



Urząd Miasta i Gminy Sobótka
ul. Rynek 1 55-050 Sobótka
tel. (071) 31 62 043 do 045, fax. (071) 31 62 123
www.sobotka.pl e-mail: urzad@sobotka.pl

RLiGK.7011.1.2026.JC

Sobótka, dnia 2 lutego 2026 r.

Radni Klubu Dla Sobótki
Sz. P. Marcela Hryniak-Bereźnicka
Sz. P. Krystyna Rak
Sz. P. Piotr Grudziński

Dotyczy: odpowiedź na interpelację z dnia 18/01/2026 r.

W odpowiedzi na złożoną interpelację z dnia 18.01.2026 r. która wpłynęła do tut. Urzędu Miasta i Gminy Sobótka w dniu 19.01.2026 r. w sprawie dokumentów i analiz w związku z planowanym zakupem nieruchomości dedykowanej siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Sobótka udzielam odpowiedzi na przedstawione pytania:

1. Przedłożenie operatu szacunkowego (wyceny) nieruchomości przedmiotowej nieruchomości, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, który był podstawą do ustalenia ceny nabycia na poziomie 6.6 mln zł?

Odpowiedź:

W załączeniu do niniejszej odpowiedzi przedłożony zostaje operat szacunkowy stanowiący załącznik nr 1.

2. Udostępnienie analiz dotyczących poprawy warunków funkcjonowania urzędu o których mowa w komunikacie, a które rzekomo trwały od ponad roku. Proszę o wskazanie, kto (z imienia i nazwiska lub nazwę firmy) przygotował te analizy, na podstawie jakich uprawnień i kompetencji?

Odpowiedź:

Informuję, że proces negocjacji cenowych trwa od ponad roku. W tym czasie zostały sporządzone dwa operaty szacunkowe wartości nieruchomości przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych oraz opinia techniczna stanu technicznego obiektu hotelowego położonego przy ul. Mickiewicza 4 przez osobę uprawnioną posiadającą odpowiednie uprawnienia do realizacji niniejszej oceny. Opinia techniczna z 2025r. i operat z 2024r. został udostępniony radnym. W tym czasie analizie poddane zostały również inne warianty przeniesienia Urzędu Miasta oraz Ośrodka Pomocy Społecznej wykonane przez pracowników merytorycznych Urzędu Miasta i Gminy Sobótka z Referatu Inwestycji i Gospodarki Komunalnej oraz Referatu Gospodarki Nieruchomościami, Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska.

Analizie poddane zostały następujące warianty:

1. Remont wraz z przebudową istniejącego obiektu Urzędu Miasta i Gminy
2. Przebudowa obiektu położonego przy ul. Strzelców 2
3. Budowa nowego obiektu Urzędu Miasta i Gminy wraz z Ośrodkiem Pomocy Społecznej na wybranych działkach należących do Gminy Sobótka
4. Przeniesienie działalności Urzędu Miasta i Gminy Sobótka i Ośrodka Pomocy Społecznej do obiektu przy ul. Mickiewicza 4

W ramach oceny wariantowej analizie poddane zostały następujące kryteria:

- zgodność z planem miejscowym gminy Sobótka,
- powierzchnie użytkowe obiektów (dla 70 pracowników biurowych),
- usytuowanie względem centrum miasta,
- dostęp do infrastruktury, w tym do miejsc parkingowych oraz wpływu ewentualnej nowej zabudowy bądź funkcji zabudowy na teren przyległy,
- szacowane koszty robót budowlanych na podstawie metody wskaźnikowej oraz skali porównawczej podobnych prac.

Analiza stanowi załącznik nr 2 do niniejszej odpowiedzi na interpelację.

3. Przedstawienie kosztorysu inwestorskiego lub wstępnej kalkulacji kosztów na podstawie, której oszacowano kwotę 3.4 mln zł jako wystarczającą na pełną adaptację budynku i jego wyposażenie.

Odpowiedź:

Szacowanie wartości robót budowlanych wykonano na podstawie:

- oceny stanu technicznego wykonanej w styczniu 2025 r.
- przedłożonej dokumentacji projektowej istniejącego obiektu oraz eksploatacyjnej,
- obowiązujących przepisów z zakresu warunków technicznych jakim powinno odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- wizji terenowej w obiekcie,
- wskaźników cenotwórczych SEKOCENBUD IV kwartał 2025 r.

Na tej podstawie wskazano następujące rodzaje robót budowlanych do wykonania:

- Roboty rozbiórkowe i demontażowe
- Roboty naprawcze
- Roboty instalacyjne elektryczne i teletechniczne
- Roboty budowlane wykończeniowe

Ilości robót budowlanych ustalono na podstawie wymiarów wskazanych w dokumentacji projektowej. Kwotę poszczególnych robót ustalono na podstawie wzoru = ilość robót budowlanych x cena jednostkowa. Na tej podstawie ustalono na poszczególnych kondygnacjach planowane zakresy robót do wykonania oraz ich koszty. Cena jednostkowa przyjęta do wyceny pochodzi z informatorów branżowych uznawanych za podstawę do kosztorysowania z uwzględnieniem cen średnich dla województwa Dolnośląskiego.

Parter (1 kondygnacja nadziemna):

- Przebudowa pomieszczeń po pomieszczeniach kuchennych,
- Budowa ścian działowych w celu wydzielenia przeszklonej sali konferencyjnej,
- Budowa ścian działowych nowych pomieszczeń na parterze,
- Roboty malarskie,
- Modernizacja instalacji elektrycznej i oświetleniowej,
- Wykonanie instalacji teletechnicznej,
- Montaż stolarki drzwiowej,
- Wywiezienie i utylizacja materiałów z robót budowlanych i rozbiórkowych

Łącznie oszacowano niniejsze roboty na kwotę 996.000,00 zł.

1 Piętro (2 kondygnacja nadziemna):

- Roboty rozbiórkowe i demontażowe (toalety, ścianki działowe, drzwi)
- Wymiana nawierzchni podłóg
- Roboty malarskie,
- Modernizacja instalacji elektrycznej i oświetleniowej,
- Wykonanie instalacji teletechnicznej,
- Wydzielenie ogólnodostępnej toalety,
- Montaż stolarki drzwiowej,
- Wywiezienie i utylizacja materiałów z robót budowlanych i rozbiórkowych

Łącznie oszacowano niniejsze roboty na kwotę 372.000,00 zł.

2-4 Piętro (3, 4, 5 kondygnacja nadziemna):

- Roboty rozbiórkowe i demontażowe (toalety, ścianki działowe, drzwi)
- Wymiana nawierzchni podłóg
- Roboty malarskie,
- Modernizacja instalacji elektrycznej i oświetleniowej,
- Wykonanie instalacji teletechnicznej,
- Wydzielenie ogólnodostępnej toalety,
- Montaż stolarki drzwiowej,
- Wywiezienie i utylizacja materiałów z robót budowlanych i rozbiórkowych

Łącznie oszacowano niniejsze roboty na kwotę 706.500,00 zł.

Piwnica (docelowo archiwum)

- Roboty rozbiórkowe i demontażowe
- Roboty malarskie i naprawcze,
- Modernizacja instalacji elektrycznej i oświetleniowej,
- Wykonanie instalacji teletechnicznej wraz z serwerownią teletechniczną,

Łączna wartość robót oszacowana została na kwotę 150.000,00 zł

Łączna wartość szacowanych robót budowlanych to **2.224.500 zł**. W ramach wyceny założono podstawowe wyposażenie obiektu umożliwiające pełnienie funkcji biurowej i świadczenie usług oraz działalność Ośrodka Pomocy Społecznej:

- Biurka
- Stoliki
- Lada oddzielająca sekretariat
- Dostawki biurek
- Półki na klawiaturę
- Kontenerki mobilne
- Szafy wysokie na dokumenty
- Witryny
- Fotele biurowe
- Krzesła
- Wieszaki
- Tablice magnetyczne
- Gablota zewnętrzna
- Tablice wewnętrzne na ogłoszenia
- Przegródki na druki
- Stół konferencyjny przesuwany, składany
- Monitor interaktywny z kamerą
- Mikrofony, mikroporty
- Mównica
- Identyfikacja biur,
- Tablica informacyjna z planem pomieszczeń
- Regały do archiwum
- Drabinki składane
- Wyposażenie pomieszczenia socjalnego

Ilość wyposażenia dostosowana do ilości pomieszczeń biurowych. Wartość dostawy oszacowano na **900.000,00 zł**.

Szczegółowy kosztorys inwestorski opracowany zostanie po wykonaniu dokumentacji projektowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

4. Przedłożenie analizy porównawczej (wariantowej), która wykazała, że zakup istniejącego obiektu jest bardziej uzasadniony ekonomicznie niż budowa nowego budynku lub modernizacja obecnej siedziby (w tym kosztorysy, na które powołuje się Urząd w komunikacie).

Odpowiedź:

Analiza porównawcza nie służy tylko wykazaniu ekonomicznych aspektów zmiany siedziby urzędu. W celu poprawnej analizy należało zweryfikować realne potrzeby Urzędu Miasta i Gminy Sobótka oraz Ośrodka Pomocy Społecznej, w celu zapewnienia miejsca pracy dla min. 70 pracowników biurowych. Ponadto w ramach analizy należy zaznaczyć, że obiekt powinien spełniać podstawowe warunki wskazane m.in. w:

- Ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami
- Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Obiekt powinien spełniać wymogi dotyczące m.in.:

- minimalnej powierzchni pracy pracowników,
- dostępności pomieszczeń dla osób niepełnosprawnych oraz osób ze szczególnymi potrzebami,
- nie stanowić bariery użytkowej dla mieszkańców, w tym bariery organizacyjnej

W ocenie Gminy Sobótka istniejący i użytkowany obiekt Urzędu Miasta i Gminy Sobótka nie jest w stanie spełnić warunków w/w aktów prawnych (nienormatywne klatki schodowe, zbyt niskie pomieszczenia pracy, górne piętro nie spełnia wymagań pomieszczeń biurowych, zbyt

mało miejsca dla pracowników). Brak jest uzasadnienia ekonomicznego realizacji robót budowlanych (remontowych) aktualnego obiektu, które docelowo nie doprowadzą do zgodności do wyżej wymienionych przepisów oraz nie zapewnią poprawnego działania oraz dostępności dla wszystkich mieszkańców Urzędu Miasta i Gminy Sobótka jak i Ośrodka Pomocy Społecznej.

W celu określenia kwoty planowanych robót budowlanych przyjęto dwie metody porównawcze wyceny planowanych robót budowlanych:

1. Metoda wskaźnikowa na podstawie wskaźników cenotwórczych (Sekocenbud, Bistyp).
2. Metoda porównawcza kosztu budowy nowych obiektów budowlanych o podobnej funkcji.

Metoda wskaźnikowa wykazała, że koszt budowy nowego obiektu o referencyjnej powierzchni **2000m²** może mieścić się w granicach przedziału **12-16 mln. zł.** Średnia cena 14 mln. zł. Niniejsze metoda obarczona jest dużym ryzykiem cenowym, z uwagi na brak możliwości oszacowania wartości m.in. zagospodarowania terenu, którego koszt może wynieść dodatkowa 20 procent wartości robót budowlanych. Metoda porównawcza wskazuje, że koszt budowy nowego obiektu wyniesie około **20 mln. zł.**

Obiekty użyteczności publicznej poddane analizie:

Obiekty zrealizowane przez Gminę Sobótka:

- Świetlica Wojnarowice wraz z zagosp. terenu: 829.101,51 zł / 118,18 m²
- Świetlica Stary zamek wraz z zagosp. terenu: 1.592.708,09 zł / 127,80 m²
- Świetlica Okulice wraz z zagosp. terenu: 1.329.550,23 zł / 116,10 m²
- Centrum Sportu Zebrzydów wraz z zagosp. terenu: 6 mln zł / 650 m²

Starostwo Powiatowe we Wrocławiu

- Rozbudowa budynku Starostwa Powiatowego we Wrocławiu wraz z przebudową istniejącego budynku, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie siedziby Starostwa Powiatu Wrocławskiego we Wrocławiu.
- Rozbudowa o pow. użytkowej 2 410,50
- Koszt budowy roboty w przetargu: 26 874 270,00 zł
- Dotacja: RFIL – 3.000.000,00 zł
- Data realizacji: 2021 r.

Gmina Goszczyn gmina wiejska

- Budowa budynku Urzędu Gminy w miejscowości Goszczyn

- Budynek o pow. użytkowej 625 m².
- Budynek parterowy, dach z blachodachówki dwuspadowy
- Łącznie 17 pomieszczeń biurowych
- Koszt budowy roboty w przetargu: 5.7 mln.
- Liczba mieszkańców: 3000 osób
- Ilość stanowisk w Urzędzie: 17 osób
- Dotacja Polski ŁAD
- Data realizacji: 2022 r.

Gmina Dziadowa Kłoda gmina wiejska

- Roboty budowlane Budowa budynku Urzędu Gminy w miejscowości Dziadowa Kłoda, gmina Dziadowa Kłoda
- Budynek o pow. użytkowej 750 m², parterowy, dach dwuspadowy
- Łącznie 17 pomieszczeń biurowych
- Koszt budowy roboty w przetargu: 6.1 mln
- Liczba mieszkańców 4600 osób
- Ilość stanowisk w Urzędzie: 19 osób
- Dotacja Polski ŁAD
- Data realizacji: 2022 r.

Kurzętnik gmina wiejska

- „Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa budynku Urzędu Gminy oraz rozbiórka istniejącego budynku biurowego w Kurzętniku”
- Koszt budowy roboty w przetargu: 6,5 mln a nie 5.5 mln
- Powierzchnia użytkowa: Parter 427 m², Piętro 427 m²
- Łącznie 22 pomieszczeń biurowych
- Liczba mieszkańców 9100 osób
- Ilość stanowisk w Urzędzie: 34 osoby
- Dotacja Polski Ład
- Data: 2024 r.

Kobylnica gmina wiejsko miejska

- Budowa drugiego budynku urzędu obok starego (z docelowym łącznikiem)
- Koszt budowy roboty w przetargu: 4.5 mln zł
- Powierzchnia 530 m²
- Liczba mieszkańców 9606 osób
- Ilość stanowisk w Urzędzie: 51 osób
- Dotacja RFIL
- Data: 2021 r.

Żmigród gmina miejsko wiejska

- Nowa siedziba Urzędu Miejskiego w Żmigrodzie – adaptacja budynku przy ul. Batorego w Żmigrodzie
- Koszt budowy roboty w przetargu: 13.942 mln zł
- Powierzchnia użytkowa: 1 787,33 m²
- Łącznie 40 pomieszczeń biurowych
- Liczba mieszkańców 14 864 osób
- Ilość stanowisk w Urzędzie: 55 osób

- Dotacja Polski Ład
- Data: 2024 r.

Czernica gmina miejsko wiejska

- Przebudowa i rozbudowa budynku Urzędu Gminy
- Koszt budowy roboty w przetargu: 28.0 mln zł
- Powierzchnia istniejący budynek: 1045 m², rozbudowa 1544 m², gospodarczy: 118 m², suma: ~ 2700 m².
- Liczba mieszkańców 25000 osób
- Ilość stanowisk w Urzędzie: 90 osób
- Dotacja Polski Ład
- Data: 2023 r.

W oparciu wykonane analizy należy przyjąć, że koszt budowy nowego obiektu pod działalność urzędu i OPS wyniesie około 20 mln. zł.

- 5. Udostępnienie protokołów z kontroli technicznych lub decyzji PINB /Sanepidu / Straży Pożarnej, które potwierdzają „niebezpieczne zdarzenia” oraz brak możliwości użytkowania obecnego budynku.**

Odpowiedź:

Aktualny obiekt Urzędy Miasta i Gminy położony przy ul. Rynek 1 na dzień sporządzenia niniejszego pisma można użytkować, jednakże posiada on wiele ograniczeń oraz stwarza zagrożenie użytkowe zarówno dla pracowników jak i mieszkańców gminy. Nie została wydana decyzja wyłączenia z użytkowania ani inne decyzję organów kontrolnych.

- 6. Informację, czy dokonano ekspertyzy technicznej „Hotelu Miś” przed podjęciem decyzji o zakupie w celu wykluczenia ukrytych wad konstrukcyjnych lub instalacyjnych, które mogłyby drastycznie podnieść koszty adaptacji.**

Odpowiedź:

Została sporządzona opinia techniczna w styczniu 2025 r. Opinia techniczna stanowi załącznik nr 3 do niniejszego pisma.

7. Kosztorysu inwestorskiego oraz analiz technicznych, wykluczających możliwość remontu i adaptacji budynku przy ul. Strzelców, który jest własnością gminy.

Odpowiedź:

Wykonana analiza porównawcza nie wykazała braku możliwości remontu i adaptacji. Oszacowano wartość przebudowy na podstawie wskaźników cenotwórczych oraz stanu obiektu. Na podstawie zebranych danych oraz powierzchni obiektu oszacowano wartość robót budowlanych w metodzie wskaźnikowej na kwotę minimum 10 mln. zł. Wykonana analiza wykazała, że centralizacja obydwu instytucji tj. Urzędu Miasta i Gminy Sobótka oraz Ośrodka Pomocy Społecznej, nie będzie stanowić różnicy w zakresie powierzchni użytkowej przeznaczonej dla pracy pracowników w aktualnym stanie. Ponadto wykazała problem z miejscami parkingowymi i ich niewystarczającą ilością.

Dokumentacja fotograficzna stanowi załącznik nr 4 do niniejszego pisma.

8. Przedstawienie szczegółowego wykazu prac remontowych, modernizacyjnych oraz konserwatorskich przeprowadzonych w obecnej siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Sobótka w latach 2019-2025. Prosimy o wyszczególnienie

- Rodzaju przeprowadzonych prac w każdym roku kalendarzowym
- Wysokości środków finansowych wydatkowanych na poszczególne zadania,
- Informacji czy w powyższym okresie gmina ubiegała się o środki zewnętrzne np. z funduszy konserwatorskich lub programów termo modernizacyjnych na remont obecnej siedziby, a jeśli nie z jakiego powodu.

Odpowiedź:

Wykaz prac wykonanych w budynku Urzędu Miasta i Gminy w Sobótce w latach 2019-2025 obejmujący: prace remontowe, zakup materiałów przeznaczonych do remontu, wyposażenie oraz czynności konserwacyjne, stanowi **załącznik nr 5** do odpowiedzi na interpelację. W zestawieniu nie ujęto modernizacji, na którą nie były ponoszone wydatki.

Dodatkowo należy wskazać, że przeprowadzenie kompleksowego remontu wymagałoby również wymiany całej instalacji grzewczej, która jest w znacznym stopniu zużyta technicznie.

Instalacja ta jest przestarzała, co skutkuje okresowo występującymi awariami wynikającymi z uszkodzeń poszczególnych elementów. Również źródło ciepła (piec) jest silnie wyeksploatowane i w najbliższym czasie będzie wymagało wymiany.

Jednocześnie informuję, że gmina rozważała możliwość ubiegania się o środki zewnętrzne na remont obecnej siedziby urzędu, jednak z uwagi na zakres i charakter niezbędnych prac remontowych oraz wynikające z nich istotne ograniczenia organizacyjne i funkcjonalne, nie było realnej możliwości skutecznego aplikowania o dofinansowanie.

Przeprowadzenie remontu wiązałoby się z koniecznością zamknięcia obiektu na dłuższy okres oraz czasowego przeniesienia pracowników do innej siedziby, co w praktyce nie było możliwe z uwagi na brak odpowiednich lokali zastępczych. Ponadto kompleksowy remont wymagałby przebudowy całej klatki schodowej oraz wymiany stropów, co generowałoby bardzo wysokie koszty inwestycyjne, niewspółmierne do planowanych efektów użytkowych.

Należy również wskazać, że nawet po przeprowadzeniu remontu nie nastąpiłaby istotna poprawa funkcjonalności budynku. W dalszym ciągu występowałby problem nadmiernej liczby pracowników pracujących w jednym pomieszczeniu, a istniejący metraż nie pozwala na wydzielenie dodatkowych biur, w tym pomieszczeń dla nowych pracowników czy służb kontrolnych. Brak jest również możliwości rozbudowy obiektu, co w sposób trwały ogranicza jego potencjał użytkowy.

Otrzymują:

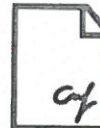
1. Adresat
2. Aa

Z poważaniem,

z up. BURMISTRZA
mgr inż. Zbigniew Goldwasser
Zastępca Burmistrza

zat. 1 R. 1. 7. 2011. 1. 2026 - C

Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej w Sobótce przy ul. A. Mickiewicza 4,
działka nr 1193 m2, KW nr [REDACTED]



PODPIS ZAUFANY

BARBARA
PRONOBIS

23.01.2026 09:25:09 GMT+1
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

„PRO – GEO”

Wyceny i Podziały Nieruchomości - Barbara Pronobis

Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 11

55-040 Kobierzyce

tel. kontaktowy 605 577 945

NIP 899-106-85-97, REGON 930997967

e-mail: bpronobis@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ



adres: Sobótka, ul. Adama Mickiewicza 4
obręb Sobótka, gmina Sobótka
pow. wrocławski, woj. dolnośląskie

właściciel:



zlecniodawca: GMINA SOBÓTKA z siedzibą w Sobótce,
ul. Rynek 1, 55-050 Sobótka

Autorka opracowania:

Wrocław, 31 października 2025 roku

PRO-GEO” WYCENY I PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI PRONOBIS BARBARA
Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 11, 55-040 Kobierzyce; tel. +48 605 577 945.

SPIS TREŚCI

I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
II. CEL WYCENY	4
III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
1. PODSTAWY FORMALNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.	4
2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3. PODSTAWY METODYCZNE WYCENY:	5
4. ANALIZA PODSTAW PRAWNYCH SPORZĄDZENIA WYCENY	5
3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	8
IV. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	8
V. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	8
1. STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI	8
2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	11
3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	13
3.1. <i>Działka gruntu i jej zagospodarowanie</i>	13
3.2. <i>Budynki</i>	14
VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	16
VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH	17
1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU HOTELOWEGO W POLSCE	17
2. RYNEK HOTELOWY W WOJEWÓDZTWIE DOLNOŚLĄSKIM	21
3. TRENDY NA RYNKU HOTELOWYM	25
4. ANALIZA RYNKU	25
4.1. <i>Analiza transakcji</i>	25
4.2. <i>Oferty sprzedaży podobnych nieruchomości</i>	28
4.3. <i>Analiza obiektów konkurencyjnych</i>	29
VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	29
1. HOTEL JAKO OBIEKT WYCENY	29
2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	30
3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	32
3.1. <i>Obiekty wybrane do porównań</i>	32
3.2. <i>Określenie wag cech rynkowych</i>	32
3.3 <i>Opis nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównań o wartościach skrajnych</i>	34
3.4. <i>Obliczenia wartości rynkowej</i>	34
IX. ANALIZA WYNIKÓW I WNIOSKI KOŃCOWE	35
X. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	35
XI. PODPIS RZECZOZNAWCY	36
ZAŁĄCZNIKI:	
1. dokumentacja fotograficzna	
2. wydruk z elektronicznej książki wieczystej	
3. wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków	
4. kopia mapy ewidencyjnej	
5. ubezpieczenie OC rzeczoznawcy	

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem hotelowym i budynkiem garażowo-gospodarczym posadowionym na wydzielonej geodezyjnie działce o powierzchni 0,4732 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Sobótka numerem 1193, dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr [REDACTED]. Nieruchomość, będąca przedmiotem opracowania, zlokalizowana jest w Sobótce przy ul. Adama Mickiewicza 4. Zabudowę nieruchomości stanowi budynek hotelu i budynek garażowo-gospodarczy. <u>Budynek hotelu</u> usytuowany centralnie na działce nr 1193. Jest to obiekt wolnostojący, częściowo podpiwniczony o zróżnicowanej wysokości - podstawowa część hotelowa budynku ma 5 kondygnacji nadziemnych, część południowa 2 kondygnacje nadziemne, przykryty stropodachem krytym papą. Aktualnie budynek pełni funkcję usługową - hotel robotniczy. Wybudowany w latach 70 XX wieku, remont generalny i modernizacja w 2018 roku, stan techniczny dobry. <u>Parametry techniczne budynku</u> <table><tr><td>Powierzchnia zabudowy budynku</td><td>522 m²</td></tr><tr><td>Kubatura budynku</td><td>6551 m³</td></tr><tr><td>Powierzchnia netto budynku</td><td>1955 m²</td></tr><tr><td>Ilość pokoi</td><td>36</td></tr></table> <u>Budynek garażowo-gospodarczy</u> Zlokalizowany południowo-wschodnim narożniku działki, murowany jednokondygnacyjny z dachem wielospadkowym o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną. Stan techniczny budynku dobry. <u>Parametry techniczne budynku</u> <table><tr><td>Powierzchnia zabudowy budynku</td><td>205 m²</td></tr><tr><td>Kubatura budynku</td><td>922,5 m³</td></tr><tr><td>Powierzchnia netto budynku</td><td>162 m²</td></tr></table> Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do następujących urządzeń infrastruktury technicznej: sieci energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej i gazowej oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Adama Mickiewicza. Nieruchomość położona w centrum Sobótki w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy. Odległość do centrum Wrocławia (Rynek) - ok. 35 km (ok. 60 min. samochodem), do obwodnicy autostradowej Wrocławia ok. 26 km (ok. 35 min. samochodem), do Portu Lotniczego we Wrocławiu ok. 34 km (ok. 40 min. samochodem).	Powierzchnia zabudowy budynku	522 m ²	Kubatura budynku	6551 m ³	Powierzchnia netto budynku	1955 m ²	Ilość pokoi	36	Powierzchnia zabudowy budynku	205 m ²	Kubatura budynku	922,5 m ³	Powierzchnia netto budynku	162 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku	522 m ²														
Kubatura budynku	6551 m ³														
Powierzchnia netto budynku	1955 m ²														
Ilość pokoi	36														
Powierzchnia zabudowy budynku	205 m ²														
Kubatura budynku	922,5 m ³														
Powierzchnia netto budynku	162 m ²														
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny zakupu.														
Rodzaj wartości	Wartość rynkowa (WR)														
Data określenia wartości	31 października 2025 r.														
Data sporządzenia operatu	31 października 2025 r.														
Oszacowana wartość rynkowa	6 600 000 zł słownie złotych: sześć milionów sześćset tysięcy														
Podpis rzeczoznawcy															

I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem hotelowym i budynkiem garażowo-gospodarczym posadowionym na wydzielonej geodezyjnie działce o powierzchni 0,4732 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Sobótka numerem 1193, dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr [REDACTED]

2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości opisanej w punkcie 1 to jest gruntu oraz budynków i budowli trwale z tym gruntem związanych.

II. CEL WYCENY

Do negocjacji o nabycie nieruchomości przez Gminę Sobótkę.
Niniejszy operat może być wykorzystany tylko dla celów wskazanych powyżej.

III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Podstawy formalne opracowania operatu szacunkowego.

umowa nr 349/2025 zawarta dnia 09 października 2025 r. pomiędzy:
Zamawiającym: GMINA SOBÓTKA z siedzibą w Sobótce, ul. Rynek 1
55-050 Sobótka

Wykonawcą: PRO-GEO Wyceny i Podziały Nieruchomości Pronobis Barbara
55-040 Kobierzyce, Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 11

Autorka wyceny: mgr inż. Barbara Pronobis - rzeczoznawczyni majątkowa
uprawnienia zawodowe nr 2367 nadane przez Prezesa Urzędu
Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

2. Podstawy materialno – prawne opracowania operatu szacunkowego

Biorąc pod uwagę przedmiot i cel zlecenia, w tym w szczególności charakter przyszłej czynności prawnej, dla której niezbędna jest wycena nieruchomości w formie operatu szacunkowego, do aktów prawnych regulujących zasady wyceny nieruchomości, w tym:

- a) regulujących sposób określenia wartości nieruchomości i zakres wyceny,
- b) określających obowiązki rzeczoznawcy majątkowego,
- c) definiujących rodzaj i treść praw, których podmiotem jest wyceniana nieruchomość,
- d) określających szczególne wymagania co do metody lub zakresu wyceny,

zaliczyć należy następujące przepisy prawa:

- 2.1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
(tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1071)
- 2.2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
(tekst jednolity Dz. U. 2024 r., poz. 1145 ze zmianami).

- 2.3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832 ze zmianami)

Rzeczoznawczyni wykorzystwała w procesie wyceny inne przepisy prawa, które stanowią szeroko rozumianą regulację prawną w obszarze objętym niniejszym opracowaniem. Do takich aktów prawnych zalicza się między innymi:

- 2.4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego. (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1805, ze zmianami)
2.5. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 146, ze zmianami)
2.6. inne obowiązujące przepisy i normy

3. Podstawy metodyczne wyceny:

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zalecane rzeczoznawcom majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska, w skład których wchodzi obecnie między innymi:

3.1 Krajowe Standardy Wyceny - Podstawowe (KSWP)

3.2 Nota interpretacyjna NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

3.3 Inne obowiązujące przepisy i normy.

4. Analiza podstaw prawnych sporządzenia wyceny

Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonuje się na potrzeby kupna - sprzedaży.

Zgodnie z treścią art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (*przepis III-2.2*) **wartość rynkową nieruchomości określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.** Pojęcie wartości rynkowej zdefiniowane zostało w art. 151 ust. 1 wyżej powołanej ustawy: „**wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.**”

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonuje się, zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (*przepis III-2.2*) w podejściu porównawczym lub dochodowym.

art. 153.

ust.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z art.154 ustawy (przepis III-2.2), ust.1:

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

Uwaga:

Stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych **wartość rynkowa jest definiowana, jako:**

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Standardy PFSRM, dawniej Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy pt. „Wartość rynkowa” (KSWP) interpretują definicję wartości rynkowej:

pojęcie *szacunkowa kwota* - jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny: stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków

rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości: przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może

zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wzrostem jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, *którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy*: zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie *strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie* - zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego

i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe

niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie *strony nie znajdującej się w sytuacji przymusowej* - zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

3. Źródła danych merytorycznych

- księga wieczysta nr [REDAKTOWANO] prowadzona dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków
- operat ewidencji gruntów obrębu Sobótka prowadzony przez Starostę Powiatu Wrocławskiego – Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu
- dokumentacja techniczna uzyskana od zleceniodawcy
- oględziny nieruchomości oraz lustracja sąsiedztwa, okolicy i rynku lokalnego a także regionalnego
- badania własne rzeczoznawcy dotyczące rynku nieruchomości podobnych raz cen kształtujących się w obrocie prawami do nieruchomości

IV. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - par. 56, ust. 1, pkt 4 (III-2.3) poniżej zostały określone tzw. daty istotne dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny – wykonania operatu:	31 października 2025 roku
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	31 października 2025 roku
Data na którą określono stan przedmiotu wyceny:	16 października 2025 roku
Data oględzin nieruchomości – przedmiotu wyceny:	16 października 2025 roku

V. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

1. Stan otoczenia nieruchomości

Nieruchomość, będąca przedmiotem opracowania, zlokalizowana jest w Sobótce przy ul. Adama Mickiewicza 4.

Gmina Sobótka położona w południowo-zachodniej części powiatu wrocławskiego. Sąsiadującymi gminami są: Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Jordanów Śląski i Mietków (w powiecie wrocławskim) oraz Łagiewniki w powiecie dzierzoniowskim i Marcinowice w powiecie świdnickim. Posiada dobre połączenia komunikacyjne z Wrocławiem, Świdnicą oraz sąsiednimi gminami poprzez drogę krajową nr 5 oraz sieć dróg powiatowych i gminnych. Odległość Sobótki od Wrocławia wynosi ok. 30 km, w kierunku południowo-zachodnim, od Świdnicy – ok. 15 km.

Gmina zajmuje powierzchnię 13 535 ha. Sieć osadniczą tworzą: miasto Sobótka oraz 22 wsie (sołectwa) i 2 przysiółki. Liczba ludności na terenie gminy wynosi ponad 12 tys. mieszkańców, z czego ponad połowa przypada na miasto Sobótka. Gmina Sobótka jest gminą o wiodącej funkcji turystyczno - rekreacyjnej, związanej z Ślązańskim Parkiem Krajobrazowym. 7 280 ha powierzchni gminy leży w Ślązańskim Parku Krajobrazowym i otulinie parku, co stanowi prawie 54% powierzchni gminy.

Gmina Sobótka liczy 13 043 mieszkańców, z czego 51,1% stanowią kobiety, a 48,9% mężczyźni. W latach 2002-2024 liczba mieszkańców wzrosła o 6,1%, gęstość zaludnienia 95 osób/km².

Średni wiek mieszkańców wynosi 42,6 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa dolnośląskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. 57,2% mieszkańców gminy Sobótka jest w wieku produkcyjnym, 18,6% w wieku przedprodukcyjnym, a 24,1% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Bezrobocie rejestrowane w gminie Sobótka wynosiło w 2024 roku 1,5% (1,5% wśród kobiet i 1,5% wśród mężczyzn). W 2023 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Sobótka wynosiło 8 214,48 PLN, co odpowiada 108,20% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Sobótka 1 035 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 506 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -529. 4,8% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Sobótka pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 40,3% w przemyśle i budownictwie, a 34,9% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,7% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości)

https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Sobotka#rynek-pracy

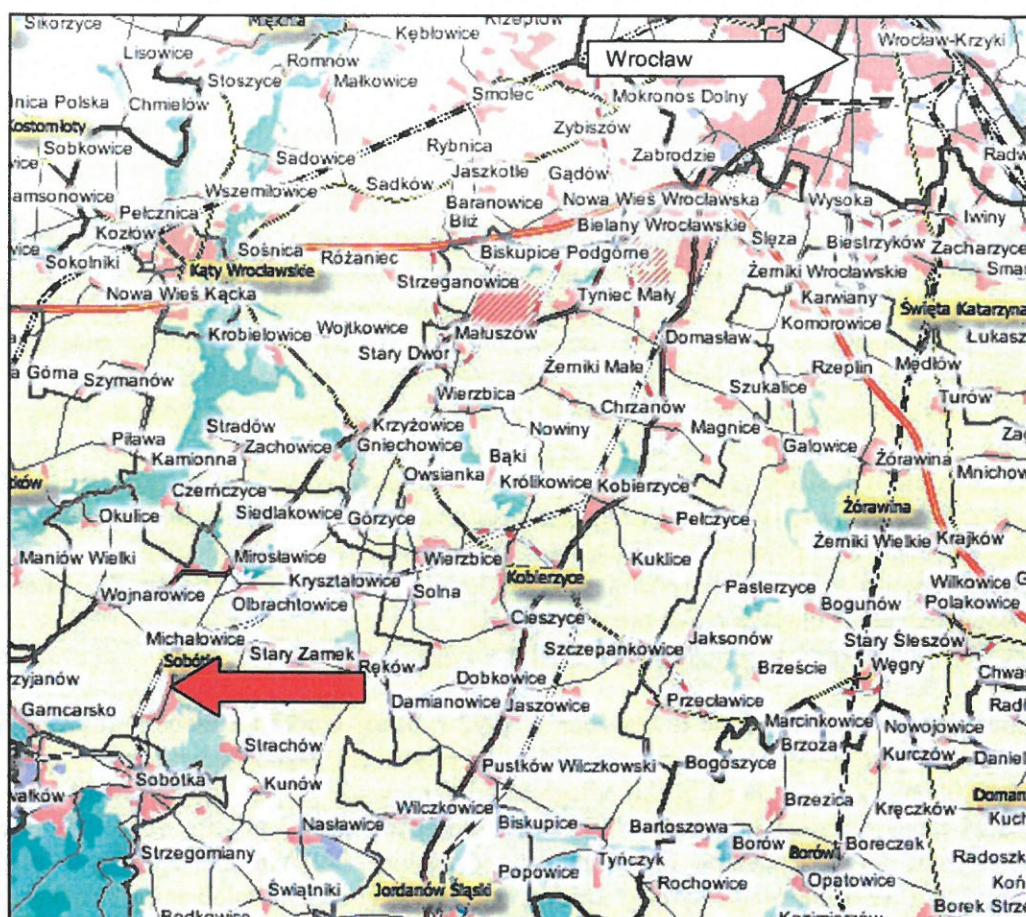
Miasto Sobótka, powiększone o włączone w 1972 r. osady Górka i Strzeblów (dziś Sobótka Zachodnia), jest przede wszystkim ośrodkiem turystycznym, stanowiącym punkt wyjścia w Masyw Ślęży. Ze względu na bliską odległość od Wrocławia (34 km, dojazd w niespełna 30 minut) i uznane walory krajobrazowo-klimatyczne postrzegana jest jako doskonałe miejsce wypoczynku dla mieszkańców aglomeracji wrocławskiej. Sobótka znana jest jako ośrodek wypoczynku weekendowego słynący z pięknej przyrody, górskich krajobrazów i doskonałego położenia. Główny kierunek rozwoju, jaki przyjęli mieszkańcy, to turystyka, wypoczynek oraz rehabilitacja. Ponadto, ze względu na bliskie położenie od Wrocławia, okoliczne tereny przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe, stając się „sypialnią” dla Wrocławia. Na terenie miasta pełen dostęp do usług miejskich.

Główną atrakcją turystyczną jest masyw Ślęży z licznymi szlakami pieszymi i rowerowymi. Bliskość aglomeracji wrocławskiej i związany z tym duży popyt na usługi turystyczne, w połączeniu z bardzo dobrymi walorami przyrodniczymi Sobótki sprawia, że stanowi ona naturalne zaplecze turystyczne dla miasta. Dojazd do masywu Ślęży w niespełna 30 minut.

W związku z tym główny kierunek rozwoju, jaki przyjęli mieszkańcy, to usługi związane z turystyką i wypoczynkiem. Sobótka znana jest szczególnie jako ośrodek wypoczynku weekendowego. Rejon – ze względu na ukształtowanie terenu oraz sieć dróg – ceniony jest nie tylko przez turystów, ale i przez sportowców, głównie kolarzy.

Sobótka przez dziesięciolecia była dolnośląskim centrum kolarstwa szosowego. Ponadto, na terenie gminy w miejscowości Mirosławice, znajduje się Aeroklub Dolnośląski powstały w 1994 roku, stanowiący bazę do uprawiania sportów lotniczych i szkolenia młodzieży.

Północna część gminy ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują 67,6% ogólnej powierzchni gminy. Grunty pod lasami i zadrzewieniami zajmują ok. 22% powierzchni. Większość lasów skoncentrowana jest w południowej części gminy. Miasto Sobótka pełni funkcję usługowo-handlową dla okolicznej ludności oraz rekreacyjną dla mieszkańców Wrocławia.

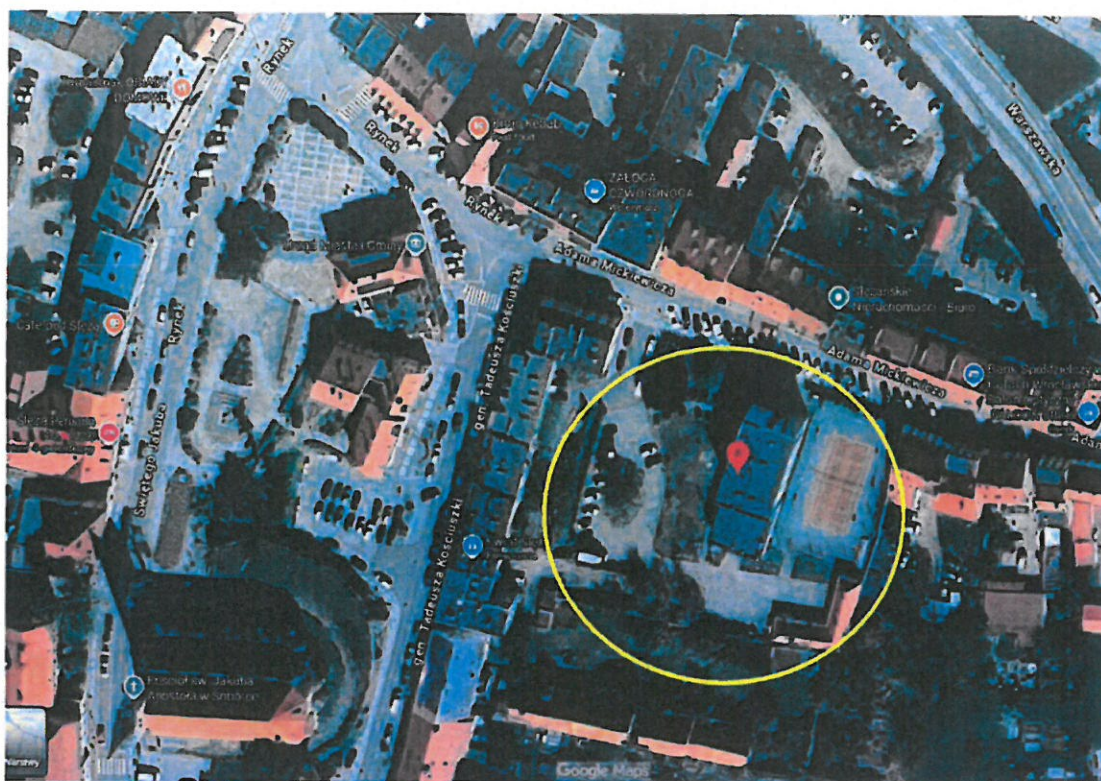


Lokalizacja Sobótki na obszarze powiatu wrocławskiego

Istotnym elementem charakterystycznym dla gminy Sobótka jest dobry układ komunikacyjny i położenie w niedużej odległości od ważnych dróg krajowych. Dostępność komunikacyjną gminy dla turystów można określić jako bardzo dobrą – połączenia komunikacyjne autobusowe PKS oraz kolejowe. Szczególnie korzystna jest dostępność samochodowa, ponieważ przez zachodnią część gminy biegnie droga krajowa nr 261 Wrocław-Świdnica-Wałbrzych, a w pobliżu, od strony wschodniej droga krajowa nr 8 Warszawa-Wrocław-Kudowa Zdrój. Komunikacja kolejowa: Koleje Dolnośląskie zapewniają dojazd z Wrocławia, Trzebnicy, Świdnicy, Dzierżoniowa, Bielawy oraz pojedyncze kursy z Jawora, Strzegomia oraz Jaworzyny Śląskiej. Połączenia autobusowe: przede wszystkim z Wrocławiem (największa częstotliwość połączeń) i Świdnicą.

Do ważniejszych jednostek przemysłowych w mieście zaliczane są: Strzeblowskie Kopalnie Surowców Mineralnych, Kopalnia Odkrywkowa Granitu „Skalimex” s.c.

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w centrum Sobótki przy ulicy Adama Mickiewicza 4, w bezpośrednim sąsiedztwie Rynku gdzie zlokalizowany jest budynek Urzędu Miasta i Gminy Sobótka.



<https://www.google.com/maps/place/Adama+Mickiewicza+4>

Bezpośrednie otoczenie i stan zagospodarowania nieruchomości

2. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie badania elektronicznej księgi wieczystej w dniu 16 października 2025 r.

Wydruk z EKW w załączeniu do operatu.

Wycenianą nieruchomość tworzy wyodrębniona geodezyjnie działka nr 1193 w obrębie Sobótka, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr: [REDACTED]

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

działki ewidencyjne

numer działki 1193

identyfikator działki: 022307_4.0022.1193

obręb ewidencyjny 0002 – Sobótka

położenie: woj. dolnośląskie, pow. wrocławski, gmina Sobótka, miejscowość Sobótka

ulica: Adama Mickiewicza 77

sposób korzystania: Bi- Inne tereny zabudowane

obszar: 0,4732 ha

Dział I-SP - Spis praw związanych z własnością

brak wpisów

Dział II – Własność
właściciele

[REDACTED]

Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

brak wpisów

Dział IV – Hipoteka
bez wpisów

Dane zawarte w ewidencji gruntów

Województwo: dolnośląskie
Powiat: wrocławski
Jednostka ewidencyjna: 022307_4, Sobótka
Obręb ewidencyjny: 0002, Sobótka
nr jednostki rejestrowej: G1083
własność: [REDACTED]

działki ewidencyjne

nr działki: 1193
identyfikator: 022307_4.0022.1193
adres: Sobótka ul. Adama Mickiewicza 4
powierzchnia działki: 0,4732 ha, użytki: Bi (inne tereny zabudowane)
nr KW: [REDACTED]

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	022307_4.0002.560_BUD	Kondygnacje nadziemne: 5 Kondygnacje podziemne: 1
Działka	022307_4.0002.1193	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 528 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Sobótka, ul. Adama Mickiewicza 4	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	
Uwagi: -		

Identyfikator	022307_4.0002.561_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	022307_4.0002.1193	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 199 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Sobótka, ul. Adama Mickiewicza 4	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	

Uwaga: w dziale I KW błędnie wpisany adres nieruchomości, powinna być ul. Adama Mickiewicza 4. Należy doprowadzić do zgodności zapisu z ewidencją gruntów.

3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

3.1. Działka gruntu i jej zagospodarowanie

Parcela o kształcie nieforemnym zbliżonym do kwadratu położona wzdłuż ulicy Adama Mickiewicza, przy skrzyżowaniu z Rynkiem i ulicą gen. Tadeusza Kościuszki.

Wejście na nieruchomość bezpośrednio z ul. Adama Mickiewicza, wjazd na teren hotelu sięgającym od ulicy Mickiewicza przez działkę 1192 będącą własnością Gminy Sobótka.

Nieruchomość w niewielkiej części ogrodzona, od strony ul. Mickiewicza (północnej) ogólnie dostępna - granicę działki tworzy niewysoki kamienny murek, zachodnia część nieruchomości oddzielona od uliczki dojazdowej i podwórka budynków mieszkalnych przy ul. gen. T. Kościuszki 1-9 i A. Mickiewicza 2 żywopłotem, od strony południowej i wschodniej niewysoki mur i ogrodzenie z siatki boiska sportowego.



<https://serwis.wrosip.pl/imap/?gmap=gp11>

Fragment mapy zasadniczej z elementami zagospodarowania terenu

Nieruchomość położona w centrum Sobótki, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - od strony zachodniej 4 kondygnacyjne bloki z lat 70 a od strony wschodniej przedwojenne kamienice 2 kondygnacyjne z użytkowym poddaszem.

Centralną część działki zajmuje budynek hotelu (nr identyfikacyjny 560i5), w południowo wschodnim narożniku zlokalizowany budynek garażowo - gospodarczy (nr identyfikacyjny 561i1), w północno wschodniej części parceli znajduje się ogrodzone boisko sportowe.

Nieruchomość posiada przyłącza do następujących sieci:

- wodociągowej
- kanalizacji sanitarnej
- kanalizacji deszczowej
- gazowej
- elektroenergetycznej

– teletechnicznej

Niezabudowana część parceli w części utwardzona kostką betonową (dojścia do budynku hotelowego i boiska, plac przed budynkiem garażowym, parking oraz miejsce na letni ogródek przed restauracją (przy zachodniej ścianie budynku). Pozostały obszar porośnięty roślinnością trawiastą z nielicznymi nasadzeniami roślin ozdobnych, w zachodniej części działki urządzono parking dla gości hotelowych. Stan zagospodarowania nieruchomości przeciętny.

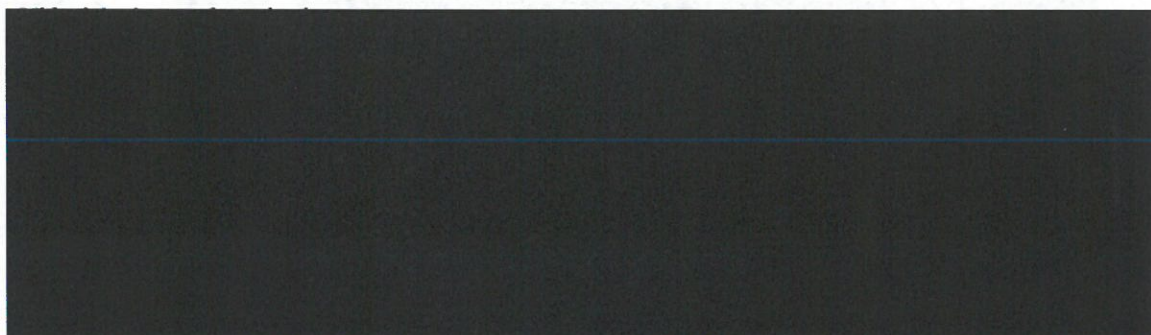
3.2. Budynki

3.2.1. Budynek hotelu

Budynek usytuowany centralnie na działce nr 1193. Jest to obiekt wolnostojący, częściowo podpiwniczony o zróżnicowanej wysokości - podstawowa część hotelowa budynku ma 5 kondygnacji nadziemnych, część południowa 2 kondygnacje nadziemne, przykryty stropodachem krytym papą. Aktualnie budynek pełni funkcję usługową – hotel robotniczy.

Parametry techniczne budynku (na podstawie otrzymanej dokumentacji technicznej)

rok budowy	lata 70 XX wieku
remont generalny i modernizacja	2018 rok
powierzchnia zabudowy	522,10 m ²
kubatura	6 551,20 m ³
powierzchnia netto budynku	1955 m ²



3.2.2. Budynek gospodarczo-garażowy z kotłownią

rok budowy	lata 70 XX wieku
remont	2018 rok
powierzchnia zabudowy	205 m ²
kubatura	922,5 m ³
powierzchnia netto budynku	162 m ²

Konstrukcja i wykonanie budynku

Budynek jednokondygnacyjny na rzucie w kształcie litery L, konstrukcja tradycyjna, ściany murowane z cegły pełnej, ściany działowe z cegły kratówki oraz cegły pełnej. Strop betonowy, konstrukcja dachu stalowa, pokrycie dachówką ceramiczną w koronkę. Rynny, rury spustowe wykonane z blachy stalowej laminowanej. Ściany ocieplone styropianem- elewacja: tynk cienkowarstwowy.

Drzwi i bramy garażowe stalowe. Posadzki betonowe, tynki wewnętrzne cementowo-wapienne.

Wyposażenie w instalacje

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

wodociągową

elektroenergetyczną, odgromowa,

Stan techniczny

Budynek gospodarczo-garażowy z kotłownią wybudowany najprawdopodobniej w latach 70 XX wieku.

Remont przeprowadzono w 2018 r. Stan techniczny budynku ustalono w trakcie lustracji nieruchomości oraz na podstawie opinii technicznej ze stycznia 2025 r. wykonanej przez osobę uprawnioną.

Elementy konstrukcyjne budynku w stanie dobrym, elewacja, rynny i rury spustowe w stanie dobrym, instalacje w stanie dobrym, elementy wykończeniowe w większości w stanie średnim. Stan techniczny budynku określono jako dobry.

Budynek wymaga bieżącego remontu zgodnie z protokołem z okresowej kontroli stanu technicznego.

VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

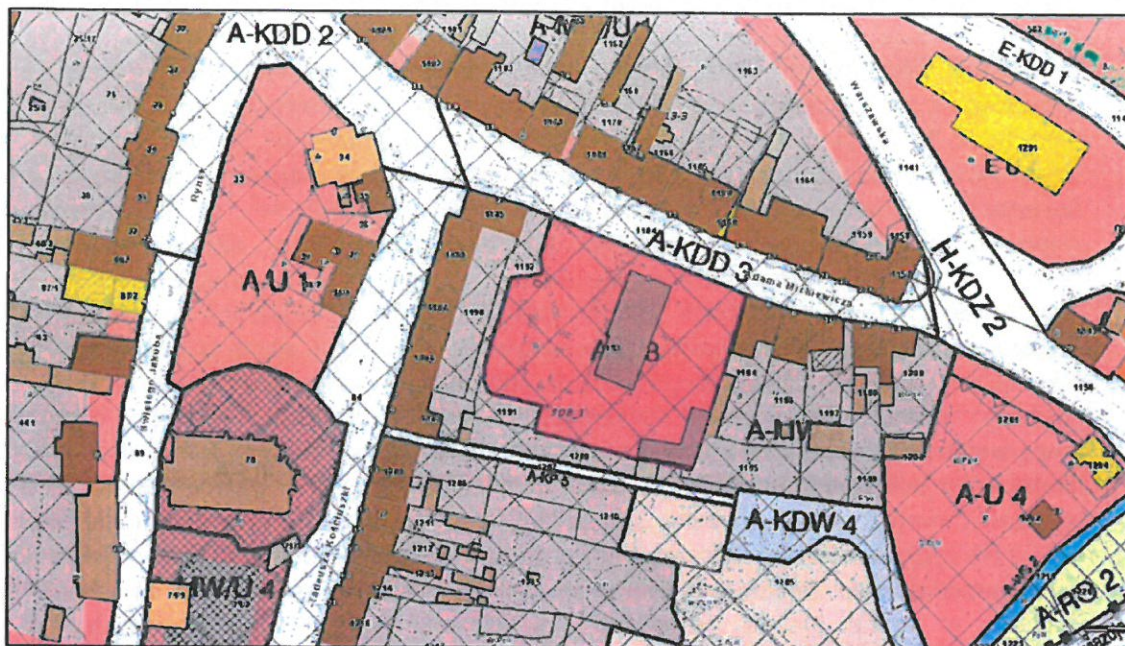
1. *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*
2. *W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
3. *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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sobótki zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Sobótce nr XII/109/11 z dnia 30 września 2011 r. (opublikowanym w DUW poz. 12 z dnia 10 stycznia 2012 r.) wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze oznaczony symbolem **A-U3 - teren usług**

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-U 1, A-U 2, **A-U 3**, A-U 4, A-U 5 ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie na usługi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie na mieszkania, parkingi oraz zieleni.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się linie zabudowy:
 - a) dla terenu A-U 1 nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu A-U 3 obowiązującą w linii rozgraniczającej teren z ulicą A-KDD 3,
 - c) dla terenu A-U 4 nieprzekraczalną w odległości 8 m od granic terenu z drogą KDZ 2,
 - d) dla terenu A-U 5 obowiązującą w odległości 20 m od granic terenu z ulicą H-KDL oraz w linii zabudowy istniejącego budynku na działce nr 50/2, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) forma zabudowy na terenie A-U 1 powinna odpowiadać formom ostatniej zabudowy istniejącej przed 1945 rokiem;

3) na terenie A-U 3 w przypadku realizacji nowych obiektów lub rozbudowy obiektu istniejącego liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy, wysokość, podział traktów w elewacjach frontowych, forma dachów oraz rozmieszczenie otworów okiennych powinny odpowiadać analogicznym cechom zabudowy zabytkowej, zlokalizowanej we wschodniej części terenu A-MW 8;



<https://wrosip.pl/>

fragment rysunku mpzp

Aktualny sposób użytkowania nieruchomości nie narusza ustaleń obowiązującego mpzp.

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Zakres obszarowy	rynek regionalny obejmujący województwo dolnośląskie
Zakres czasowy	od stycznia 2023 do października 2025 r. Przyjęto okres badania rynku dłuższy niż 2 lata z uwagi na ograniczoną ilość transakcji podobnymi nieruchomościami występującymi w badanym segmencie rynku.
Zakres przedmiotowy	transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji hotelowej hotelowo-pensjonatowej, czasowo-wypoczynkowej oraz sanatoryjnej
Źródła informacji	akty notarialne pozostające w zasobie geodezyjno-kartograficznym jednostek prowadzących ewidencję gruntów.

1. Charakterystyka rynku hotelowego w Polsce

Rok 2024 okazał się znacznie korzystniejszy dla polskich hotelarzy niż rok 2023. Odnotowano rekordowe wyniki w sektorze, który w większości lokalizacji powrócił do poziomów obłożenia sprzed pandemii. Pozostałe wskaźniki operacyjne, zwłaszcza te związane z przychodami, przewyższyły rezultaty osiągane w 2019 roku. Odnotowano także wzrost liczby gości zarówno z Polski, jak i z zagranicy. Coraz większym zainteresowaniem cieszyły się także usługi konferencyjne, co przełożyło się na rosnący popyt w tym segmencie.

Oczekiwania wobec 2025 roku w sektorze hotelowym są pozytywne – przewidywany jest spokojny rok, bez istotnych zdarzeń zakłócających działalność operacyjną.

Z danych Eurostatu wynika, że w 2024 roku na terenie Unii Europejskiej udzielono ponad 3 miliardy noclegów, co oznacza wzrost o 2,2% w porównaniu z rokiem poprzednim. Polska zajęła trzecie miejsce wśród krajów UE pod względem dynamiki tego wzrostu – liczba udzielonych noclegów wzrosła o ponad 5% rok do roku. Obecnie dużo nowych inwestycji hotelowych nadal skupia się w kluczowych miastach w Polsce i to one z reguły przynoszą największą stopę zwrotu. Duże ośrodki oferują korzystną strukturę popytu, łącząc ruch biznesowy z turystycznym, a wyższe przychody pozwalają zrównoważyć większe koszty operacyjne. Mniejsze miasta regionalne również posiadają potencjał, jednak ze względu na mniej ugruntowaną pozycję rynkową są mniej oczywistym kierunkiem wybieranym przez inwestorów. Równolegle obserwowany jest rozwój projektów w miejscowościach wypoczynkowych, gdzie jednak należy brać pod uwagę liczbę obecnie działających obiektów oraz liczbę projektów będących w przygotowaniu w konkretnych lokalizacjach, aby uniknąć inwestowania w miejscowościach zagrożonych nadpodażą. W regionach wypoczynkowych wyzwaniem pozostaje sezonowość – inwestorzy muszą dołożyć starań o pozyskanie gości również poza okresem największego ruchu turystycznego. Pozytywny wpływ na postrzeganie polskiego wybrzeża Bałtyku jako atrakcyjnej destynacji w dłuższym horyzoncie czasowym mogą wywierać postępujące zmiany klimatyczne. Wysokie temperatury notowane w sezonie letnim w krajach południowej Europy mogą z czasem zniechęcać do wypoczynku w tamtych regionach, kierując uwagę turystów ku bardziej umiarkowanym klimatycznie lokalizacjom.

Na rynku hotelowym zauważalny jest rosnący trend adaptacji budynków o pierwotnie innym przeznaczeniu (najczęściej biurowców lub obiektów usługowych) na cele hotelowe. Zjawisko to wynika przede wszystkim z ograniczonej dostępności atrakcyjnych, dobrze zlokalizowanych gruntów w centrach największych miast. Częściej możliwy jest zakup istniejącego już budynku, który można następnie zaadaptować na hotel. Tego typu konwersje wymagają jednak starannej analizy – nie każdy obiekt spełnia warunki techniczne i funkcjonalne niezbędne do takiego przekształcenia. Najlepiej sprawdzają się budynki biurowe zaprojektowane według starszych standardów, bez dużych powierzchni typu open space. Układ takich nieruchomości ułatwia wydzielenie pokoi oraz efektywne zagospodarowanie pozostałej części budynku. W wyniku tego typu konwersji powstaje m. in. Focus Hotel Premium Wrocław, który będzie mieścił się w części kompleksu użytkowanego dotychczas jako biura. Adaptacje dotyczą również budynków zabytkowych, które najczęściej przekształcane są na hotele reprezentujące segment premium. Przykładem takiego działania jest dawny budynek banku przy ul. Wielopole w Krakowie, który obecnie przechodzi proces konwersji na JW Marriott Hotel. Coraz częściej nowe obiekty hotelowe stają się także elementem większych inwestycji wielofunkcyjnych. Taką rolę pełni m.in. warszawski kompleks Upper One, w ramach którego – obok zabudowy biurowej – powstanie hotel The Cloud One.

W porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, podaż hoteli w Polsce w połowie 2024 roku pozostała na stabilnym poziomie. Liczba obiektów wzrosła nieznacznie – o 2, do 2 583 funkcjonujących hoteli w kraju. Towarzyszył temu umiarkowany wzrost liczby miejsc noclegowych, która wyniosła 321,0 tys., co jest wartością wyższą o 1,8% rok do roku. Województwo małopolskie, mimo spadku liczby hoteli o 7, utrzymało pozycję lidera – na koniec pierwszego półrocza 2024 roku funkcjonowało tam 376 obiektów. O taką samą liczbę obiektów zmniejszyła się podaż w województwie śląskim. W województwach kujawsko-pomorskim oraz lubelskim pozostała ona natomiast bez zmian w stosunku do roku poprzedniego. Największy wzrost wystąpił w województwie dolnośląskim, gdzie przybyło 9 hoteli rok do roku. Nieco bardziej dynamicznymi zmianami odznaczała się liczba miejsc

noclegowych. W połowie województw odnotowano wzrost, w pozostałych zaś – niewielkie spadki. Największa dynamika dodatnia dotyczyła województw: lubelskiego (6,2%), łódzkiego (6,1%) oraz mazowieckiego (5,6%). Spadki były natomiast nieznaczne – największy, na poziomie 2,6%, wystąpił w województwie lubuskim. W wyniku tych zmian województwo mazowieckie, z liczbą 50,8 tys. miejsc noclegowych w hotelach, wyprzedziło województwo małopolskie i stało się regionem o największej bazie noclegowej w hotelach w Polsce. Zmiany w liczbie obiektów hotelowych i miejsc noclegowych w poszczególnych województwach wynikają z przekształceń w strukturze podaży – część obiektów zakończyła działalność, a w ich miejsce pojawiły się nowe, oferujące inną liczbę pokoi.

W 2024 roku odnotowano kolejny rekord w liczbie osób korzystających z obiektów hotelowych w Polsce – z usług tych skorzystało 26 311 759 osób, co oznacza wzrost o 4,2% w porównaniu z rokiem poprzednim. Struktura gości pozostała stabilna: 76,3% stanowili turyści krajowi, a 23,7% – odwiedzający zagraniczni. Wzrost liczby gości z zagranicy wyniósł 7%, co stanowi spowolnienie dynamiki w porównaniu z ubiegłorocznym wzrostem na poziomie 21%. Liczba turystów krajowych, analogicznie jak rok wcześniej wzrosła o 3%. Po raz pierwszy od 2019 roku liczba zagranicznych gości hotelowych przekroczyła 6,0 mln. Obawy związane z wojną w Ukrainie mają coraz mniejsze znaczenie przy podejmowaniu przez nich decyzji o podróży do Polski. Polska pozostaje atrakcyjną destynacją dla gości z zagranicy, głównie dzięki bogactwu dziedzictwa kulturowego i historycznego oraz konkurencyjnym cenom usług turystycznych na tle krajów Europy Zachodniej. Czynniki te wzmacniają wizerunek Polski jako dostępnego i interesującego kierunku podróży. Najliczniejszą grupę turystów zagranicznych w 2024 roku stanowili obywatele Niemiec, odpowiadając za 23% wszystkich przyjazdów wśród tej grupy.

GUS Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych w 1 kwartale 2025 r.

(dotyczy turystycznych obiektów noclegowych posiadających 10 lub więcej miejsc noclegowych)

W 1 kwartale 2025 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2024 r. nastąpił wzrost wykorzystania turystycznej bazy noclegowej w Polsce. Według wyników uzyskanych na podstawie badania turystycznej bazy noclegowej w 1 kwartale br. z noclegów skorzystało 8,0 mln turystów, z tego 6,4 mln turystów krajowych i 1,5 mln turystów zagranicznych.

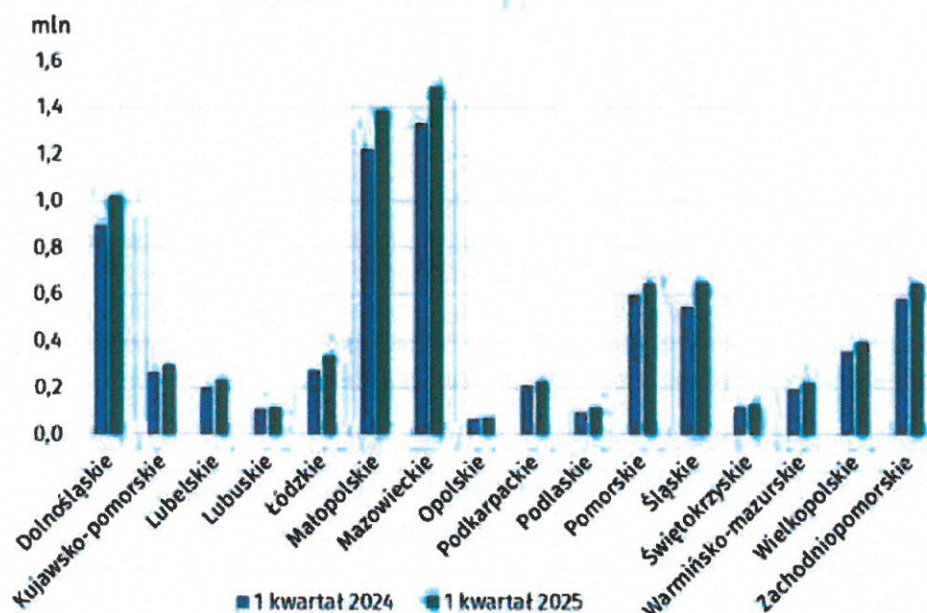
W porównaniu z 1 kwartałem 2024 r. liczba turystów ogółem wzrosła o 12,9%, z tego liczba turystów krajowych zwiększyła się o 13,9%, a turystów zagranicznych o 9,0%. Wśród turystów zagranicznych z oferty obiektów noclegowych najczęściej korzystali goście z Europy – 1,3 mln. Stanowili oni 83,3% wszystkich zagranicznych turystów i było ich o 5,3% więcej niż w 1 kwartale 2024 r. Najwięcej turystów przyjechało z Niemiec (312,6 tys.). Na drugim miejscu znaleźli się turyści z Ukrainy (194,5 tys.), a na trzecim z Wielkiej Brytanii (171,5 tys.). Turyści z tych trzech wymienionych krajów stanowili łącznie 44,0% ogółu turystów zagranicznych, którzy w 1 kwartale 2025 r. skorzystali z noclegów w obiektach turystycznych na terenie Polski.

W porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku w 13 spośród 20 rodzajów obiektów odnotowano wzrost liczby turystów, w tym największy wystąpił w pokojach gościnnych/kwaterach prywatnych (o 105,8%). Turystów w znacznym stopniu przybyło również w innych turystycznych obiektach noclegowych (o 38,7%), w innych obiektach hotelowych (o 32,2%) i w hostelach (o 16,1%). Spadek liczby turystów w porównaniu z 1 kwartałem poprzedniego roku odnotowano w największym stopniu w domach wycieczkowych (o 17,8%), następnie w motelach (o 14,1%) oraz na kempingach i polach biwakowych (o 9,5%). Turyści w 1 kwartale 2025 r. najchętniej wybierali pobyt w hotelach, w

których zatrzymało się 5,7 mln osób. Z noclegów w tych obiektach skorzystało 69,0% ogółu turystów krajowych i 79,8% ogółu turystów zagranicznych.

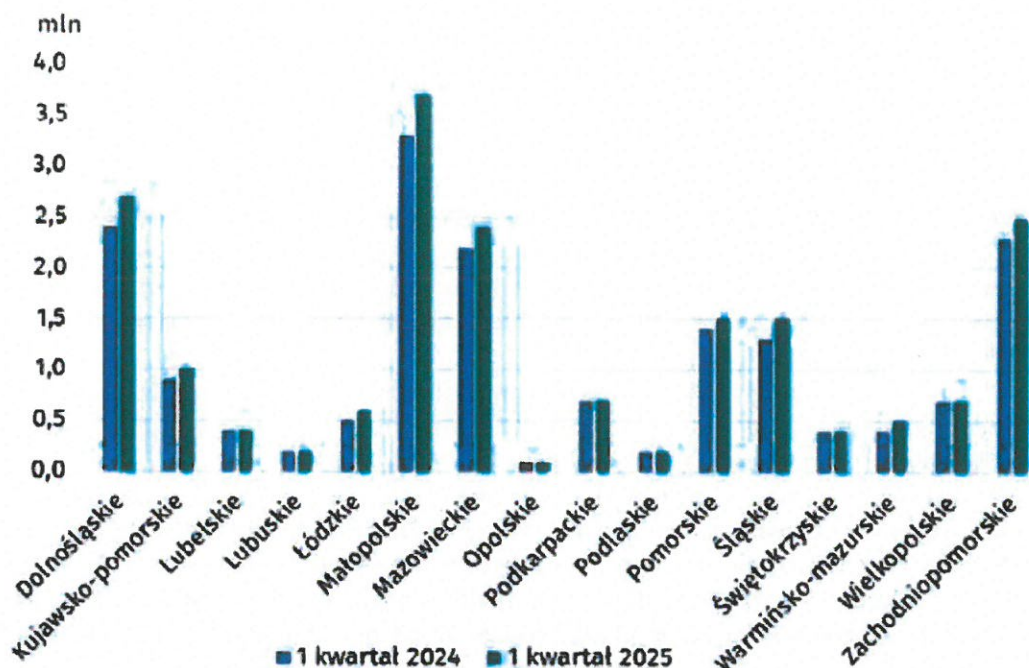
Wzrost liczby turystów korzystających z noclegów w porównaniu z 1 kwartałem 2024 r. odnotowano we wszystkich województwach, w tym największy w województwie łódzkim (o 21,0%), a najmniejszy w województwie lubuskim (o 4,6%). Blisko połowa turystów (48,8%) korzystających z noclegów w 1 kwartale 2025 r. zatrzymała się w trzech województwach: mazowieckim, małopolskim i dolnośląskim (łącznie 3,9 mln osób). Najmniej turystów (68,9 tys.) przebywało w obiektach znajdujących się na terenie województwa opolskiego – 0,9% ogółu.

Wykres 2. Turyści korzystający z noclegów według województw



W 1 kwartale 2025 r. turystom udzielono 19,1 mln noclegów (o 9,6% więcej niż w analogicznym okresie 2024 r.). Turyści krajowi skorzystali z 15,6 mln noclegów, natomiast turyści zagraniczni z 3,5 mln. W porównaniu z 1 kwartałem 2024 r. nastąpił wzrost zarówno liczby noclegów udzielonych turystom krajowym (o 10,4%), jak i zagranicznym (o 6,2%). Turyści najchętniej wybierali hotele, gdzie spędzili 11,0 mln nocy (o 6,8% więcej niż przed rokiem).

Wykres 3. Noclegi udzielone w turystycznych obiektach noclegowych według województw



W 1 kwartale 2025 r. stopień wykorzystania miejsc noclegowych wyniósł 34,3% i był wyższy o 0,3 p.proc. w porównaniu z 1 kwartałem 2024 r.

W najmniejszym stopniu miejsca noclegowe wykorzystane były w styczniu br. – 31,5% (spadek o 0,8 p.proc.). W lutym br. wartość tego wskaźnika wyniosła 38,9% (wzrost o 2,3 p.proc.), natomiast w marcu br. stopień wykorzystania miejsc noclegowych wyniósł 32,8% wobec 33,3% przed rokiem. W obiektach hotelowych w 1 kwartale br. wynajęto 7,5 mln pokoi (7,0 mln w analogicznym okresie 2024 r.), natomiast stopień ich wykorzystania wyniósł 44,6% i był o 1,4 p.proc. wyższy niż w 1 kwartale 2024 r.

2. Rynek hotelowy w województwie dolnośląskim

W 2024 r. z turystycznych obiektów noclegowych w województwie dolnośląskim skorzystało 4,5 mln turystów, którym udzielono 11,3 mln noclegów. W porównaniu z 2023 r. było to więcej odpowiednio o 6,7% i o 6,2%. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w 2024 r. wyniósł 39,3% (wobec 40,5% przed rokiem).

W lipcu 2024 r. w województwie dolnośląskim prowadziło działalność 1048 turystycznych obiektów noclegowych, na które składało się 497 obiektów hotelowych i 551 pozostałych obiektów. Najliczniejszą grupę wśród obiektów hotelowych, podobnie jak w latach poprzednich, stanowiły hotele. Było ich 289, tj. o 9 obiektów więcej niż w 2023 r. Drugą grupą, pod względem wielkości zasobów, były inne obiekty hotelowe, których liczba w ciągu roku zwiększyła się (ze 101 do 133). Do grupy tej zaliczają się hotele, motele, pensjonaty, którym nie została nadana żadna kategoria, a także obiekty świadczące usługi hotelowe – m.in. domy gościnne i zajazdy. W ciągu roku liczba pozostałych obiektów noclegowych zwiększyła się z 461 do 551. Wśród nich najliczniej reprezentowane były pokoje gościnne i kwatery prywatne (218 obiektów wobec 151 w 2023 r.). Na drugiej pozycji

pod względem liczebności znalazły się kwatery agroturystyczne (58 obiektów, przed rokiem – 54), a następnie ośrodki wczasowe – 55 (59 w 2023 r.) i zakłady uzdrowiskowe (39 – tyle samo co w 2023 r.). Niezmiennie, największa baza noclegowa turystyki na Dolnym Śląsku znajduje się w powiecie karkonoskim i kłodzkim, gdzie w końcu lipca 2024 r. odnotowano odpowiednio 263 i 229 obiektów noclegowych (wobec odpowiednio 260 i 198 obiektów w 2023 r.). Stosunkowo dużo turystycznych obiektów noclegowych, szczególnie obiektów hotelowych, stanowiących blisko $\frac{3}{4}$ obiektów ogółem, znajduje się we Wrocławiu (w końcu lipca 2024 r. odnotowano 110 obiektów ogółem, w tym 68 obiektów hotelowych – w 2023 r. odpowiednio 92 i 64). Województwo dolnośląskie utrzymuje pozycję regionu atrakcyjnego turystycznie. W porównaniu z 31 lipca 2023 r. liczba miejsc noclegowych zwiększyła się o 13,2% (z 75,8 tys. do 85,8 tys.).

W ujęciu podregionów województwa dolnośląskiego zwiększenie liczby miejsc noclegowych odnotowano we wszystkich podregionach, w tym największe w podregionie jeleniogórskim i wrocławskim (odpowiednio o 18,3% i o 18,2%).

Województwo dolnośląskie należy do regionów o stosunkowo dobrze rozwiniętej bazie noclegowej, o czym świadczy m.in. wskaźnik gęstości bazy noclegowej, ukazujący relację liczby miejsc noclegowych dostępnych na danym terenie w przeliczeniu na 1 km² (niniejszy wskaźnik zaliczany jest do wskaźników zagospodarowania turystycznego). W 2024 r. wartość tego wskaźnika dla województwa ukształtowała się na poziomie 4,30 i była wyższa niż w 2023 r. (3,80). Należy zwrócić uwagę na uśredniony charakter tego pomiaru, na wartość którego składają się zarówno tereny typowo turystyczne, jak i o bardzo niskim rozwoju tych funkcji. Oceniając bowiem zagospodarowanie turystyczne województwa uwagę zwracają silne dysproporcje w rozwoju funkcji turystycznej między powiatami. Wartość wskaźnika gęstości bazy noclegowej, ustalona dla powiatów województwa dolnośląskiego, kształtowała się w 2024 r. na poziomie od 0,05 do 54,30 miejsca noclegowego na 1 km².

Wskaźnik gęstości bazy noclegowej na poziomie 8, 9 i 13 miejsc noclegowych w przeliczeniu na 1 km² powierzchni odnotowano odpowiednio w Wałbrzychu oraz powiatach kłodzkim i lubańskim. W pozostałych miastach na prawach powiatu wskaźnik był na poziomie 38 w Jeleniej Górze (przed rokiem 25), 25 – w Legnicy (wobec 23) i 54 – we Wrocławiu (50). Wysokim poziomem gęstości bazy noclegowej może pochwalić się również powiat karkonoski (39 wobec 36 w 2023 r.). W pozostałych powiatach wskaźnik kształtował się na poziomie 4 lub mniej miejsca noclegowego w przeliczeniu na 1 km² powierzchni ogółem.

W 2024 r. z turystycznych obiektów noclegowych w województwie dolnośląskim skorzystało 4476,2 tys. turystów, którym udzielono 11256,6 tys. noclegów (wzrost odpowiednio o 6,7% i o 6,2% w relacji do 2023 r.). Największą liczbę turystów zaobserwowano w podregionie jeleniogórskim (blisko 40% ogółu korzystających z noclegów w regionie Dolnego Śląska), w tym szczególnie w powiecie karkonoskim (25,5%) oraz w stolicy Dolnego Śląska – Wrocławiu (30,1% ogółu turystów w województwie). Wśród ogółu turystów korzystających z bazy noclegowej turystyki w województwie 17,7% stanowili turyści zagraniczni (792,9 tys.). W relacji do 2023 r. liczba turystów zagranicznych zwiększyła się o 9,0%, a ich udział w ogólnej liczbie turystów wzrósł o 0,4 p.proc.

Tablica 1. Turystyczne obiekty noclegowe i ich wykorzystanie według podregionów województwa dolnośląskiego w 2024 r.

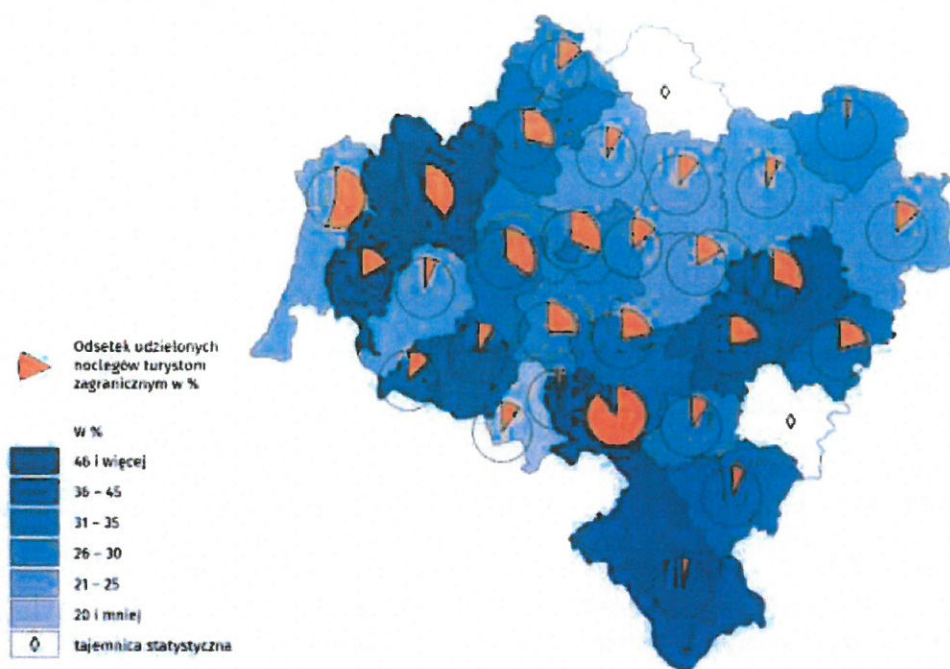
WYSZCZEGÓLNIENIE	Obiekty ^a	Miejsca noclegowe ^a	Korzysta- jący	Udzielone noclegi	Wynajęte pokoje
Ogółem	1 048	85 849	4 476 240	11 256 592	4 091 512
Podregiony:					
jeleniogórski	444	39 518	1 781 938	5 152 808	1 695 836
legnicko-głogow- ski	58	3 889	201 182	375 133	193 781
wałbrzyski	354	21 459	852 334	2 861 208	679 600
wrocławski	82	5 084	293 703	541 293	266 734
Miasto Wrocław	110	15 899	1 347 083	2 326 150	1 255 561

a Stan w dniu 31 lipca.

W 2024 r. w województwie dolnośląskim stopień wykorzystania miejsc noclegowych łącznie we wszystkich turystycznych obiektach noclegowych wyniósł 39,3% i był niższy o 1,2 p.proc. niż przed rokiem. Najwyższe wykorzystanie odnotowano w miesiącach wakacyjnych – sierpniu i lipcu (odpowiednio 52,8% i 48,3%), a następnie w maju i czerwcu (odpowiednio 40,7% i 41,2%). Według rodzajów obiektów w 2024 r. najwyższy wskaźnik wykorzystania pojemności noclegowej odnotowano w zakładach uzdrowiskowych – 72,9% (przed rokiem – 76,7%). Najwyższe wykorzystanie w tych obiektach (na poziomie powyżej 70%) obserwowano od marca do listopada (najwyższe w czerwcu i sierpniu – 81,8% i 81,0%). Dolnośląskie zakłady uzdrowiskowe zlokalizowane są w 3 powiatach województwa dolnośląskiego (lubańskim – gmina Świeradów-Zdrój; kłodzkim – gminy: Duszniki-Zdrój, Kudowa-Zdrój, Polanica-Zdrój, Bystrzyca Kłodzka, Lądek-Zdrój; wałbrzyskim – gminy: Jedlina-Zdrój, Szczawno-Zdrój) oraz w Jeleniej Górze. W 2024 r. pod względem stopnia wykorzystania miejsc noclegowych, na drugiej pozycji – po zakładach uzdrowiskowych – znalazły się hostele (45,6%), a następnie hotele (42,5%) i motele (42,4%).

Stopień wykorzystania miejsc noclegowych we wszystkich obiektach noclegowych turystyki różnił się istotnie między powiatami i w 2024 r. wahał się od 7% do 50%. Spośród 30 powiatów województwa dolnośląskiego wskaźnik wykorzystania pojemności noclegowej, który przekraczał średni poziom dla województwa, wystąpił w Wałbrzychu (41,5%), we Wrocławiu (43,8%) i w Jeleniej Górze (44,5%) oraz w powiatach: kłodzkim (41,7%), lubańskim (45,5%), wałbrzyskim (45,8%) oraz bolesławieckim (49,4%). W skali roku tylko w 8 powiatach stopień wykorzystania miejsc noclegowych zwiększył się, w tym w największym stopniu w powiecie polkowickim (z 26,3% do 32,9%). Z kolei największy spadek wskaźnika odnotowano w Jeleniej Górze (z 56,9% do 44,5%) i powiecie lubińskim (z 29,8% do 21,8%).

Mapa 1. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w powiatach województwa dolnośląskiego w 2024 r.



W 2024 r. w obiektach hotelowych zanotowano w skali roku wzrost liczby udzielonych noclegów o 6,5%, a w pozostałej bazie noclegowej – wzrost o 5,4%. W relacji do 2023 r. największy wzrost liczby udzielonych noclegów wystąpił: w zespołach domków turystycznych (z 197,3 tys. do 305,6 tys.) oraz w ośrodkach kolonijnych (z 27,8 tys. do 51,5 tys.). Natomiast spadek odnotowano: w schroniskach, na kempingach, w ośrodkach wczasowych, zakładach uzdrowiskowych oraz w ośrodkach szkoleniowo-wypoczynkowych. W 2024 r. najwięcej noclegów udzielono w dwóch powiatach należących do jednych z najbardziej atrakcyjnych rejonów turystycznych województwa dolnośląskiego, tj. karkonoskim (3171,6 tys.) i kłodzkim (2084,1 tys.) oraz we Wrocławiu (2326,2 tys.). Na te trzy jednostki przypadało około 67% noclegów udzielonych w całym województwie dolnośląskim. W 25 powiatach w porównaniu do roku 2023 odnotowano wzrost liczby udzielonych noclegów, w tym największy w powiatach: złotoryjskim (o 27,1%), zgorzeleckim (o 23,3%), trzebnickim (o 22,1%) i głogowskim (o 20,5%). Z kolei, liczba udzielonych noclegów w obiektach noclegowych w skali roku zmniejszyła się w trzech powiatach: dzierżoniowskim, lubińskim i milickim oraz w dwóch miastach na prawach powiatu: w Legnicy i w Wałbrzychu. Walory turystyczne województwa dolnośląskiego przyczyniają się do tego, że jest on atrakcyjny dla turystów poszukujących miejsc noclegowych. Duży wpływ na rozwój turystyki Dolnego Śląska, poza obszarem Sudetów, będącym jednym z wiodących regionów turystycznych w Polsce, ma stolica województwa – Wrocław, którego bogata oferta kulturalna i rekreacyjna sprawia, że perspektywy rozwoju branży turystyczno-hotelarskiej są w mieście naprawdę obiecujące.

„Źródło: dane GUS”.

3. Trendy na rynku hotelowym

Nie ulega wątpliwości, że trendy w hotelarstwie zmieniają się jak w kalejdoskopie i mają ogromny wpływ na to, jak funkcjonuje rynek. Właściciele obiektów noclegowych muszą regularnie dostosowywać swoją ofertę do oczekiwań gości, jeśli chcą zapewnić sobie konkurencyjność. Tylko śledząc nowoczesne trendy hotelarskie, będą w stanie oszacować, w jakim kierunku rozwijać swoją działalność, aby osiągnąć biznesowe korzyści.

Rok 2026 zapowiada się jako czas dynamicznych zmian i innowacji w hotelarstwie. Kluczowe trendy, takie jak zrównoważony rozwój, wellbeing, personalizacja usług czy wykorzystanie nowoczesnych technologii, będą redefiniować oczekiwania podróżnych i standardy branży. Hotele, które szybko dostosują się do tych wyzwań, inwestując w ekologiczne rozwiązania, technologie AI czy autentyczne doświadczenia dla pokolenia Z, zyskają przewagę.

Obserwując trendy w hotelarstwie 2025, można zauważyć kilka tendencji. W bieżącym roku coraz więcej obiektów stawia na ekologiczne rozwiązania, dając wyraz poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Na znaczeniu zyskują nowoczesne technologie, zwłaszcza aplikacje mobilne wykorzystywane są do samoobsługi pobytu. Trendy w hotelarstwie 2026 to także oszczędne podejście do aranżowania przestrzeni i zapewnienie gościom przydatnych udogodnień. Nie wspominając o krótkich pobytach, na których skupia się coraz więcej obiektów noclegowych.

4. Analiza rynku

4.1. Analiza transakcji

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem hotelowym, wykorzystywanym aktualnie jako hotel dla pracowników. Hotel może również prowadzić działalność restauracyjną oraz SPA, chociaż w dniu lustracji stwierdzono, że strefa SPA w większości została zdemontowana i jest nieużytkowana, podobnie jak restauracja i kuchnia. Analizą objęto województwo dolnośląskie z uwagi na sporadycznie pojawiające się transakcje obiektami typu hotele, pensjonaty, hostele, domy letniskowe itp. na rynku lokalnym (powiat wrocławski). Z tego samego powodu rozszerzono okres badania rynku o rok 2023.

Na obszarze badanego rynku w okresie jego monitorowania odnotowano ok. 70 transakcji, w większości w powiecie karkonoskim (miejscowości turystyczne: Karpacz i Szklarska Poręba) - ok. 50 %, sporadyczna ilość transakcji wystąpiła we Wrocławiu i okolicy. Z dalszej analizy wyłączono obiekty o jednostkowych cenach poniżej 2 000 zł/m² Pn z uwagi na ich zły stan techniczny.

Wnioski:

- 1) przedmiotem większości transakcji (ok. 50 %) były obiekty o średniej wielkości od ok. 1 000 do ok. 2 000 m² Pu, oraz małe - poniżej 1 000 m² Pu
- 2) przeważająca większość transakcji prawem własności nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku występowało na rynku sporadycznie, nie obserwowano znaczącego wpływu różnic w prawie do gruntu na ceny transakcyjne
- 3) ceny transakcyjne były bardzo zróżnicowane od ok. 500 000 zł do ok. 18 mln za nowy duży hotel z podziemnym garażem w centrum Wrocławia
- 4) ceny jednostkowe netto (przeliczone na 1 m² pow. netto budynków) zróżnicowane w przedziale od 1 449 zł/m² Pu do ok. 8 000 zł/m² Pu
- 5) najwięcej transakcji odnotowano w kotlinie jeleniogórskiej - ok. 50 % ogólnej liczby we Wrocławiu i okolicy tylko kilka transakcji. Najwięcej transakcji miało miejsce w znanych dolnośląskich miejscowościach turystyczno-wypoczynkowych: Karpaczu, Szklarskiej Porębie

- 6) we Wrocławiu odnotowano kilka transakcji hotelami, które przede wszystkim były zlokalizowane w kamienicach w zwartej zabudowie w ścisłym centrum miasta. Były to transakcje o najwyższych cenach jednostkowych
- 7) Z odnotowanych transakcji wybrano kilkanaście, których przedmiotem były nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej, zestawiono je w tabeli nr 1.

Z przeprowadzonej analizy rynku wynika, że decydujący wpływ na wartość podobnych do wycenianej nieruchomości mają takie cechy jak: lokalizacja ogólna (atrakcyjność rynkowa) otoczenie i sąsiedztwo, stan techniczny i standard wykończenia, wyposażenie w instalacje, a także wielkość, sposób zagospodarowania i infrastruktura terenu. Zainteresowaniem potencjalnych inwestorów cieszą się nieruchomości o atrakcyjnej lokalizacji (w renomowanych miejscowościach wypoczynkowo-uzdrowiskowych), w otoczeniu terenów parkowych, w dobrym stanie techniczno-funkcjonalnym, z możliwie dużym "wolnym" terenem wokół zabudowań. Niższe ceny (pomimo stosunkowo korzystnej lokalizacji), osiągają "duże, zwarte" budynki w złym stanie technicznym, nie użytkowane od wielu lat, wymagające remontów generalnych.

Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości zabudowane budynkami funkcjonującymi (najchętniej kilkoma obiektami, o dobrym standardzie wykończenia), umożliwiającymi prowadzenie kompleksowej działalności (usługi noclegowe, restauracyjne, organizacja konferencji i szkoleń, usługi typu SPA itp.). Kilka budynków na nieruchomości stwarza możliwość równoczesnej obsługi większej ilości imprez oraz zmniejsza koszty eksploatacji (możliwość okresowego "wyłączenia" części obiektów z użytkowania). Nieruchomości z funkcjonującymi obiektami, dostosowanymi do aktualnych wymagań klientów, bardzo rzadko, stają się przedmiotem obrotu rynkowego.

Dla potrzeb oszacowania trendu zmiany cen w czasie przeanalizowano transakcje zawarte w okresie od stycznia 2023 do października 2025 roku na rynku regionalnym nieruchomościami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny.

Stwierdzono, że występuje znaczne rozproszenie cen za tego typu nieruchomości, które wynika z faktu, że nieruchomości zabudowane obiektami hotelowymi stanowiącą bardzo różnicowane obiekty pod względem wielkości, standardu, rodzaju wyposażenia w zaplecze dodatkowych usług, znajdują się w bardzo różnorodnym stanie technicznym i standardzie. Analiza cen sprzedaży tego typu nieruchomości, nie pozwoliła stwierdzić jakiegokolwiek regularności w zmianie wartości nieruchomości wraz z upływem czasu. Nieznaczne obniżenie cen w badanym okresie nie ma cech trendu. W związku z tym dla potrzeb niniejszej wyceny do dalszych obliczeń trend zmiany cen wynosi 0% - współczynnik wzrostu cen w czasie przyjmuje się równy jedności.

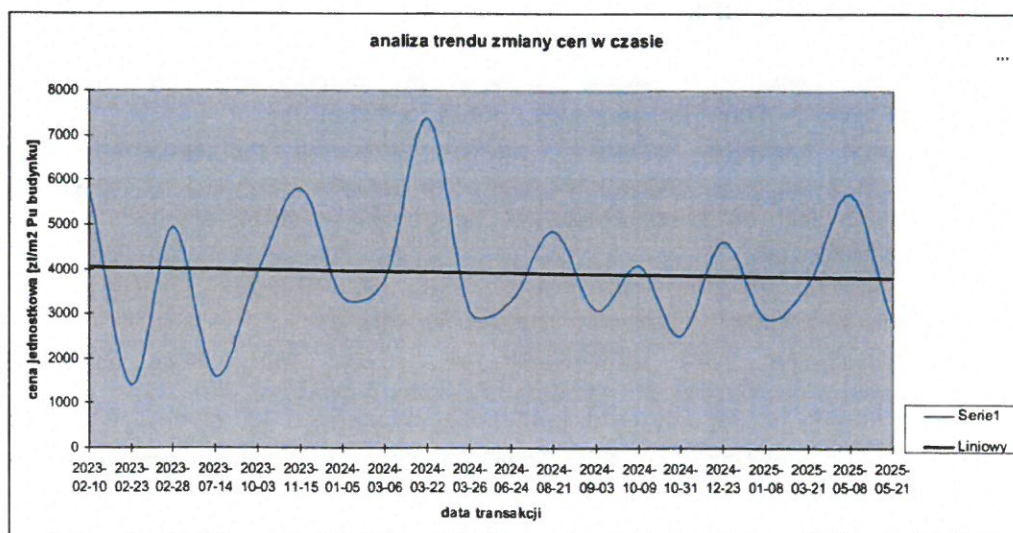


Tabela 1 zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny

lp.	data transakcji	Kp. A. Nr	Powiat	mięjsce	cena transakcyjna netto	powierzchnia działki (cok)	powierzchnia netto (obliczeniowa) budynków	cena 1 m2 Pa budynków (netto)	liczba pokoi	liczba miejsc noclegowych	restauracja	SPA	sala konferencyjna	sposób użytkowania	standard/stan techniczny
1	25	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	3 000 000	2480	814,8	3682	23	bd	tak	inet zabieg	nie	hotelowo-restauracyjny	dobry/zadawalający
2	24	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	1 650 000	1001	355,6	4640	bd	30	nie	nie	nie	nocowanie	przeciętny/zadawalający
3	24	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	4 000 000	2985	1595,9	2506	bd	50	tak	nie	nie	hotelowo-restauracyjny	przeciętny/zadawalający
4	24	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	2 450 000	1199	600,6	4079	12 dużych	30	nie	nie	tak	pensjonat	przeciętny/średni
5	24	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	4 000 000	960	1300	3077	20	40	tak	tak	nie	hotelowo-restauracyjny	bardzo dobry/dobry
6	24	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	5 500 000	5657	1134,6	4848	21	66	stółka	nie	nie	hotel turystyczny	przeciętny/zadawalający
7	24	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	2 470 000	590	756,0	3267	23	49	stółka	nie	nie	pensjonat	przeciętny/zadawalający
8	24	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	5 610 000	932	1824,3	3075	38	50	tak	tak+basen	tak	hotelowo-restauracyjny	bardzo dobry/dobry
9	24	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	1 900 000	646	506,9	3748	10	20	nie	nie	nie	nocowanie	przeciętny/przeciętny
10	24	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	2 670 000	3178	790,8	3376	13	30	tak	masaż	tak	hotelowo-szkoleniowy	dobry/dobry
11	23	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	6 379 200	1747	1100,0	5799	28	75	tak	tak	tak	hotelowo-restauracyjny	bardzo dobry/dobry
12	23	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	[REDAKOWANE]	3 780 000	4115	654,5	5776	13	30	tak	tak	tak	hotelowo-restauracyjny	dobry/dobry
jednostkowa cena minimalna								2506							
jednostkowa cena maksymalna								5799							
jednostkowa cena średnia								3989							
mediana								3715							

4.2. Oferty sprzedaży podobnych nieruchomości

Poniżej zestawione przykładowe oferty sprzedaży nieruchomości o podobnej funkcji



Dobrze prosperujący obiekt hotelowy Wrocław - Bielany Wrocławskie

📍 Bielany Wrocławskie, Kobierzyce

→ **5 900 000 zł**

5 807 zł/m²

1 016 m²



Zabytkowy budynek-funkcjonujący hotel w GÓRACH przy gran.czeskiej-WROCŁAW 110 km

📍 Duszniki-Zdrój, Modzki

→ **7 900 000 zł**

5 962 zł/m²

1 325 m² • 35 pomieszczeń • piętro 2



Hotel marzeń w uzdrowisku Świeradów-Zdrój

📍 Marsz. Józefa Piłsudskiego, Świeradów-Zdrój, lubański

→ **9 999 999 zł**

7 768 zł/m²

1 287 m² • 32 pomieszczenia • parter/2



Villa Karpacz - nieruchomość inwestycyjna

📍 Karpacz, karkonoski

→ **12 499 000 zł**

13 397 zł/m²

933 m² • 30 pomieszczeń • parter/3



Domy Wypoczynkowe Duszniki-Zdrój

📍 Duszniki-Zdrój, Modzki

7 580 000 zł

5 831 zł/m²

1 300 m²

4.3. Analiza obiektów konkurencyjnych

Baza noclegowa w województwie dolnośląskim jest bardzo zróżnicowana: od wysokiej klasy hoteli międzynarodowych sieci, przez hotele 2-3 gwiazdkowe, hostele, pensjonaty oraz apartamenty w budynkach wielorodzinnych przygotowane do wynajmu na krótkie okresy.

Baza noclegowa w podwrocławskich miejscowościach jest ściśle powiązana z Wrocławiem, zapewnia dostęp do atrakcji turystycznych i kulturalnych w mieście, stanowi doskonałą bazę wypadową do zwiedzania miasta i okolicy, zapewnia podobny komfort i standard, często za mniejsze pieniądze. W poniższej tabeli zestawiono wybrane oferty podobnych obiektów.

W Sobótce funkcjonuje

Tabela 2 Wybrane oferty bazy noclegowej z Sobótki i okolicy

lp	lokalizacja	cena za pokój 2 osobowy	łazienka	śniadanie	restauracja	standard
	Bielany EndHotel	189	tak	nie	nie	przeciętny
	Sobótka Hotel pod Jeleniem	330	tak	tak	tak	dobry
	Pokoje gościnne Winnica Celtica	200	tak	nie (30 zł)	nie	dobry
	Apartament w Starym Młynie	290	tak	nie	kuchnia z wyposażeniem w apartamencie	dobry
	Hotel Ślęza	278	tak	tak	tak	dobry
	Pałac Krobielowice (12 km od Sobótki)	269	tak	tak	tak	dobry
	Sobótka - Sobotel	245	tak	tak	bar	dobry
	Domasław -Eclipse*** (43/70)	289	tak	tak	tak	wysoki
	Park Hotel Świdnica	290	tak	tak	tak	wysoki
	Kąty Wrocławskie hotel Azyl	274	tak	nie	tak	dobry

cena minimalna

189

cena maksymalna

330

VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Hotel jako obiekt wyceny

Obiekty hotelarskie i gastronomiczne prowadząc działalność dochodową są przedmiotem złożonych oddziaływań warunków ekonomicznych i rynkowych. Konkurują one wzajemnie, a także pośrednio z innymi branżami, o pozyskanie jak największego udziału w wydatkach klientów tj. docelowych konsumentów.

Każdy hotel, aby móc efektywnie sprzedawać swój „towar – usługi”, powinien objąć „pod jednym dachem” różne rodzaje działalności gospodarczej, ponieważ ma to istotne znaczenie dla zyskowności całego obiektu. Należy więc rozpatrywać funkcjonowanie hotelu w kontekście różnych rodzajów działalności, jakie się w nim prowadzi dotychczasowo lub można realizować w przyszłości. Do najważniejszych form działalności hotelu należą:

- wynajem pokoi, sal okolicznościowych
- żywienie zbiorowe i indywidualne
- wydawanie i przygotowywanie napojów alkoholowych
- obsługa konferencji, seminariów, szkoleń
- obsługa imprez okolicznościowych i bankietów

- usługi uzupełniające: pranie, prasowanie, wymiana walut, itp.
- usługi biurowe: internet, maszynopisanie itp.;
- usługi dodatkowe: wycieczki, zwiedzanie, turystyka itp.,
- aneks SPA: gabinet odnowy, sauna, basen fitness, fryzjer itp.;

2. Wybór podejścia i metody wyceny

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj nieruchomości, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej będącej przedmiotem niniejszego opracowania, zastosowano podejście porównawcze.

Podejście porównawcze (art. 153 ust.1 przepisu [III 2.2]) **Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.**

Rozporządzenie [przepis III 2.3]

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

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

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.

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

§8 ust. 2.

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.

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej określono metodą korygowania ceny średniej.

Przez nieruchomość podobną (art. 4 punkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami) należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

2.1. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej

- Zestawienie transakcji nieruchomości podobnych przyjętych do analizy porównawczej
- Oznaczenie ceny maksymalnej, minimalnej oraz średniej.
- Opis nieruchomości o granicznych cenach transakcyjnych.
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:
 - $C_{jmin}/C_{jśr}$ - dolna granica sumy współczynników korygujących
 - $C_{jmax}/C_{jśr}$ - górna granica sumy współczynników korygujących
- Ustalenie rodzaju i wag atrybutów porównawczych
- Analiza nieruchomości wycenianej w aspekcie przyjętych cech rynkowych, ustalenie współczynników korygujących u_i .
- Określenie wartości jednostkowej nieruchomości z zastosowaniem formuły obliczeniowej przedstawionej poniżej.

Formuła obliczeniowa

właściwa dla wyceny metodą korygowania ceny średniej:

$$W_N = P_N \times W_M$$

gdzie:

- W_N – wartość rynkowa nieruchomości
- P_N – powierzchnia nieruchomości w przyjętych jednostkach porównawczych
- W_M – wartość jednostkowa [zł/m²]

$$W_M = C_{śr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

- $C_{śr}$ – średnia jednostkowa cena wyznaczona ze zbioru nieruchomości podobnych
- u_i – wartość współczynnika korygującego przypisanego atrybutowi rynkowemu
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej ilości cech rynkowych nieruchomości
- K – współczynnik korekty z przedziału [0,90 – 1,10] stosowany wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy przedmiot wyceny posiada nałożone ograniczenia lub szczególne wady bądź zalety wykraczające poza cechy określone dla przyjętego pod względem rodzajowym i obszarowym rynku w okresie jego monitorowania).

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami.

3. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

3.1. Obiekty wybrane do porównań

Do porównania przyjęto, po wnikliwej analizie, nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej, których ceny skorygowano o trend czasowy, zgodnie z analizą przeprowadzoną w rozdz. VII. pkt 4 ppkt 4.1. Jako jednostkę porównawczą przyjęto skorygowaną cenę jednostkową przeliczoną na 1 m² powierzchni netto budynków.

*Pod pojęciem „powierzchnia netto budynków” rozumie się w niniejszej wycenie sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń w budynkach”.

Powierzchnie netto budynków przyjmowano do celów niniejszej wyceny na podstawie informacji z aktów notarialnych lub w przypadku ich braku – na podstawie informacji z ofert sprzedaży nieruchomości lub oszacowano na podstawie powierzchni zabudowy budynków, bryły budynków, ilości kondygnacji i empirycznego wskaźnika oszacowanego na podstawie własnej wieloletniej wiedzy fachowej rzeczoznawcy majątkowego i mgr inżyniera geodety. Powierzchnie netto budynków obejmują również piwnice i poddasza użytkowe.

Z uwagi na ochronę danych osobowych ukryto informacje pozwalające zidentyfikować nieruchomości i strony transakcji. Pełna tabela jest w egzemplarzu archiwalnym (zbiór komputerowy) i może być udostępniana w przypadkach prawem przewidzianych.

Wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania są zabudowane turystycznymi obiektami noclegowymi (hotele, hostele, motele, pensjonaty), mają podobny dostęp infrastruktury technicznej (sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i gazowej).

3.2. Określenie wag cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości wpływają na ceny transakcyjne i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Wagę cechy rynkowej należy rozumieć jako miernik wpływu danej cechy na cenę transakcyjną. Cechy rynkowe nieruchomości mają różne wagi. Wagi cech określa się dla przyjętego na potrzeby opracowania zdefiniowanego rynku regionalnego, odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości. Wagę cechy rynkowej należy odnieść do założenia mówiącego, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną C_{min} a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w zbiorze przyjętych do dalszych analiz transakcji rynkowych. Analiza cech rynkowych sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała brak możliwości wyprowadzenia wag istotnych atrybutów rynkowych wynikających z preferencji inwestorów w sposób analityczny, z uwagi na małą ilość zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości różniących się tylko jedną cechą a pozostałe równe. Wagi istotnych cech rynkowych należy określić analitycznie gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji rynkowych. Wobec powyższego autorka określiła wagi istotnych cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie: badań marketingowych, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców, analiz ofert kupna - sprzedaży w biurach pośrednictwa, opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami. Dla określenia wag pomocne były również analizy z rynku krajowego, rodzajowo podobnego,

gdzie z uwagi na większą ilość zawartych transakcji można określić wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości.

Wagi cenotwórczych cech rynkowych i ich zakresy kwotowe przedstawia arkusz wyceny. Dokonano również rozkładu cech rynkowych w obrębie zakresów kwotowych w celu przypisania wielkości poprawek korygujących ze względu na cechy różniące nieruchomości przyjęte do porównania. Przyjęto założenie, że układ rozkładu cech rynkowych jest liniowy (ciągły) dla $n > 2$ oraz binarny dla $n = 2$, gdzie: n = ilość stanów danej cechy, $n-1$ = ilość zakresów cząstkowych.

tabela 3 Cechy rynkowe i ich wagi

Cechy rynkowe	Opis cechy	Waga cechy
Lokalizacja na obszarze badanego rynku	- atrakcyjna – miejscowości turystyczne w powiecie karkonoskim: Karpacz i Szklarska Poręba - bardzo dobra - w bezpośrednim sąsiedztwie Wrocławia oraz w innych miejscowościach turystycznych i uzdrowiskowych - korzystna - w niewielkim oddaleniu od Wrocławia, w innych miejscowościach turystycznych - przeciętna - w pozostałych miejscowościach	30%
Funkcja zabudowy	- bardzo dobra - obiekty hotelowe standaryzowane: z restauracją i pełnym wyposażeniem w usługi dodatkowe (sale konferencyjne, SPA, basen, fitness itp) - dobra - obiekty hotelowe standaryzowane z restauracją ale z ograniczonym dostępem do usług dodatkowych - przeciętna - tylko usługi hotelowe (nocowanie)	30%
Stan techniczny budynków	- bardzo dobry - obiekty kilkuletnie lub po generalnych remontach i modernizacji, - dobry - obiekty wymagające bieżących remontów - zadowalający - wymagający modernizacji i remontu o większym zakresie	10%
Zagospodarowanie terenu	- bardzo dobre - teren ogrodzony, place zabaw dla dzieci, siłownie terenowe, boiska, miejsca grilowo -rekreacyjne, parkingi, zieleni itp - dobre - mniejszy zakres urządzeń sportowo-rekreacyjnych, - przeciętne - teren ogólnie dostępny, urządzenia sportowo-rekreacyjne ograniczone, zieleni mało atrakcyjna	10%
Wielkość obiektu	- mały - do 700 m² Pn - średni - 701 - 1200 m² Pn - duży - powyżej 1300 m² Pn	20%

3.3 Opis nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównań o wartościach skrajnych ($C_{j\min}$, $C_{j\max}$) w aspekcie cech rynkowych

Tabela 4

Cechy rynkowe	Cena max poz. 11	Cena min poz. 3	Nieruchomość wyceniana
Lokalizacja na obszarze badanego rynku	atrakcyjna	przeciętna	korzystna
Funkcja zabudowy	bardzo dobra	dobra	dobra
Stan techniczny budynków	bardzo dobry	zadowalający	dobry
Zagospodarowanie terenu	bardzo dobre	przeciętne	przeciętne
Wielkość obiektu	średni	duży	duży

3.4. Obliczenia wartości rynkowej

W tabeli nr 5 przeprowadzono obliczenia i wycenę prawa własności nieruchomości zabudowanej.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Tabela 5

Cena średnia	3 989,00
Cena max	5 799,00
Cena min	2 506,00

śr(max-min)	4 152,50	asymetria	1,04
Cmax-Cmin	3 293,00	Gg	1,454
		Gd	0,628

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczy- nników	Ilość ocen cech	Oceny cech
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			Ud	Uśr	Ug	Ui	n	1÷n
1	lokalizacja na obszarze badanego rynku	30%	0,188	0,300	0,436	0,263	4	2
2	funkcja zabudowy	30%	0,188	0,300	0,436	0,300	3	2
3	stan techniczny budynku	10%	0,063	0,100	0,145	0,100	3	2
4	zagospodarowanie terenu	10%	0,063	0,100	0,145	0,063	3	1
4	wielkość obiektu	20%	0,126	0,200	0,291	0,126	3	1
	Suma	100%	0,628	1,000	1,454	0,851		

6	Wartość średnia 1 m ² Pn	3 989 zł
7	Wartość średnia skorygowana 1 m ² Pn	3 396 zł
8	Wartość rynkowa	6 639 180 zł
9	Wartość rynkowa po zaokrągleniu	6 600 000 zł
	Słownie złotych: sześć milionów sześćset tysięcy	

IX. ANALIZA WYNIKÓW I WNIOSKI KOŃCOWE

- 1) W wyniku przeprowadzonej wyceny oszacowano wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem hotelu i budynkiem pomocniczym gospodarczo - garażowym z kotłownią, położonej w Sobótce przy ul. Adama Mickiewicza 4, na kwotę:

6 600 000 - zł

słownie złotych: sześć milionów sześćset tysięcy

Oszacowana wartość przeliczona na jednostkę powierzchni netto budynku (zawiera w sobie również wartość gruntu) wyniosła 3 396 zł/m² Pn, co jest wartością nieco poniżej średniej w grupie nieruchomości podobnych przyjętych do porównań i jest adekwatna do cech rynkowych jakie nieruchomość posiada a przede wszystkim lokalizacji w oddaleniu od Wrocławia oraz funkcji zabudowy i wielkości obiektu. Aktualny sposób użytkowania obniżył standard hotelu, ale jednak w miarę sprawnie można by przywrócić funkcje gastronomiczne i rekreacyjno-wypoczynkowe (saunę, grotę solną i inne, co zostało uwzględnione w wycenie

- 2) Wartość nieruchomości uzyskana przez zastosowane w wycenie podejście odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:
- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
 - mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
 - są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
 - nie działają w sytuacji przymusowej,
 - upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku..

X. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Wartość rynkowa nieruchomości oszacowana jest zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie oraz zgodnie ze Standardem Zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Wartość nieruchomości została wyznaczona dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu, cen, popytu i podaży na rynku w chwili wykonywania wyceny. Wycena nie uwzględnia zatem ewentualnej zmiany wartości nieruchomości, mogącej nastąpić w przyszłości, na skutek np. zmiany funkcji, zużycia technicznego, zmiany podaży i popytu itp.
3. Wartość nieruchomości oszacowano na podstawie cen transakcyjnych ujawnionych w aktach notarialnych, skorygowanych o podatek VAT (cen netto).
4. Wszystkie dane o zawartych transakcjach sprzedaży, na które powołuje się rzeczoznawca, są udokumentowane i w jego posiadaniu. Zgodnie z art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze względu na konieczność zachowania

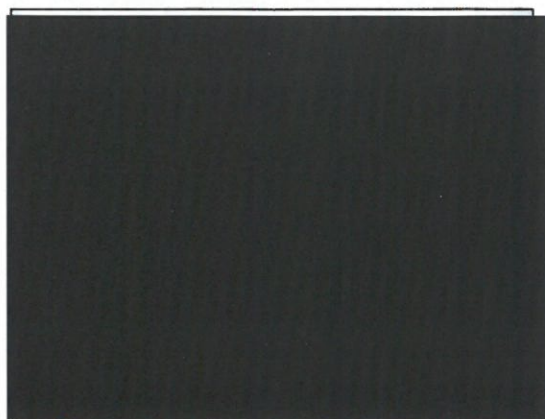
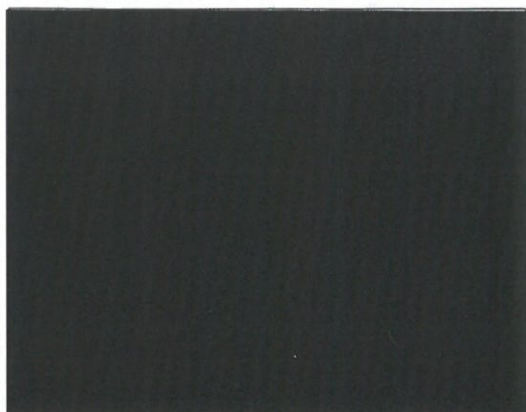
tajemnicy zawodowej w niniejszym opracowaniu nie ujawniono danych mogących osobom postronnym umożliwić identyfikację nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży bądź też stron transakcji. W uzasadnionej sytuacji rzeczoznawca udostępni do wglądu dokumenty, na które się powołał.

5. Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej budynków. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dostępnej dokumentacji.
6. Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez wiedzy i zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji. Wykorzystanie niniejszego opracowania przez osoby trzecie, bez wiedzy i zgody autora – rzeczoznawcy, nie rodzi skutków prawnych.
7. Oszacowana w opracowaniu wartość rynkowa nieruchomości może służyć jedynie w celu określonym w punkcie 1.4 niniejszego opracowania. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
8. Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
9. Dalsze publikowanie operatu szacunkowego, w szczególności w sieci Internet może odbywać się tylko i wyłącznie po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nich zawartych

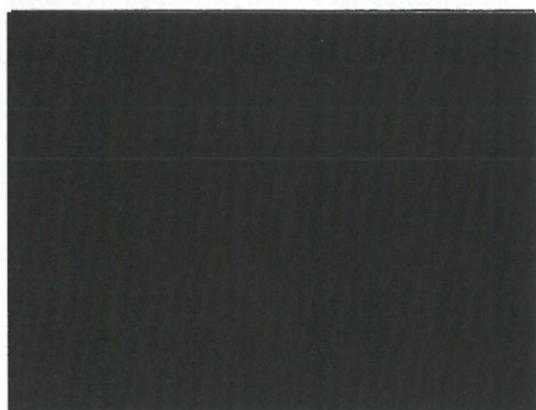
XI. PODPIS RZECZOZNAWCY

Bielany Wrocławskie, dnia 31 października 2025 roku

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

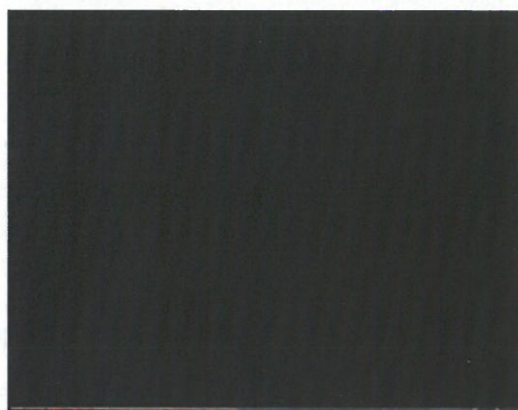


elewacje budynku

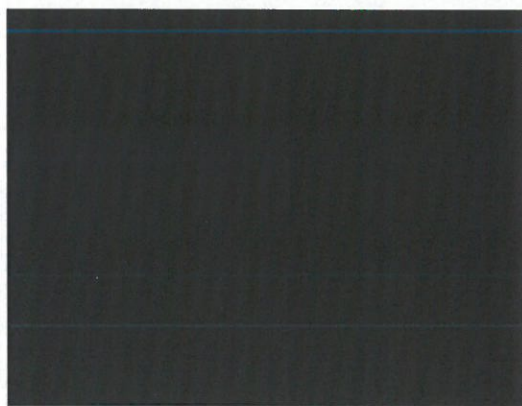




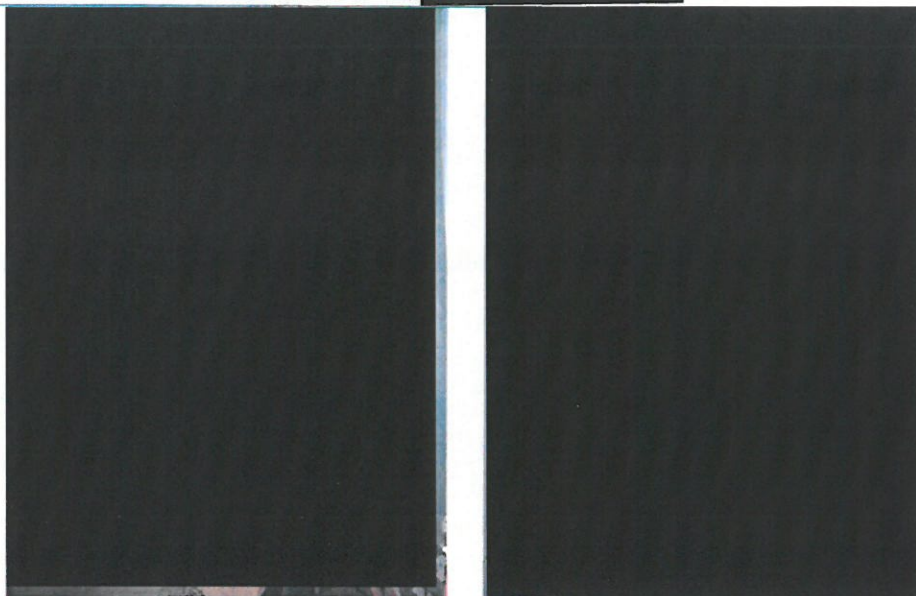
sąsiedztwo i otoczenie



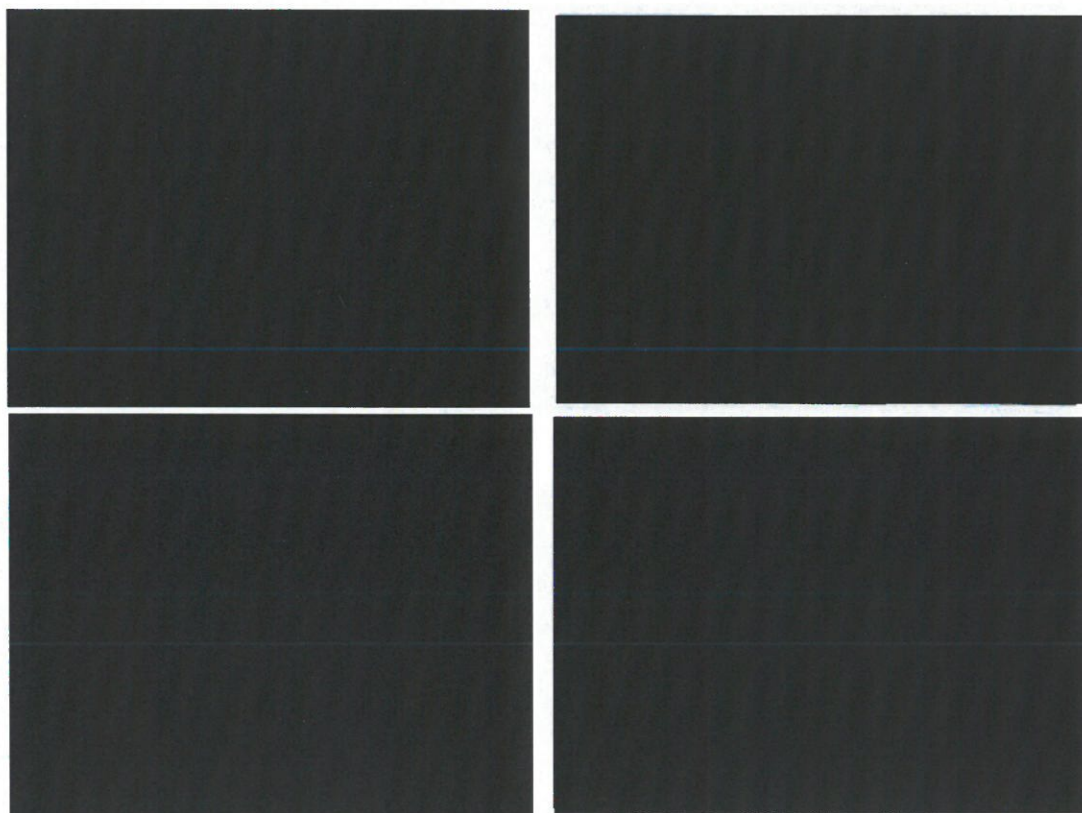
recepcja i barek



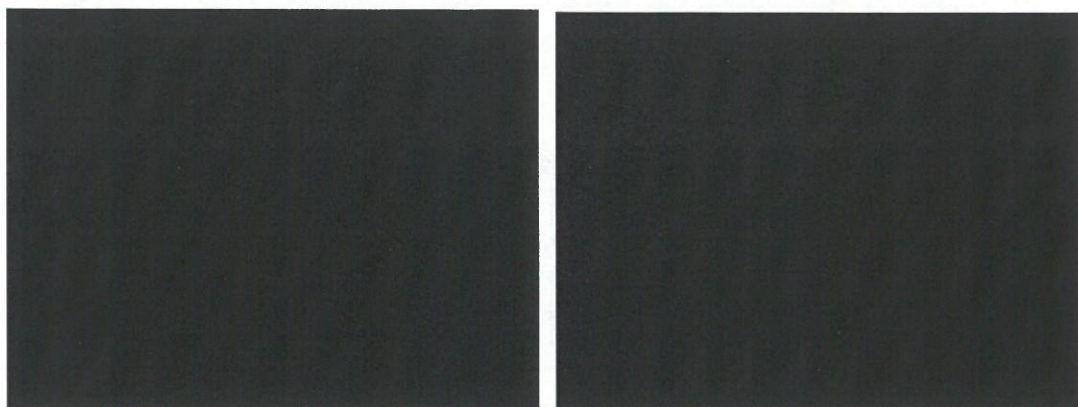
kuchnia i zaplecze



wyposażenie kotłowni

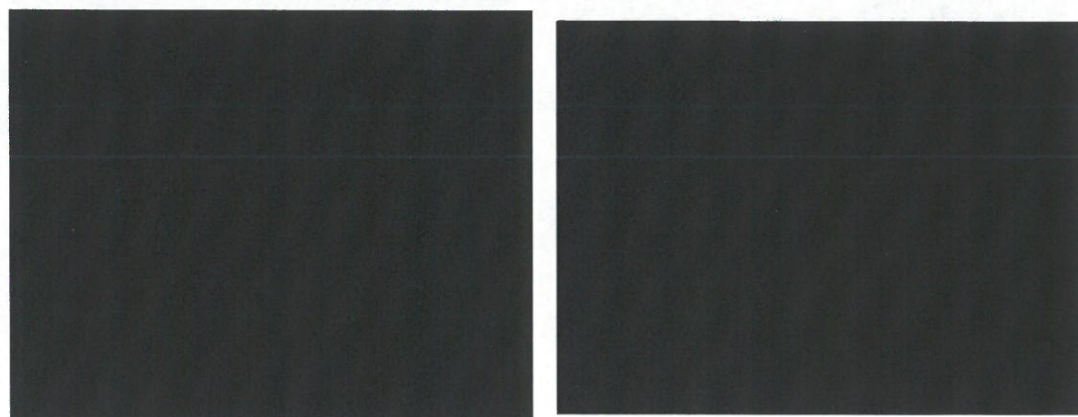
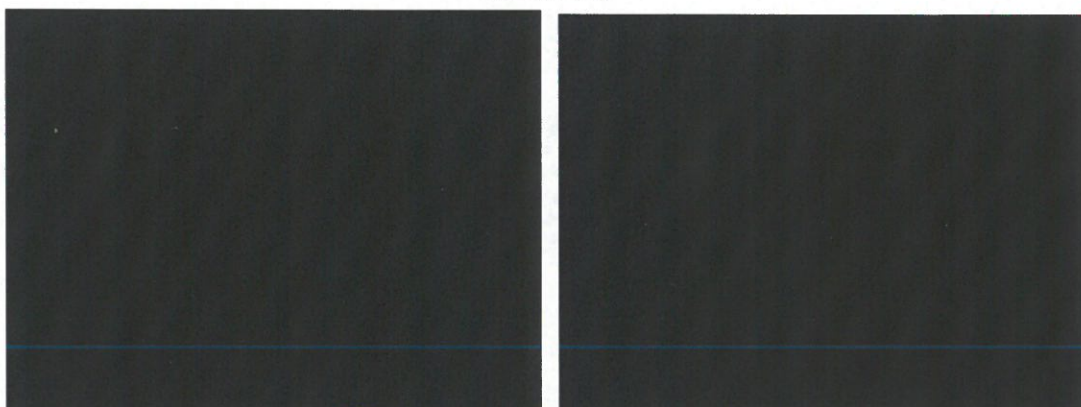


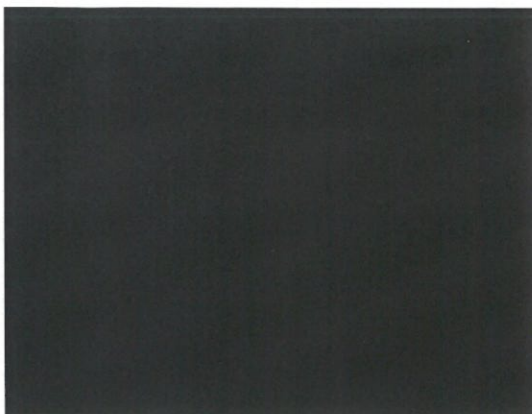
Część hotelowa



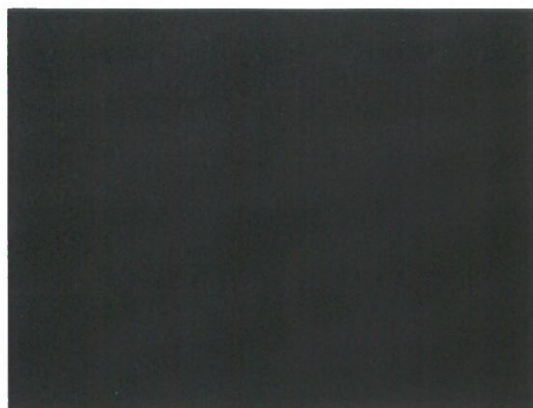
klatka schodowa z windą

STREFA SPA



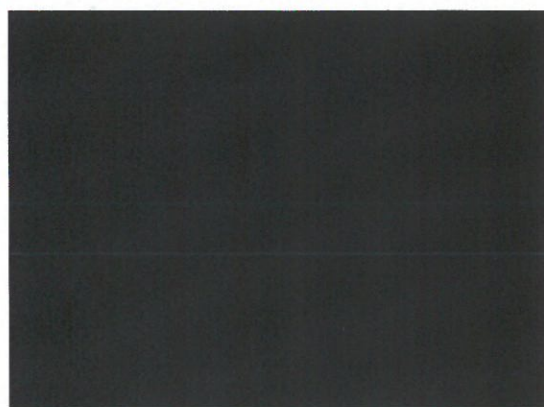
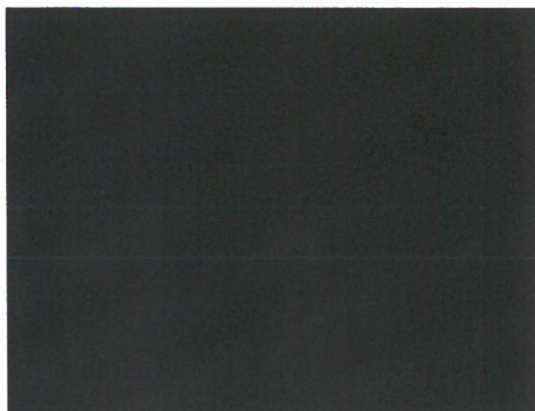
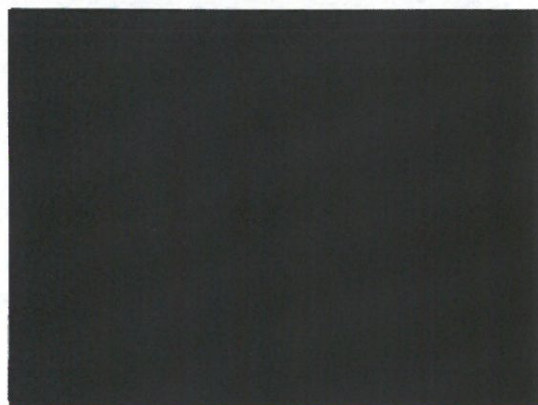
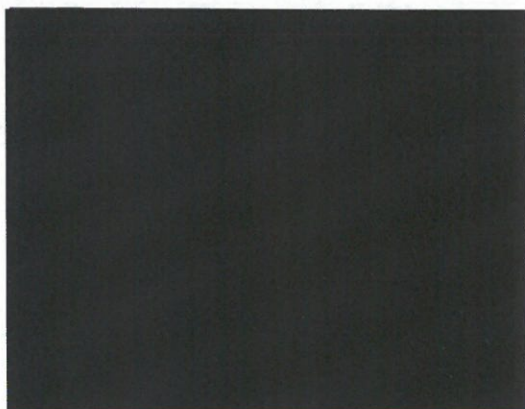


studnia z wodą do całodobowego odpompowywania

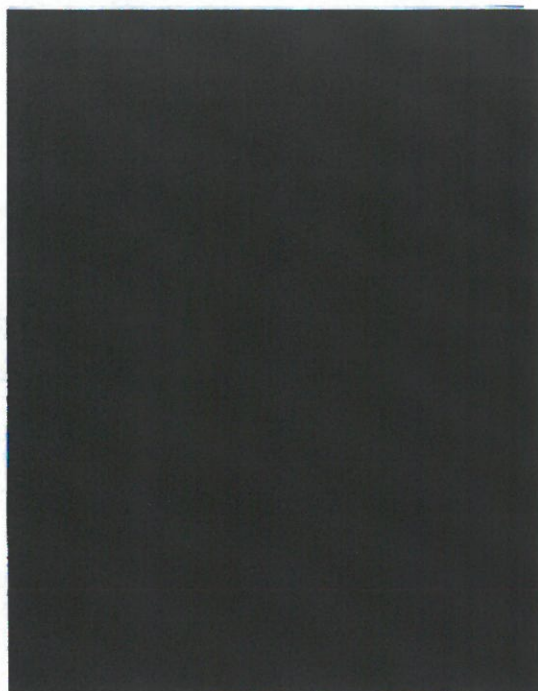
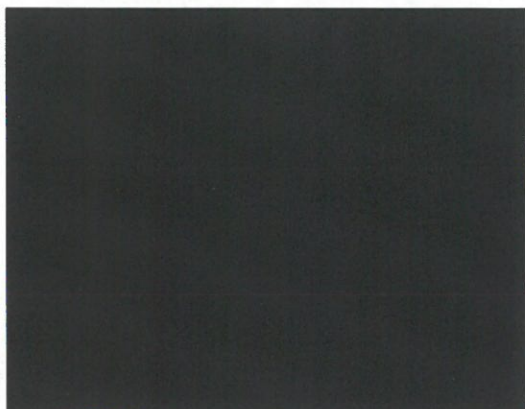


częściowo rozebrana grotą solna

BUDYNEK GARAŻOWO - GOSPODARCZY



kotłownia gazowa



Temat: Przeniesienie siedziby Urzędu Miasta i Gminy Sobótka

Założenia wstępne:

1. Przeniesienie / remont / zakup siedziby urzędu rozpatrywane w 4 opcjach:

- a) Budowa nowej siedziby urzędu miasta i gminy – wybrane lokalizacje
- b) Remont istniejącego obiektu
- c) Przebudowa budynku położonego przy ul. Strzelców
- d) Zakup hotelu przy ul. Mickiewicza 4

2. Wymogi podstawowe stawiane obiektom:

Ilość osób zatrudnionych UMIG i OPS: ok. 70 osób (stan na 01.2026)

Ilość wydziałów UMIG i OPS: 6 + 1 OPS

Obiekt dostosowany dla osób niepełnosprawnych

Dobra dostępność dla mieszkańców

Podstawowe wyposażenie w pomieszczenia: sala ślubów, sala konferencyjna, archiwum, pomieszczenia pracownicze, pomieszczenia socjalne, toalety dla niepełnosprawnych.

3. Dlaczego w ogóle mamy przenieść Urząd? Powody kilka przykładów

- 1. Podniesienie jakości obsługi mieszkańców (osoby niepełnosprawne, osoby starsze, matki z dziećmi, osoby z dysfunkcjami).
- 2. Podniesienie jakości pracy pracowników (brak pomieszczeń socjalnych, brak miejsca, wilgoć w przyziemiu w biurach pracowniczych).
- 3. Centralizacja pracy instytucji Gmina i OPS.

Jaka powierzchnia powinna przypadać na pracownika?

Szczegółowe wytyczne: Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (DzU z 2003 r. nr 169, poz. 1650 ze zm.). – 2 m² powierzchni wolnej w biurze na pracownika.

Wg FINE: Ile metrów na 1 pracownika w całym biurze? Obligatoryjne 2 m² wolnej powierzchni biurowej na pracownika to jeszcze nie wszystko. Pamiętaj też o powierzchni zastawionej meblami, np. biurkiem, regałami i sprzętami biurowymi. Przyjmuje się więc, że na jedną osobę zatrudnioną w firmie trzeba przeznaczyć co najmniej 6–7 m² powierzchni roboczej – w przypadku jednopokojowego biura. Do tego dodaj jeszcze powierzchnię przestrzeni wspólnych, np. jadalni pracowniczej, kuchni, korytarzy. Ile metrów na 1 pracownika przeznaczyć w sumie? Przeważnie to ok. 7–10 m². Górna granica tego zakresu liczbowego jest rynkowym standardem, który pozwala na zapewnienie pracownikom komfortowych warunków. Najwyższy poziom wygody oferują biura, w których na osobę przeznaczają się ok. 12,5 m². Typ pomieszczenia biurowego a jego powierzchnia. Zależnie od typu pomieszczeń biurowych ich powierzchnia w przeliczeniu na jednego pracownika może się różnić. Mniejsze zagęszczenie jest konieczne w niewielkich biurach o tzw. zamkniętym układzie, a większe w przypadku sal szkoleniowych czy powierzchni biurowej typu open space. Ile metrów na 1 pracownika wybrać? Przyjmuje się, że w kilkusobowych biurach o zamkniętych ścianach na jednego pracownika trzeba liczyć min. 6–7 m², optymalnie 10 m², a bardzo komfortowo – powyżej 12 m². W open space minimum wynosi 6,5–7,5 m², a standardowa powierzchnia to ok. 8,5–10 m² na osobę.

Wniosek:

Powierzchnia biur odpowiednia do pracy:

- 1 pracownik – 10 m² pom. biurowe
- 2 pracowników – 14 m² pom. biurowe
- 3 pracowników – 21 m² pom. biurowe

A. Nowa zabudowa Gminy

Analiza zabudowy należącej do Gminy Sobótka przy ul. B. Chrobrego.

- Powierzchnia działek łączna: $27314 + 7934 + 7319 + 3361 + 3049 + 3030 + 6745 + 8849 = 67601 \text{ m}^2 = \mathbf{6.7601 \text{ ha}}$

- Przeznaczenie w planie miejscowym:

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B-US/UT 1, B-US/UT 2, B-US/UT 3, BUS/UT 4 ustala się: 1) podstawowe przeznaczenie na usługi z zakresu sportu i rekreacji oraz turystyki; 2) dopuszczalne przeznaczenie na inne usługi, urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty służące organizacji imprez kulturalnych lub masowych, parkingi oraz zieleni.

7) przeznaczenie podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

8) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

1) w budynkach, z wyjątkiem obiektów sportowo – rekreacyjnych mieszczących boiska, korty, baseny pływackie lub lodowiska należy zastosować dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe dachy o symetrycznych połaciach;

2) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów B-US/UT 1 - B-US/UT 3 nie może być mniejszy niż 0,7 dla terenu B-US/UT 4 nie może być mniejszy niż 0,5;

Z zapisów ogólnych dot. usług:

5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie własnym w ilości co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług.

• Wnioski:

1/ Okoliczna zabudowa to zabudowa sportowa, rekreacyjna, usługowa hotelowa i gastronomiczna (stadion, drogi rowerowe, tor mtb, hotele prywatne, parkingi gminne). Zabudowa Urzędu Miasta i Gminy nie pasuje do charakteru i przeznaczenia terenu.

2/ Przeznaczenie podstawowe w planie miejscowym nakierowuje na zabudowę sportową, rekreacyjną, turystyczną. Urząd Miasta i Gminy nie jest podstawowym przeznaczeniem zabudowy zgodnie z planem miejscowym.

3/ Dopuszczona jest zabudowa innych usług (np. o funkcji biurowej), jednakże nie może ona zajmować więcej niż powierzchnia podstawowa. Brak zabudowy z zakresu funkcji podstawowej uniemożliwia zaprojektowanie i wybudowanie zabudowy z przeznaczenia dopuszczalnego. Powierzchnia przeznaczenia podstawowego > powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego. Niniejszy zapis prawdopodobnie wyklucza zabudowę o przeznaczeniu dopuszczalnym, bez istniejącej lub projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym.

4/ Docelowo na terenie przy stadionie powstanie nowych ok. 150 miejsc postojowych. Istniejące ok. 200 miejsc postojowych przy Armii Krajowej. Łącznie docelowo 350 miejsc postojowych. Duży potencjał pod imprezy sportowe, bazę sportową. Duży potencjał pod parking z miejscami płatnymi. Nieefektywne z punktu widzenia charakteru gminy zarządzenie mieniem i przeznaczeniem mienia.

5/ Odległość od pl. Wolności ok. 1.32 km (przez Al. Św. Anny) i 1.98 km (przez ul. Świdnicką). Większa odległość niż budynek przy ul. Strzelców i przy ul. Mickiewicza 4 od centrum.



Usytuowanie względem miasta.

6/ Budowa wraz z projektem czas inwestycji ~ 2 lata.

7/ Konieczność poniesienia wydatków na zagospodarowanie terenu przy budynku, w tym prawdopodobnie ilość miejsc postojowych 30-50 dla pow. 2000 m² budynku. Teoretycznie 70 pracowników może przyjechać samochodami, konieczny zapas dla mieszkańców.

8/ Brak środków przeznaczonych na zakup działki. Wykorzystanie własnych zasobów.

9/ Swobodna, nieograniczona zabudowa w zakresie kształtowania powierzchni budynku i zagospodarowania terenu.

10/ Nowa zabudowa większa jakość > stara zabudowa mniejsza jakość.

11/ Dodatkowe miejsca postojowe w ramach budowy stanowiące uzupełnienie okolicznej zabudowy.

12/ Koszty dla referencyjnych 2000 m² powierzchni netto:

Szacunkowe, na podstawie wskaźników cenotwórczych np. BISTYP lub poprzednich zamówień:

Budynek: przedział od 4000 zł/m² do 6000 zł/m², przedział od 8 do 12 mln zł.

Uwaga: w Bistypie koszty od 3800 do 4800 m², nie uwzględniają działki i zagospodarowania. Ceny rynkowe wskazują że koszt większy (np. skala porównawcza).

Zagospodarowanie terenu dodatkowy koszt.

Koszt działki referencyjnie dla 0.5 ha = 1 mln zł (przyjęto 200 zł / m²)
Wyposażenie wnętrz: 1 mln zł
SUMA: 12-16 mln zł. **Średnia cena 14 mln zł.**

SKALA PORÓWNAWCZA

- Świetlica Wojnarowice wraz z zagosp. terenu: 829.101,51 zł / 118,18 m²
- Świetlica Stary zamek wraz z zagosp. terenu: 1.592.708,09 zł / 127,80 m²
- Świetlica Okulice wraz z zagosp. terenu: 1.329.550,23 zł / 116,10 m²
- Centrum Sportu Zebrzydów wraz z zagosp. terenu: 6 mln zł / 650 m²

Starostwo Powiatowe we Wrocławiu

- Rozbudowa budynku Starostwa Powiatowego we Wrocławiu wraz z przebudową istniejącego budynku, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie siedziby Starostwa Powiatu Wrocławskiego we Wrocławiu.
- Rozbudowa o pow. użytkowej 2 410,50
- Koszt budowy roboty w przetargu: 26 874 270,00 zł
- Dotacja: RFIL – 3.000.000,00 zł
- Data realizacji: 2021 r.

Gmina Goszczyn gmina wiejska

- Budowa budynku Urzędu Gminy w miejscowości Goszczyn
- Budynek o pow. użytkowej 625 m².
- Budynek parterowy, dach z blachodachówki dwuspadowy
- Łącznie 17 pomieszczeń biurowych
- Koszt budowy roboty w przetargu: 5.7 mln.
- Liczba mieszkańców: 3000 osób
- Ilość stanowisk w Urzędzie: 17 osób
- Dotacja Polski ŁAD
- Data realizacji: 2022 r.

Gmina Dziadowa Kłoda gmina wiejska

- Roboty budowlane Budowa budynku Urzędu Gminy w miejscowości Dziadowa Kłoda, gmina Dziadowa Kłoda
- Budynek o pow. użytkowej 750 m², parterowy, dach dwuspadowy
- Łącznie 17 pomieszczeń biurowych
- Koszt budowy roboty w przetargu: 6.1 mln
- Liczba mieszkańców 4600 osób
- Ilość stanowisk w Urzędzie: 19 osób
- Dotacja Polski ŁAD

- Data realizacji: 2022 r.

Kurzężnik gmina wiejska

- „Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa budynku Urzędu Gminy oraz rozbiórka istniejącego budynku biurowego w Kurzężniku”
- Koszt budowy roboty w przetargu: 6,5 mln a nie 5.5 mln
- Powierzchnia użytkowa: Parter 427 m2, Piętro 427 m2
- Łącznie 22 pomieszczeń biurowych
- Liczba mieszkańców 9100 osób
- Ilość stanowisk w Urzędzie: 34 osoby
- Dotacja Polski Ład
- Data: 2024 r.

Kobylnica gmina wiejsko miejska

- Budowa drugiego budynku urzędu obok starego (z docelowym łącznikiem)
- Koszt budowy roboty w przetargu: 4.5 mln zł
- Powierzchnia 530 m2
- Liczba mieszkańców 4600 osób
- Ilość stanowisk w Urzędzie: 51 osób
- Dotacja RFIL
- Data: 2021 r.

Żmigród gmina miejsko wiejska

- Nowa siedziba Urzędu Miejskiego w Żmigrodzie – adaptacja budynku przy ul. Batorego w Żmigrodzie
- Koszt budowy roboty w przetargu: 13.942 mln zł (pozostałe ceny dużo wyższe!)
- Powierzchnia użytkowa: 1 787,33 m2
- Łącznie 40 pomieszczeń biurowych
- Liczba mieszkańców 14 864 osób
- Ilość stanowisk w Urzędzie: 55 osób
- Dotacja Polski Ład
- Data: 2024 r.

Czernica gmina miejsko wiejska

- Przebudowa i rozbudowa budynku Urzędu Gminy
- Koszt budowy roboty w przetargu: 28.0 mln zł
- Powierzchnia istniejący budynek: 1045 m2, rozbudowa 1544 m2, gospodarczy: 118 m2, suma: ~ 2700 m2.
- Liczba mieszkańców 25000 osób

- Ilość stanowisk w Urzędzie: 90 osób
- Dotacja Polski Ład
- Data: 2023 r.

WNIOSKI:

1. Budowa nowego urzędu oraz ops wyniesie 18-20 mln zł plus wyposażenie.
2. Dotacje, w większości na budowę urzędów realizowane były z programów dotacyjnych które już nie funkcjonują (Polski Ład, RFIL).
3. Gmina Czernica uzyskała 10 mln zł na dotacje na budowę urzędu i wskazuje, że jest to największa dotacja jaką kiedykolwiek uzyskała. W związku z powyższym należy ocenić, że koszt budowy nowego obiektu wyniesie przy bardzo pozytywnym scenariuszu 10 mln zł środków własnych. Termin budowy należy liczyć w latach (ok. 3 lata) przy bardzo sprawnej procedurze inwestycyjnej.
4. W wyżej wymienionych kosztach nie liczone są koszty obsługi budowy (dokumentacja projektowa, nadzór inwestorski), który może wynieść do 5 % wartości robót budowlanych.
5. Nowa zabudowa jakościowo będzie lepsza od starej, jednakże kosztowo dużo większa. Nowa zabudowa bez dotacji w realiach budżetu gminnego nie będzie możliwa do zrealizowania.
6. Zabudowa Urzędu i OPS na ul. B. Chrobrego ogranicza możliwości rozwoju terenu w latach przyszłych w kontekście celu gminnego tj. rozwoju turystyki, sportu i rekreacji.

B. Analiza zabudowy należącej do Gminy Sobótka przy ul. Świdnickiej obok Hali sportowej.

Powierzchnia działki: 1364 – 10895 m²

Plan miejscowy C-U9:

§ 56. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C-U 1, C-U 2, C-U 3, C-U 4, C-U 5, C-U 6, CU 7, C-U 8, C-U 9, C-U 10 ustala się: 1) podstawowe przeznaczenie na usługi; 2) dopuszczalne przeznaczenie na mieszkania, parkingi oraz zieleni.



Wnioski:

- 1/ Działka dopuszcza zabudowę usług publicznych, możliwe jest wybudowanie Urzędu i OPS.
- 2/ Blisko do pl. Wolności – ok. 500 m (dobra odległość od centrum).
- 3/ Jest to jedyna działka na ewentualną dodatkową zabudowę (rezerwa) dla budynków oświatowych – żłobek, przedszkole. Utrata tej działki na rzecz urzędu powoduje w przyszłości zablokowanie powyższej zabudowy.
- 4/ Funkcjonalnie lepiej pasowałby basen (np. delfinek) z którego mogłyby korzystać dzieci z Sobótki i Sobótki Zachodniej oraz mieszkańcy gminy.
- 5/ Budowa urzędu i ops zwiększy ruch samochodowy w tej części Sobótki, co będzie bardziej niebezpieczne dla dzieci ze Szkoły Podstawowej.

6/ W okolicy zbyt mało jest miejsc postojowych dla obsługi Szkoły, Urzędu i OPS. Konieczne wybudowanie na niniejszej działce nowego parkingu, co zwiększy wartość i koszt inwestycji.

7/ Koszty i pozostałe wnioski dla nowej zabudowy jw. ul. B. Chrobrego.

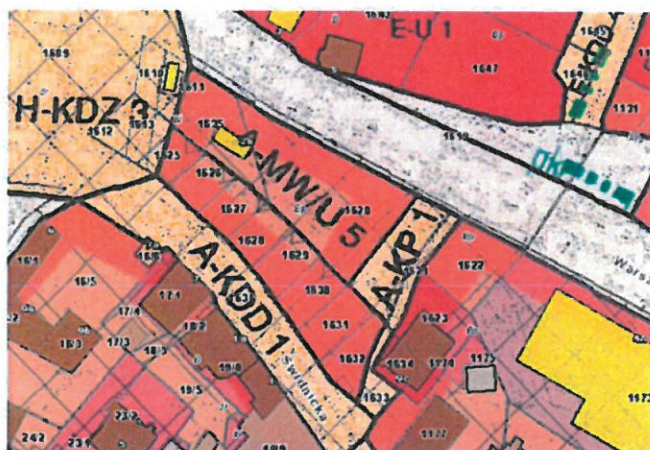
C. Analiza zabudowy należącej do Gminy Sobótka przy ul. Świdnickiej (naprzeciwko piekarni Łucja i sklepu Ślęzański).

Powierzchnia działki: ok. 3090 m² (działka skarpowa)

Plan miejscowy A-MW/U5:

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-MW/U 1, A-MW/U 2, A-MW/U 3, A-MW/U 4, A-MW/U 5 ustala się: 1) podstawowe przeznaczenie na zabudowę mieszkaniowo – usługową; 2) dopuszczalne przeznaczenie na parkingi oraz zieleni.

4) na terenie A-MW/U 5 ustala się: a) obowiązującą linię zabudowy w linii rozgraniczającej teren z ulicą A-KDD 1, b) nieprzekraczalną linię zabudowy od ulicy H-KDZ 2 zgodnie z rysunkiem planu, c) część terenu pomiędzy ulicą H-KDZ 2 i nieprzekraczalną linię zabudowy należy pozostawić jako zieleni urządzonej, z dopuszczeniem realizacji wjazdów do garaży podziemnych, d) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenu nie może być mniejszy niż 0,4, e) forma zabudowy powinna odpowiadać formom ostatniej zabudowy istniejącej przed 1945 rokiem.



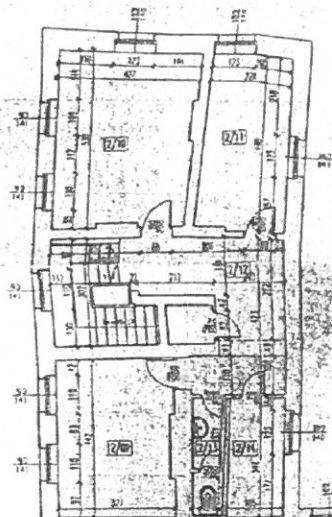
Wnioski:

1. Działka dopuszcza zabudowę usługową, dopuszczalna zabudowa urzędu i ops.
2. W miejscu możliwej zabudowy historycznie stał budynek mieszkalno – usługowy. W ziemi najprawdopodobniej ruiny po starej zabudowie. Konieczne prace archeologiczne. Działka o układzie, który nie posiada dużych możliwości parkingowych.
3. Dobra lokalizacja działki względem centrum. Działka ze spadkiem w kierunku ul. Warszawskiej.
4. Działka położona w strefie obszaru ścisłej ochrony konserwatora zabytków.
5. Zapis o dostosowaniu się zabudowy do roku 1945 ograniczy zabudowę i swobodę działek. Odkrytki starych zabudów wygenerują problemy z budową i pracami archeologicznymi.

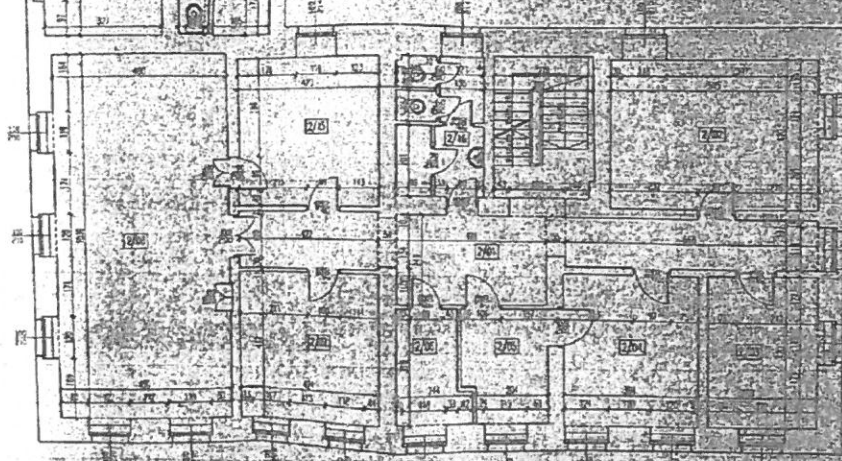
6. 7/ Koszty i pozostałe wnioski dla nowej zabudowy jw. ul. B. Chrobrego.

D. Analiza remontu istniejącego obiektu.

- Istniejący obiekt Urzędu Miasta i Gminy Sobótka położony przy ul. Rynek 1
- Pow. użytkowa wg operatu 954,47 m²
- W tym korytarze: $29,7+14,25+37,15+17,43+14,51+9,75+8,22+14,43=145,44$ m²
 - Różnica: 809,03 m².
 - Nie uwzględniono pow. pom. technicznych.
- Pow. piwnic 230,62 m²
- Łącznie: 1185,09 m²
- 3 kondygnacje nadziemne
- Ilość pomieszczeń pracowniczych: 7 + 7 + 8 + 3 (Burmistrz) + sala ślubów – łącznie 25 pomieszczeń, w tym dla pracowników łącznie 22 pomieszczenia



№	Наименование помещения	Площадь (кв. м)
2/1	Коридор	10,0
2/2	Ванная	4,0
2/3	Ванная	4,0
2/4	Ванная	4,0
2/5	Ванная	4,0
2/6	Ванная	4,0
2/7	Ванная	4,0
2/8	Ванная	4,0
2/9	Ванная	4,0
2/10	Ванная	4,0
2/11	Ванная	4,0
2/12	Ванная	4,0
2/13	Ванная	4,0
2/14	Ванная	4,0
2/15	Ванная	4,0
2/16	Ванная	4,0
2/17	Ванная	4,0
2/18	Ванная	4,0
2/19	Ванная	4,0
2/20	Ванная	4,0
2/21	Ванная	4,0
2/22	Ванная	4,0
2/23	Ванная	4,0
2/24	Ванная	4,0
2/25	Ванная	4,0
2/26	Ванная	4,0
2/27	Ванная	4,0
2/28	Ванная	4,0
2/29	Ванная	4,0
2/30	Ванная	4,0
2/31	Ванная	4,0
2/32	Ванная	4,0
2/33	Ванная	4,0
2/34	Ванная	4,0
2/35	Ванная	4,0
2/36	Ванная	4,0
2/37	Ванная	4,0
2/38	Ванная	4,0
2/39	Ванная	4,0
2/40	Ванная	4,0
2/41	Ванная	4,0
2/42	Ванная	4,0
2/43	Ванная	4,0
2/44	Ванная	4,0
2/45	Ванная	4,0
2/46	Ванная	4,0
2/47	Ванная	4,0
2/48	Ванная	4,0
2/49	Ванная	4,0
2/50	Ванная	4,0
2/51	Ванная	4,0
2/52	Ванная	4,0
2/53	Ванная	4,0
2/54	Ванная	4,0
2/55	Ванная	4,0
2/56	Ванная	4,0
2/57	Ванная	4,0
2/58	Ванная	4,0
2/59	Ванная	4,0
2/60	Ванная	4,0
2/61	Ванная	4,0
2/62	Ванная	4,0
2/63	Ванная	4,0
2/64	Ванная	4,0
2/65	Ванная	4,0
2/66	Ванная	4,0
2/67	Ванная	4,0
2/68	Ванная	4,0
2/69	Ванная	4,0
2/70	Ванная	4,0
2/71	Ванная	4,0
2/72	Ванная	4,0
2/73	Ванная	4,0
2/74	Ванная	4,0
2/75	Ванная	4,0
2/76	Ванная	4,0
2/77	Ванная	4,0
2/78	Ванная	4,0
2/79	Ванная	4,0
2/80	Ванная	4,0
2/81	Ванная	4,0
2/82	Ванная	4,0
2/83	Ванная	4,0
2/84	Ванная	4,0
2/85	Ванная	4,0
2/86	Ванная	4,0
2/87	Ванная	4,0
2/88	Ванная	4,0
2/89	Ванная	4,0
2/90	Ванная	4,0
2/91	Ванная	4,0
2/92	Ванная	4,0
2/93	Ванная	4,0
2/94	Ванная	4,0
2/95	Ванная	4,0
2/96	Ванная	4,0
2/97	Ванная	4,0
2/98	Ванная	4,0
2/99	Ванная	4,0
2/100	Ванная	4,0



РАЗРЕШЕНИЕ	
№	Дата
1	1980
2	1981
3	1982
4	1983
5	1984
6	1985
7	1986
8	1987
9	1988
10	1989
11	1990
12	1991
13	1992
14	1993
15	1994
16	1995
17	1996
18	1997
19	1998
20	1999
21	2000
22	2001
23	2002
24	2003
25	2004
26	2005
27	2006
28	2007
29	2008
30	2009
31	2010
32	2011
33	2012
34	2013
35	2014
36	2015
37	2016
38	2017
39	2018
40	2019
41	2020
42	2021
43	2022
44	2023
45	2024
46	2025
47	2026
48	2027
49	2028
50	2029
51	2030
52	2031
53	2032
54	2033
55	2034
56	2035
57	2036
58	2037
59	2038
60	2039
61	2040
62	2041
63	2042
64	2043
65	2044
66	2045
67	2046
68	2047
69	2048
70	2049
71	2050
72	2051
73	2052
74	2053
75	2054
76	2055
77	2056
78	2057
79	2058
80	2059
81	2060
82	2061
83	2062
84	2063
85	2064
86	2065
87	2066
88	2067
89	2068
90	2069
91	2070
92	2071
93	2072
94	2073
95	2074
96	2075
97	2076
98	2077
99	2078
100	2079

Wnioski:

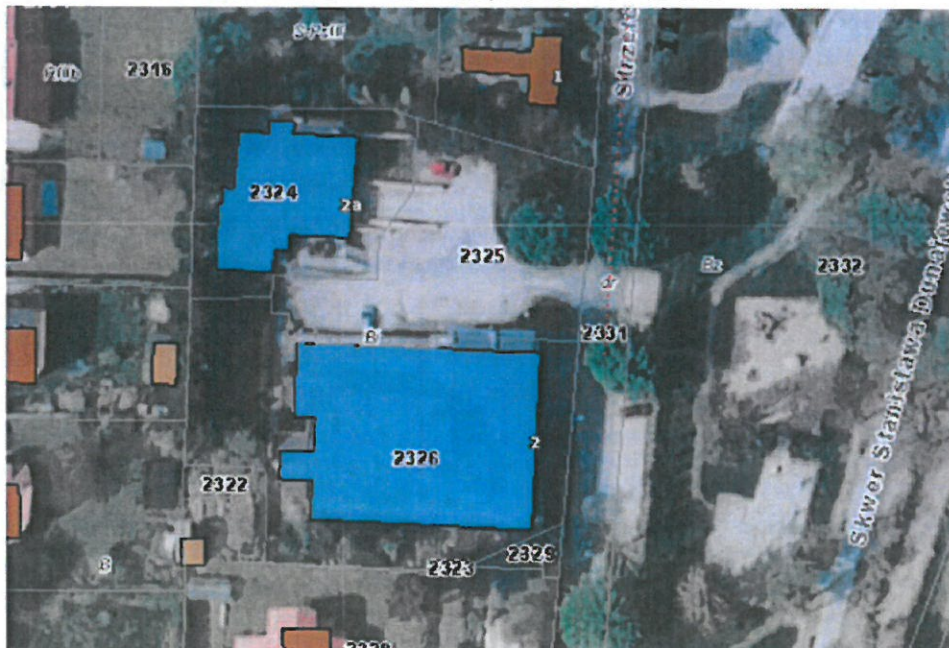
- Budynek położony w samym centrum rynku.
- Istniejący budynek jest nie wyremontowany – średni stan techniczny posadzek, klatki schodowej, problemy z wilgocą szczególnie w piwnicy i na parterze, brak miejsca na archiwum, duża wilgoć w piwnicy, problemy z zalewaniem budynku od strony kościoła. Ogrzewanie na olej opałowy.
- Budynek nie spełnia zapisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Obiekt powinien spełniać wymogi dotyczące m.in.: minimalnej powierzchni pracy pracowników, dostępności pomieszczeń dla osób niepełnosprawnych oraz osób ze szczególnymi potrzebami, nie stanowić bariery użytkowej dla mieszkańców, w tym bariery organizacyjnej. Na poddaszu pomieszczenia o wysokości 2.34 m. Szerokość korytarza 1.2 m. Brak zgodności z przepisami.
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków (zabytek), brak możliwości rozbudowy.
- Brak miejsca na przebudowę klatki schodowej, brak miejsca na windę.
- Utrudnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych.
- Brak pomieszczeń socjalnych, brak toalet ogólnodostępnych na każdym piętrze. Powinna być toaleta dla osób niepełnosprawnych.
- Brak miejsca na zatrudnienie nowych pracowników, zmianę schematu organizacyjnego urzędu (w bieżących latach ilość spraw znacznie się zwiększyła) a zatrudnienie nie przyrosło.
- Dalsza praca w budynku możliwa bez ponoszenia kosztów, jednakże w celu poprawienia jakości pracy konieczny remont elementów wskazanych wyżej.
- Do oceny czy wydatkowanie środków byłoby zasadne w związku z problemami wskazanymi powyżej. Poniesienie środków na budynek, który nie zostanie dostosowany do przepisów obiektu o funkcji biurowej może okazać się niezasadne. Brak możliwości rozwoju gminy. Brak możliwości wdrożenia nowych usług np. wydział komunikacji, wydział paszportowy.
- Obiekt powinien zostać własnością Gminy Sobótka z uwagi na usytuowanie w samym centrum miasta. Nowa funkcja do przemysłu – NGO, Inkubator Przedsiębiorczości, wynajem biur. Niezależnie możliwe w przyszłości konieczne poniesienie wydatków.

E. Przebudowa obiektu przy ul. Strzelców

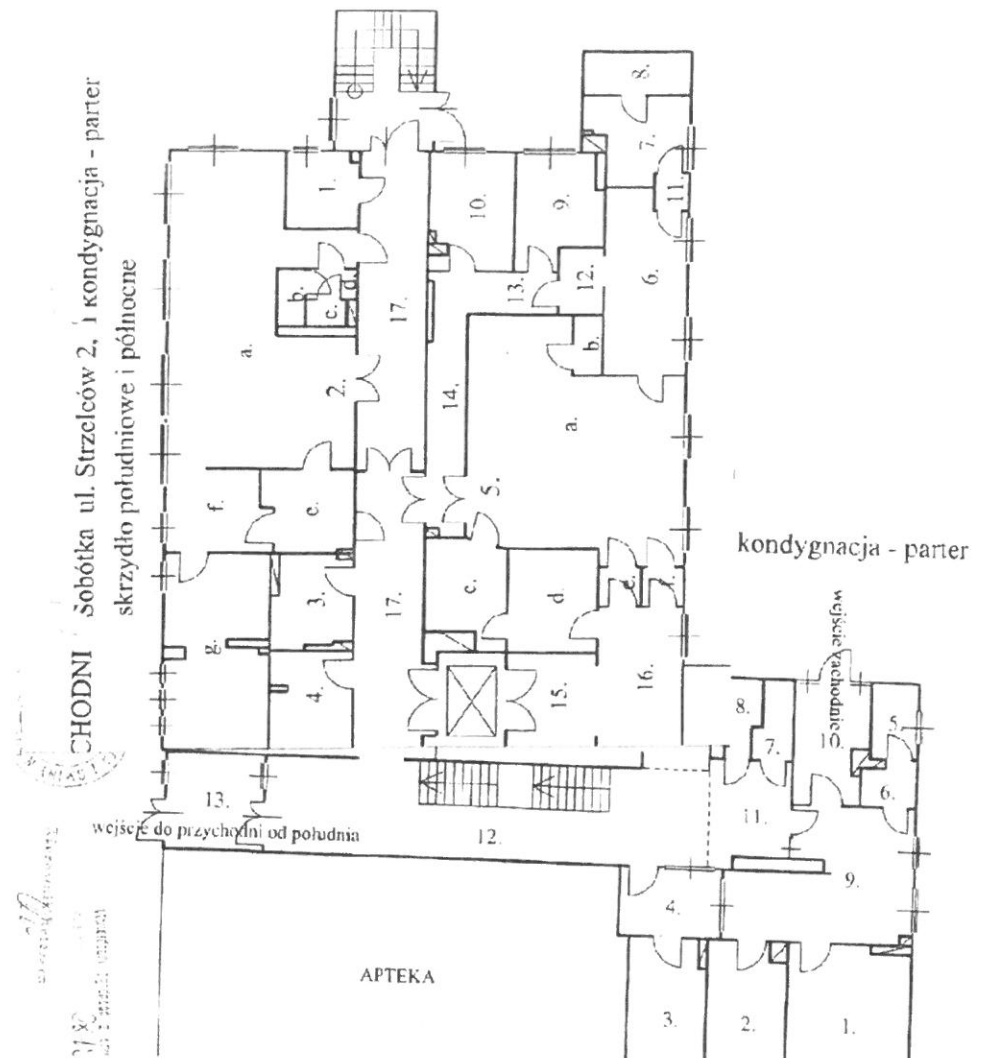
- Budynek położony w Sobótce przy ul. Strzelców (po byłej przychodni)
- 3 kondygnacje nadziemne plus piwnica
- Łącznie powierzchnia kondygnacji nadziemnych:
 $318,40 + 108,40 + 253,90 + 317,00 + 257,20 + 163,80 = 1418,70 \text{ m}^2$
- Korytarze w części użytkowej: $87,80 + 3,80 + 8,20 + 75,90 + 40,30 + 49,40 + 8,50 + 14,7 + 23,30 + 13,30 + 19 + 3,70 = 347,90 \text{ m}^2$
 - Różnica: $1418,70 - 347,90 = 1070,8 \text{ m}^2$
 - Nie uwzględniono pow. pom. technicznych.
- Łącznie powierzchnia piwnic i garaży: $158,10 + 89,80 = 247,90 \text{ m}^2$
- Lokalizacja – odległość od Pl. Wolności 790 mb



Powierzchnia działki 2325 – 981 m², 2326 – 1746 m²

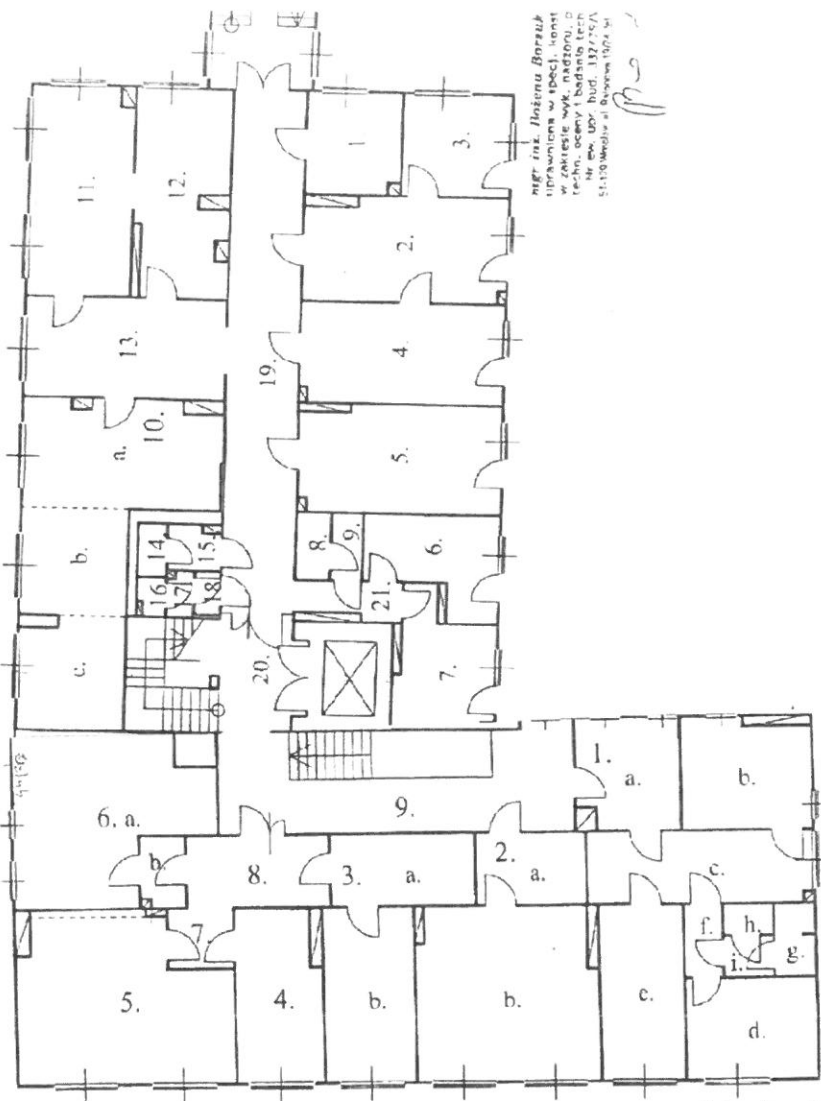


Szkice i rzuty kondygnacji:



SZKIC PRZYCHODNI
Sobótka ul. Strzelców 2, II kondygnacja - I piętro
skrzydło południowe

projekt: 132/79/WBPP
 nr ew. upr. bud. 132/79/WBPP
 data 1974 r. 30.08.74



mgr inż. Bożena Borsuk
 uprawniona w spec. bud.
 w zakresie wyk. nadzoru
 techn. oceny i badania techn.
 Nr ew. upr. bud. 132/79/WBPP
 data 1974 r. 30.08.74

mgr inż. Bożena Borsuk-Zajac
 spec. konstr. bud.
 nadzoru, projekt.
 działy techn. bud.
 I. 132/79/WBPP
 data 1974 r. 30.08.74

mgr inż. Bożena Borsuk-Zajac
 uprawniona w spec. bud.
 w zakresie wyk. nadzoru
 techn. oceny i badania techn. bud.
 Nr ew. upr. bud. 132/79/WBPP
 data 1974 r. 30.08.74

SZKIC PRZYCHODNI
Sobótka ul. Strzelców 2, III kondygnacja - II piętro
skrzydło południowe

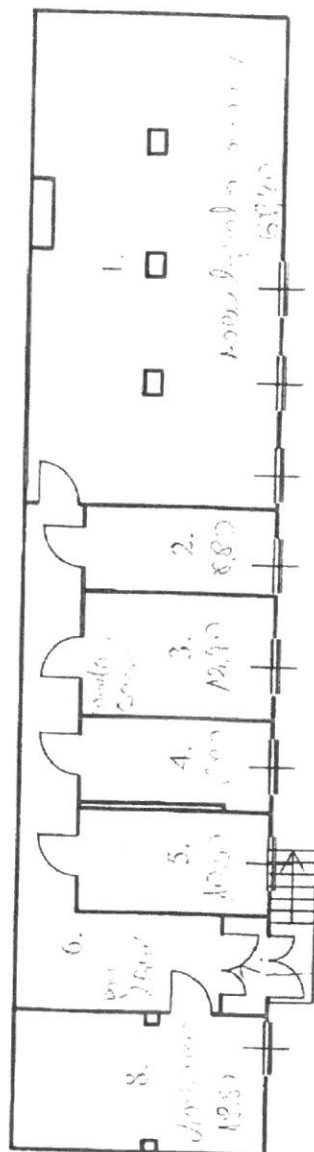


mgr inż. Bożena Borsuk-Zajac
uprawniona w specj. konstr.-bud.
w zakresie wyk. nadzoru, projekt.
techn. oceny i badania techn. bud.
Nr ew. upr. bud. 332/79/WBPP
ul. 125 Włocławek 19/24 tel. 351-28-97

10-1

SZKIC PRZYCHODNI

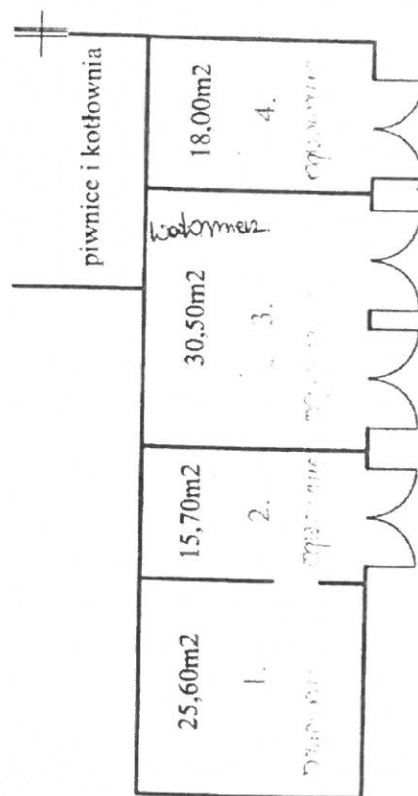
Sobótka ul. Strzelców 2, - I kondygnacja - piwnica



mpr inż. Bożena Borsuk-Zajac
uprawniona w specj. konstr. bud.
w zakresie wyk. nadzoru, projekt
rechn. oceny i badania techn. bud
Nr ew. upr. bud. 332779/WBpp
34-79 Kroczyński 19/24 tel. 351-28-87

[Handwritten signature]

SZKIC PRZYCHODNI
Sobótka ul. Strzelców 2, - I kondygnacja - garaże



mgr inż. **Bożena Borsuk-Zając**
 uprawniona w spec. konstr. bud.
 w zakresie wyk. nadzoru, projekt.
 echn. oceny i badania techn. bud.
 Nr ew. UDR. bud. 332/79/WAPP
 ul. 125 Wrocław 19/24, tel. 351-28-87

[Signature]

Przeznaczenie w planie B-U2

- Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B-U 1, B-U 2, B-U 3, B-U 4, B-U 5, B-U 6, BU 7 ustala się: 1) podstawowe przeznaczenie na usługi, w tym obiekty i urządzenia administracji publicznej; 2) dopuszczalne przeznaczenie na mieszkania, parkingi oraz zieleń.
- § 13. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami U oraz terenów usług turystyki, oznaczonych symbolami UT lub usług z zakresu sportu i rekreacji oraz turystyki oznaczonych symbolami US/UT ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe określone w rozdziałach 4 - 9 nie stanowią inaczej: 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających terenów z terenami ulic i dróg: a) powiatowych kategorii Z – w odległości 10 m, b) powiatowych kategorii L – w odległości 8 m, c) gminnych kategorii L oraz D – w odległości 6 m, d) wewnętrznych – w odległości 4 m; 2) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od granic nieruchomości z tymi drogami; 3) dopuszcza się wprowadzenie mieszkań jako uzupełniającego przeznaczenia terenu w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, a w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UT wyłącznie jako części budynków usługowych; 4) w przypadku wprowadzania mieszkań jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej U, powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej tych budynków, a w przypadku lokalizacji odrębnych budynków mieszkalnych w granicach nieruchomości usługowej powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie może przekraczać odpowiedniej powierzchni zajmowanej przez budynki usługowe; 5) w przypadku wprowadzania mieszkań jako uzupełniającego przeznaczenia terenu zabudowy usług turystyki UT powierzchnia użytkowa części mieszkalnej budynków usługowych nie może przekraczać 25% powierzchni użytkowej tych budynków; 6) powierzchnie zabudowy budynków usługowych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 50% powierzchni działek; 7) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów oraz poszczególnych działek nie może być mniejszy niż 0,25; 8) w przypadku realizacji nowych obiektów, z zastrzeżeniem pkt. 9, lub rozbudowy obiektów istniejących liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy nie może być większa niż 3, bez uwzględnienia poddasza użytkowego, wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m; 9) wysokość budynków plombowych nie może przekraczać odpowiedniej wysokości wyższego z sąsiednich budynków; 10) dla nowych budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych większej niż 1 ustala się dopuszczalne formy dachów: a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35 - 60°, b)

wielospadowe, symetryczne, c) mansardowe; 11) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy; 12) w przypadku rozbudowy istniejących budynków, których części zajmują usługi ustala się obowiązek zachowania jednolitej formy dachu dla całych obiektów.

- usługi - przeznaczenie terenów pod działalności usługowe bez sprecyzowania ich szczegółowej funkcji, w tym także obiekty kultu religijnego lub usługi turystyki, o których mowa w pkt. 13;
- 14) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy;
- 15) w przypadku rozbudowy istniejących budynków ustala się obowiązek zachowania jednolitej formy dachu dla całych obiektów;

Wnioski:

- Dobra lokalizacja budynku względem Sobótki i Sobótki Zachodniej.
- Mały parking przy budynku, wymaga remontu. Brak parkingu byłby problemem użytkowania obiektu. Konieczne poniesienie nakładów na zagospodarowanie terenu.
- Budynek może okazać się zbyt mały (OPS zajmuje 250 m² biur + ok. 60 m² korytarze i klatka schodowa). Odejmując od 1070 wyjdzie że powierzchnia parteru i pierwszego piętra będzie taka sama jak w aktualnym urzędzie.
- Obiekt w średnim stanie technicznym. Konieczność wydatkowania dużych środków termo modernizacyjnych, remontowych. Konieczna przebudowa budynku. Przebudowa wskaźnikowo: 1600 x 5000 = 8 mln zł + wyposażenie 1 mln zł + teren parkingu + nowy parking. Koszt 10-12 mln zł (wskaźnikowo SEKOCENBUD). Istniejące ogrzewanie na gaz.
- Mała ilość miejsc postojowych na parkingu. Kilkadziesiąt samochodów sparaliżuje pobliskie ulice. Łącznie 70 pracowników. Jest istniejący parking, plus przy ul. Słonecznej działka na parking.
- Obiekt dostosowany dla osób niepełnosprawnych, możliwość użycia istniejącego szachtu windowego oraz wstawienia nowej windy.
- Umieszczenie urzędu zwiększy ruch samochodowy w tej części Sobótki, co będzie bardziej niebezpieczne dla dzieci ze Szkoły Podstawowej.
- W okolicy zbyt mało jest miejsc postojowych dla obsługi Szkoły, Urzędu i OPS. Konieczne wybudowanie nowego parkingu przy ul. Słonecznej, co zwiększy wartość i koszt inwestycji.
- Zawyły układ komunikacyjny wewnątrz obiektu.

D. Zakup hotelu przy ul. Mickiewicza 4 i zmiana sposobu użytkowania.

- Istniejący obiekt położony przy ul. Mickiewicza 4 (przy rynku).
- Pow. użytkowa wg operatu i projektu budowlanego 1695 ($442 \times 2 + 270 \times 3$) m²
- W tym korytarze: $27 + 50,7 + 4,5 + 27 + 19,1 + 27 + 20 + 9,5 + 28,4 + 33$ (recepcja) + 27 = 273,2 m²
 - Różnica: 1421,80 m².
 - Hal na parterze ma powierzchnie 205 m² (sala konsumencka)
 - Nie uwzględniono pow. pom. technicznych.
- Pow. piwnic 268,2 m²
- Łącznie: ok. 1960 m²
- Pow. budynków gospodarczych: 162 m²
- 5 kondygnacji nadziemnych oraz piwnica
- Aktualnie ilość pomieszczeń: 36 pokoi (na piętrach od 1 do 4), nie licząc parteru plus sala ślubów / konferencyjna na pierwszym piętrze (2 kondygnacja). Pokoje o pow. Ok. 19 m².
- Powierzchnia działki: 4732 m²

Lokalizacja

- Ok. 520 m od Pl. Wolności
- Blisko rynku



Plan miejscowy:

A-U3

- § 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A-U 1, A-U 2, A-U 3, A-U 4, A-U 5 ustala się: 1) podstawowe przeznaczenie na usługi; 2) dopuszczalne przeznaczenie na mieszkania, parkingi oraz zieleni. 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia: 1) ustala się linie zabudowy: a) dla terenu A-U 1 nieprzekraczalnie zgodnie z rysunkiem planu, b) dla terenu A-U 3 obowiązującą w linii rozgraniczającej teren z ulicą A-KDD 3, c) dla terenu A-U 4 nieprzekraczalną w odległości 8 m od granic terenu z drogą KDZ 2, d) dla terenu A-U 5 obowiązującą w odległości 20 m od granic terenu z ulicą H-KDL oraz w linii zabudowy istniejącego budynku na działce nr 50/2, zgodnie z rysunkiem planu; 2) forma zabudowy na terenie A-U 1 powinna odpowiadać formom ostatniej zabudowy istniejącej przed 1945 rokiem; 3) na terenie A-U 3 w przypadku realizacji nowych obiektów lub rozbudowy obiektu istniejącego liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy, wysokość, podział traktów w elewacjach frontowych, forma dachów oraz rozmieszczenie otworów okiennych powinny odpowiadać analogicznym cechom zabudowy zabytkowej, zlokalizowanej we wschodniej części terenu A-MW 8;
- Pozostałe zapisy jak dla usług przy obiekcie przy ul. Strzelców.



1/2

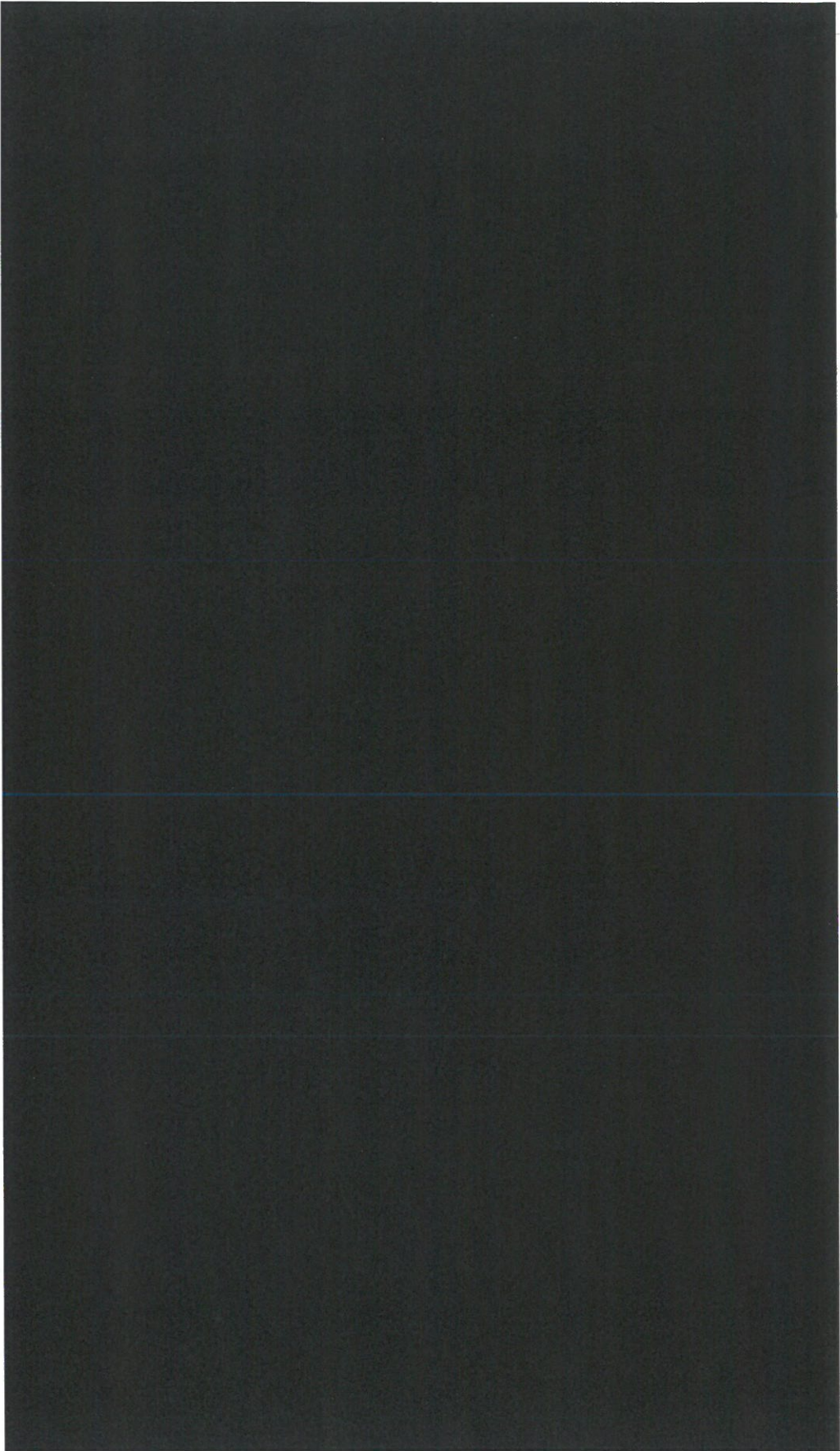
SOBÓTKA - budynek hotelowy
RZUT PIWNICY
skala 1:100

С. 12

1

СОБОТКА - бюджетный
сервис

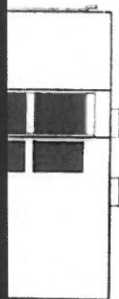
SOBÓTKA - budynek hotelowy
2007 1000 1000



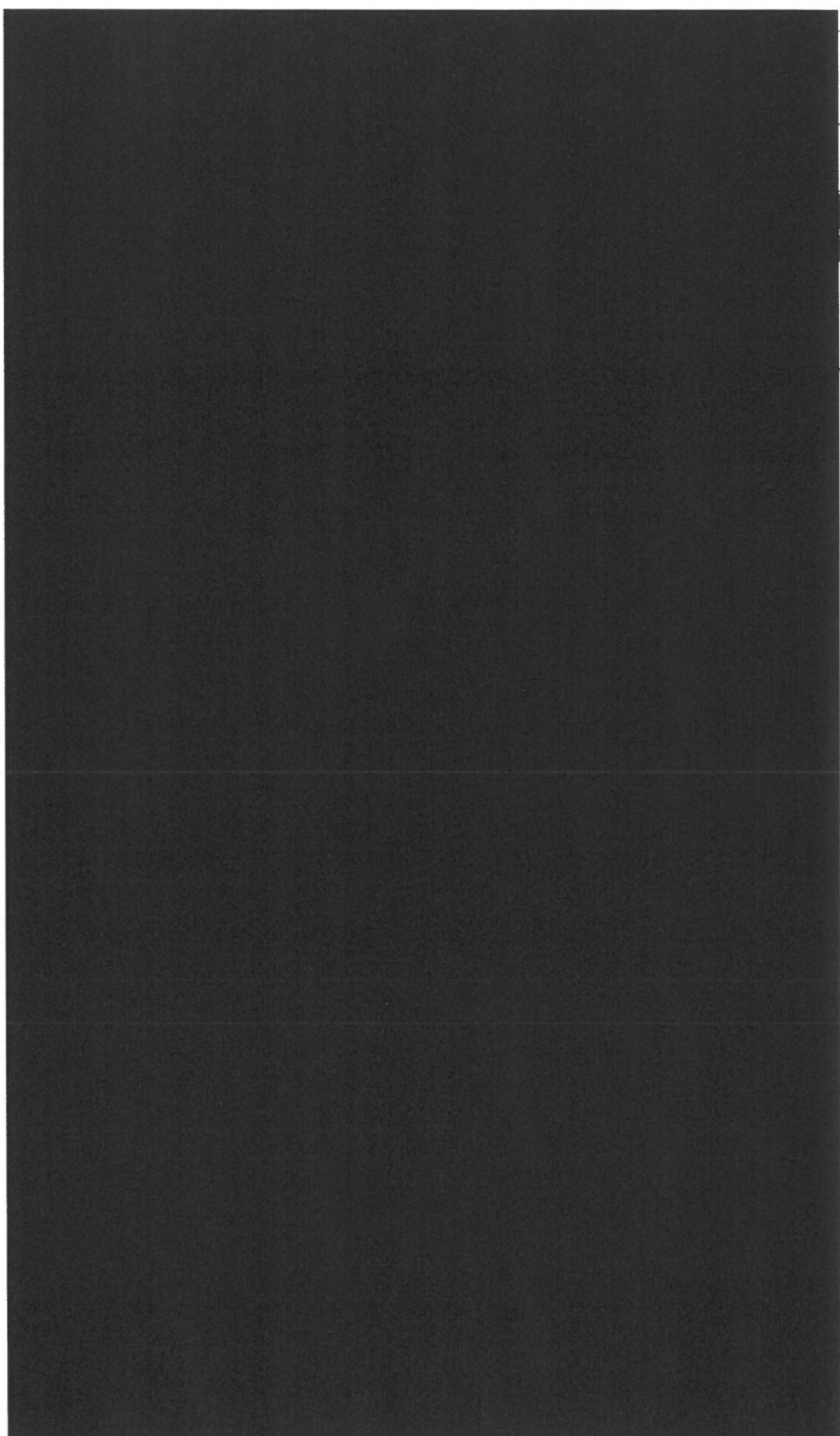
SOBÓTKA - budynek hotelowy

RZUT III PIĘTRA
skala 1:100

SOBÓTKA - budynek hotelowy
RZUT IV PIĘTRA
skala 1:100



SOBÓTKA - budynek hotelowy
ELEWACJE
skala 1:200



Wnioski:

- Dobra lokalizacja (w centrum, istniejące i miejskie parkingi)
- Konieczność zakupu w kwocie 6.6 mln zł, szacowany budżet prac i wyposażenia 3.4 mln zł.
- Mniejszy zakres przebudowy niż na ul. Strzelców (budynek w lepszym stanie, po przebudowie w 2018 r., później częściowo remontowany przez aktualnego właściciela).
- Większa powierzchnia niż na ul. Strzelców i w istniejącym Urzędzie.
- Duża działka z potencjałem dla mieszkańców, dodatkowa nieruchomość w mieniu gminnym, boisko sztuczne obok.
- Plan miejscowy dopuszcza zabudowę usługową usług publicznych,
- Aktualnie w hotelu 36 pokoi. Jest to wystarczająca ilość biur dla pracowników biurowych. Konieczność adaptacji parteru oraz wydzielenie sali konferencyjnej / ślubów.
- Pomieszczenia większe niż w aktualnym Urzędzie, każdy po ok. 20 m², co wskazywałoby że może w nich siedzieć do 3 osób naraz. Preferowane 2 osoby, w celu poprawy jakości pracy i obsługi mieszkańców.
- Obiekt wyposażony w pełen zakres instalacji (elektryczna, gazowa, wentylacyjna). Konieczne przerobienie części instalacji do nowej funkcji obiektu, zmiana posadzek z dywanów na inną (np. płytki). Konieczna wymiana drzwi. Konieczna aranżacja wnętrza oraz przyziemia.
- Prawdopodobna możliwa rozbudowa części niższej w przyszłości.
- Jest to istniejący budynek, jakościowo gorszy od nowego. Obiekt posiada aktualną opinię techniczną, przegląd techniczny i niezbędne pomiary i protokoły. Opinia techniczna wskazuje, że stan techniczny budynku jest dobry. Wywiad z firmą inżynierską opiekującą się obiektem pokrewny z opinią techniczną.
- Pomiary wskazują, że obiekt jest zgodny z wymiarami wskazanymi w przepisach (np. szerokości przejść korytarzy, wysokości pomieszczeń).
- Budynek hotelu w warunkach technicznych kategoria zagrożenia ludzi ZLV, budynek urzędu ZLIII. Inna klasa zagrożenia ludzi. ZLIII niższa klasa.
- Zauważono rzetelnie prowadzone próby i pomiary oraz sprawdzenia i nadzór nad sprawdzaniem obiektu (przez aktualnego właściciela).
- W piwnicy studnia w której jest woda, trzeba pompować wodę (okresowo). Woda napływa przy dużych opadach deszczu. Brak stwierdzonej wilgoci w piwnicy.
- Adaptacja jest najszybszym wariantem przeniesienia Urzędu i OPS.
- Przeniesienie do jednego miejsca Urzędu i OPS będzie zgodne z kierunkiem działań samorządów (np. Wrocław) w związku z centralizacją urzędów. Stanowi realną zmianę w zakresie obsługi mieszkańców i jakości pracy pracowników.

- Koszty adaptacji oszacowano na kwotę 2.4 mln zł. Wyposażenie na kwotę 1 mln zł. Ilości robót wg osobnego opracowania. Szczegółowa wycena oraz zakres robót możliwy po realizacji dokumentacji projektowej zmiany sposobu użytkowania i przebudowy / remontu obiektu.
- Wykaz robót do realizacji: Przebudowa pomieszczeń po pomieszczeniach kuchennych, budowa ścian działowych przeszklonych sali konferencyjnej budowa ścian działowych pomieszczeń, roboty malarskie ścian i sufitów, modernizacja oświetlenia i instalacji elektrycznej, wykonanie instalacji teletechnicznej, montaż i demontaż drzwi wewnętrznych, roboty demontażowe i naprawcze, utylizacja dywanów i wykonanie nowych posadzek, wydzielenie toalet ogólnodostępnych, dostosowanie piwnicy na archiwum dokumentów, dostosowanie instalacji do nowej funkcji obiektu.

Opracował:

Janusz Cecot

Zař. 3 21.01.2011. 1.2026.30



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie

OPINIA TECHNICZNA



Adres	ul. Adama Mickiewicza 4, 55 – 050 Sobótka
Obiekt	Budynek o funkcji hotelowej oraz budynek gospodarczy z kotłownią i garażami
Temat	Ocena stanu technicznego budynków
Zamawiający	Urząd Miasta i Gminy, ul. Rynek 1, 55 – 050 Sobótka
Autor opracowania:	mgr inż. Paweł Haczkowski
Data	Styczeń 2025 r.
Rewizja	01



Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Materiały źródłowe	
[1].	Decyzja nr 215/2017 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę z dnia 26 stycznia 2017 r.
[2].	Postanowienie nr WZ.5595.245.2.2017 z dnia 30 czerwca 2017 r.
[3].	Protokół z przeprowadzenia głównej próby szczelności wewnętrznej doziemnej instalacji gazowej od granicy posesji do zaworu głównego na ścianie budynku, 15 grudnia 2017 r.
[4].	Protokół z odbioru końcowego przyłącza nr 113/12/2017 z 28 grudnia 2017 r (przyłącze gazowe).
[5].	Protokół odbioru technicznego robót wykonania przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, 28 grudnia 2017 r.
[6].	DOKUMENTACJA POWYKONAWCZA Projekt budowlany zamienny „Przebudowa budynku hotelowego, budowa szybu windowego przyległego do istniejącego budynku hotelowego, remont budynku gospodarczego, przebudowa infrastruktury technicznej (przyłącza i instalacji wodociągowej, przyłącza i instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej, doziemnej instalacji gazowej, preizolowanej sieci ciepłej oraz instalacji oświetlenia zewnętrznego) oraz zagospodarowanie terenu”, 18 stycznia 2018 r.
[7].	Analiza statyczno – wytrzymałościowa konstrukcji szybu dźwigowego, styczeń 2018 r.
[8].	Opinia 069055 z wyników przeprowadzonych oględzin – ekspertyza urządzeń grzewczo – kominowych, 24 styczeń 2018 r.
[9].	Opinia 069056 z wyników przeprowadzonych oględzin – ekspertyza urządzeń grzewczo – kominowych, 24 styczeń 2018 r.
[10].	Pismo PINB na zawiadomienie o zakończeniu budowy – przebudowy budynku hotelowego wraz z przebudową infrastruktury technicznej, zagospodarowaniem terenu i wykonaniem szybu windowego, 17 kwietnia 2018 r.
[11].	Książka Obiektu Budowlanego założona w dniu 17 kwietnia 2018 r. – strona tytułowa
[12].	Protokół nr 217/22 z pomiarów ochrony przeciwporażeniowej przed dotykiem pośrednim przez samoczynne wyłączenie zasilania w układzie sieciowym TN-C-S z urządzeniem nadmiarowoprądowym i napięciu znamionowym 230/400V z dnia 25 czerwiec 2022 r.
[13].	Protokół nr 217a/22 z rezystancji izolacji w obwodach instalacji elektrycznej o układzie TN-S i napięciu znamionowym 230/400V z dnia 25 czerwiec 2022 r.
[14].	Protokół nr 218/22 z pomiarów ochrony przeciwporażeniowej przed dotykiem pośrednim przez samoczynne wyłączenie zasilania w układzie sieciowym TN-C-S z urządzeniem nadmiarowoprądowym i napięciu znamionowym 230/400V z dnia 25 czerwiec 2022 r.
[15].	Protokół z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego
[16].	Operat szacunkowy sporządzony przez Pana Wojciecha Gurgul z dnia 25 października.2024 r.
[17].	Protokół pomiarów ciśnienia i wydajności sieć hydrantowej w obiekcie z dnia 5 listopada 2024 r.





[18].	Protokół wymiany podręcznego sprzętu gaśniczego z dnia 5 listopada 2024 r.
[19].	Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego z listopada 2024 r.
[20].	Potwierdzenie przekazania obiektu objętego działaniem ratowniczym z dnia 10 styczeń 2025 r.

Literatura	
[1].	Zużycie nieruchomości zabudowanych, IDM, grudzień 2003 r.
[2].	Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.





I. Określenie celu i zakresu opracowania.

Celem opracowania niniejszej opinii jest ocena stanu technicznego budynku głównego o funkcji hotelowej wraz z budynkiem gospodarczym z kotłownią i garażami oraz poddaszem nieużytkowym.

Zakresem opracowania objęto budynek główny o funkcji hotelowej wraz z budynkiem gospodarczym z kotłownią i garażami oraz poddaszem nieużytkowym.

II. Opis i charakterystyka obiektów budowlanych.

Na działce nr 1193 w Sobótce przy ul. Adama Mickiewicza 4, znajdują się:

- budynek z miejscami noclegowymi dla pracowników, użytkowanym przez Max Housing sp. z o.o. dawniej „Hotel Miś”,
- budynek gospodarczy wraz z kotłownią oraz garażami,
- boisko wielofunkcyjne,
- parking,
- zagospodarowanie w podjazdy chodniki i zieleni.

Uzbrojenie działki:

- energia elektryczna,
- woda,
- kanalizacja,
- gaz.

Budynek główny o funkcji hotelowej

Podstawowe charakterystyczne dane techniczne obiektu:

Ilość kondygnacji nadziemnych	5	
Ilość kondygnacji podziemnych	1	
Powierzchnia zabudowy	522,10	m ²
Powierzchnia użytkowa	1.955,00	m ²
Ilość pokoi	36	
Kubatura	6.551,20	m ³
Wysokość budynku	15,05	m

Do budynku doprowadzone są:





- przyłącze wodociągowe,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej,
- przyłącze kanalizacji deszczowej,
- przyłącze gazowe,

Budynek wyposażony jest:

- instalację wodociagową (zimna i ciepła woda),
- instalację hydrantową,
- instalację kanalizacji sanitarnej,
- instalację centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego,
- instalację klimatyzacji,
- instalację wentylacji mechanicznej,
- instalację gazową,
- instalację i urządzenia służące ochronie środowiska – separator tłuszczu,
- instalacja elektroenergetyczna,
- instalacja odgromowa
- instalacje przeciwpożarowe (oświetlenie awaryjno – ewakuacyjne, system oddymiania)

Budynek gospodarczy wraz z kotłownią i garażami oraz poddaszem nieużytkowym

Podstawowe charakterystyczne dane techniczne obiektu:

Ilość kondygnacji	1	
Powierzchnia zabudowy	205,00	m ²
Powierzchnia użytkowa	162,00	m ²
Kubatura	922,50	m ³

Budynek po gruntownym remoncie w 2008 roku.

III. Szczegółowa analiza i ocena opiniowanych elementów obiektu budowlanego.

Budynek główny o funkcji hotelowej

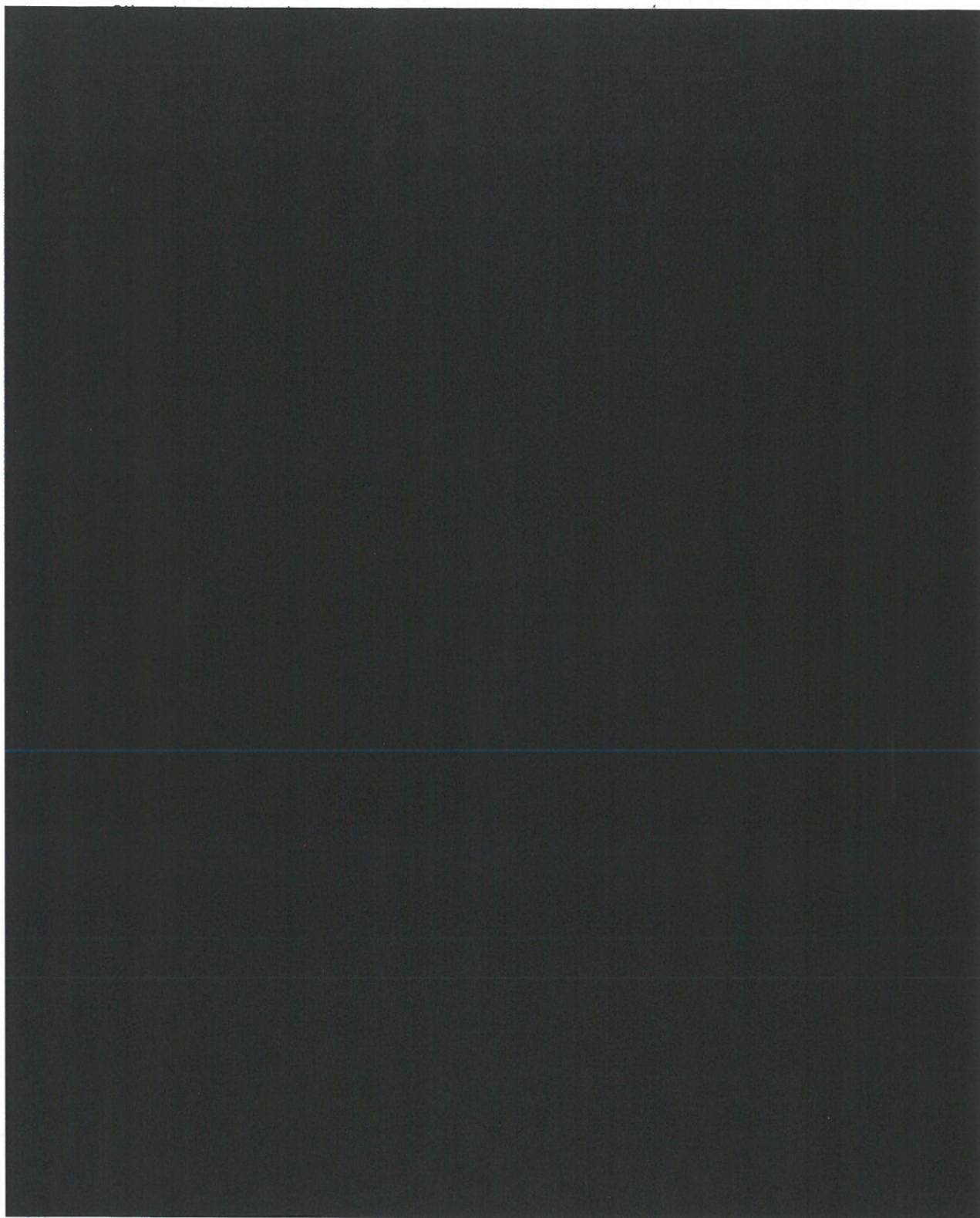
W dniu 11.01.2025 i 18.01.2025 dokonano wizji lokalnej obiektu i stwierdzono następujący stan techniczny poszczególnych elementów obiektu:





Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie

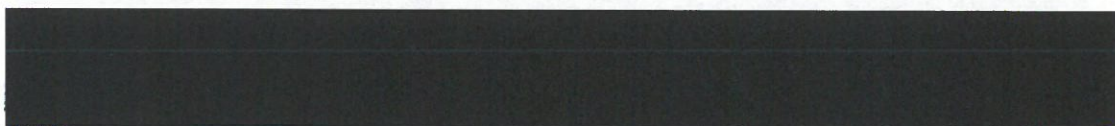
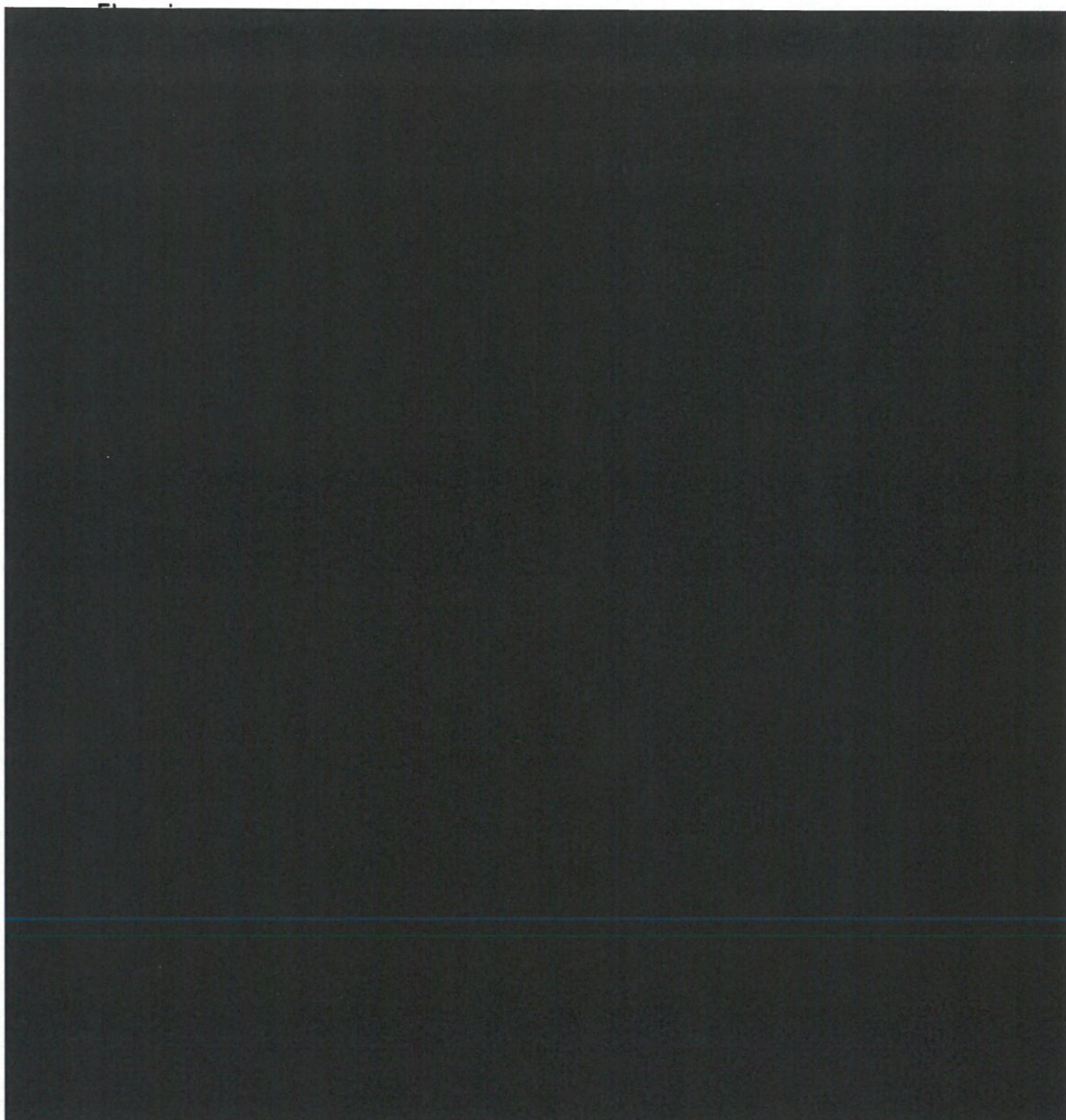


Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie

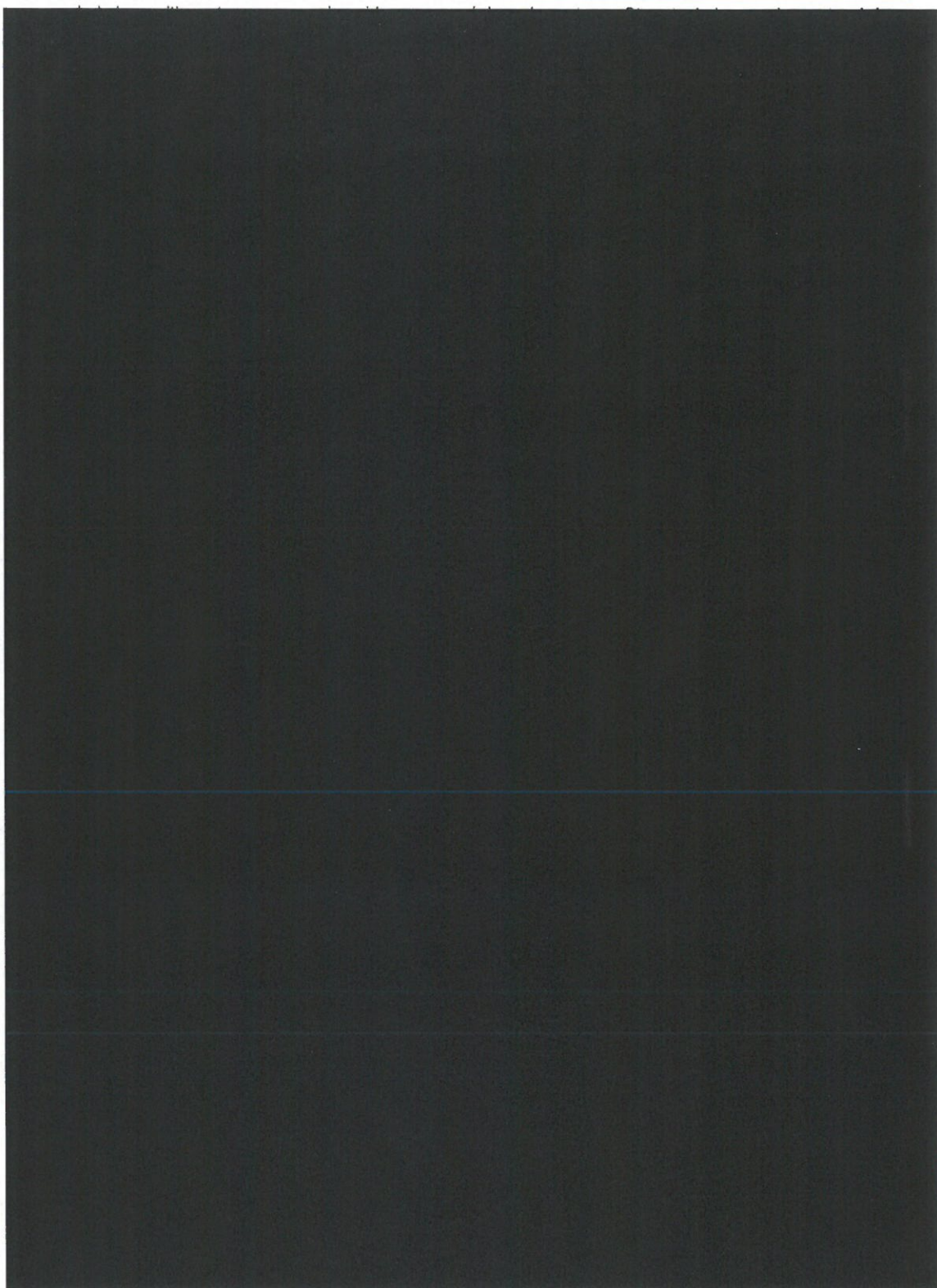


Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Paweł Haczkowski

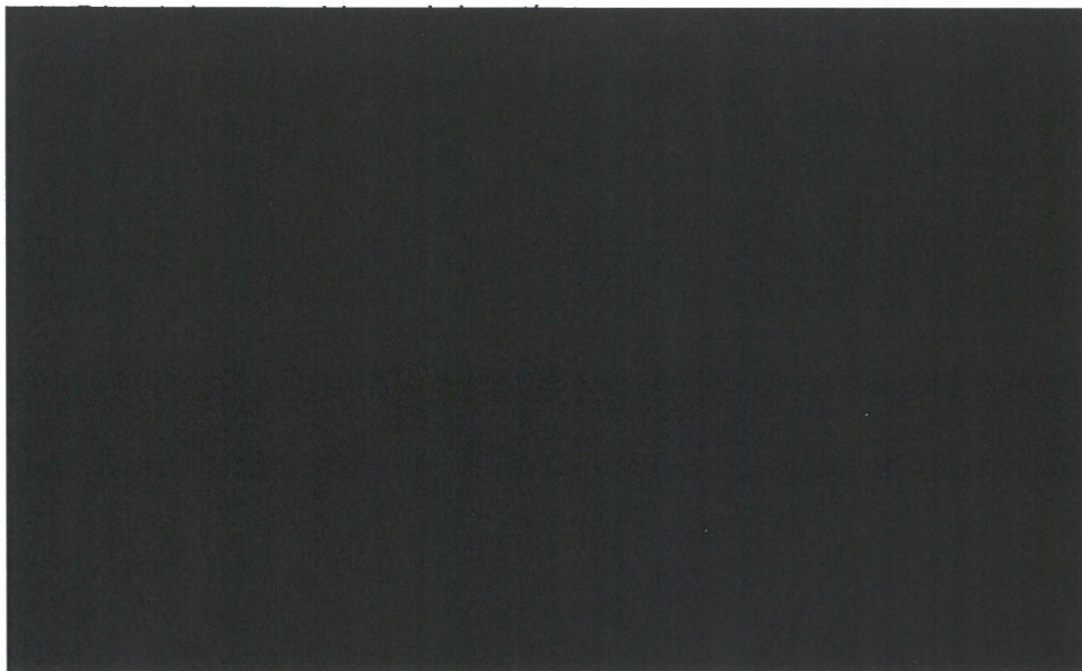
Usługi Inżynierskie



Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Budynek gospodarczy wraz z kotłownią i garażami oraz poddaszem nieużytkowym jest w dobrym stanie technicznym. Średnioważony stopień zużycia budynku wynosi około 20%.



V. Wnioski końcowe.

- Budynek główny o funkcji hotelowej jest w dobrym stanie technicznym. Średnioważony stopień zużycia budynku wynosi około 17%.
- Budynek gospodarczy wraz z kotłownią i garażami oraz poddaszem nieużytkowym jest w dobrym stanie technicznym. Średnioważony stopień zużycia budynku wynosi około 20%.
- Należy zlecić wykonanie okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- Należy zlecić wykonanie okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- Należy zlecić wykonanie okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych,
- Należy zlecić wykonanie okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej





Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie

w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń,
oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów

Opinię Techniczną wykonał:

Paweł Haczkowski, nr ew 178/DOS/06 uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez
ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej.

.....
PIECZĄTKA

.....
PODPIS

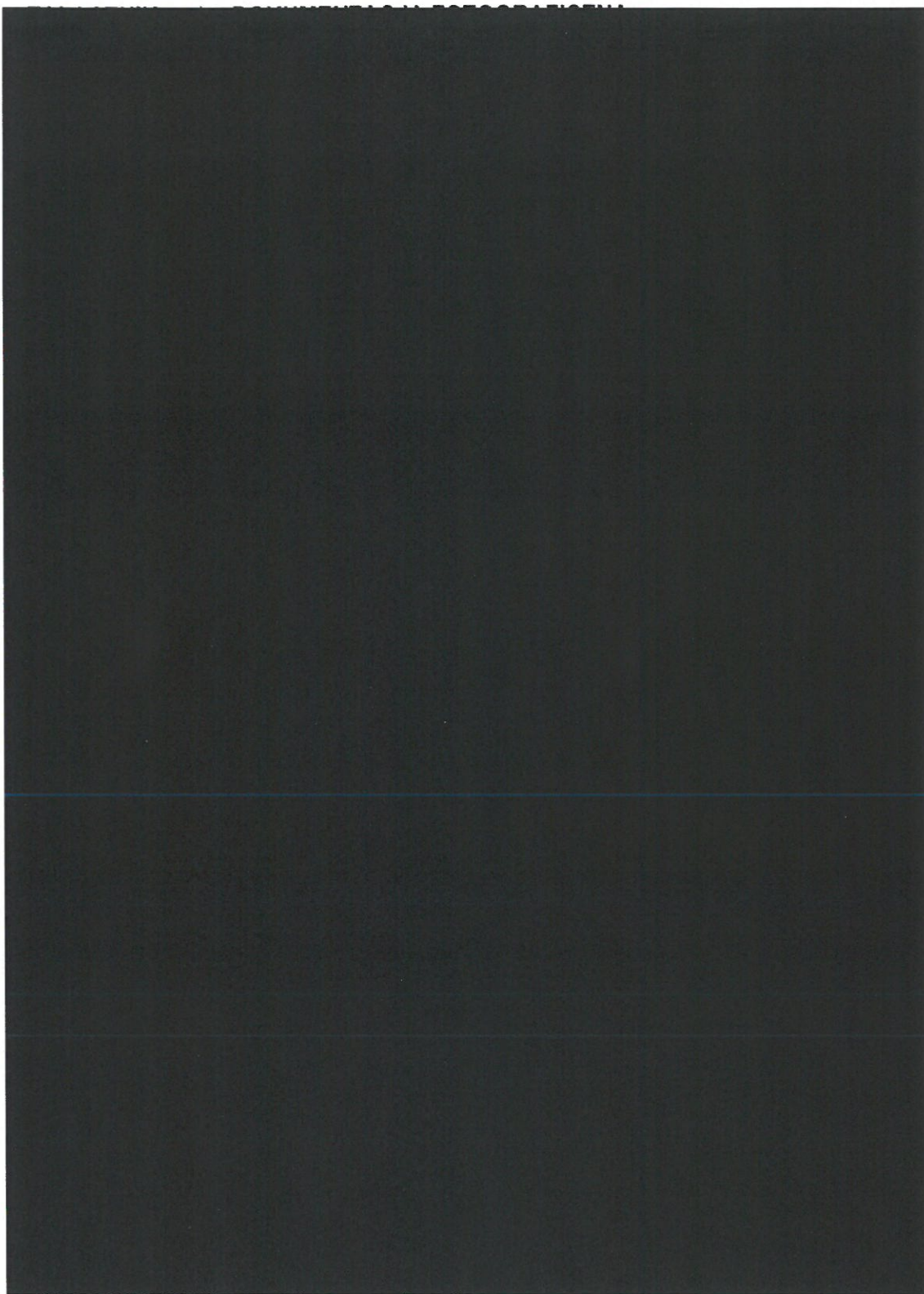


Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie



Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie

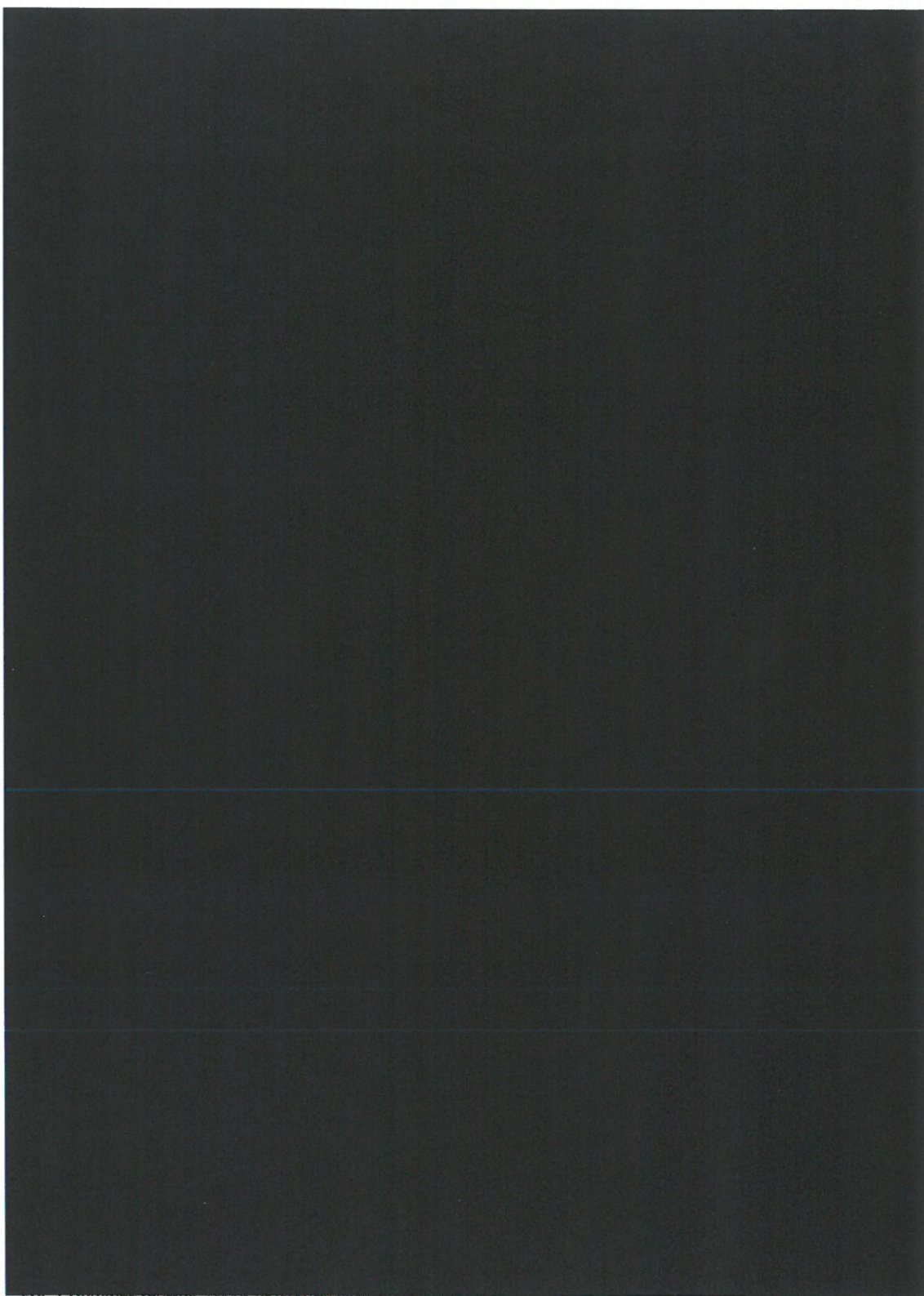


Fig. 1 Budynek główny. Widok uszkodzeń tynku w ścianie cokołowej.

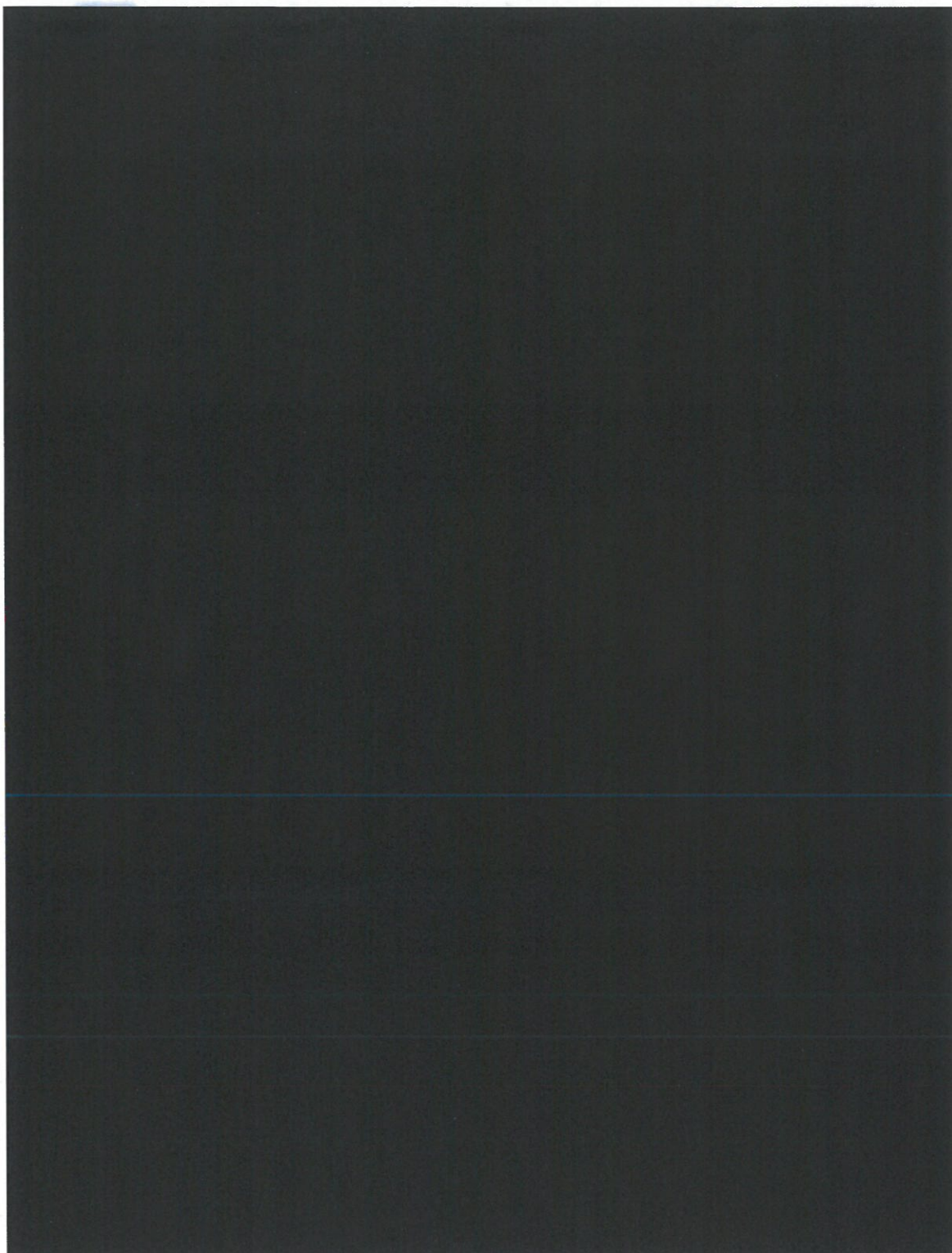


Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie



Fot. 10, 11 Budynek główny. Widok uszkodzeń/zarysowań na zewnętrznych schodach.

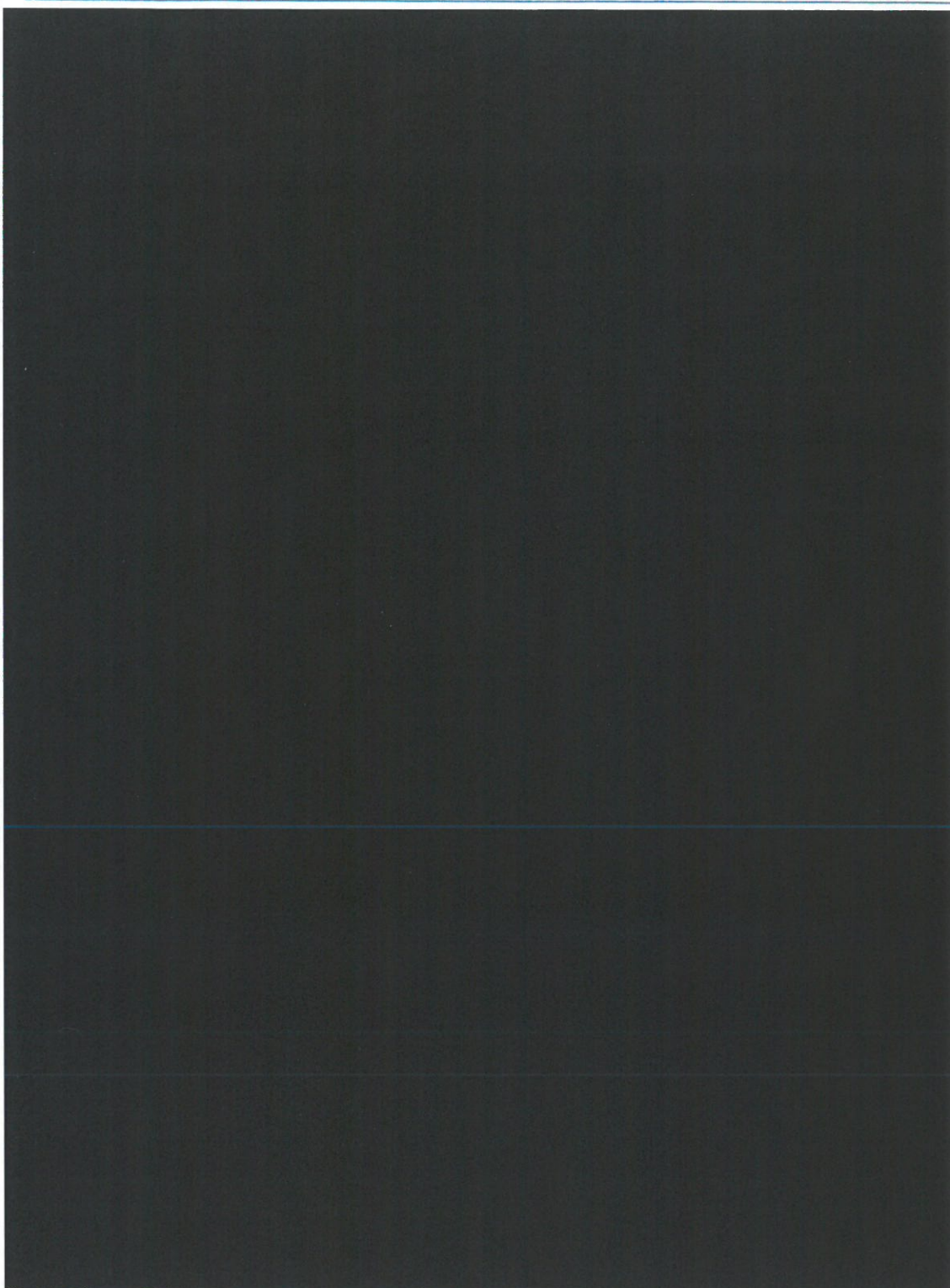


Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie



Fot. 14 Budynek główny. Widok uszkodzonego samozamykacza w drzwiach o odporności ogniowej na 1 piętrze.

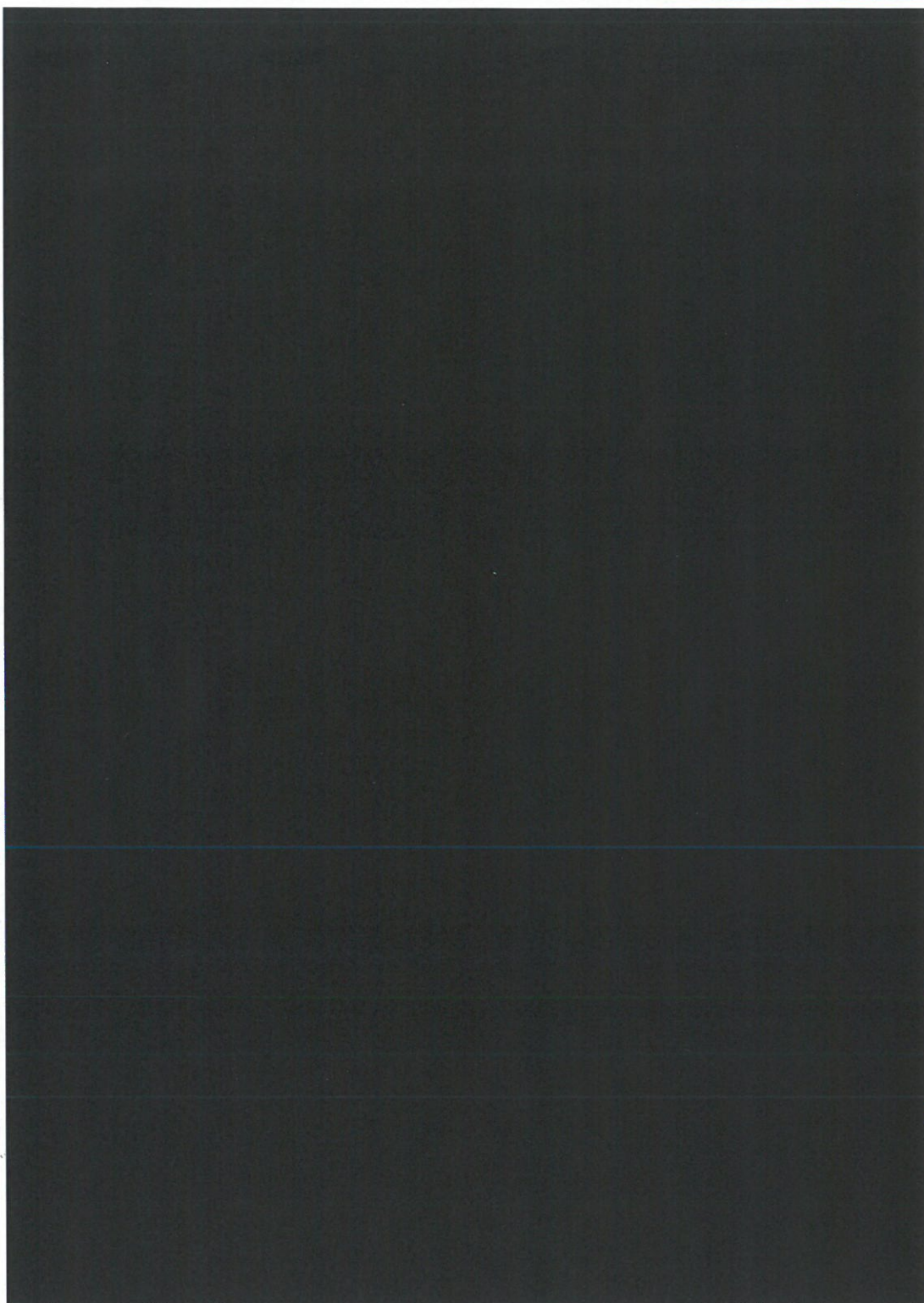


Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie



gii

Fot. 18, 19 Budynek główny. Widok lokalnych uszkodzeń powłoki malarskiej wewnątrz budynku.

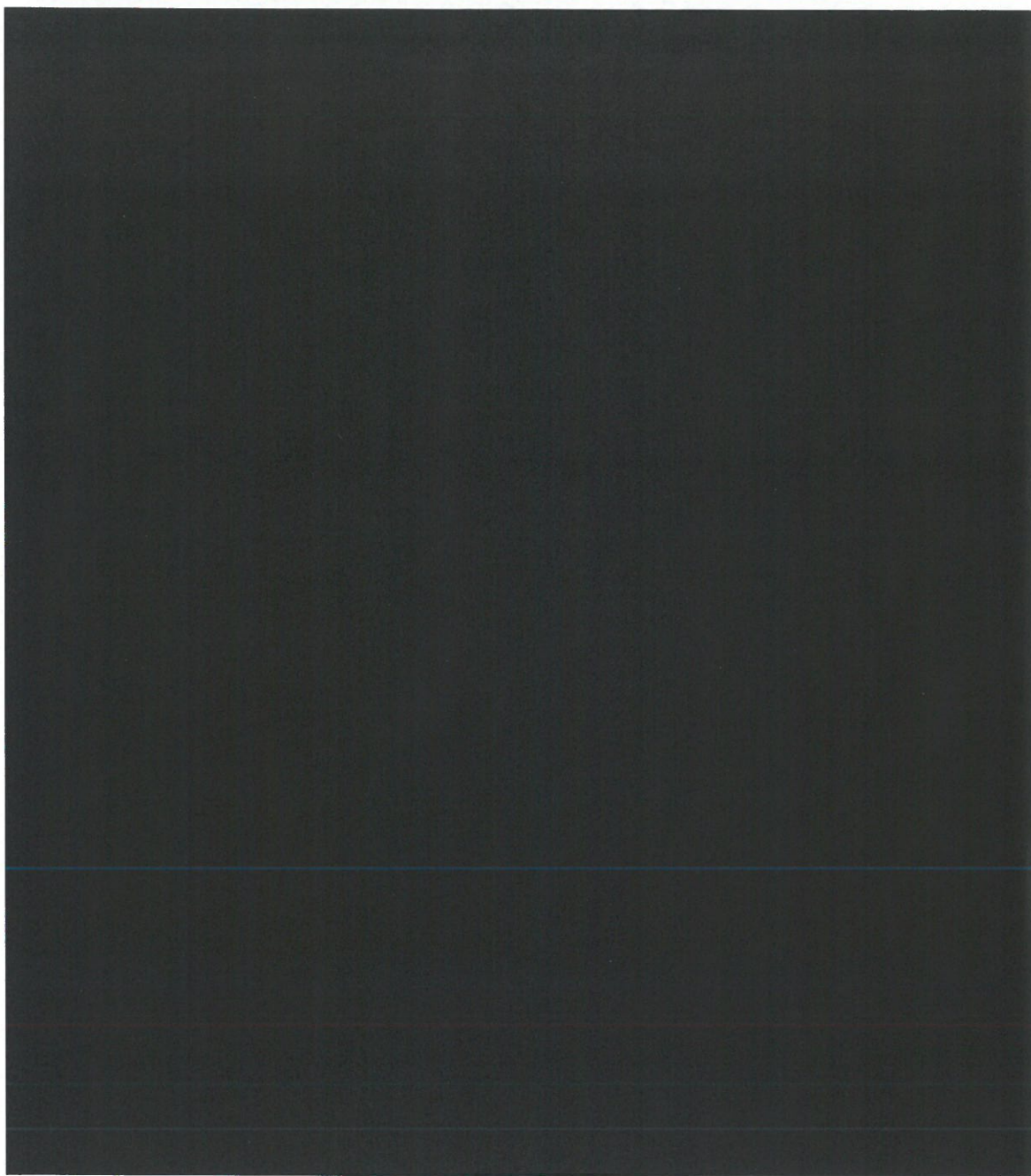


Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie



Fot. 21, 22, 23 Budynek główny. Widok efektów wilgoci na okładzinach ściennych z płyt gipsowo – kartonowych w piwnicy.



Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie

55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1

tel. kom.: +48 608 648 314

e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl

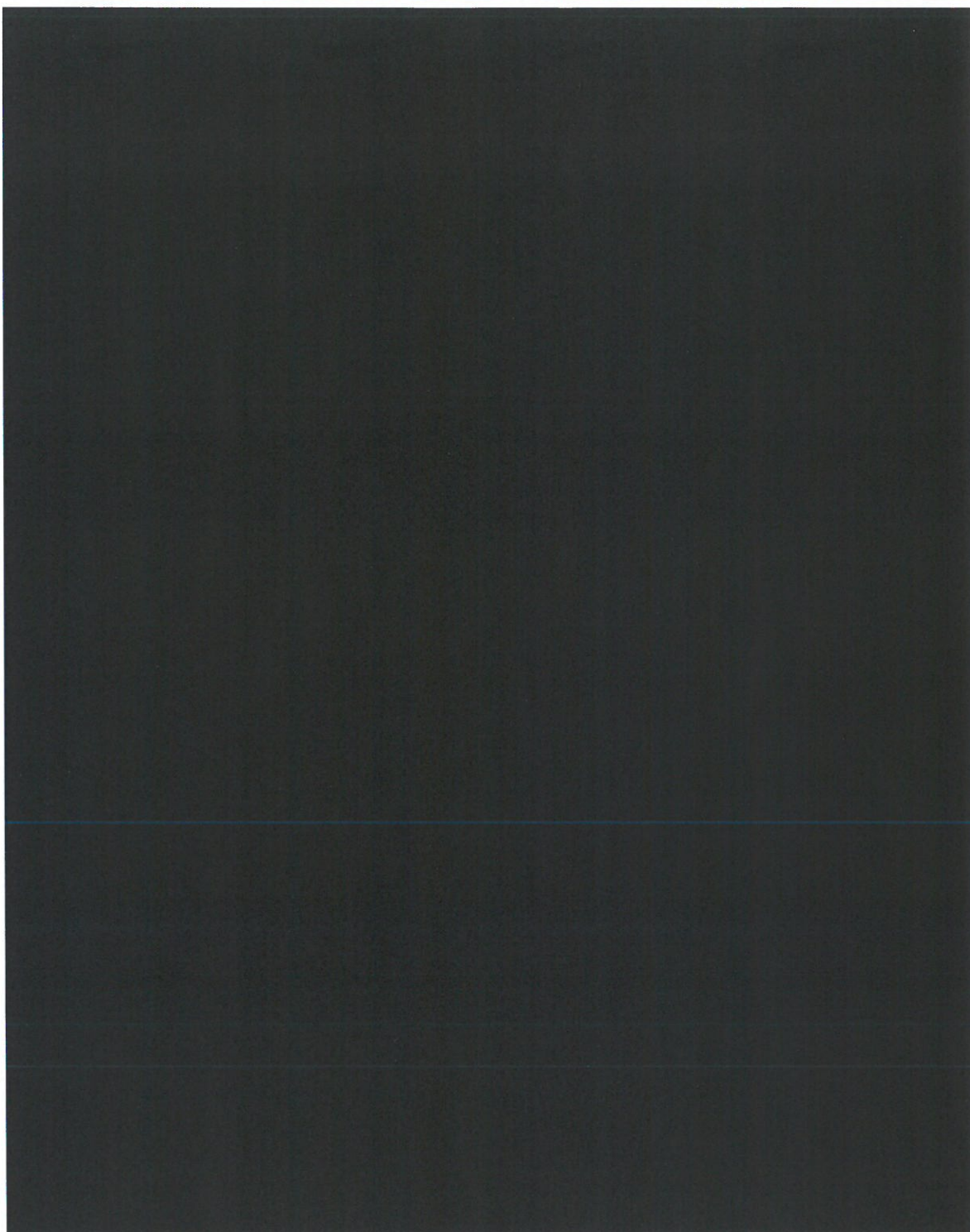
NIP 8951665803

REGON 021421515



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie



Fot. 26, 27 Budynek główny. Widok komina z wystającą pianką poliuretanową. Należy zabezpieczyć przed działaniem czynników atmosferycznych.



Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie

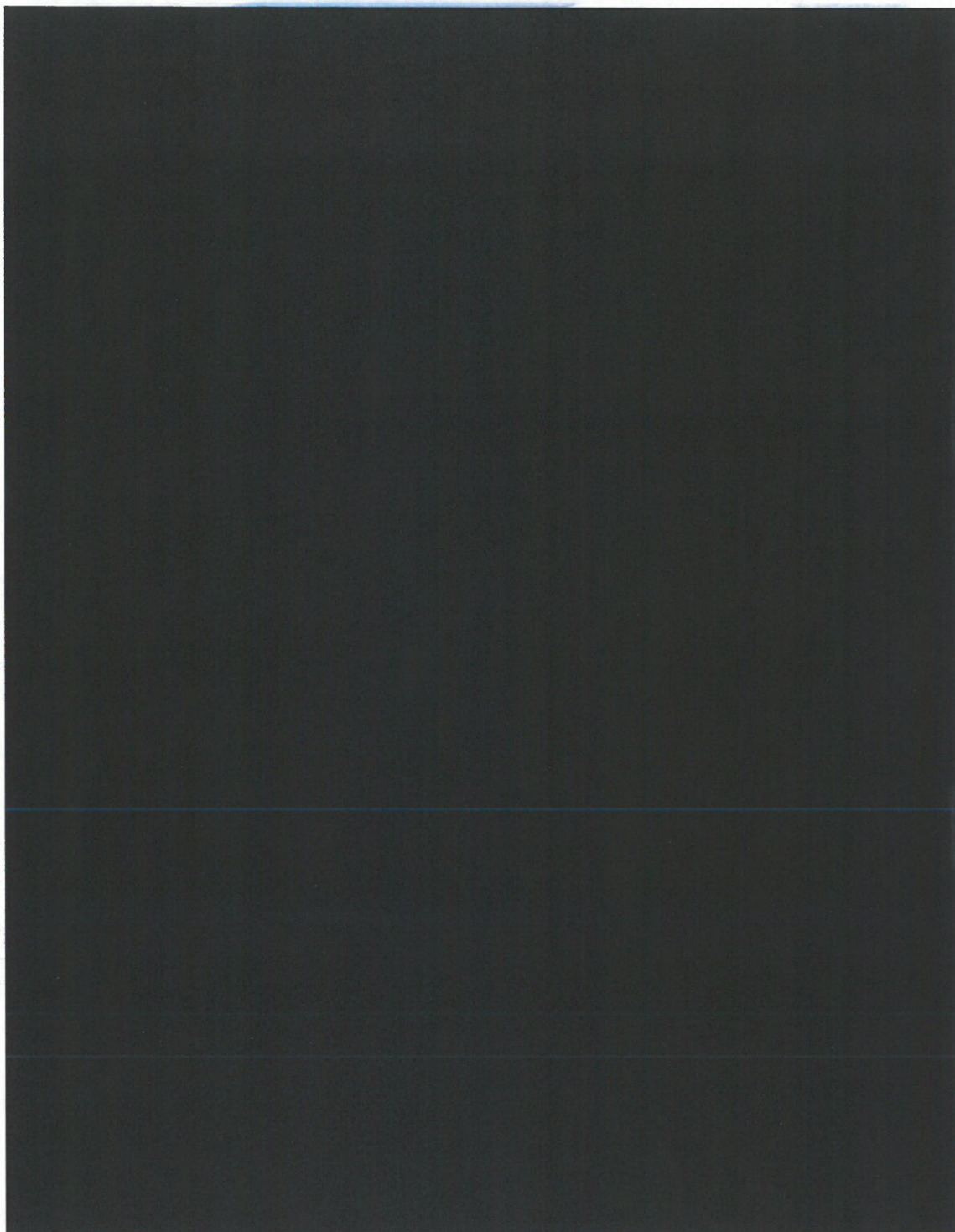
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1

tel. kom.: +48 608 648 314

e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl

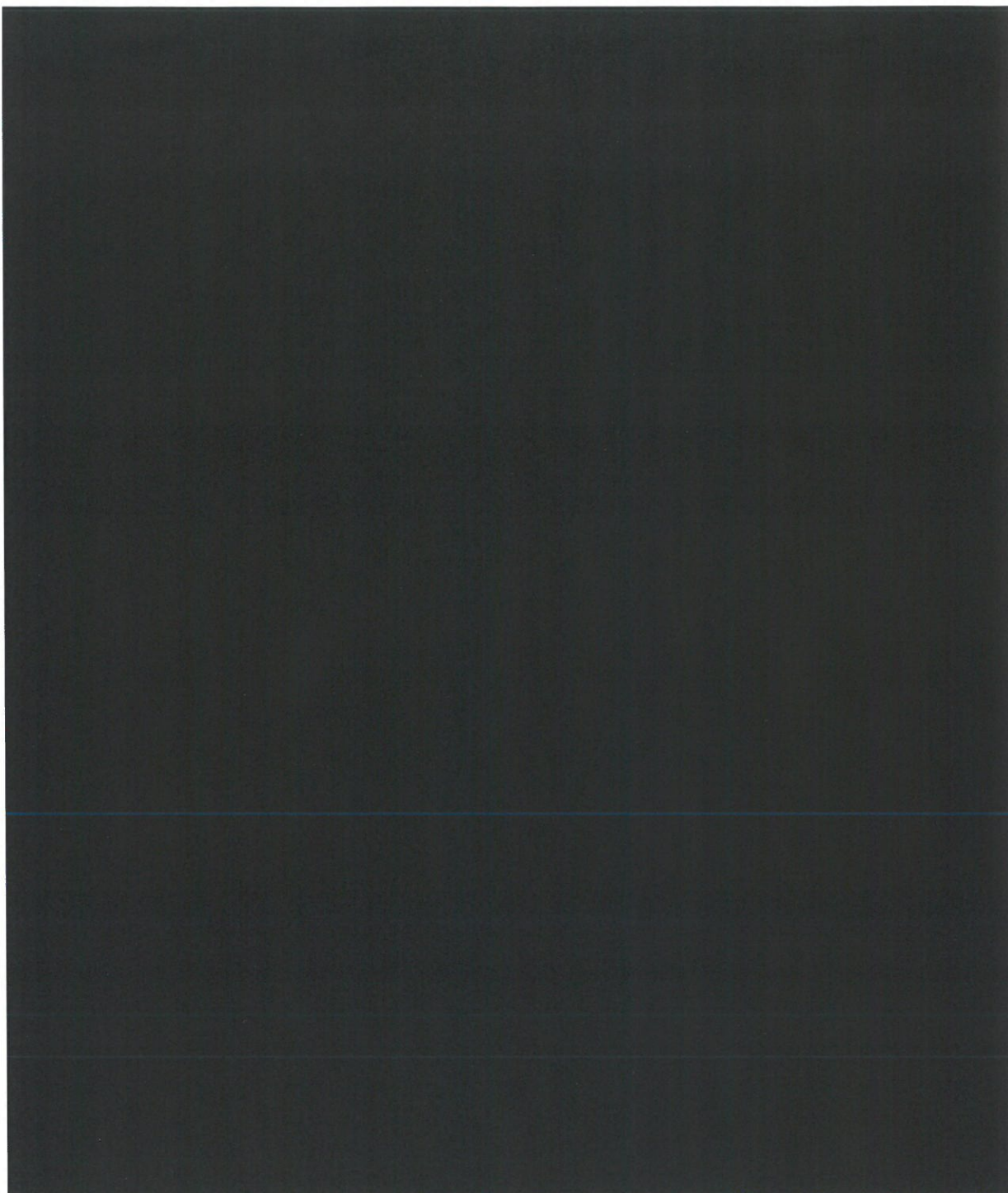
NIP 8951665803

REGON 021421515



Fot. 29, 30 Budynek główny. Widok uszczelnień wykonanych przy użyciu masy elastycznej. Należy naprawić/uszczelnić uszkodzone uszczelnienie oraz regularnie kontrolować całość uszczelnień w systemie.



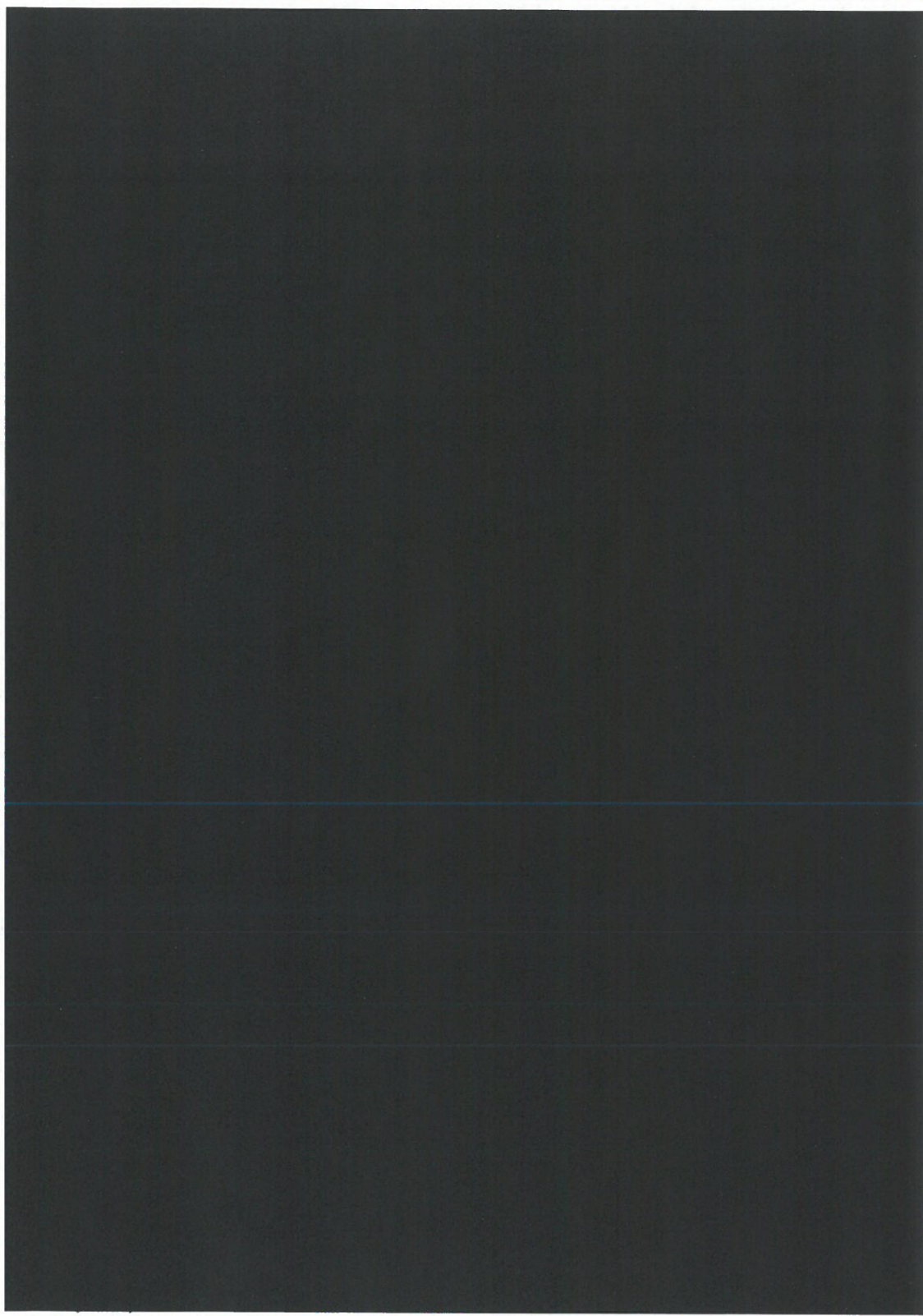


Fot. 35, 36 Budynek główny. Na dachu występuje duża ilość odchodów ptasich w szczególności na obróbkach blacharskich. Może to powodować przyspieszenie procesu korozji. Należy rozważyć wykonanie zabezpieczenia przed ptakami.





Paweł Haczkowski
Usługi Inżynierskie

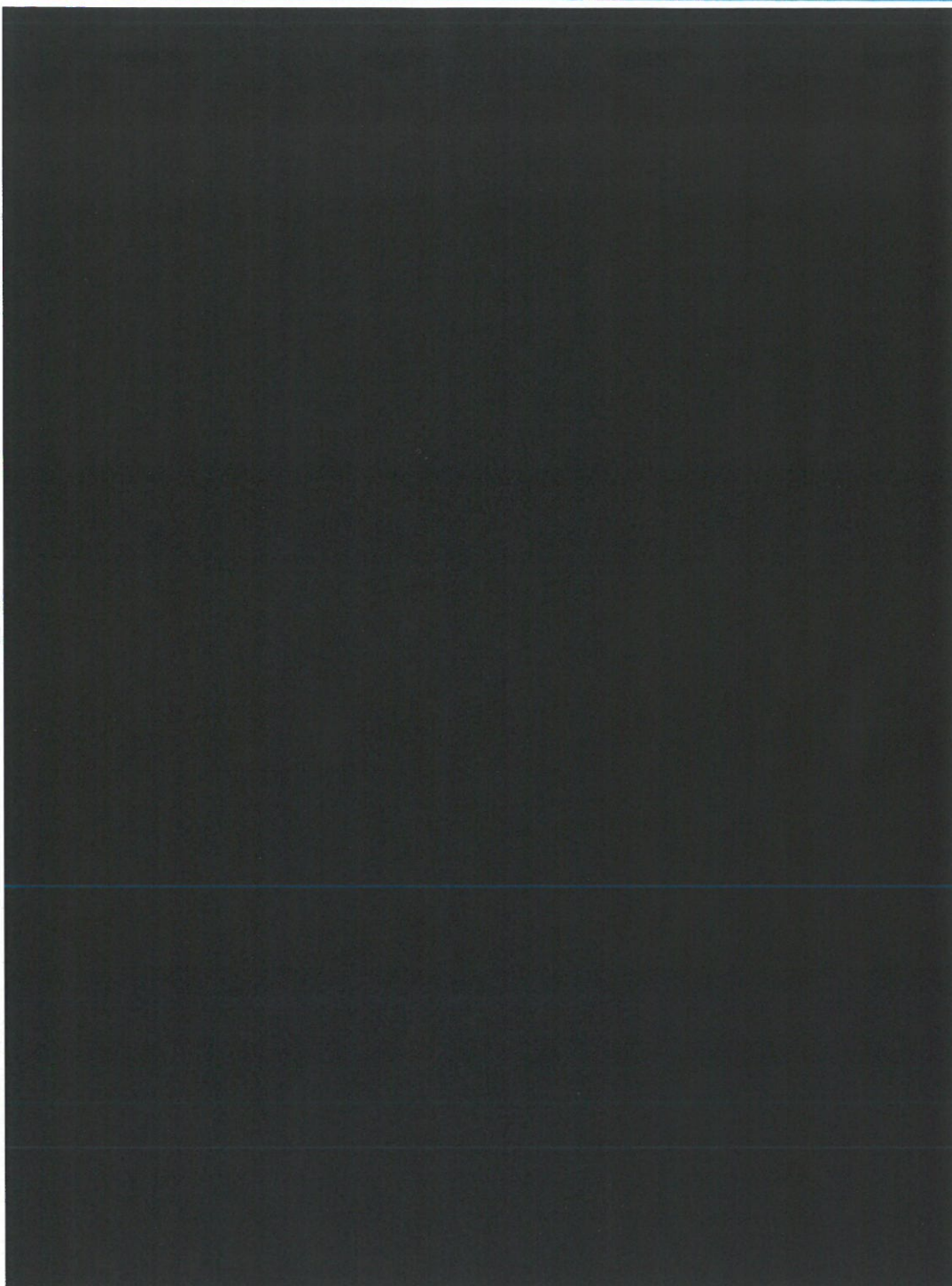


Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie
55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie



Fot. 41, 42, 43 Budynek gospodarczy. Widok budynku od strony parkingu.



Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie

55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1

tel. kom.: +48 608 648 314

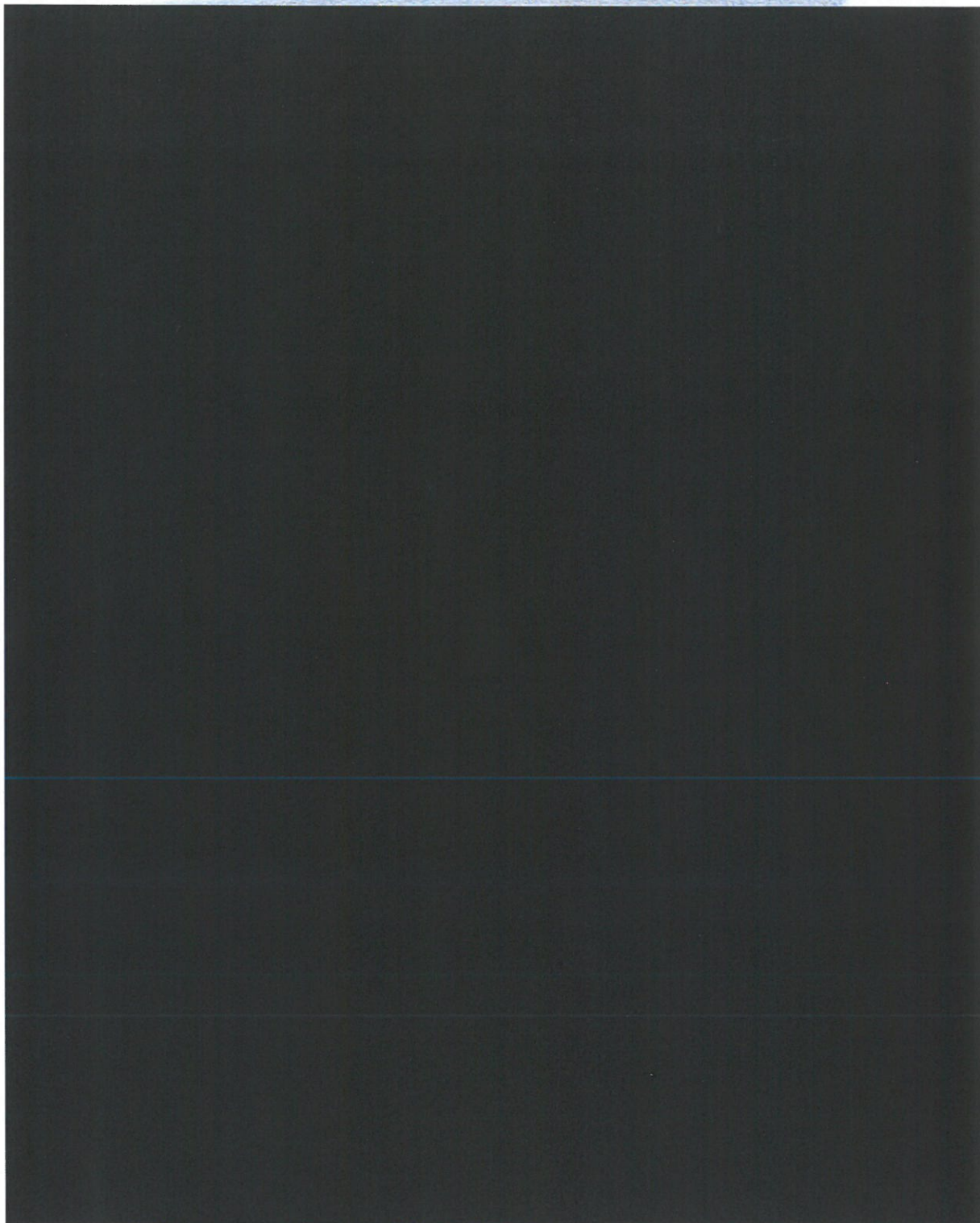
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl

NIP 8951665803

REGON 021421515



Paweł Haczkowski
Usługi Inżynierskie

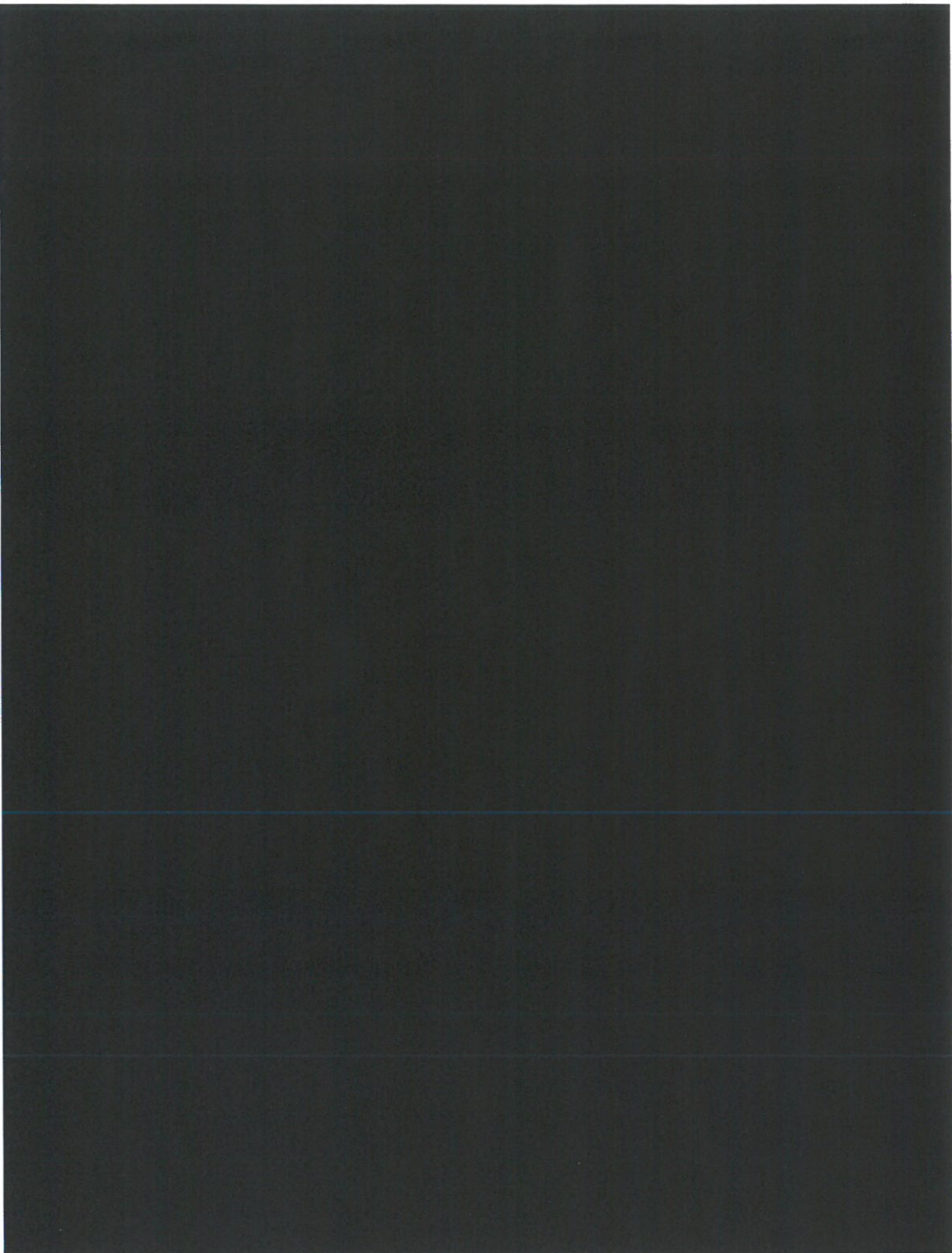


Paweł Haczkowski - Usługi Inżynierskie
55 - 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1
tel. kom.: +48 608 648 314
e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl
NIP 8951665803
REGON 021421515



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie



Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie

55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1

tel. kom.: +48 608 648 314

e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl

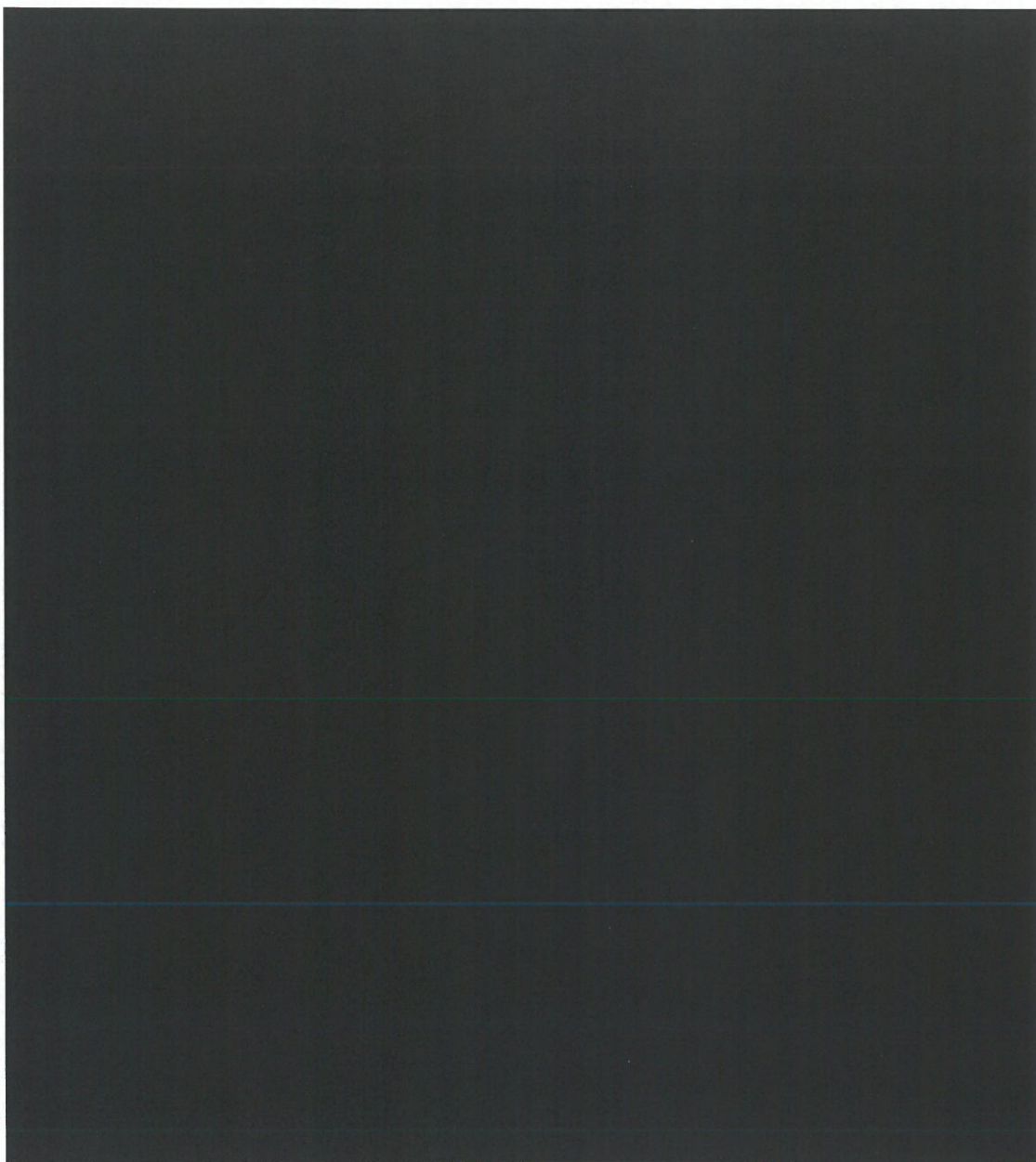
NIP 8951665803

REGON 021421515



Paweł Haczkowski

Usługi Inżynierskie



Fot. 53, 54 Budynek gospodarczy. Widok rynien z zalegającymi liśćmi. Należy regularnie czyścić rynny.



Paweł Haczkowski – Usługi Inżynierskie

55 – 040 Bielany Wrocławskie, ul. Ogrodowa 62/1

tel. kom.: +48 608 648 314

e-mail: pawel.haczkowski@vp.pl

NIP 8951665803

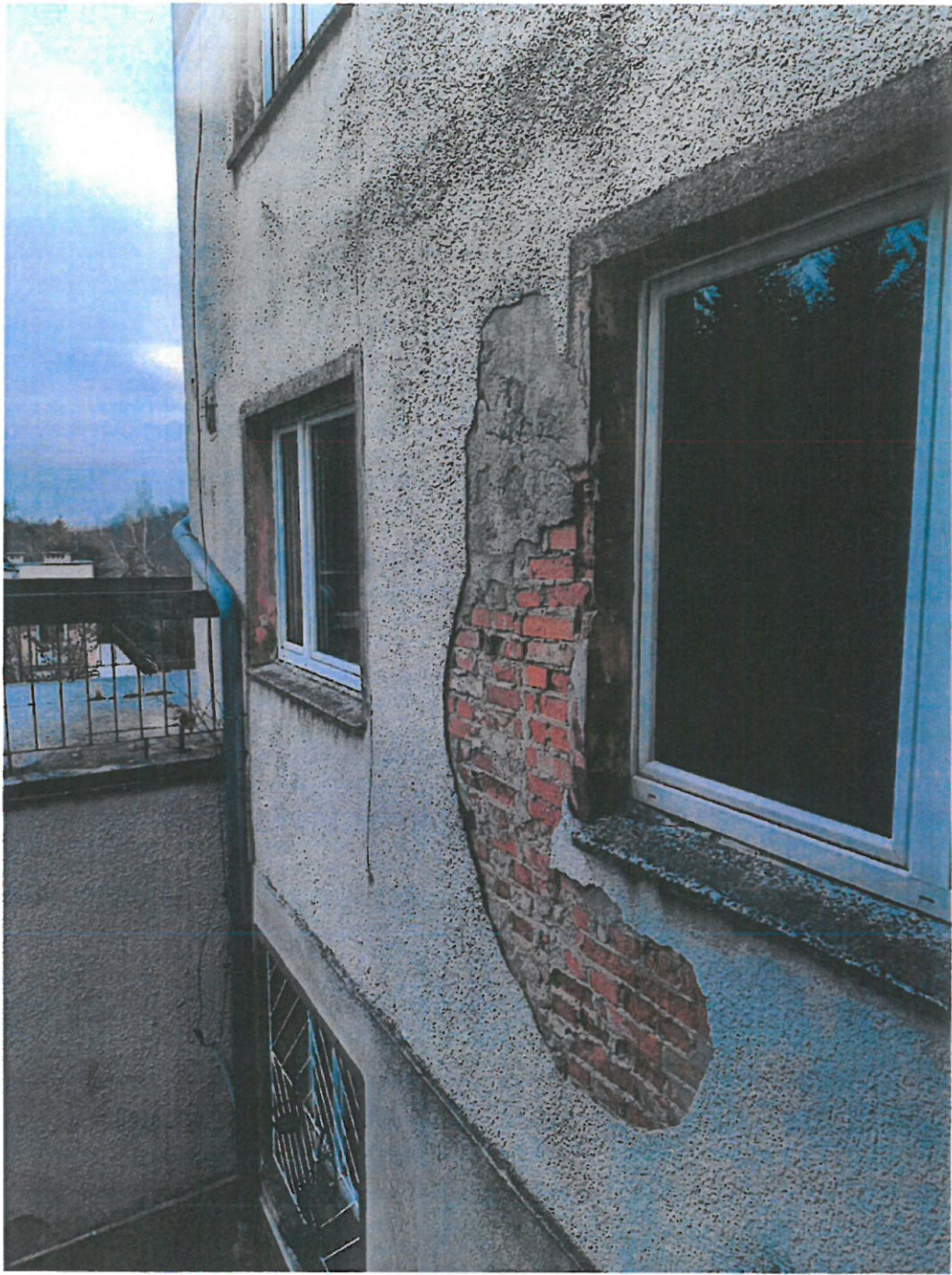
REGON 021421515

201.4 21106, 70M. 12926-52





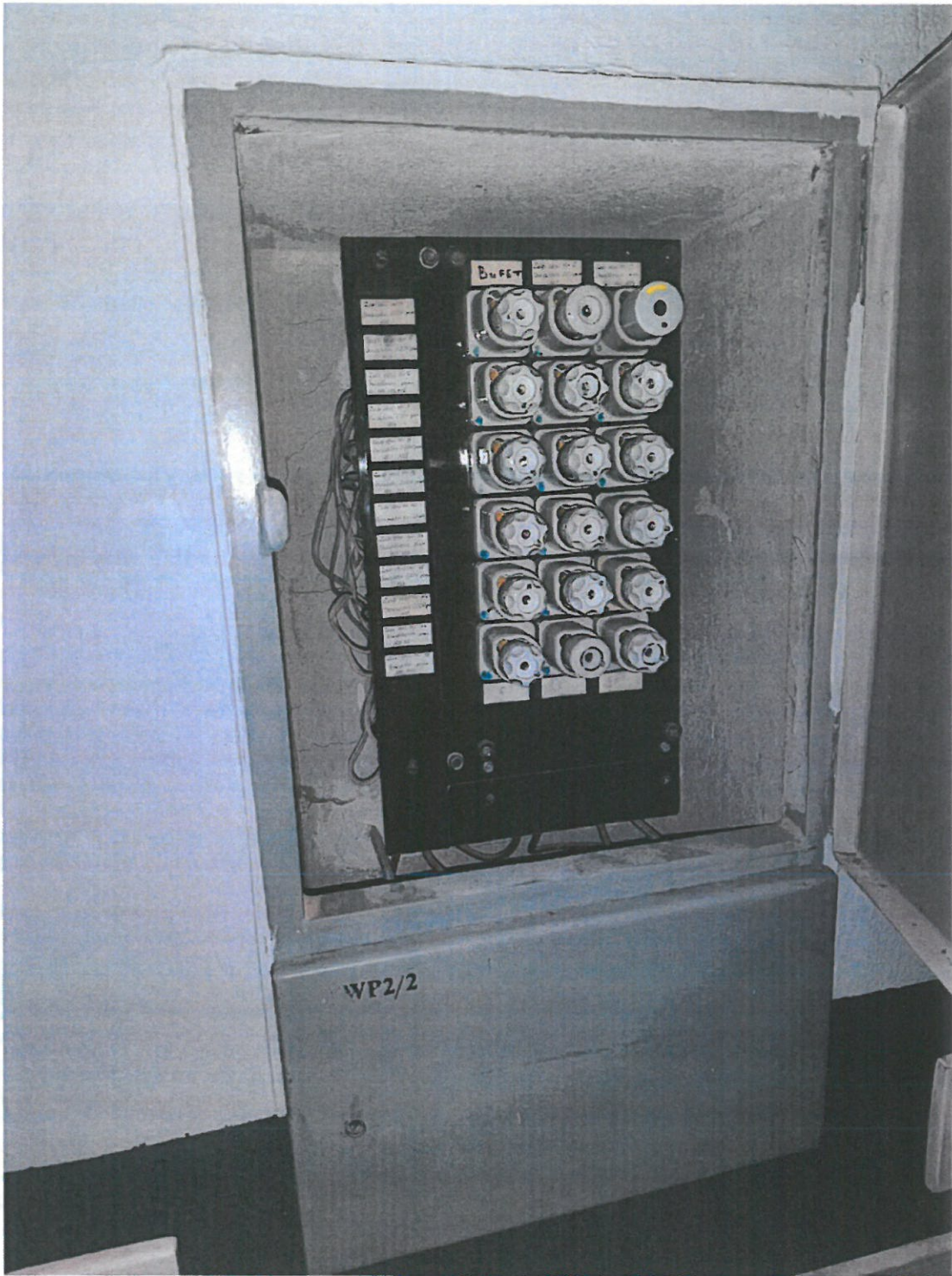




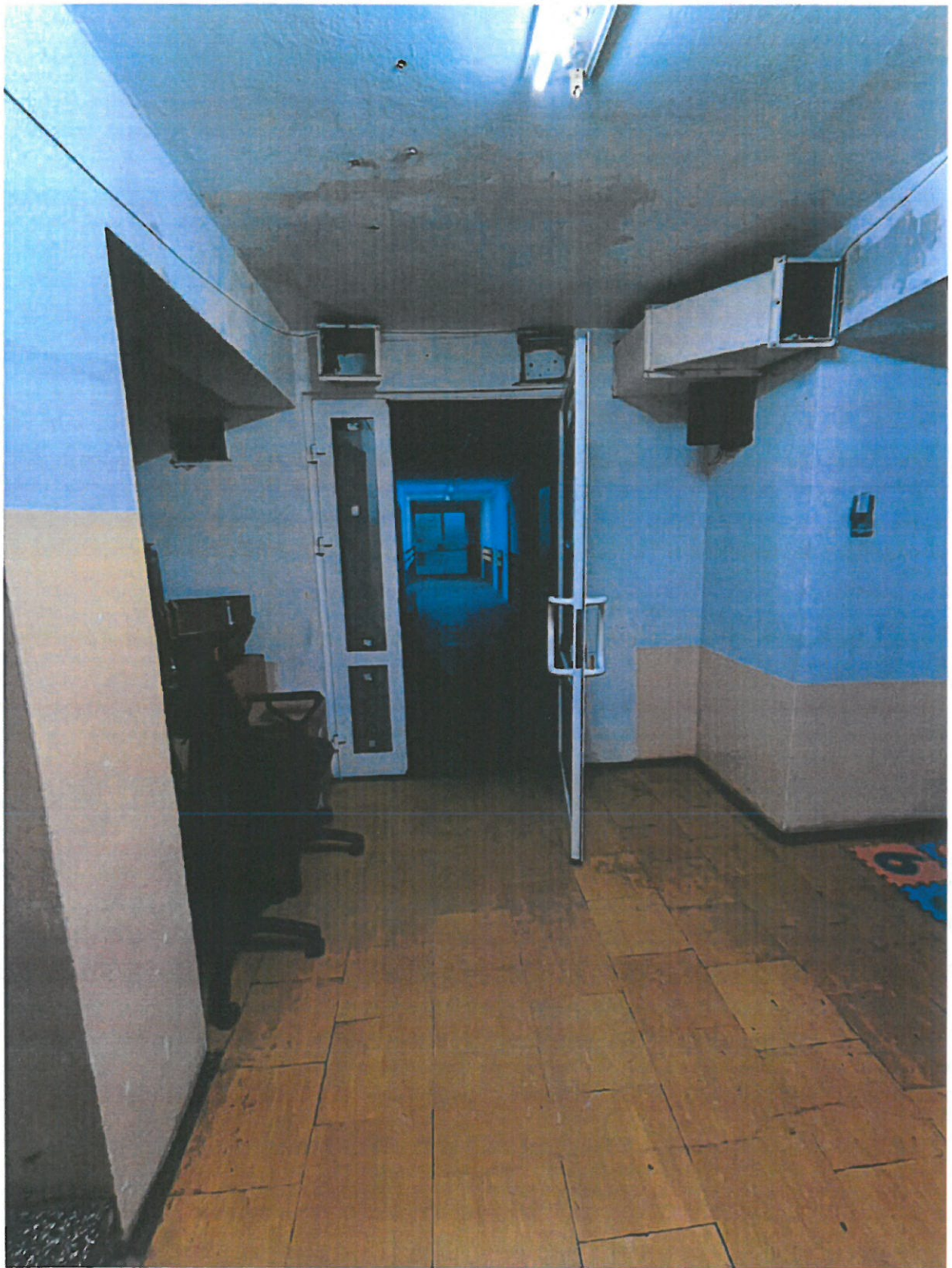


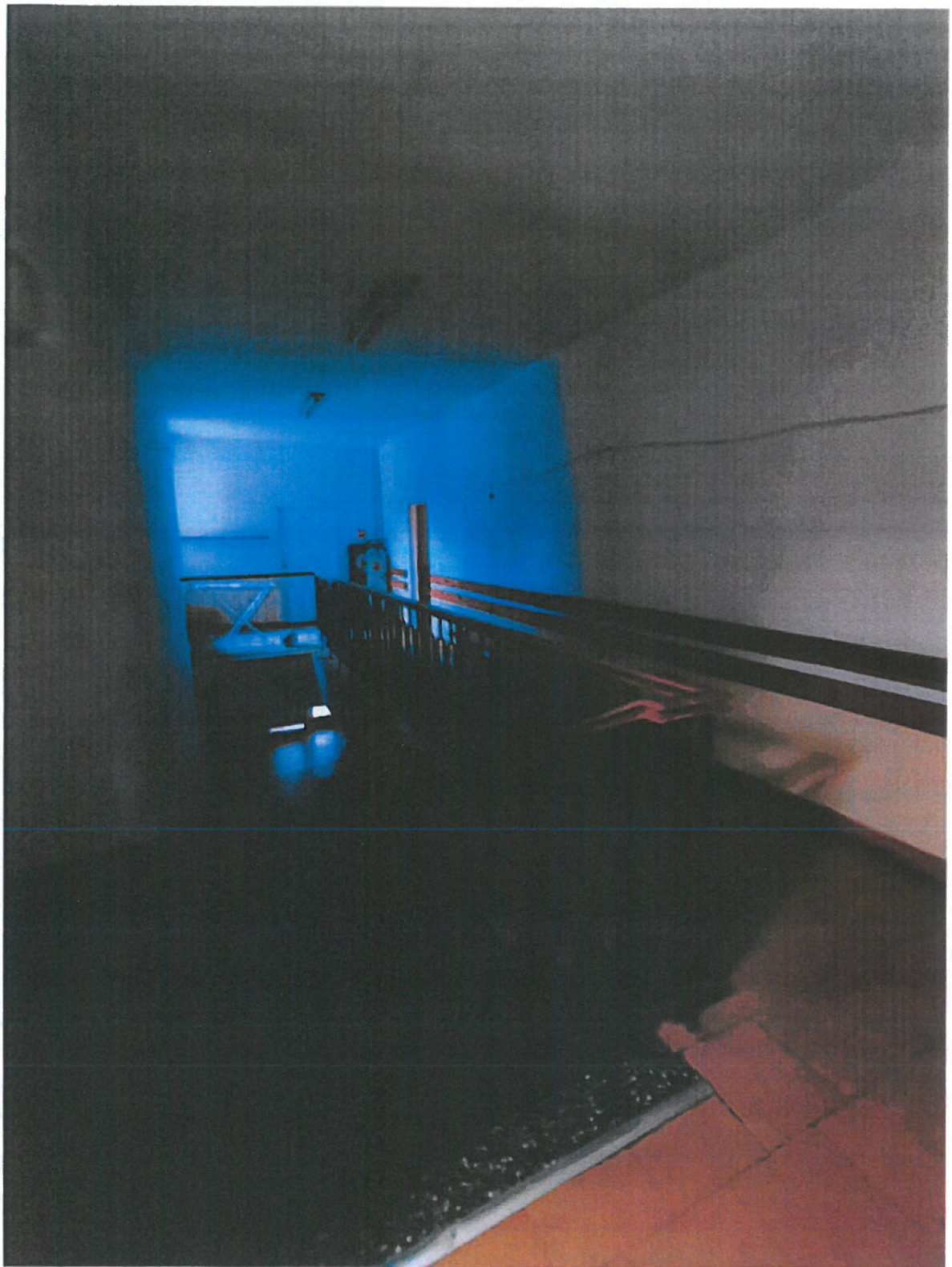






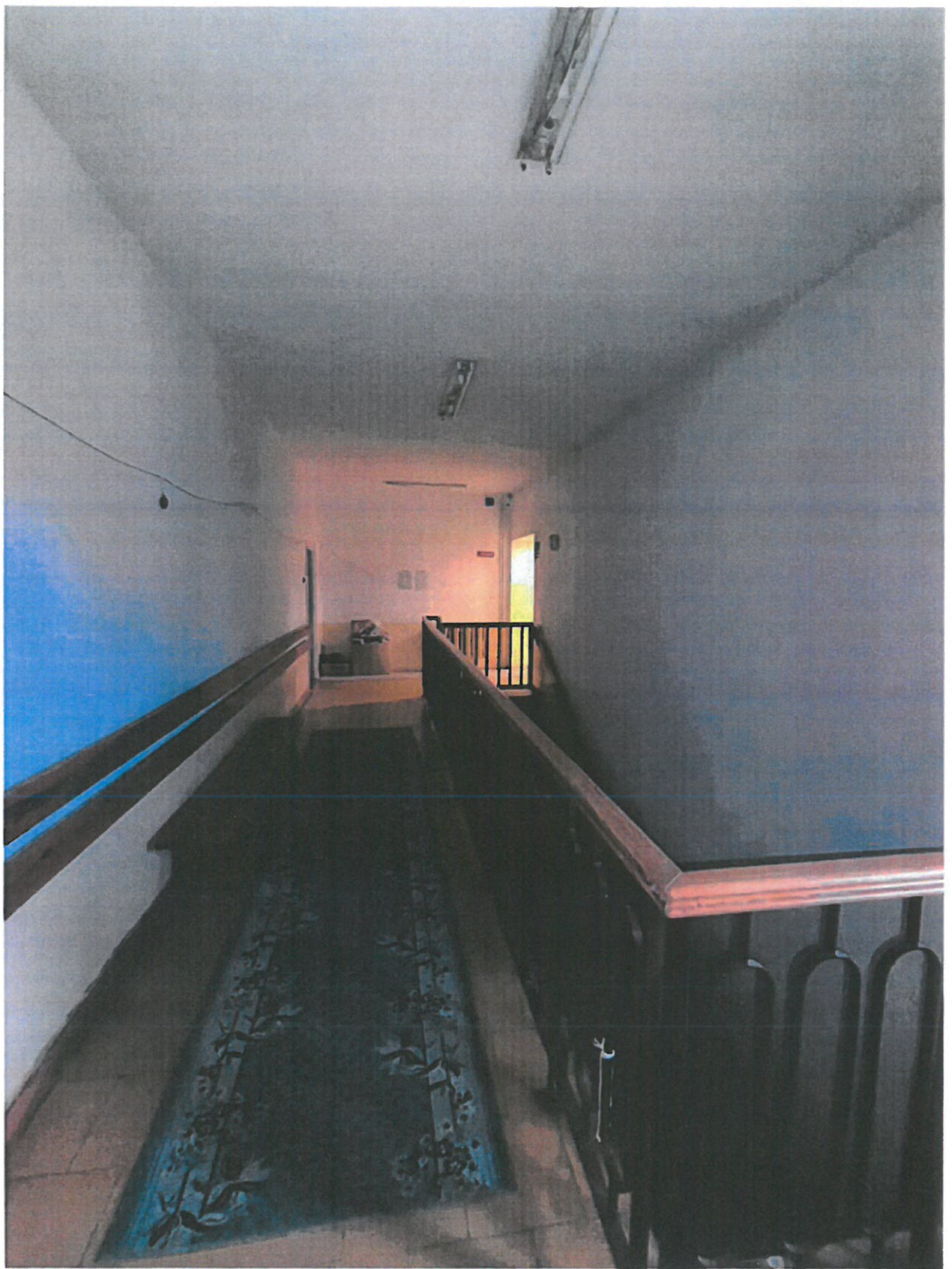




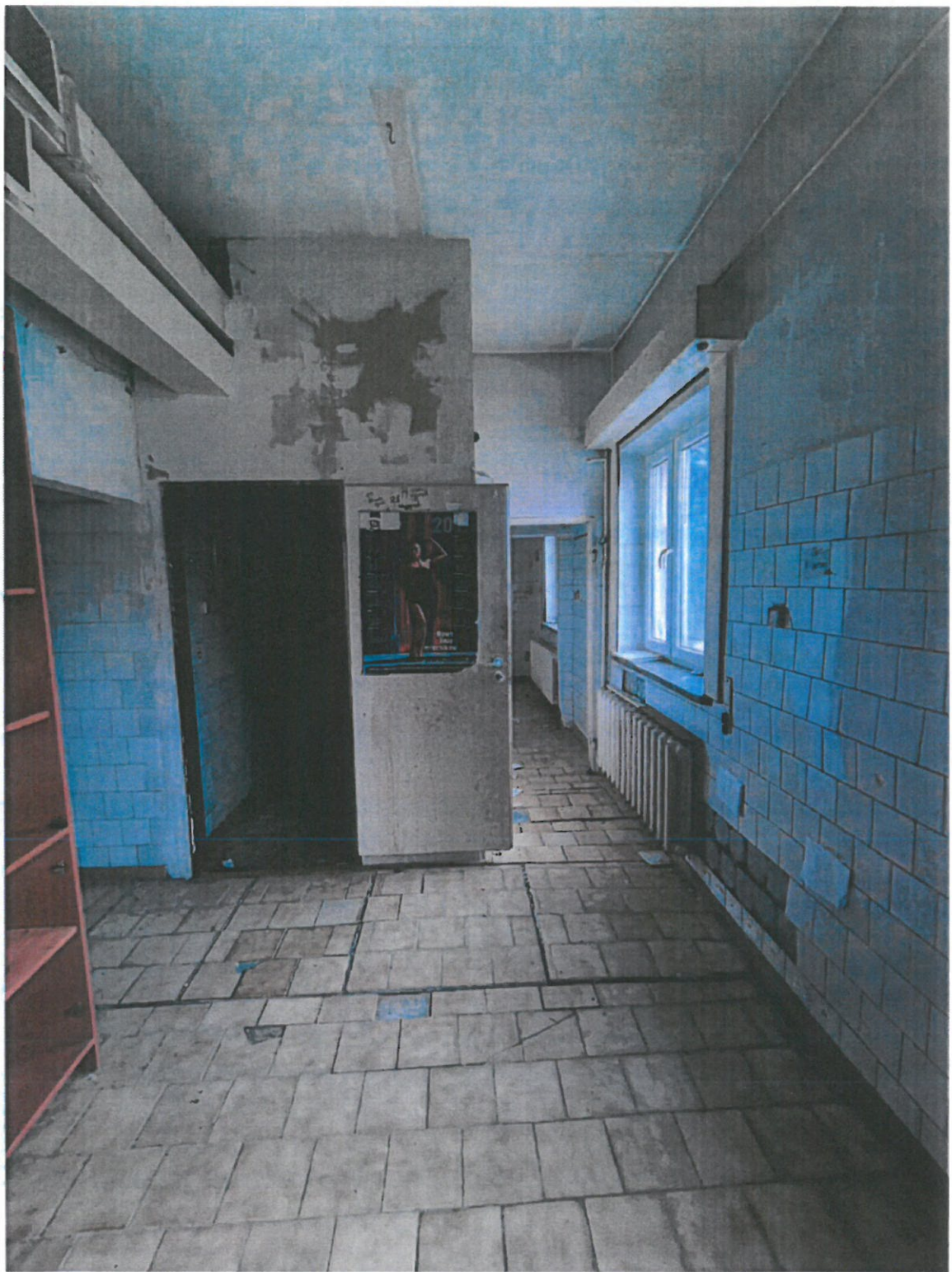


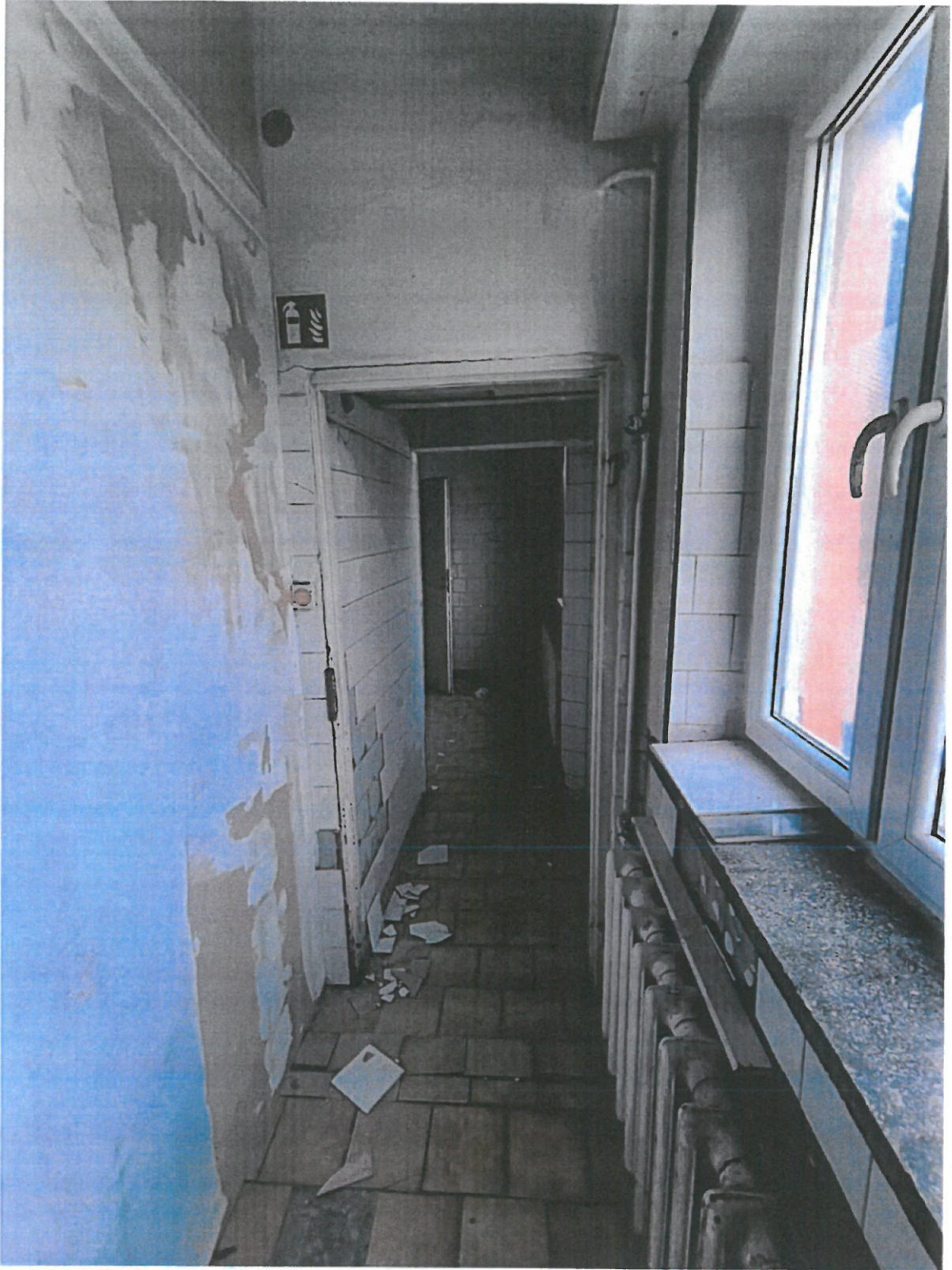


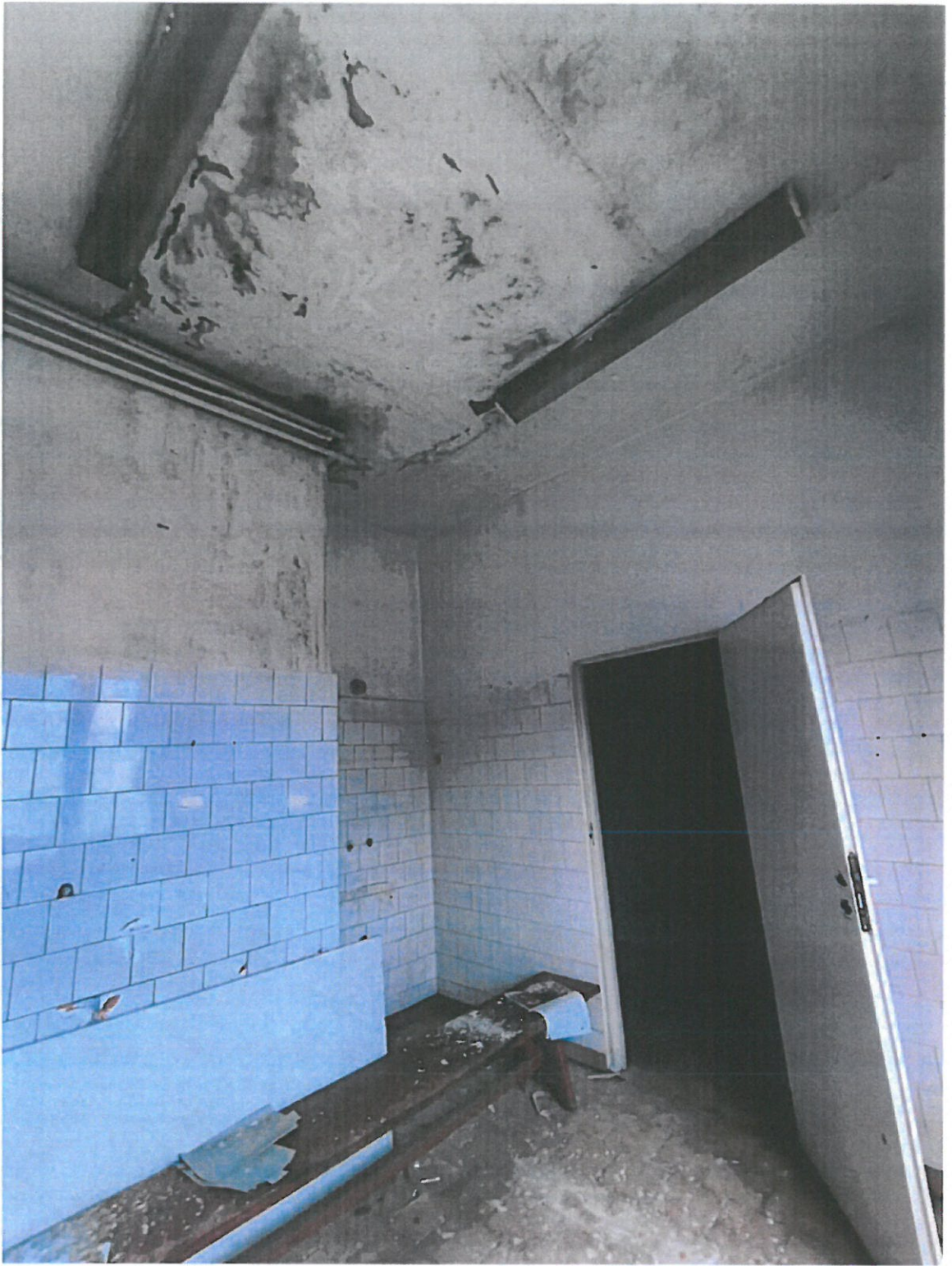


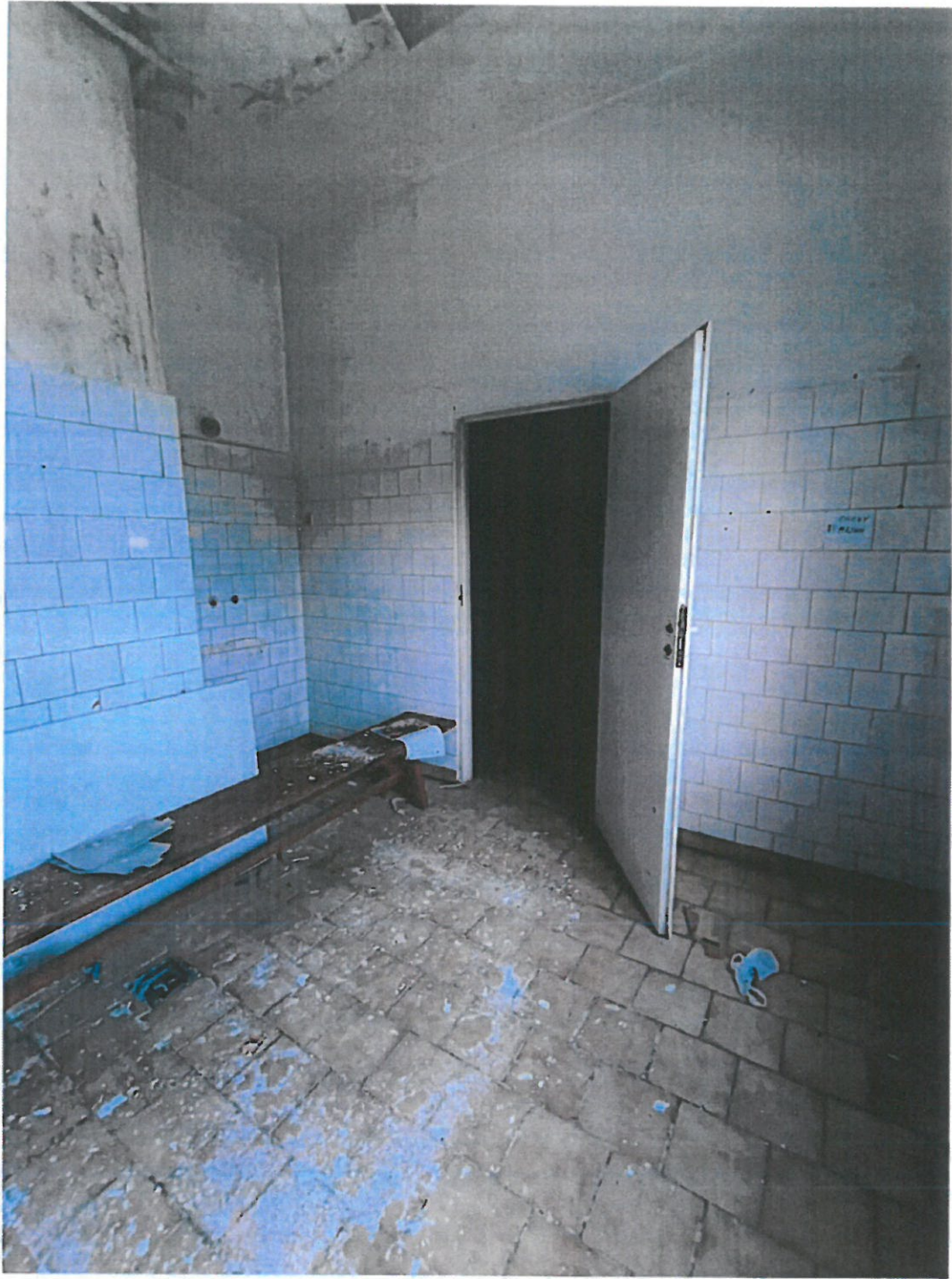


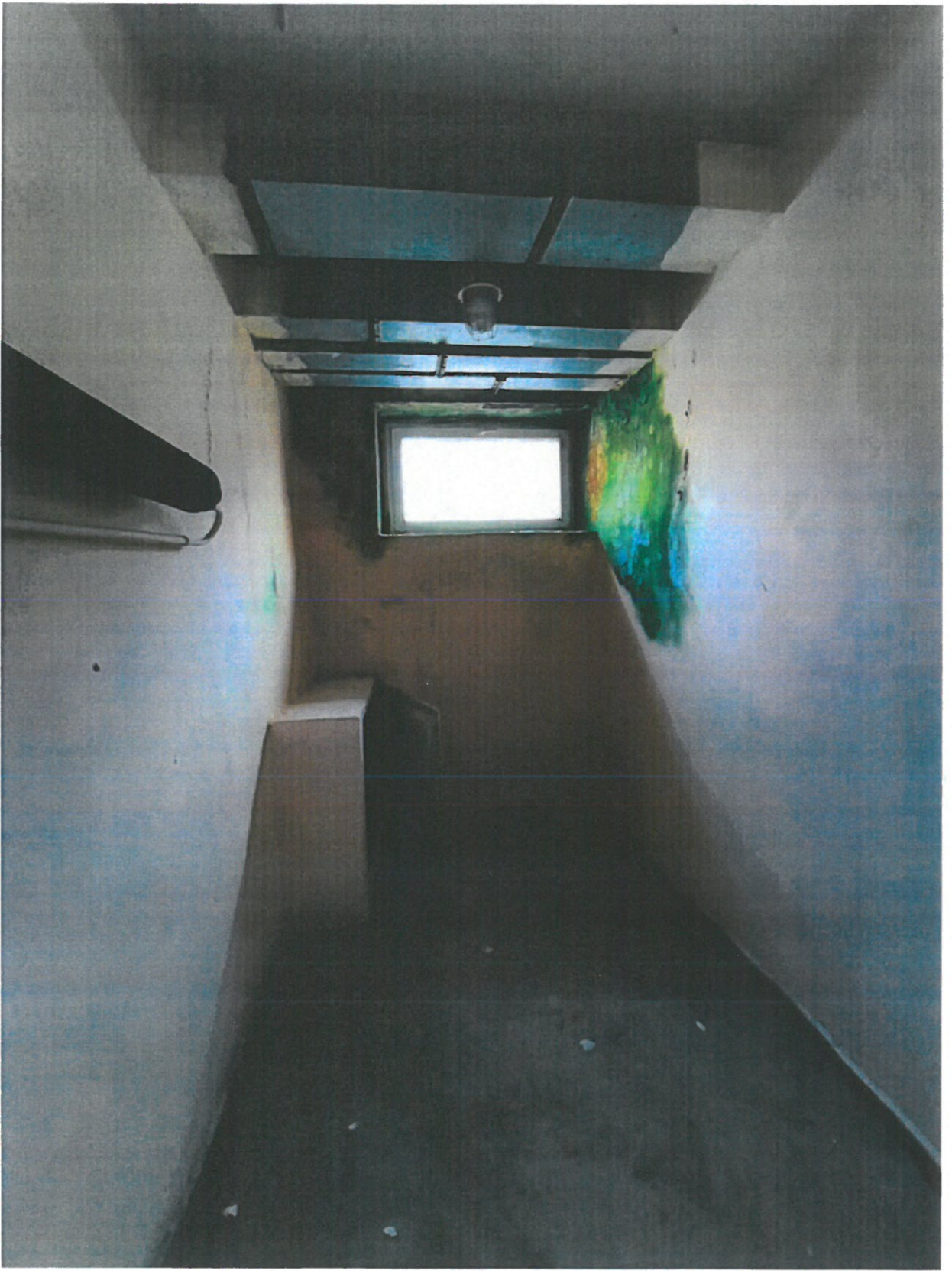


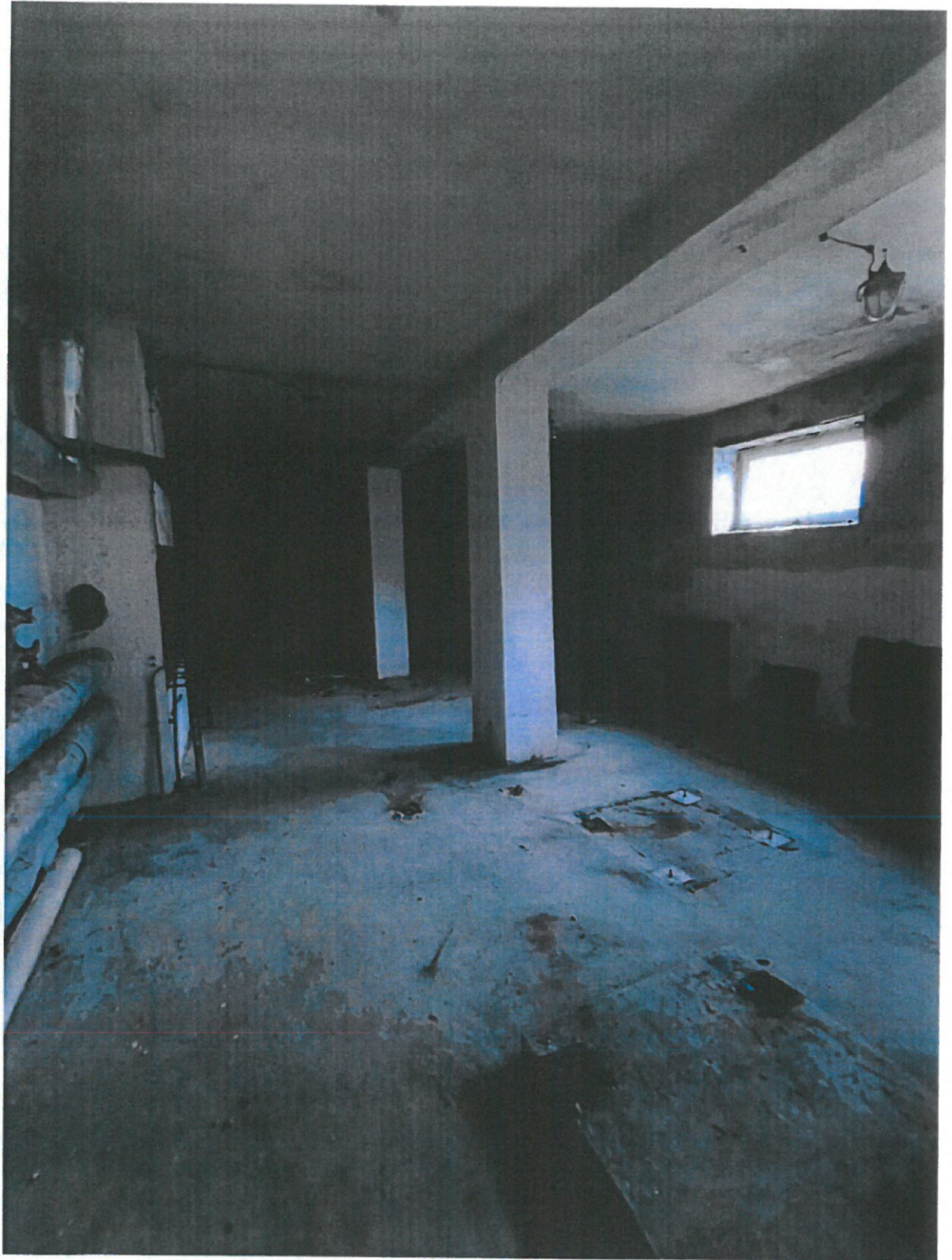


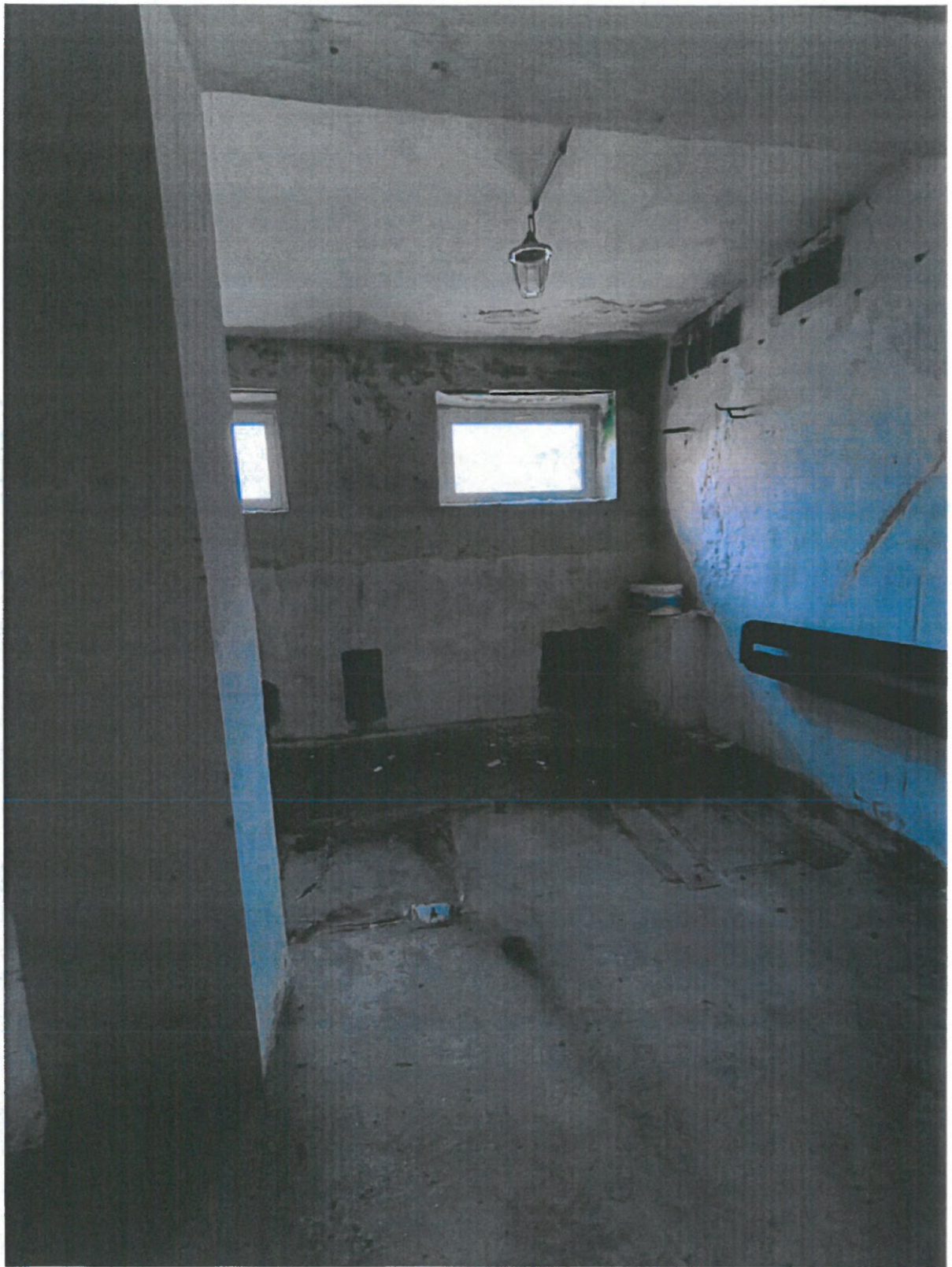












202.5. R1168.7014.1.2076.50

Załącznik nr 5: Wykaz prac wykonanych w budynku Urzędu Miasta i Gminy w Sobótce obejmujący, prace remontowe, zakup materiałów przeznaczonych do remontu, wyposażenie oraz czynności konserwacyjne w latach 2019-2025

Rok	Rodzaj prac	Szczegółowy opis prac	Wydatki z budżetu gminy (PLN)
2019		wykonane prace remontowe, w tym: w pomieszczeniach biurowych znajdujących się na parterze w I i II skrzydle budynku (8 pomieszczeń - nr 1, 1a, 1b, 3, 4, 5, 20, 21), holu, łączniku dwóch skrzydeł, w tym poprzez: usunięcie ścianki działowej, demontaż i montaż drzwi, zabudowa ścianek po otworach drzwiowych, montaż i demontaż gniazdek, wygładzenie i pomalowanie ścian, montaż paneli podłogowych wraz z listwowaniem, wymianę posadzki w drugiej części korytarza na parterze, położenie kafelek, wymianę uszkodzonych i dołożenie brakujących kafelek na posadzce na parterze w I skrzydle budynku, pomalowanie ścian naprawionych nawierzchni tynkowych, oklejenie schodów i miejsc niebezpiecznych taśmą żółto – czarną, wymianę uszkodzonych zamków i zawiasów w szafach oraz obniżenie lady do 0,8 m w pomieszczeniu nr 3, remont oświetlenia połączony z wymianą lamp, doprowadzenie zasilania elektrycznego przed wejściem do pomieszczeń nr 3 i 5, montaż rolet w pomieszczeniach na parterze, regulacja szaf i wymiana kółek w prowadnicach szaf. Dodatkowo prace związane z remontem kanalizacji - wymianą nieszczelnej rury kanalizacyjnej zlokalizowanej w piwnicy oraz wymianą okna dachowego na poddaszu w pomieszczeniu nr 13	35 183,07
	Prace remontowe		
	Materiały remontowe	materiały remontowe, w tym m. in.: płytki, panele podłogowe, farby, panele oświetleniowe, kleje, gładź gipsowa, grunt, art. oświetleniowe, rolety, drzwi, ościeżnice, listwy wykończeniowe, pianka montażowa, zamki, klamki itp.	34 160,90

	Wypożażenie	wypożażenie w tym: zakup mebli, krześel, foteli biurowych, regałów, klimatyzator, tablic informacyjnych	25 781,00
	Konserwacja	konserwacja kotła olejowego oraz wymiana filtrów	1 232,74
	Prace remontowe	wykonane prace remontowe, w tym: likwidacja przecieku rynny, uzupełnienie kolana i rury spustowej oraz montaż dwóch kominków wentylacyjnych na poddaszu w pomieszczeniach nr 13 i 17 budynku Urzędu	1 925,42
	Materiały remontowe	materiały remontowe, w tym m.in.: zamki, klamki, zawory, taśmy, świetlówki, opaski mocujące, pędzle, farby, zawory, pływak, taśmy ostrzegawcze, przyłącza do kranu, głowice.	2 365,68
	Wypożażenie	wypożażenie w tym m.in. zakup mebli, foteli biurowych, klimatyzatora, tablic informacyjnych, słupków odgródzeniowych z taśmą.	10 207,67
2020	Konserwacja	konserwacja w tym: kotła olejowego oraz wymiana filtrów	1 252,25
	prace remontowe	wykonane prace remontowe, w tym: naprawa pieca	7 183,20
	Materiały remontowe	materiały remontowe, w tym m. in.: wiertła, śrubokręty, syfony, farby, dozownik, klamki, żarówki, podgrzewacze, zamki, uszczelki.	2 962,22
	Wypożażenie	Wypożażenie w tym m.in. zakup mebli, foteli biurowych, klimatyzatorów.	9 143,00
2021	Konserwacja	Konserwacja, w tym: kotła olejowego, klimatyzatorów, instalacji elektrycznej.	5 679,20
	Prace remontowe	wykonane prace remontowe, w tym: generalny remont wraz z wyposażeniem łazienki na parterze w budynku Urzędu oraz wymianą pionu rur kanalizacji, przebudową instalacji sanitarnej, wodnej i kanalizacyjnej oraz montażem zaworu antyskażeniowego na przyłączy wody.	89 900,00
	Materiały remontowe	materiały remontowe, w tym m. in.: klamki, wylewki, zamki, art. hydrauliczne, syfony, świetlówki.	4 885,21
2022	Wypożażenie	wypożażenie w tym: zakup mebli	6 956,88

	Konserwacja	konserwacja pieca	2 767,50
2023	Prace remontowe	wykonane prace remontowe w tym: naprawa klimatyzatora	369,00
	Materiały remontowe	materiały remontowe, w tym m. in.: zamki, taśmy, pianka montażowa, kołki rozporowe, folia na szyby, świetlówki, opaski kablowe, rolety, podgrzewacze	2 804,04
	Wypożyczenie	wypożyczenie w tym: zakup mebli, foteli biurowych	9 750,00
	Konserwacja	konserwacja kotła olejowego, klimatyzatora, oraz wymiana filtrów	7 306,20
2024	Prace remontowe	wykonane prace remontowe w tym: wymiana rury kanalizacyjnej na parterze w II skrzydle budynku UMiG Sobótka, remont pomieszczeń na I piętrze nr 8, 8a, wyrównanie ścian oraz malowanie pomieszczenia nr 12, wymiana rury w instalacji grzewczej w pomieszczeniu nr 6	44 570,93
	Materiały remontowe	materiały remontowe, w tym m. in.: zamki, podgrzewacz, art. elektryczne, zawory, syfony, wykładziny do pomieszczeń nr 6, nr 14	10 637,80
	Wypożyczenie	wypożyczenie w tym: MEBLE, fotele biurowe	25 383,51
	Konserwacja	konserwacja kotła olejowego oraz wymiana filtrów	1 998,97
2025	Prace remontowe	wykonane prace remontowe przez podmioty zewnętrzne	0,00
	Materiały remontowe	materiały remontowe, w tym m. in.: zamki, klamki, kit do drewna, podgrzewacz, taśmy uszczelniające, wylewka, zegar sterujący, art. elektryczne, lampa, wkładka zamka,	2 263,05
	Wypożyczenie	wypożyczenie w tym: zakup foteli biurowych, dystrybutorów wody, klimatyzatora	21 104,04
	Konserwacja	konserwacja kotła olejowego oraz wymiana filtrów	2 930,58
Podsumowanie			
Lata	Rodzaj prac	Szczegółowy opis prac	Wydatki z budżetu gminy (PLN)
od 2019 do 2025	Prace remontowe	prace remontowe	179 131,62
	Materiały remontowe	materiały remontowe	60 078,90

	Wyposażenie	wyposażenie	108 326,10
	Konserwacja	konserwacja	23 167,44
		Razem:	370 704,06