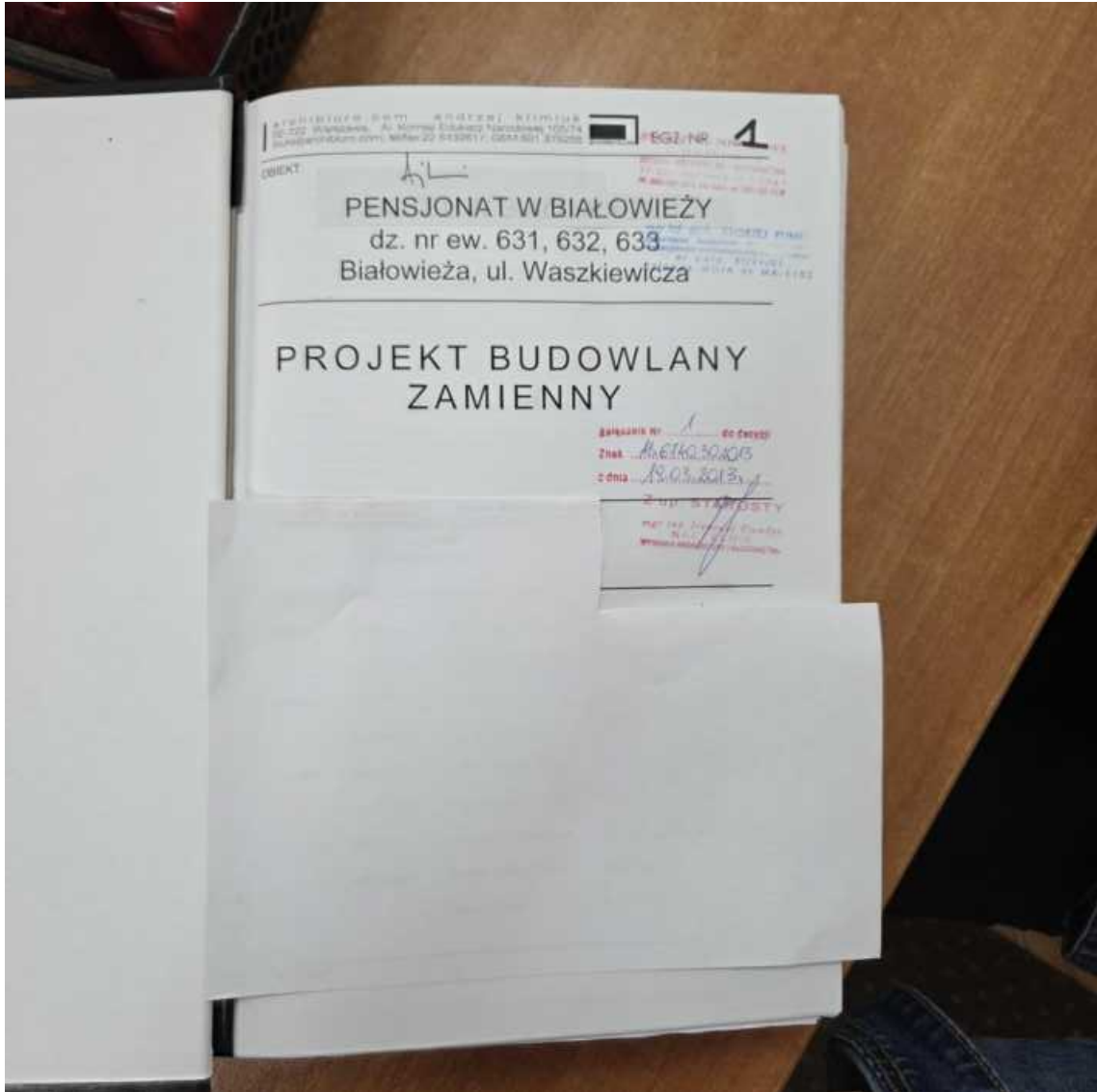


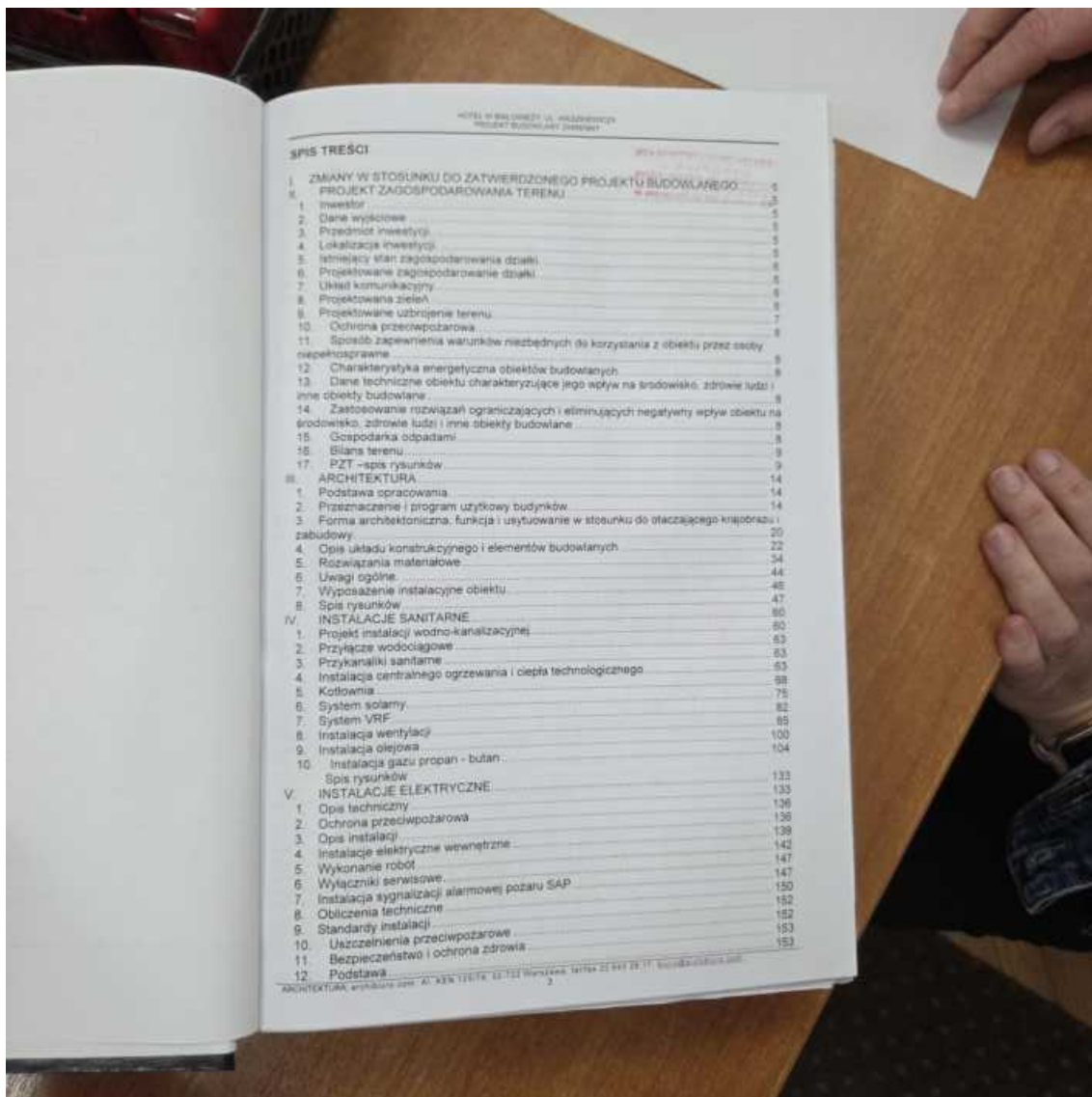


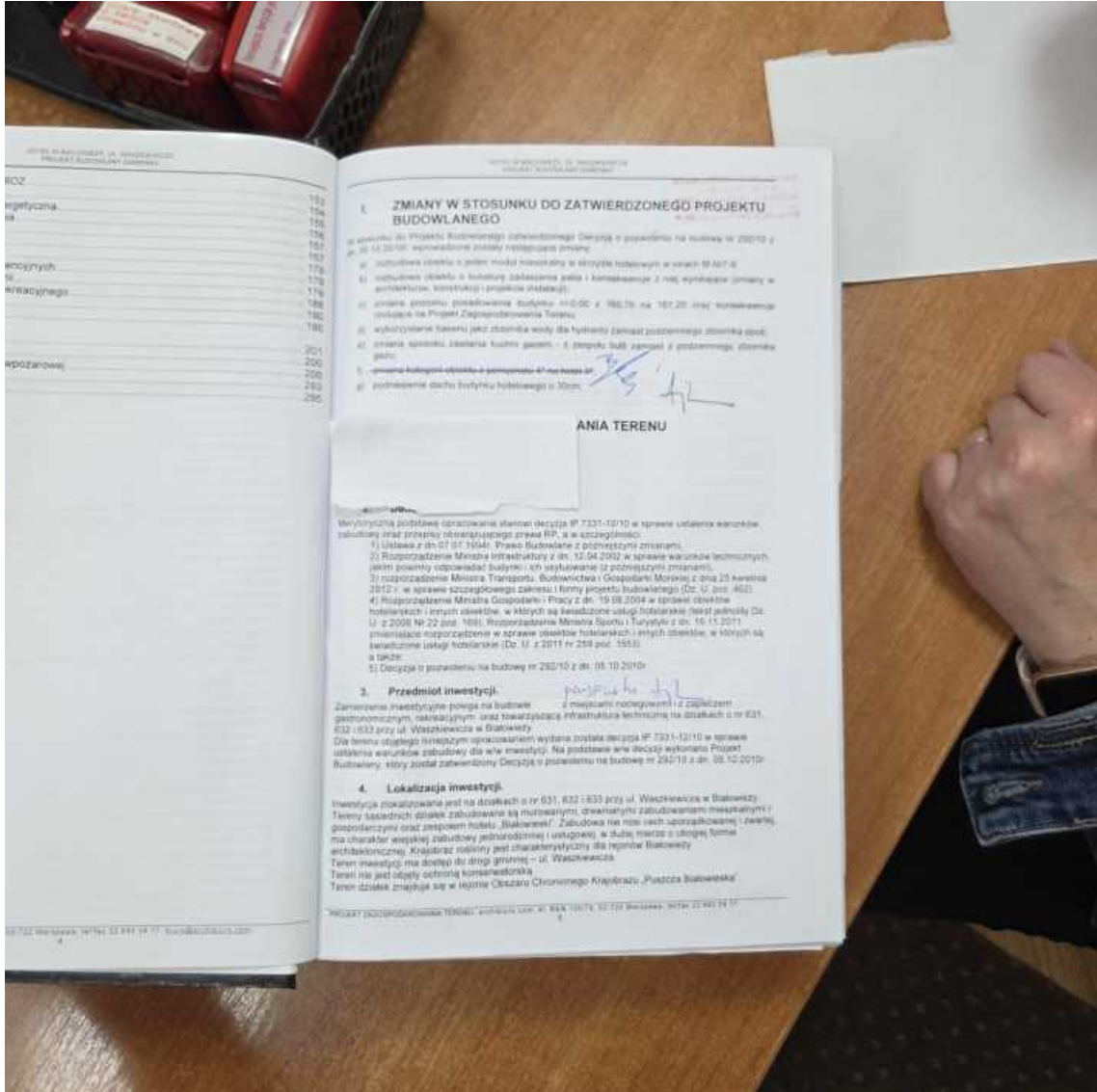


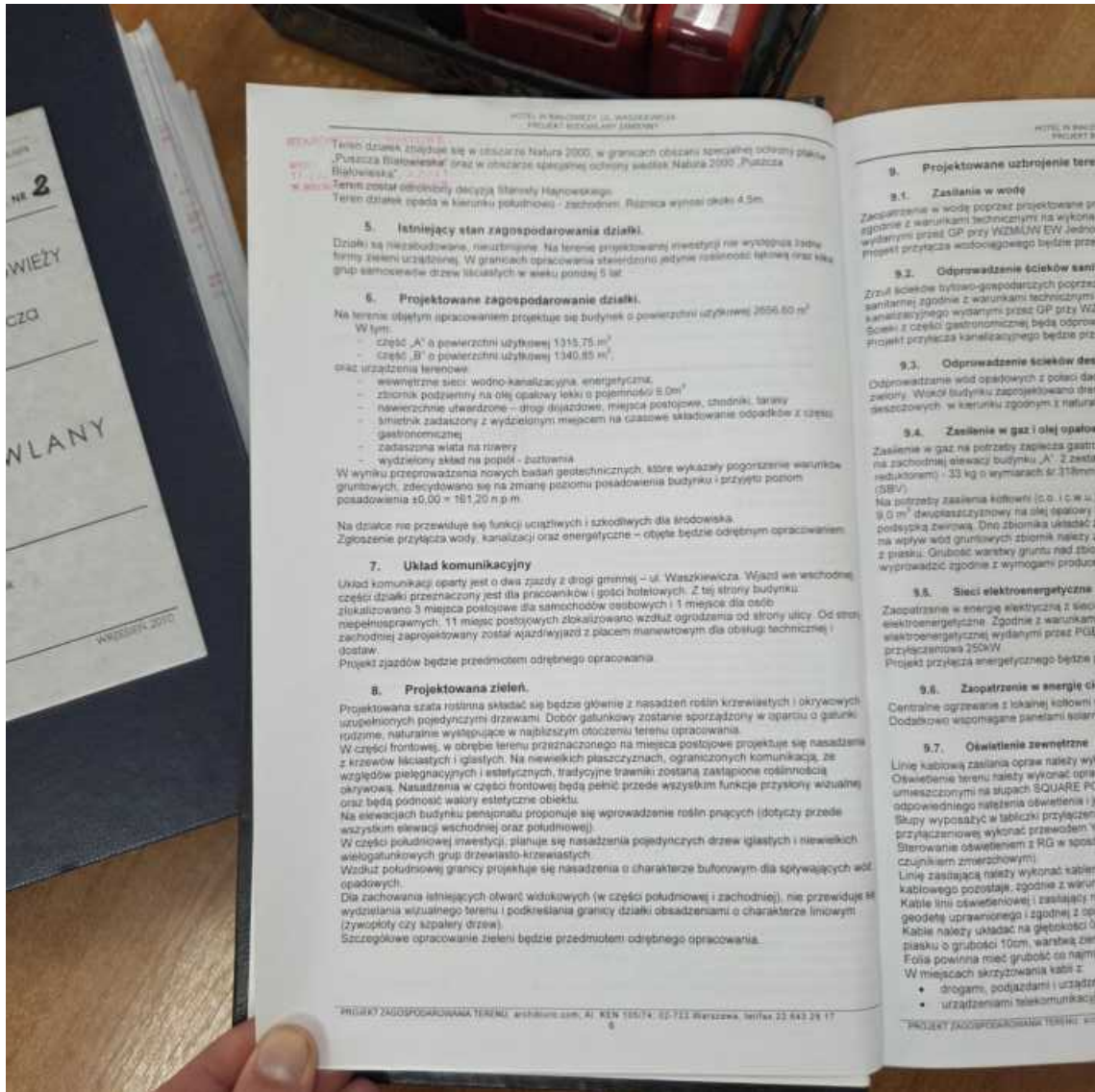


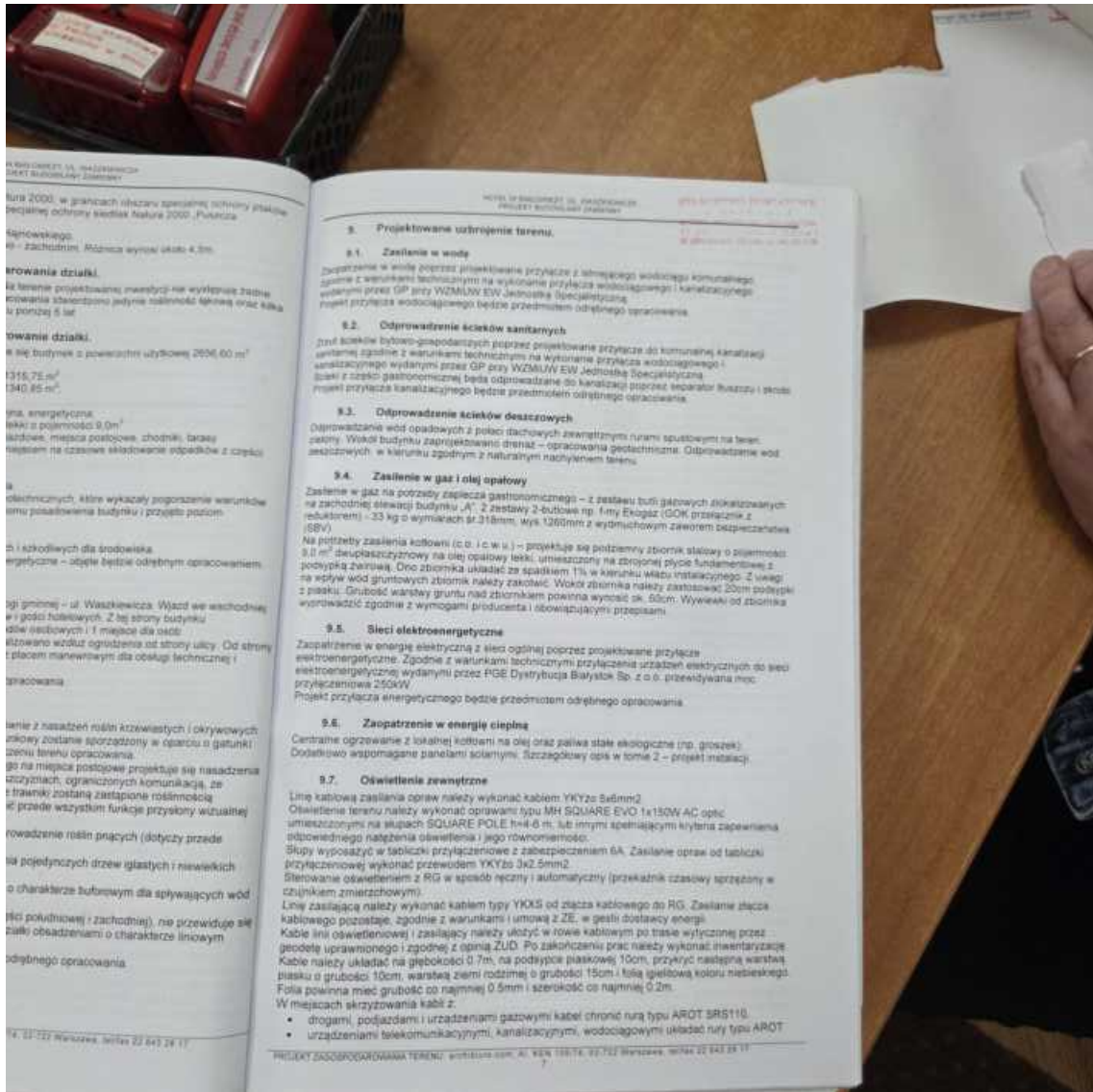
DOKUMENTACJA PROJEKTOWA

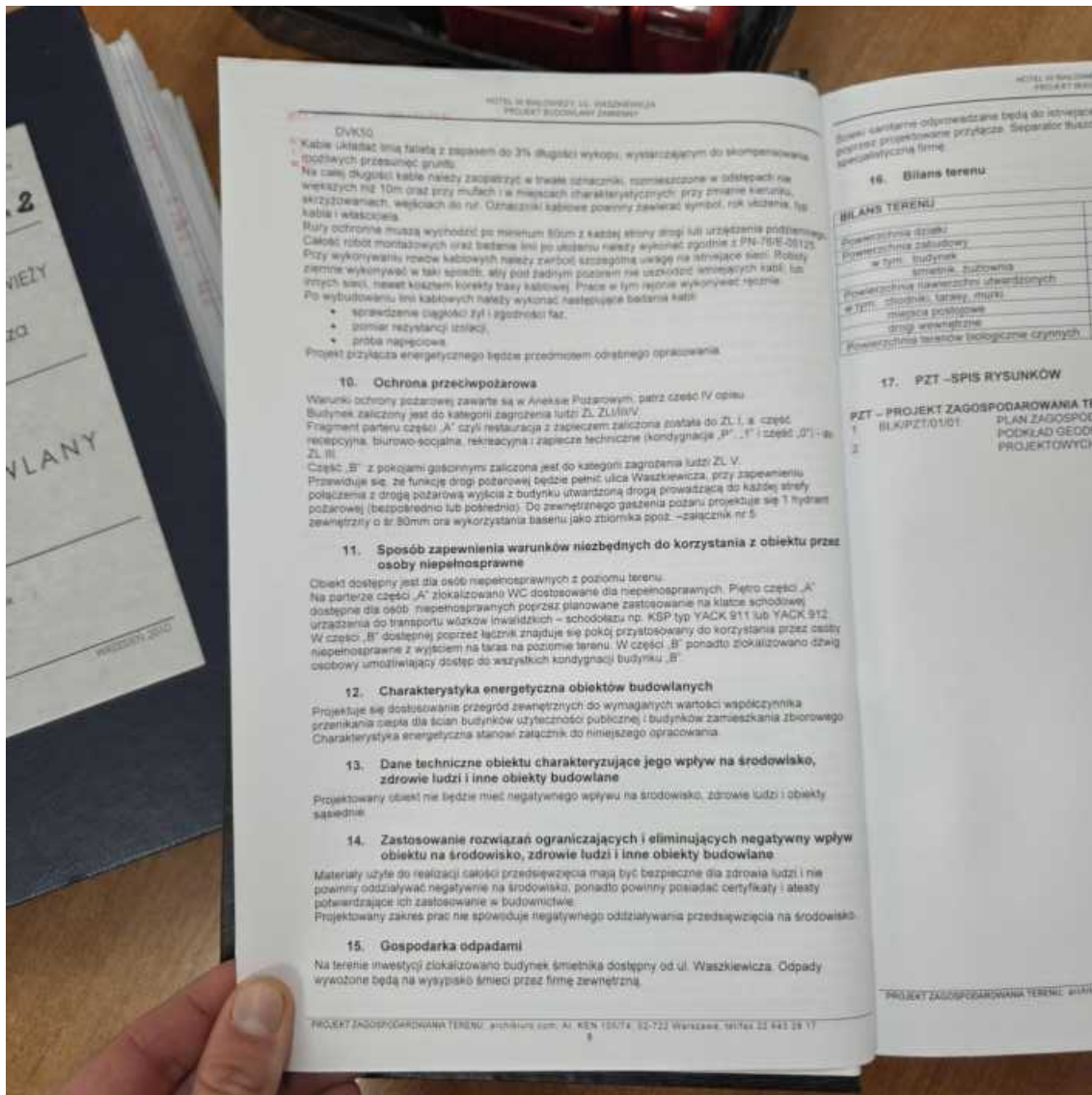


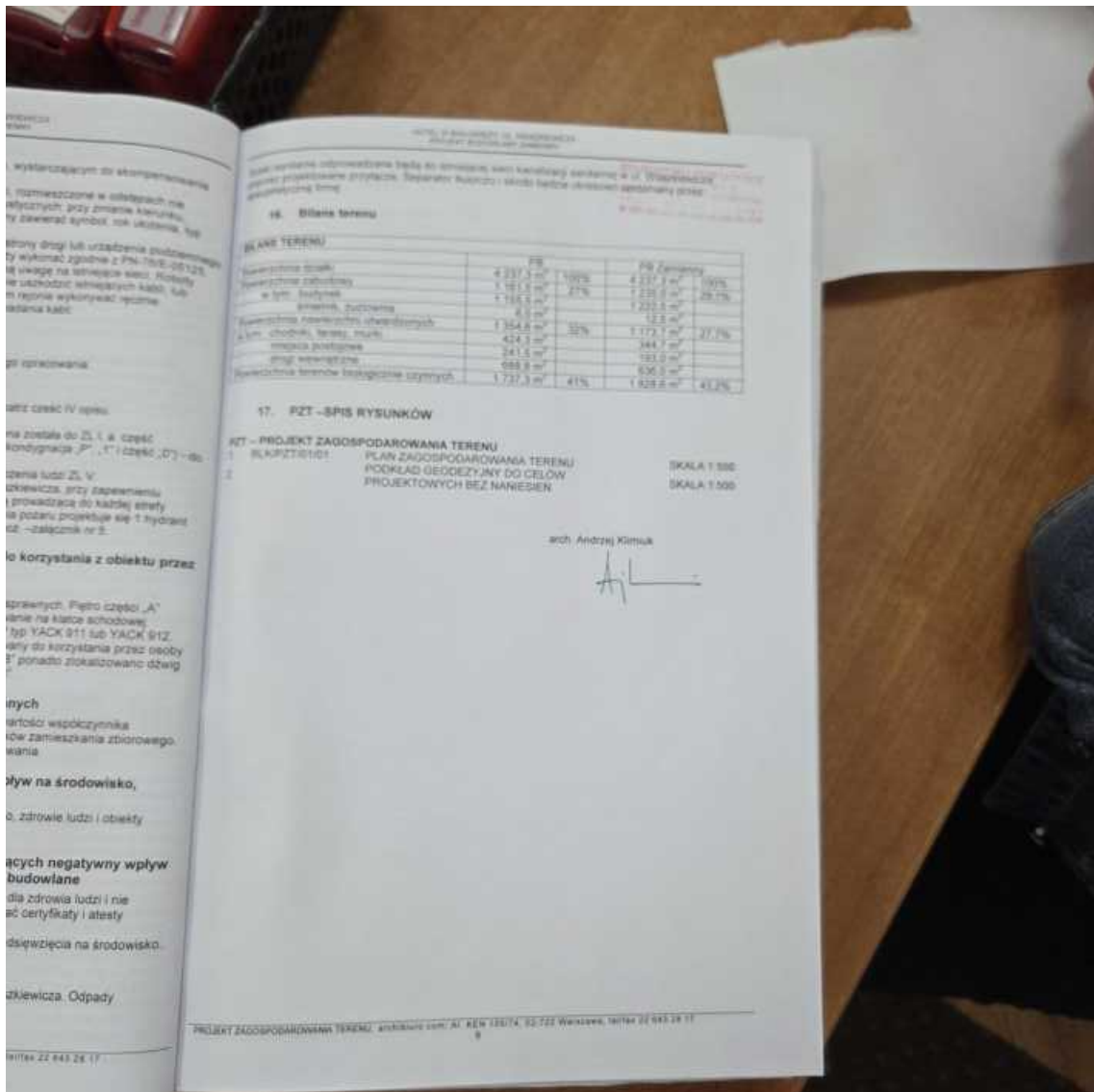


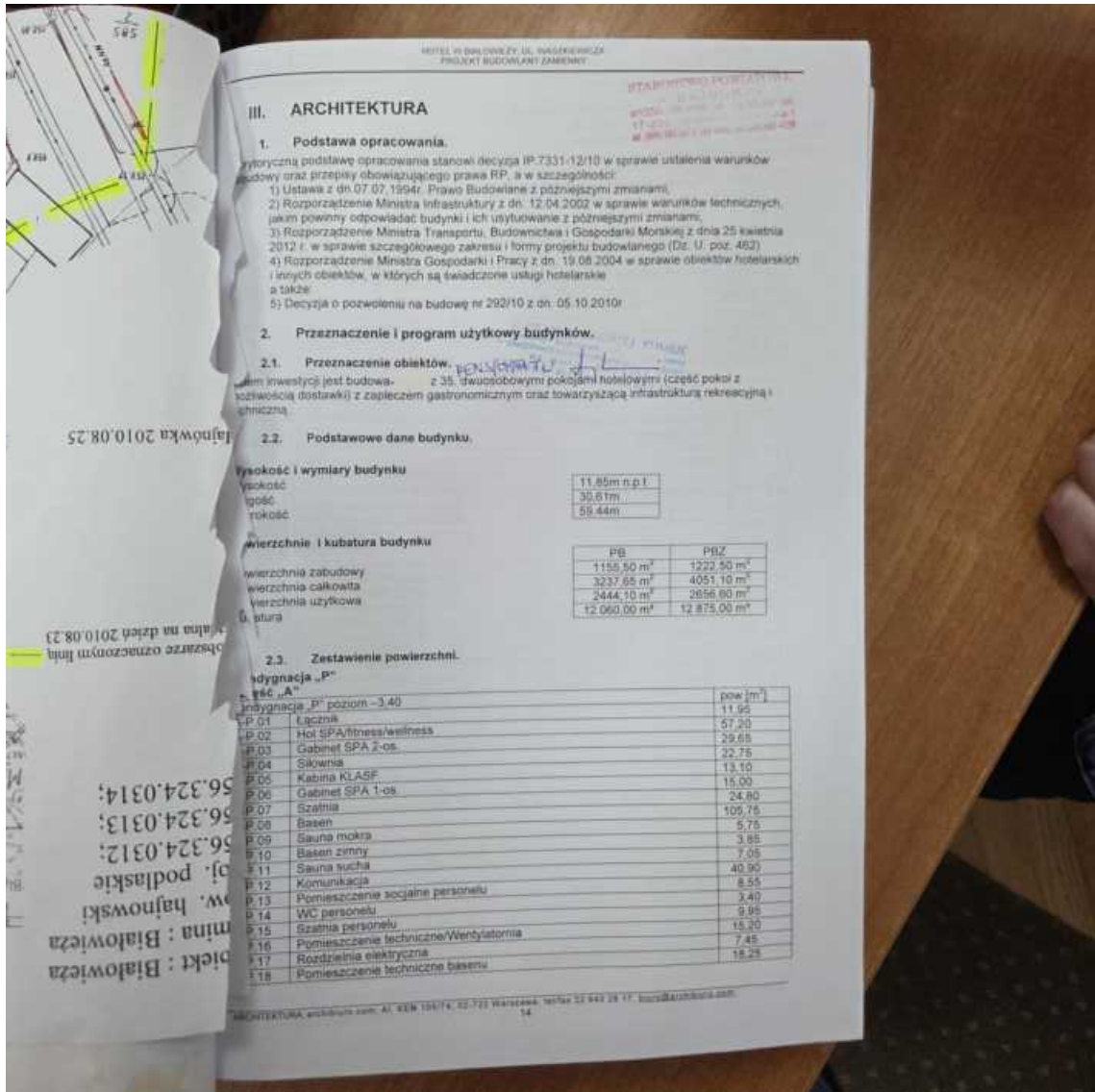


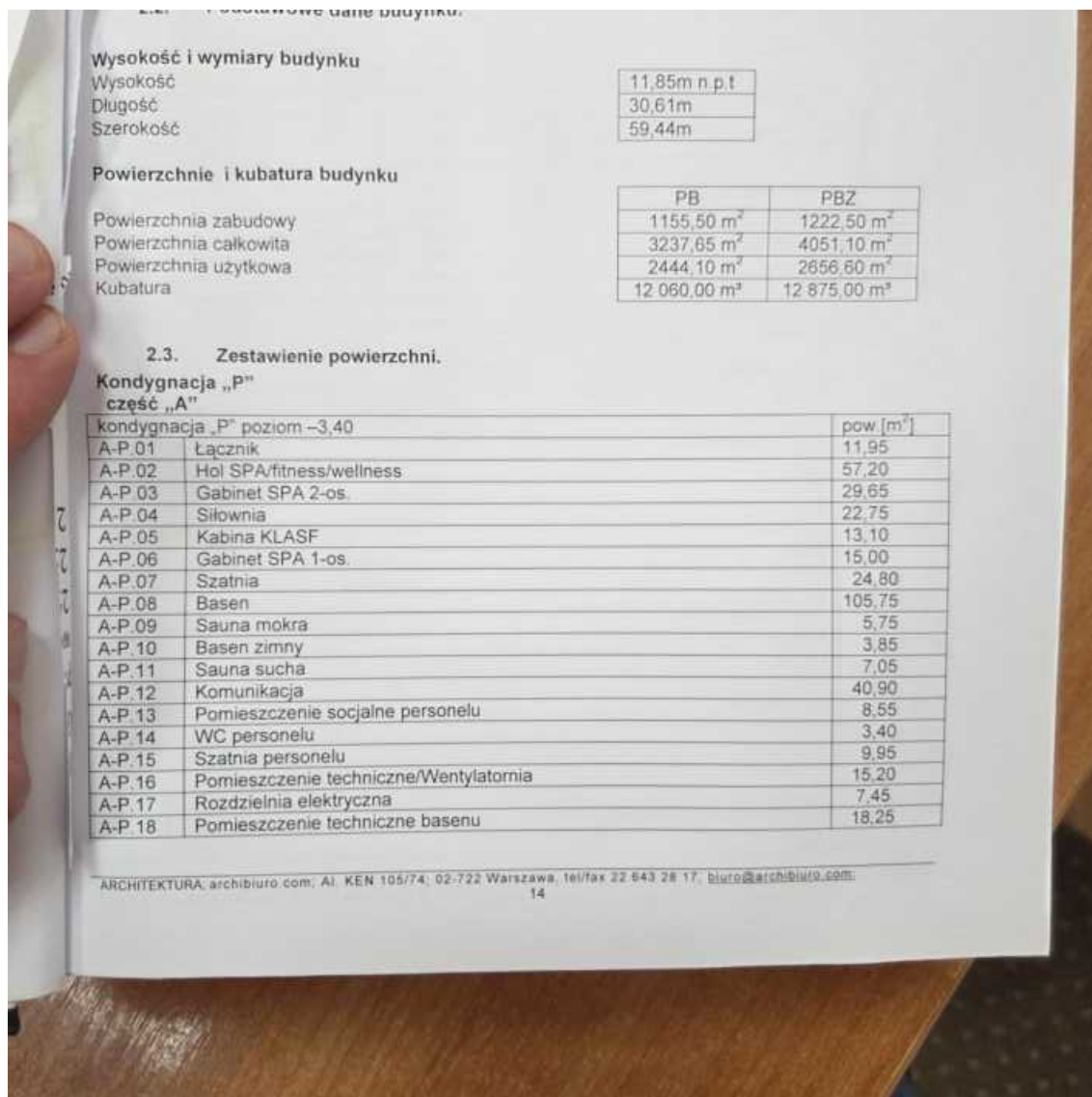












HOTEL W BIALOWIEŻY SA, WALCZYŃSKA
PROJEKT BUDOWLANY JAMENNY

A-P 18	Przełaznik	2,50
A-P 20	Magazyn reagentów chemicznych	1,40
A-P 21	Magazyn znaków szlaku	1,50
A-P 22	Magazyn bielizny czystej	3,80
A-P 23	Pralnia	16,30
A-P 24	Magazyn bielizny brudnej	3,80
A-P 25	Pomieszczenie techniczne/kodownia	31,30
A-P 26	Parzenica	1,40
A-P 27	Głosa senna	11,60
A-P 28	Pomieszczenie porządkowe	3,50
A-P 29	Komunikacja	8,15
A-P 30	Magazyn	8,75
KS-A02	Klatka schodowa	13,00
suma		595,45

część „B”		pow [m ²]
kondygnacja „P” poziom -3,00		
B-P 01	Komunikacja	59,75
B-P 02 Pokój hotelowy 2-os.		22,80
P	pokój	15,85
L	łazienka	3,60
H	hol	3,35
B-P 03 Pomieszczenie porządkowe		4,00
B-P 04 Pokój hotelowy 2-os.		22,90
P	pokój	15,85
L	łazienka	3,35
H	hol	3,70
B-P 05 Pokój hotelowy 2-os.		22,90
P	pokój	15,85
L	łazienka	3,35
H	hol	3,70
B-P 06 Pokój hotelowy 2-os.		22,90
P	pokój	15,85
L	łazienka	3,35
H	hol	3,70
B-P 07 Pokój hotelowy 2-os.		22,90
P	pokój	15,85
L	łazienka	3,35
H	hol	3,70
B-P 08	Service room	10,10
B-P 09	Magazyn	5,05
B-P 10	Komunikacja	30,90
B-P 11 Pokój hotelowy 2-os.		24,70
P	pokój	17,05
L	łazienka	3,35
H	hol	4,30
B-P 12 Pokój hotelowy 2-os.		22,90
P	pokój	15,85
L	łazienka	3,35
H	hol	3,70
B-P 13 Pokój hotelowy 2-os.		22,90
P	pokój	15,85
L	łazienka	3,35
H	hol	3,70
B-P 14 Pokój hotelowy		40,55
P	pokój 1	14,85
S	pokój 2	14,85
L	łazienka	9,20
H	hol	4,65
B-P 15 Pokój hotelowy dla niepełnosprawnych		29,10

P	pokój
L	łazienka
H	hol
B-P 16	WC personelu
B-P 17	Pomieszczenie porządkowe
B-P 18	Pomieszczenie techniczne
B-P 19	Pokój hotelowy dla niepełnosprawnych
P	pokój
L	łazienka
H	hol
KS-B01	Klatka schodowa
KS-B02	Klatka schodowa
KS-B03	Klatka schodowa

Poziom „P” część „A”
Poziom „P” część „B”

Kondygnacja „0”		pow [m ²]
część „A”		
kondygnacja „0” poziom 0,00		
A-0 01	Wiatrołap	4,00
A-0 02	Haft	22,90
A-0 03	Zaplecze recepcji	15,85
A-0 04	Pomieszczenie na bagaż	3,35
A-0 05	WC dla niepełnosprawnych	3,70
A-0 06	Cacznik	22,90
A-0 07	WC męski	15,85
A-0 08	WC damski	3,35
A-0 10	Restauracja	3,70
A-0 11	Mini-bar	22,90
A-0 12	Magazyn napojów	15,85
A-0 13	Rozdzielnia kolejarska	3,35
A-0 14	Komunikacja	3,70
A-0 15	Zmywalnia	22,90
A-0 16	Kuchnia	15,85
A-0 17	Przygotowanie mięsa	3,35
A-0 18	Przygotowanie warzyw i ma	3,70
A-0 19	Magazyn warzyw	10,10
A-0 20	Pomieszczenie mycia naczy	5,05
A-0 21	Magazyn termosów	30,90
A-0 22	Szatnia	24,70
A-0 23	WC	17,05
A-0 24	Magazyn artykułów spożywc	3,35
A-0 25	Chłodnia	4,30
A-0 25a	Aneks porządkowy	22,90
A-0 26	Pomieszczenie pomocnicze	15,85
A-0 27	Pomieszczenie pomocnicze	3,35
A-0 28	Oranżeria	3,70
KS-A01	Klatka schodowa	22,90
KS-A02	Klatka schodowa	15,85
część „B”		
kondygnacja „0” poziom 0,00		
B-0 01	Komunikacja	14,85
B-0 02 Pokój hotelowy 2-os.		14,85
P	pokój	9,20
L	łazienka	4,65
H	hol	29,10

ARCHITECTURA wibibum.com.pl, REN 10

Kondygnacja „0”		Kondygnacja „0”	
pow. [m ²]	sumarycznie	pow. [m ²]	sumarycznie
2,50		P pokój	17,15
1,40		L łazienka	6,90
1,30		H hol	3,45
3,80		B-P 16 WC personelu	2,30
16,30		B-P 17 Pomieszczenie porządkowe	4,00
3,80		B-P 18 Pomieszczenie techniczne	13,00
31,20		B-P 19 Pokój hotelowy dla niepełnosprawnych	22,90
1,40		P pokój	15,85
11,85		L łazienka	3,35
3,50		H hol	3,70
6,15		KS-B01 Klatka schodowa	18,80
6,75		KS-B02 Klatka schodowa	3,80
13,05		KS-B03 Klatka schodowa	17,10
suma: 595,45		suma: 446,25	
		Partiom „P” część „A”	595,45
		Partiom „P” część „B”	446,25
		suma: 951,70	
		Kondygnacja „0”	
		część „A”	
		kondygnacja „0” poziom 0,00	
		A-0 01 Wiatrołap	9,50
		A-0 02 Hall	84,00
		A-0 03 Zaplecze recepcji	2,85
		A-0 04 Pomieszczenie na bagaż	3,70
		A-0 05 WC dla niepełnosprawnych	4,80
		A-0 06 Łazienka	25,25
		A-0 07 WC męski	12,25
		A-0 09 WC damski	11,45
		A-0 10 Restauracja	108,15
		A-0 11 Mini-bar	9,35
		A-0 12 Magazyn napojów	6,40
		A-0 13 Rozdzielnia kulinarska	8,80
		A-0 14 Komunikacja	9,05
		A-0 15 Zmywarka	4,25
		A-0 16 Kuchnia	26,55
		A-0 17 Przygotowanie mięsa	2,95
		A-0 18 Przygotowanie warzyw i magazyn jeli	9,55
		A-0 19 Magazyn warzyw	4,70
		A-0 20 Pomieszczenie mycia termosów	2,80
		A-0 21 Magazyn termosów	2,00
		A-0 22 Szafnia	4,20
		A-0 23 WC	2,10
		A-0 24 Magazyn artykułów spożywczych	6,90
		A-0 25 Chłodnia	3,15
		A-0 25a Aneks porządkowy	1,20
		A-0 26 Pomieszczenie pomocnicze	3,55
		A-0 27 Pomieszczenie pomocnicze	3,55
		A-0 28 Oranżeria	109,45
		KS-A01 Klatka schodowa	7,85
		KS-A02 Klatka schodowa	17,20
		suma: 801,40	
		część „B”	
		kondygnacja „0” poziom 0,00	
		B-0 01 Komunikacja	27,30
		B-0 02 Pokój hotelowy 2-os.	18,40
		P pokój	5,55
		L łazienka	3,35
		H hol	

HOTEL W BIAŁOWIEŻY UL. GOSPODARZENIA PROJEKT WYKONAWCZY ZAPRAWY		(1,50)
B-0 03	Pomieszczenie porządkowe	14,80
B-0 04	Pokój hotelowy 2-os.	3,35
F	pokój	3,70
L	łazienka	
H	hol	21,85
B-0 05	Pokój hotelowy 2-os.	14,80
F	pokój	3,35
L	łazienka	3,70
H	hol	21,85
B-0 06	Pokój hotelowy 2-os.	14,80
F	pokój	3,35
L	łazienka	3,70
H	hol	21,85
B-0 07	Pokój hotelowy 2-os.	14,80
F	pokój	3,35
L	łazienka	3,70
H	hol	10,05
B-0 08	Service room	5,05
B-0 09	Service room	41,56
B-0 10	Komunikacja	22,60
B-0 11	Pokój hotelowy 2-os.	14,80
F	pokój	3,35
L	łazienka	4,30
H	hol	21,85
B-0 12	Pokój hotelowy 2-os.	14,80
F	pokój	3,35
L	łazienka	3,70
H	hol	21,85
B-0 13	Pokój hotelowy 2-os.	14,80
F	pokój	3,35
L	łazienka	3,70
H	hol	40,55
B-0 14	Pokój hotelowy	14,85
F	pokój 1	14,85
S	pokój 2	6,20
L	łazienka	4,65
H	hol	21,90
B-0 15	Pokój hotelowy 2-os.	14,20
F	pokój	3,70
L	łazienka	4,00
H	hol	20,10
B-0 16	Pokój hotelowy 2-os.	13,05
F	pokój	3,30
L	łazienka	3,75
H	hol	21,85
B-0 17	Pokój hotelowy 2-os.	14,80
F	pokój	3,35
L	łazienka	3,70
H	hol	14,30
KS-B01	Klatka schodowa	11,55
KS-B02	Klatka schodowa	14,30
KS-B03	Klatka schodowa	14,30
	suma	451,45
Poziom „0” część „A”		501,40
Poziom „0” część „B”		451,45
	suma	952,85

HOTEL W BIAŁOWIEŻY PROJEKT WYKONAWCZY	
Kondygnacja „1”	
część „A”	
Kondygnacja „1” poziom +3,90	
A-1 01	Komunikacja
A-1 02	Biuro
A-1 03	Biuro
A-1 04	salon
A-1 05	WC damski
A-1 06	WC męski
A-1 07	Hol
A-1 08	Stół bar
A-1 09	Zaplecze
A-1 10	Zrzuwalnia
A-1 11	Magazyn sprzętu AV
A-1 12	Serwerownia
A-1 13	Sala
A-1 14	Sala konferencyjna
A-1 15	Sala konferencyjna
KS-A01	Klatka schodowa
część „B”	
Kondygnacja „1” poziom +3,00	
B-1 01	Komunikacja
B-1 02	Pokój hotelowy 2-os.
F	pokój
L	łazienka
H	hol
B-1 03	Pomieszczenie porządkowe
B-1 04	Pokój hotelowy 2-os.
F	pokój
L	łazienka
H	hol
B-1 05	Pokój hotelowy 2-os.
F	pokój
L	łazienka
H	hol
B-1 06	Pokój hotelowy 2-os.
F	pokój
L	łazienka
H	hol
B-1 07	Pokój hotelowy 2-os.
F	pokój
L	łazienka
H	hol
B-1 08	Service room
B-1 09	Service room
B-1 10	Komunikacja
B-1 11	Pokój hotelowy 2-os.
F	pokój
L	łazienka
H	hol
B-1 12	Pokój hotelowy 2-os.
F	pokój
L	łazienka
H	hol
B-1 13	Pokój hotelowy 2-os.
F	pokój
L	łazienka

ARCHITEKTURA, archiburo.com, Al. KEN 100/14, 02-222 Warszawa, telefon 22 642 74 41

KONTYGNACJA „A”		KONTYGNACJA „B”	
KONTYGNACJA „A”		KONTYGNACJA „B”	
13,90	21,85	B-1.01	Komunikacja
14,80	21,85	B-1.02	Pokój hotelowy 2-os.
3,35	21,85	P	pokój
3,70	21,85	L	łazienka
14,80	21,85	H	hol
3,35	21,85	B-1.03	Pomieszczenie porządkowe
3,70	21,85	B-1.04	Pokój hotelowy 2-os.
14,80	21,85	P	pokój
3,35	21,85	L	łazienka
3,70	21,85	H	hol
14,80	21,85	B-1.05	Pokój hotelowy 2-os.
3,35	21,85	P	pokój
3,70	21,85	L	łazienka
14,20	21,85	H	hol
3,70	21,85	B-1.06	Pokój hotelowy 2-os.
4,00	21,85	P	pokój
20,10	21,85	L	łazienka
13,05	21,85	H	hol
3,30	21,85	B-1.07	Pokój hotelowy 2-os.
3,75	21,85	P	pokój
21,85	21,85	L	łazienka
14,80	21,85	H	hol
3,35	21,85	B-1.08	Service room
3,70	21,85	B-1.09	Service room
14,30	21,85	B-1.10	Komunikacja
11,55	21,85	B-1.11	Pokój hotelowy 2-os.
14,30	21,85	P	pokój
451,45	21,85	L	łazienka
501,40	21,85	H	hol
451,45	21,85	B-1.12	Pokój hotelowy 2-os.
952,85	21,85	P	pokój
	21,85	L	łazienka
	21,85	H	hol
	21,85	B-1.13	Pokój hotelowy 2-os.
	21,85	P	pokój
	21,85	L	łazienka

HOTEL W BIAŁOWIEŻY, UL. WĄSZKIEWICZA
PROJEKT BUDOWLANY ZAMIENNY

Symbol	Opis	Wzrost	Wzrost	Wzrost
	H hol	3,70	24,85	24,85
B-1.14	Pokój hotelowy 2-os.	16,20		
	P pokój	3,50		
	L łazienka	5,15		
	H hol		21,90	21,90
B-1.15	Pokój hotelowy 2-os.	14,20		
	P pokój	3,70		
	L łazienka	4,00		
	H hol		20,05	20,05
B-1.16	Pokój hotelowy 2-os.	13,05		
	P pokój	3,30		
	L łazienka	3,70		
	H hol		21,85	21,85
B-1.17	Pokój hotelowy 2-os.	14,80		
	P pokój	3,35		
	L łazienka	3,70		
	H hol		9,05	
KS-B01	Klatka schodowa		5,75	
KS-B02	Klatka schodowa		9,05	
KS-B03	Klatka schodowa			9,05
	suma		414,90	
Poziom „1” część „A”				308,90
Poziom „1” część „B”				414,90
	suma		723,80	

Symbol	Opis	Wzrost	Wzrost	Wzrost
	H hol	3,70	24,85	24,85
B-1.14	Pokój hotelowy 2-os.	16,20		
	P pokój	3,50		
	L łazienka	5,15		
	H hol		21,90	21,90
B-1.15	Pokój hotelowy 2-os.	14,20		
	P pokój	3,70		
	L łazienka	4,00		
	H hol		20,05	20,05
B-1.16	Pokój hotelowy 2-os.	13,05		
	P pokój	3,30		
	L łazienka	3,70		
	H hol		21,85	21,85
B-1.17	Pokój hotelowy 2-os.	14,80		
	P pokój	3,35		
	L łazienka	3,70		
	H hol		9,05	
KS-B01	Klatka schodowa		5,75	
KS-B02	Klatka schodowa		9,05	
KS-B03	Klatka schodowa			9,05
	suma		414,90	
Poziom „1” część „A”				308,90
Poziom „1” część „B”				414,90
	suma		723,80	

3. Forma i krajobraz

3.1. Forma

Objekt zaprojektowany w konstrukcji wieńca kamieniu polnym i tynkami. Zespół ukształtowania terenu i nachylenia połaci ok. Projektowany obiekt. Zastosowane materiały. Projektowany obiekt. Gospodarki i Pracy; świadczone usługi h Sportu i Turystyki z i innych obiektów, w i

3.2. Opis

Projektowany budynek. Rozporządzeniem i obiektów, w których Rozporządzeniem i obiektów hotelarski poz. 1553) a co za t

- Obiekt stan infrastruktury
- Wydzielona Zagospodarowana ozdobną w
- Miejsca postojowe
- Klimatyzacja i wilgotność wielofunkcyjna
- Wezły higieniczne (5.5m³)
- W całym obiekcie
- Dźwig osobowy
- Hall recepcyjny
- Wymagania minimalne
- Wyposażenie
 - łóżka
 - naczynia
 - szafki
 - stół

