



**ProRes**  
Consulting Nieruchomości

[www.prores.com.pl](http://www.prores.com.pl)

mgr inż. Artur Olczak – Rzecznawca majątkowy  
nr uprawnień 5702

05 – 220 Zielonka, ul. Januszewicza 23/2

tel. 604 645 028, e-mail: a.olczak@prores.com.pl

## OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej  
niezabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 921/2, obręb 0003  
Biała Podlaska, gm. M. Biała Podlaska, pow. Biała Podlaska  
woj. lubelskie**



**Operat wykonał: Rzecznawca majątkowy - mgr inż. Artur Olczak**

**Data opracowania: 21 czerwca 2022 r.**



ProRes Consulting


Artur Olczak - Rzecznawca majątkowy uprawnienia nr 5702

05 – 220 Zielonka, ul. Januszewicza 23/2

tel. 604 645 028, e-mail: a.olczak@prores.com.pl

[www.prores.com.pl](http://www.prores.com.pl)

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p><i>Opis nieruchomości:</i></p>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ew. nr 921/2 o powierzchni gruntu 384m<sup>2</sup>, położona w obrębie ew. nr 0003 Biała Podlaska, gmina m. Biała Podlaska, powiat Biała Podlaska, woj. lubelskie. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu.</p> <p>Nieruchomość położona na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XII/53/07 Rady Miasta biała Podlaska z dnia 24 września 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA”. Przedmiotowa nieruchomość położona na obszarze oznaczonym jako 9KDL – droga publiczna lokalna.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1B/00008059/5.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej.</p>
<p><i>Cel wyceny:</i></p>	<p>Celem niniejszej wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego.</p>
<p><i>Oszacowana wartość nieruchomości:</i></p>	<p>Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej oszacowaną w podejściu porównawczym metodą porównani parami, szacuje się na kwotę:</p> <p style="text-align: center;"><b><math>W_R = 9\ 308\ \text{zł}</math></b> <b>(dziewięć tysięcy trzysta osiem złotych)</b> <b>określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT</b></p> <p>Wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej, szacuje się na kwotę:</p> <p style="text-align: center;"><b><math>W_L = 6\ 938\ \text{zł}</math></b> <b>(sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem złotych)</b> <b>określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT</b></p>
<p><i>Autor operatu:</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>mgr inż. Artur Olczak</b> <b>Uprawnienia Nr 5702</b></p>
<p><i>Daty istotne dla określenia wartości:</i></p>	<p>Data sporządzenia operatu szacunkowego: 21.06.2022 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 21.06.2022 Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 21.06.2022 Data dokonania oględzin nieruchomości: 25.05.2022</p>
<p><i>Data i podpis:</i></p>	<p style="text-align: center;">   <b>21.06.2022</b> </p>

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Zakres wyceny .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU .....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawa formalna .....	4
3.2. Podstawy prawne .....	4
3.3. Podstawy metodologiczne .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	5
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI .....</b>	<b>5</b>
<b>5. OPIS I OKREŚLENIE STANU .....</b>	<b>5</b>
5.1. Stan prawny .....	5
5.2. Położenie, lokalizacja i czynniki środowiskowe .....	7
5.3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości .....	11
5.4. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej .....	12
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>12</b>
<b>7. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>14</b>
7.1. Pojęcia podstawowe wartości rynkowej .....	14
7.2. Wybór podejścia i metody .....	16
7.3. Procedura szacowania dla metody porównani parami .....	17
<b>8. ANALIZA RYNKU .....</b>	<b>18</b>
8.1. Aktualizacja cen przyjętych do porównań ze względu na upływ czasu .....	19
8.2. Analiza transakcji przyjętych do porównań .....	19
8.3. Określenie wag cech rynkowych .....	19
8.4. Określenie cech rynkowych i ich oceny .....	19
<b>9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>20</b>
9.1. Obliczenie zakresów kwotowych poprawek .....	20
9.2. Charakterystyka wycenianego prawa w aspekcie cech .....	20
<b>10. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ .....</b>	<b>21</b>
<b>11. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY</b>	<b>23</b>
<b>12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I WNIOSKI .....</b>	<b>24</b>
<b>13. KLAUZULE I USTALENIA ODATKOWE .....</b>	<b>25</b>
<b>14. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>25</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ew. nr 921/2 o powierzchni gruntu 384m<sup>2</sup>, położona w obrębie ew. nr 0003 Biała Podlaska, gmina m. Biała Podlaska, powiat Biała Podlaska, woj. lubelskie. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Nieruchomość położona na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XII/53/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 września 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA”. Przedmiotowa nieruchomość położona na obszarze oznaczonym jako 9KDL – droga publiczna lokalna.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1B/00008059/5.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

## **2. CEL WYCENY**

Celem niniejszej wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawą formalną wykonania wyceny jest zlecenie z dnia 13 maja 2022r. wystawione przez Syndyka masy upadłości BG Trading sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Białej Podlaskiej - Pana Łukasza Błaszczuka, dla Artura Olczaka – rzeczoznawcy majątkowego, nr uprawnień 5702, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Artur Olczak ProRes Consulting, 05-220 Zielonka, ul. Januszewicza 23/2, wpisanego na listę biegłych sądowych.

### **3.2. Podstawy prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2021 poz. 1899) – tekst jednolity
2. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2020 poz. 1228) – tekst jednolity
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. 2020 poz. 1740) – tekst jednolity
4. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2019 poz. 2204) – tekst jednolity.
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz. U. 2021 poz. 555) – tekst jednolity

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- M. Prystupa – Wycena Mienia, Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000r.
- M. Prystupa – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – PFSRM, Warszawa 2001r.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie - PFSRM, Warszawa 2000r.
- Przykłady wycen nieruchomości, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa 2012r.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta KW nr LU1B/00008059/5
- Wypisy z rejestru gruntów
- Mapa ewidencyjna
- Informacja o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XII/53/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 września 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA”
- Oględziny nieruchomości – własne pomiary, spostrzeżenia i opisy w czasie wizji szacowanej nieruchomości i obiektów przyjętych do porównań
- Informacje Zamawiającego
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych
- Lokalne agencje obrotu nieruchomościami

## 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 21.06.2022
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 21.06.2022
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 21.06.2022
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 25.05.2022

## 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU

### 5.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości został określony na podstawie badania księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr LU1B/00008059/5 oraz EGiB.

#### Stan prawny na podstawie księgi wieczystej KW LU1B/00008059/5

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość

#### Dział I-O

Województwo: lubelskie; powiat: m. Biała Podlaska, gmina: m. Biała Podlaska, miejscowość: Biała Podlaska

działka: 921/2, Nr obrębu: 3; Ulica: Stodolna, sposób korzystania: Dr - drogi; obszar: 0,0384ha

Budynek: Ulica: H. Sawickiej, Łomaska

### **Dział I - Sp**

Sposób korzystania: DZIAŁKI GRUNTU ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE DO DNIA 05-12-2089 ROKU I STANOWIACE ODREBNE OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI BUDYNKI I URZĄDZENIA ZAKŁADU NR 1.w użytkowaniu wieczystym do dnia 2089-12-05

### **Dział II**

Własność: SKARB PAŃSTWA, udział: 1/1

Użytkownik wieczysty: BG TRADING SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA, Biała Podlaska, Wielkość udziału: 1/1;

### **Dział III**

Nr wzmianki: DZ. KW. / LU1B / 4196 / 22 / 1

Opis wzmianki: WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Chwila zamieszczenia: 2022-04-28-11.41.30.281335

### **Dział IV**

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA ŁACZNA

Suma: 7000000,00

Suma słownie: SIEDEM MILIONÓW

Waluta sumy: Zł

Nr wierzytelności: 1

Wierzytelność: KTEDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY

Stosunek prawny: UMOWA NR 4/15/IDZ/B Z DNIA 25 LUTEGO 2015R.

Nr wierzytelności: 2

Wierzytelność: KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY

Stosunek prawny: UMOWA NR 144/16/ORB/B Z DNIA 29 WRZESNIA 2016R.

Nr wierzytelności: 3

Wierzytelność: KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY

Stosunek prawny: UMOWA NR 45/18/ORK/B Z DNIA 18 MAJA 2018R.

Księgi współobciążone: LU1B / 00123452 / 2, LU1B / 00029613/0, LU1B / 00008180/ 2

Rodzaj zmiany: W POLU 4.4.1.8 DODANO WIERZYTELNOSC I STOSUNEK PRAWNY, W POLU 4.4.1.8 DODANO WIERZYTELNOSC I STOSUNEK PRAWNY

Wierzyciel: BANK SPÓŁDZIELCZY, BIAŁA PODLASKA

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 76543,50

Suma słownie: SIEDEMDZIESIAT SZESC TYSIECY PIECSET CZTERDZIESCI TRZY 50/100

Waluta sumy: Zł

Wierzytelność: NALEZNOSC OKRESLONA W TYTULE WYKONAWCZYM NR 0602-SEW.723.1147.2018 Z DNIA 8 CZERWCA 2018R.

Wierzyciel: NACZELNIK URZEDU SKARBOWEGO, BIAŁA PODLASKA

*Stosownie do art. 319 ust. 4 Ustawy Prawo upadłościowe w zw. z art. 313 ustawy Prawo upadłościowe w rezultacie zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego wygasają obciążenia hipoteczne ujawnione w Dziale IV KW.*

## Stan prawny na podstawie wypisu z rejestru gruntów

Województwo: lubelskie

Powiat: Biała Podlaska

Jednostka ewidencyjna: 066101\_1 Biała Podlaska

Obręb ewidencyjny: 0003 Obręb 3

Jednostka rejestrowa gruntów: G.2176

Własność, udział: 1/1, Skarb Państwa, Prezydent miasta Biała Podlaska

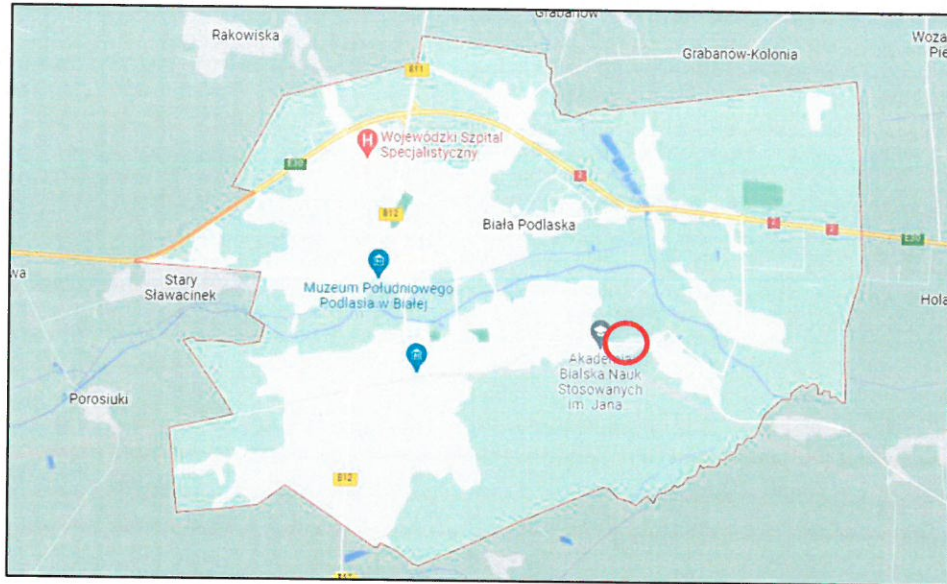
Użytkownik wieczysty: udział 1/1, BG Trading Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej, Sidorska 83, 21-500 Biała Podlaska

Nr dz.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW
16.921/2	Biała Podlaska, Stodolna	Tereny przemysłowe	Ba	0,0384	0,384	LUB1/00008059/5 AN 12120/2014 AN 2792/06 GN.XII.7245/25-1/92
ID: 066101_1.0003.AR_16.921/2						

*Uwaga! Występuje niezgodność pomiędzy zapisami księgi wieczystej, ewidencją gruntów i budynków oraz stanem faktycznym. W Dziale I-O księgi wieczystej ujawniono budynek. Ewidencja budynków nie ujawnia takiego budynku. Oględziny nieruchomości również nie wykazały zabudowy na terenie przedmiotowej nieruchomości.*

## 5.2. Położenie, lokalizacja i czynniki środowiskowe

Biała Podlaska jest miastem na prawach powiatu, położonym we wschodniej Polsce, w północnej części województwa lubelskiego. Miasto z powierzchnią 4940ha jest największym z miast Podlasia Południowego. Gmina miejska ze wszystkich stron otoczona jest gminą wiejską Biała Podlaska, której siedziba znajduje się na terenie miasta. Biała Podlaska jest również siedzibą powiatu bialskiego. W odległości 145 km w linii prostej od Białej Podlaskiej znajduje się Warszawa, zaś w zasięgu do 600 km leżą kolejne dwa miasta stołeczne: Wilno i Mińsk oraz inne znaczące ośrodki miejskie. Najbliżej położonym miastem, w odległości około 26km, jest Międzyrzec Podlaski. Biała Podlaska usytuowana jest w obszarze głównego europejskiego korytarza transportowego Morze Północne - Bałtyk (drogowego oraz kolejowego), dzięki czemu posiada dogodny dostęp między innymi do portów lotniczych w Warszawie. Miasto leży w niewielkiej odległości od granicy państwowej z Republiką Białorusi, w pobliżu projektowanej autostrady A2 i linii kolejowej magistrali międzynarodowej E-20 łączącej Berlin z Moskwą. Jednostka znajduje się w niemal równej odległości od głównych ośrodków Metropolii Górnośląskiej oraz Aglomeracji Mińskiej. Głównymi szlakami komunikacyjnymi łączącymi Białą Podlaską z ośrodkami w regionie są droga krajowa nr 2, droga wojewódzka nr 812 relacji Biała Podlaska - Włodawa-Chełm - Krasnystaw oraz droga wojewódzka nr 811 relacji Biała Podlaska - Konstantynów - Sarnaki. Pozostałe połączenia zapewnia sieć dróg powiatowych i gminnych.



Źródło: [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps)

Miejski Obszar Funkcjonalny Biała Podlaska położony jest w północnej części województwa lubelskiego, na terenie największego powiatu województwa lubelskiego – powiatu bialskiego (trzeci pod względem wielkości na terenie całego kraju). W skład MOF Biała Podlaska o łącznej powierzchni 37 480 ha wchodzi miasto Biała Podlaska (o powierzchni 4 940 ha) oraz gmina wiejska Biała Podlaska (powierzchnia - 32 540 ha). Rdzeń przestrzenny Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego tworzy miasto Biała Podlaska będąca jednocześnie siedzibą powiatu bialskiego i gminy Biała Podlaska. Miasto nie posiada oficjalnego podziału administracyjnego na osiedla, funkcjonują jedynie nazwy zwyczajowe osiedli związane z geografią miasta. Gmina podzielona jest na 41 sołectw: Cetujki, Cicibór Duży, Cicibór Mały, Czosnówka, Dokudów Pierwszy, Dokudów Drugi, Grabanów, Hola, Hrud, Husinka, Janówka, Jaźwiny, Julków, Kaliłów, Krzymowskie, Lisy, Łukowce, Michałówka, Młyniec, Ortel Książęcy, Perkowice, Pojelce, Porosiuki, Pólko, Rakowiska, Roskosz, Sitnik, Sławacinek Nowy, Sławacinek Stary, Styrzyniec, Surmacze, Swory, Sycyna, Terebela, Wilczyn, Woroniec, Woskrzenice Duże, Woskrzenice Małe, Wólka Plebańska, Zabłocie. Ze względu na położenie gminy wokół miasta na jej terenie postępują procesy suburbanizacyjne w szczególności na terenie miejscowości sąsiadujących z miastem, tj. w miejscowościach: Rakowiska, Sławacinek

Stary, Grabanów, Czosnówka oraz Cicibór Duży.

Biała Podlaska jako miasto subregionalne koncentruje funkcje gospodarcze i społeczne. Jest również miejscem dostarczania usług oraz uzupełniania oferty i funkcji miasta Lublina w świadczeniu usług publicznych istotnych dla mieszkańców miasta jak również mieszkańców otaczającego obszaru wiejskiego, a także świadczonych na zewnątrz regionu. Każda z tych funkcji generuje sieć powiązań społecznych, gospodarczych o różnym zasięgu i znaczeniu: subregionalnym, regionalnym, krajowym lub międzynarodowym. Podstawowym założeniem metodycznym zastosowanym przez zespół autorski była identyfikacja wszystkich funkcji jakie pełni miasto Biała Podlaska oraz relacji i powiązań między nim, a otoczeniem ze szczególnym uwzględnieniem gminy wiejskiej Biała Podlaska tworzącej wraz z miastem obszar funkcjonalny.



Drogowy szkielet komunikacyjny miejskiego obszaru składa się z dwóch podukładów: północnego i południowego rozdzielonych rzeką Krzną. Na terenie miasta północną część charakteryzuje układ promienisty, zamknięty od północy obwodnicą miasta, którą stanowi droga krajowa nr 2 Świecko – Poznań – Warszawa – Terespol, będącą polską częścią międzynarodowego szlaku komunikacyjnego (będąca w strukturze Europejskiej Sieci Transportowej TEN – T) E30 z Cork (Irlandia) do Omska (Rosja). Południowy układ komunikacyjny miejskiego obszaru funkcjonalnego wyróżnia linia kolejowa oraz droga wojewódzka nr 812 klasy GP6, która przebiega południkowo we wschodniej części regionu łącząc Białą Podlaskę z Włodawą, Chełmem i Krasnymstawem. W kierunku północnym droga ta stanowi przedłużenie drogi wojewódzkiej nr 811 klasy GP prowadzącej z Białej Podlaskiej przez Konstantynów do Sarniaki w kierunku Białegostoku. Ze względu na dostępność do stolicy województwa – Lublina, kluczowe znaczenie ma droga krajowa nr 19 oraz droga wojewódzka nr 812 i 815. Szczególnie niektóre odcinki dróg wojewódzkich z uwagi na zły stan wymagają modernizacji.

Na rozwój gospodarczy obszaru wpływ ma położone w bliskim sąsiedztwie MOF Biała Podlaska jeden z największych w Polsce i Europie centrów logistycznych. Centrum logistyczne to ważne ogniwo w łańcuchu transportu towarowego, jedna z podstawowych form integracji systemów transportu wykorzystywanych do przewozu, magazynowania oraz dystrybucji ładunków pomiędzy poszczególnymi podsystemami. Warunkiem powodzenia centrum logistycznego, które powstało jest położenie przy ważnych szlakach komunikacyjnych paneuropejskim korytarzu transportowym nr II Berlin – Warszawa – Moskwa, w ciągu magistralnej linii kolejowej E20, będącej przedłużeniem magistrali Transsyberyjskiej, przy drodze krajowej nr 2/E30 na styku dwóch systemów kolejowych tj. zachodnioeuropejskiego korzystającego z torów o szerokości 1 435 mm i wschodnioeuropejskiego o torach 1 520 mm. Jest to doskonałe zaplecze do obsługi wymiany handlowej Wschodu z Zachodem – będąc tym samym pomostem pomiędzy państwami Unii Europejskiej a Rosją czy Chinami. Na bazie zespołu terminali na obszarze ponad 110 ha powstało Eurocentrum Logistyczne, zwane też Wschodnim Centrum Logistycznym, którego inwestorem było PKP Cargo S.A. Swoim zasięgiem Eurocentrum obejmuje stacje: Małaszewice, Terespol, Kobylany, Bór, Chotyłów oraz tzw. leśne terminale przeładunkowe: Raniewo, Kowalewo, Wólka i Podsędków. W opisanym obszarze swoją działalność koncentrują firmy z branży logistyczno – transportowej tworząc infrastrukturę przeładunkową, przykładem może być Centrum Logistyczne Europort. W pobliżu „suchego portu” znajduje się Wolny Obszar Celny, na który towary mogą być wprowadzane bez płacenia należności celnych i podatkowych oraz bez konieczności składania zabezpieczenia tych należności. Powstałe centrum logistyczne stworzyło możliwość połączenia przewozów kolejowych z drogowymi oraz lotniczymi, z możliwością wykorzystania do tego celu lotniska w Białej Podlaskiej. Dostęp do komunikacji lotniczej w sposób radykalny wzmacnia rolę centrów logistycznych i stanowi bodziec przyciągający poważnych inwestorów.

Ujemne saldo migracji i malejąca liczba osób w wieku produkcyjnym na terenie miasta, nie sprzyja rozwojowi miejskiego rynku pracy. Dlatego też głównym czynnikiem mającym wpływ na gospodarkę Białej Podlaskiej jest wiodąca rola miasta jako powiatu i jego silna pozycja w regionie, za czym idzie wysoki udział migracji wahańowych czyli wysoki odsetek osób dojeżdżających do pracy ze wsi i terenów podmiejskich do miasta. W miastach województwa o podobnej specyfice czyli Chełmie i Zamościu obserwowana była inne sytuacje. W Chełmie - więcej ludzi wyjeżdżało z miasta do pracy niż do niego przyjeżdżało jednak różnica ta była niewielka. Zamość natomiast cechuje się bardzo mocną przewagą osób przyjeżdżających do pracy niż wyjeżdżających gdzie tych pierwszych było blisko 2,5 razy więcej. Wraz z rozwojem inwestycji infrastrukturalnych w mieście zwiększających dostępność silnych ośrodków gospodarczych, tendencje te mogły się nasilić,

jednakże brak nowszych danych statystycznych uniemożliwia potwierdzenie takiej hipotezy. Nowe inwestycje infrastrukturalne poprawiające dostępność Białej Podlaskiej wzmocniają pozycję miasta w regionie, ponadto brak w pobliżu sąsiedztwa innych dużych ośrodków silnych gospodarczo, sprawia, że miasto to nabiera jeszcze większego znaczenia w kontekście rynku pracy. Czynniki te przyczyniają się do wzrostu liczby osób z okolicznych gmin poszukujących pracy w Białej Podlaskiej, a co za tym idzie wzrostu salda migracji wahadłowych.

W Białej Podlaskiej zaznaczała się wyraźnie rosnąca tendencja wskazująca na przewagę podmiotów noworejestrowanych nad wyrejestrowywanymi. Warto zwrócić uwagę, na fakt, że zmiana nowo rejestrowanych podmiotów nie w pełni korelowała ze zmianą liczby wszystkich podmiotów gospodarczych. Wysoką aktywność gospodarczą mieszkańców Białej Podlaskiej potwierdza także najwyższy wskaźnik przedsiębiorczości wśród gmin powiatu bialskiego. Współczynnik ten stanowi liczbę przedsiębiorstw przypadających na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym. W roku 2017, dla miasta Biała Podlaska wyniósł on 169,7. Jednocześnie wartości te są wyższe od tych zanotowanych w Chełmie, natomiast niższe od wskaźników wyliczonych dla Zamościa. Dynamika zmian wskaźnika dla Białej Podlaskiej, mimo iż wyraźnie wyższa od średniej dla powiatu, jest niższa niż w gminach wiejskich położonych wokół miast tj. w gminie wiejskiej Biała Podlaska i gminie wiejskiej Leśna Podlaska. Znaczny wzrost liczby przedsiębiorstw w stosunku do liczby osób w wieku produkcyjnym w gminie wiejskiej Biała Podlaska może wskazywać na intensywny wzrost liczby miejsc pracy na terenach podmiejskich miasta, co może być skutkiem suburbanizacji, poprawy atrakcyjności terenów podmiejskich jako zaplecza gospodarczego miasta, bądź też wyprowadzeniem się na tereny wiejskie właścicieli przedsiębiorstw i rejestrowaniem działalności już w miejscu zamieszkania.

W 2017 r., wśród podmiotów gospodarczych sklasyfikowanych według sekcji PKD-2007, na 6077 wszystkich zarejestrowanych podmiotów, największy udział przypadł jednostkom należącym do sekcji G - handel hurtowy i detaliczny. Na drugim miejscu plasują się firmy poruszające się w dziedzinie transportu i gospodarki magazynowej, budownictwa oraz działalności naukowej i technicznej. Udziałem powyżej 5% odznaczają się również sekcje: C - przetwórstwo przemysłowe, S i T - obejmujące pozostałe usługi oraz gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników i świadczące usługi na własne potrzeby oraz Q - opieka zdrowotna i pomoc społeczna. Analogicznie wśród nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych najczęściej należało do sekcji G - handel hurtowy i detaliczny. Podobnie w dalszej kolejności plasują się firmy budowlane oraz zajmujące się transportem i gospodarką magazynową. Udział powyżej 5% zauważalny jest również w sekcjach: C - przetwórstwo przemysłowe, S i T - obejmujące pozostałe usługi oraz gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników i świadczące usługi na własne potrzeby i N - usługi administracyjne, Q - opieka zdrowotna i pomoc społeczna oraz M - działalność naukowa i techniczna.

### **Lokalizacja szczegółowa**

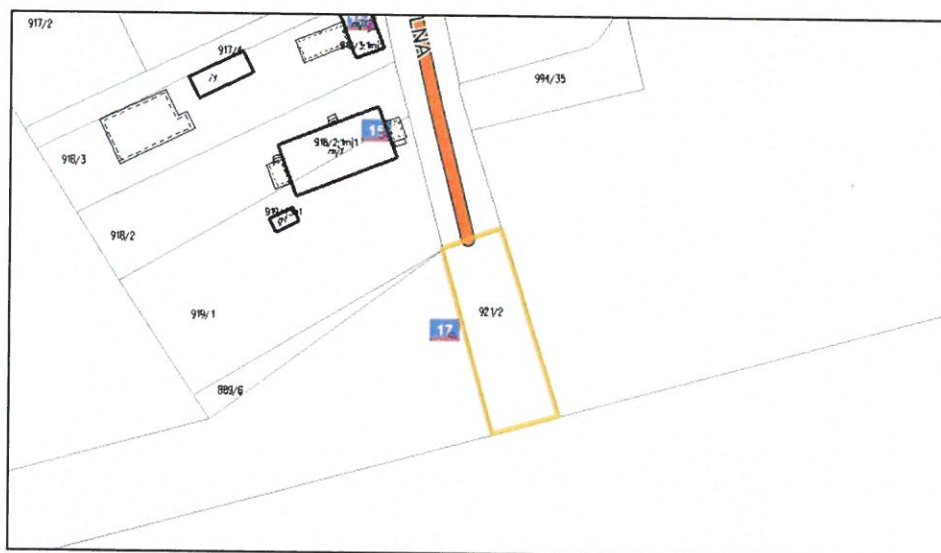
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowo zachodniej części Białej Podlaskiej. Nieruchomość położona z dala od głównych ciągów komunikacyjnych. Nieruchomość słabo wyeksponowana. Od strony północno zachodniej sąsiaduje z działką zabudowaną domem jednorodzinny. Z pozostałych stron sąsiaduje z gruntami niezabudowanymi. Od strony południowej z linią kolejową. W kierunku wschodnim, w odległości ok. 300m znajduje się nieruchomość, na której rozpoczęto budowę Galerii Handlowej. Budowa została wstrzymana i miała się ponownie rozpocząć na początku bieżącego roku. W styczniu br. doszło do sprzedaży nieruchomości z rozpoczętą budową. Nie są znane dalsze losy rozpoczętej budowy.



Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

### 5.3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ew. nr 921/2 o powierzchni gruntu 384m<sup>2</sup>, położona w obrębie ew. nr 0003 Biała Podlaska, gmina m. Biała Podlaska, powiat Biała Podlaska, woj. lubelskie. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu.

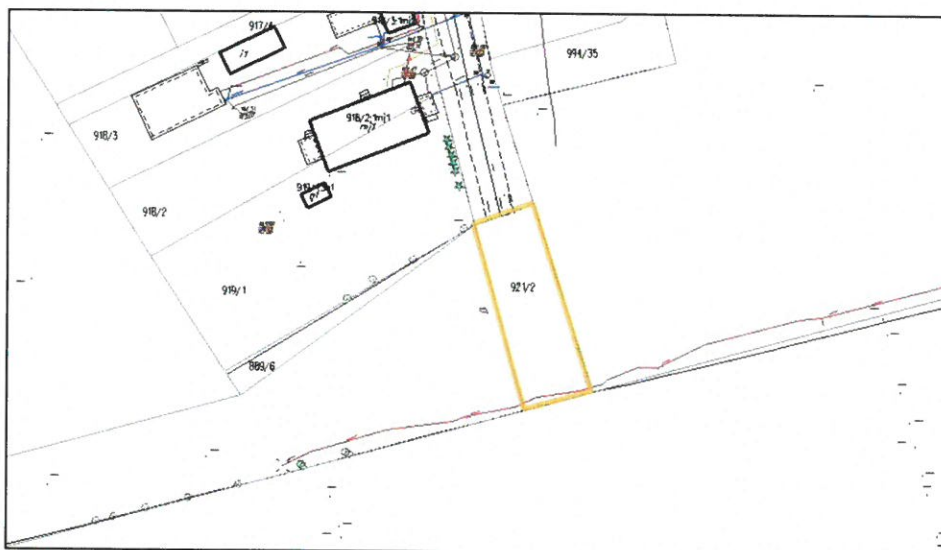


Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

Działka o kształcie prostokątnym, płaska, nieogrodzona, użytkowana jako droga gruntowa w ciągu ulicy Stodolnej.

#### 5.4. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej

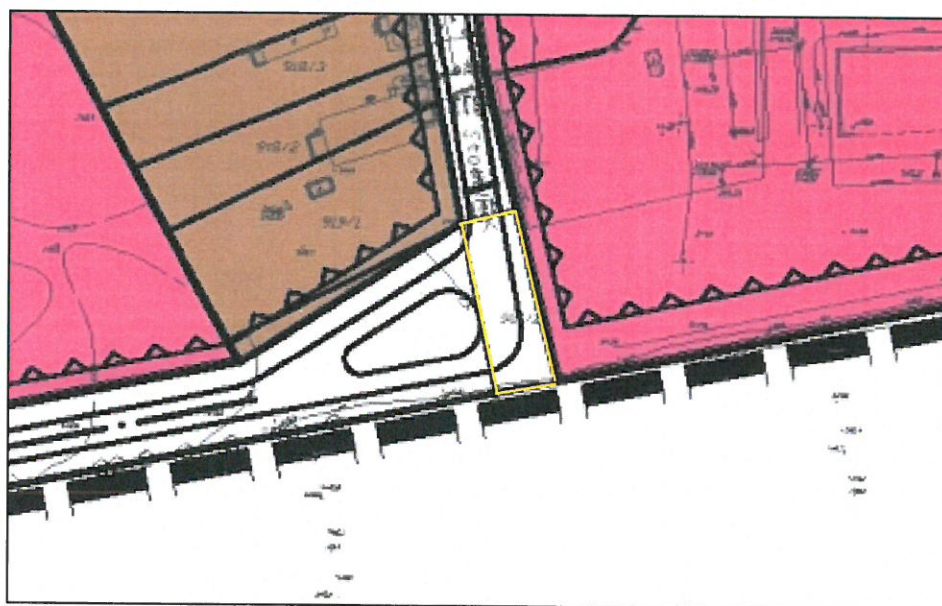
Działka ew. nr 921/2 posiada samodzielny dostęp do drogi publicznej. Działka nieuzbrojona. Wzdłuż południowej granicy nieruchomości przebiega kablowa linia energetyczna.



Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

### 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość położona na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XII/53/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 września 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA”. Przedmiotowa nieruchomość położona na obszarze oznaczonym jako 9KDL – droga publiczna lokalna.



Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru:****§ 15**

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) Powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z wojewódzkim, powiatowym oraz gminnym układem komunikacyjnym poprzez:

- a) ulicę Daleką w ciągu drogi wojewódzkiej nr 812 o klasie G,
- b) ulicę Koncertową zbiorczą o klasie Z,
- c) ulicę Łomaską zbiorczą o klasie Z,
- d) ulicę Witoroską lokalną o klasie L
- e) pozostałe ulice jako drogi lokalne i dojazdowe o klasie L i D.

2) Dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów plan miejscowy ustala następujący układ komunikacyjny:

1 KD-G ulica Daleka –G – o szerokości w liniach rozgraniczających 40 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, jezdnia dwupasmowa 2 x 3,5 m ze środkowym pasem zieleni, obustronnie ciągi pieszojezdne o szerokości po 5 m.

2 KD-Z ulica Koncertowa –Z – szerokość w liniach rozgraniczających 30 – 40 m z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań, jezdnia 2 x 3,5 m, obustronnie ciągi pieszojezdne o szerokości 5,0 m na odcinkach występowania licznych zjazdów na posesje.

3 KD-Z ulica Łomaska (jej północno-zachodni odcinek) – Z – szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 15 – 20 m, szerokość jezdni 7 – 9 m.

4 KD-Z ulica Łomaska (odcinek od ul. Kolejowej do torów kolejowych) – Z – j.w.

5 KD-L ulica Witoroska – L – szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 15 – 22 m, szerokość jezdni 9 m.

6 KD-L ulica nowoprojektowana dla obsługi terenów 29 U,MN i 28 M/U – L – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 6 m.

7 KD-L ulica Boczna – L – szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego ok. 14 m, szerokość jezdni 7 m.

8 KD-L nowoprojektowana ulica dla obsługi terenu 33 P,SM,U – L – szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, szerokość jezdni 7 m. Ulice zachowujące swoje dotychczasowe parametry, tj 7 – 12 m i szerokości jezdni 5 – 6 m, tj.:

9 KD-L ulica Stodolna – L

10 KD-D ulica Podłączna – D

11 KD-D ulica Krzywa – D

12 KD-D ulica łącząca Plac Trzech Krzyży z ulicą Krzywą – D

13 KD-D ulica Kołowa – D

14 KD-D ulica Zielona – D

15 KD-D ulica Wspólna – D

16 KD-D ulica Sportowa – D

17 KD-D ulica Kręta – D

18 KD-D ulica Klonowa – D

19 KD-D ulica Środkowa – D

20 KD-D ulica Przelotna – D

21 KD-D ulica Twarda – D

22 KD-D ulica Gromadzka – D

23 KD-D ulica Gromadzka – D

24 KD-D ulica dojazdowa do terenu 28 M/U

- 3) Ustala się, że wszystkie manewry pojazdów kołowych, związane z obsługą komunikacyjną terenu o określonym przeznaczeniu, odbywają się na terenie własnym inwestora w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu na drodze publicznej, do której przylega dana nieruchomość.
- 4) Obowiązuje zabezpieczenie potrzeb parkingowych wg następujących wskaźników:
- a) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 1 m. p./1 mieszkanie,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 2 m. p./1 budynek mieszkalny,
  - c) w zabudowie usługowej, produkcyjnej 40 m. p./100 zatrudnionych lub 10 m. p./500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) na terenie ogródków działkowych min. 20 m. p./100 działek.

## 7. SPOSÓB WYCENY

### 7.1. Pojęcia podstawowe wartości rynkowej

Zgodnie z Art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. „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”.

#### Interpretacja pojęć użytych w definicji

##### 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 ekspozycji 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-hipotecznego.

### 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 *nieruchomość*

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 wyższą 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 rozeznanem 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 znajdują 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.

## 7.2. Wybór podejścia i metody

Proces wyceny wymaga odpowiedniego podejścia metodycznego. W przypadku występowania dostatecznego popytu na rynku oraz dobrze rozwiniętego i rejestrowanego obrotu stosuje się podejście porównawcze, a w nim metody: porównywania parami; korygowania ceny średniej; analizy statystycznej rynku.

Biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości oraz fakt odnotowania transakcji kupna – sprzedaży na podobne nieruchomości na lokalnym rynku w niniejszym opracowaniu do wyceny zastosowano **podejście porównawcze** jako najbardziej wskazane. Ze względu na przedmiot, zakres i cel wyceny, znajomość rynku obrotu nieruchomościami na rynku lokalnym, oraz odnotowaniem kilku transakcji nieruchomościami podobnymi, za najbardziej wskazaną przyjmuje się **metodę porównania parami**.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 153 (pkt 3.2.1) stanowi, że: „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskiwano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Szczegółową procedurę wyceny nieruchomości m.in. w podejściu porównawczym przedstawia *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, tj.:

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

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

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. 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



*będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

*§ 5 Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.*

*Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeśli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.*

*Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.”*

Przy podejściu tym uwzględnia się następujące atrybuty porównawcze:

- ceny nieruchomości uzyskiwane na niewymuszonym rynku,
- data transakcji i warunki rynkowe,
- lokalizacja nieruchomości i jej otoczenie,
- położenie szczegółowe – kondygnacja, osiedle itp.
- stopień wyposażenia obiektu w urządzenia infrastruktury technicznej,
- forma nabycia i władania,
- charakterystyka fizyczna lokali i budynków, w których są położone,
- przydatność funkcjonalną,
- standard wykończenia i wyposażenia nieruchomości.

W praktyce ilość atrybutów ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na cenę nieruchomości przyjętych do porównania, a w następstwie na wartość nieruchomości podlegającej wycenie. Wielkość poprawek ustala się w oparciu o specyfikę i znajomość rynku.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych.” Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy metodzie porównania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

### **7.3. Procedura szacowania dla metody porównani parami**

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Zgodnie z metodyką wyceny w zbiorze transakcji porównawczych muszą się znaleźć transakcje, dla których istnieją oceny skrajne wszystkich cech, ale nie muszą one wystąpić jednocześnie w jednej transakcji. Ponadto zakres ocen dla poszczególnych cech nie w każdym przypadku stanowi pełne spektrum ocen dla ogółu nieruchomości, a jedynie zakres dla całego zbioru. Oznacza to, że ocena danej cechy na najwyższym lub najniższym poziomie odnosi się do najwyższego lub najniższego poziomu w danej próbie reprezentatywnej. Bez względu na to, w sposób uniwersalny, oceniona cecha na skrajnym poziomie nie musi być idealna lub przeciwnie – bardzo zła. Jest tylko najlepsza lub najgorsza dla danego zbioru.

## 8. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

- **Rodzaj rynku** – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu drogowym
- **Obszar rynku** – Miasto Biała Podlaska
- **Okres badania cen** – ok. dwa lata wstecz od daty wyceny

Analizą objęto transakcje nieruchomościami o przeznaczeniu drogowym na terenie miasta Biała Podlaska. W wyniku analizy ujawniono pięć transakcji z czego dwie o cenach skrajnie niskich ok. 10zł/m<sup>2</sup> i skrajnie wysokich tj. ok. 80zł/m<sup>2</sup> odrzucono. Ceny gruntów drogowych są mało zróżnicowane, a różnica w cenach jednostkowych jest poniżej 5 zł/m<sup>2</sup>. Grunty o przeznaczeniu drogowym nabywane są jedynie przez jednostki samorządu terytorialnego.

O cenach gruntów drogowych decydują czynniki będące pochodną wartości gruntów przyległych. Z tego względu na ceny wpływają takie cechy jak lokalizacja nieruchomości oraz jej sąsiedztwo. Najbardziej cenione są grunty znajdujące się w centrum miasta, najlepiej wśród nowej zabudowy mieszkaniowej. Na ceny wpływa również stopień zurbanizowania terenów sąsiednich. W najmniejszym stopniu o cenach decyduje klasa planowanej drogi. Nie odnotowano wpływu wielkości gruntu na ceny.

Ostatecznie do wyceny przyjęto 3 nieruchomości. Wycenę dokonano przyjmując jako jednostkę porównawczą cenę 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych

zawierają się w przedziale od ok. 23zł/m<sup>2</sup> do ok. 27zł/m<sup>2</sup>, przy cenie średniej na poziomie ok. 25zł/m<sup>2</sup>. Analizując transakcje nieruchomościami o innych parametrach, nie wykazano różnic w cenach pomiędzy prawem własności a prawem użytkowania wieczystego, co wynika z faktu że nabywcami takich gruntów są jednostki samorządowe.

### 8.1. Aktualizacja cen przyjętych do porównań ze względu na upływ czasu

Na podstawie odnotowanych transakcji, ze względu na ich zbyt małą liczbę, nie ma podstaw do wykonania analizy technicznej trendu zmian cen. Na podstawie własnej obserwacji rynku oraz konsultacji z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, określono trend czasowy związany z kształtowaniem się cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na niezmiennym poziomie w analizowanym okresie, na danym terenie. Do analizy przyjęto zatem poziom cen transakcyjnych.

### 8.2. Analiza transakcji przyjętych do porównań

Na podstawie analizy rynku wytypowano dziewięć transakcji nieruchomościami podobnymi zgodnie z opisem w analizie rynku. Szczegółowe informacje dotyczące nieruchomości znajdują się w materiałach archiwalnych rzeczoznawcy.

Lp.	Data	Nr Rep.	Ulica	Obręb	Pow.	Cena	Cena jedn.	
1	A	2021-11-19	8539/2021	Brzóska	2	150	4011	26,74
2	B	2021-07-21	4030/2021	Brzóska	2	230	5280	22,96
3	C	2020-06-22	3036/2020	Orzechowa	3	411	10320	25,11

### 8.3. Określenie wag cech rynkowych

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy cen transakcyjnych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Lp.	Cecha	Waga
1	Lokalizacja	30%
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30%
3	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	25%
4	Klasa drogi	15%
		<b>100%</b>

### 8.4. Określenie cech rynkowych i ich oceny

Na podstawie własnej analizy rynku i transakcji zawartych w analizowanym okresie, oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny. Przyjęto następujące cechy i ich ocenę:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Korzystna	Nieruchomość położona w centralnej części miasta.
		Średnio korzystna	Nieruchomość położona w strefie pośredniej miasta.
		Mało korzystna	Nieruchomość położona na peryferiach miasta.

2	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	W sąsiedztwie nieruchomości z przewagą nowej zabudowy mieszkaniowej, lub tereny w intensywnym zainwestowaniu mieszkaniowym.
		Średnio korzystne	W sąsiedztwie nieruchomości z zabudową mieszkaniową zarówno starsza jak i nową.
		Mało korzystne	Sąsiedztwo nieruchomości stanowią głównie tereny niezabudowane.
3	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	Korzystny	Wysoki stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich. Może występować zabudowa wielorodzinna.
		Średnio korzystny	Średni stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich. Występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jak i grunty niezabudowane.
		Mało korzystny	Niski stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich. W sąsiedztwie znaczna część gruntów niezabudowanych.
4	Klasa drogi	Korzystna	Droga klasy lokalnej.
		Średnio korzystna	Ciąg pieszo jezdny

## 9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

### 9.1. Obliczenie zakresów kwotowych poprawek

Dla wybranych cech rynkowych obliczono następujące poprawki kwotowe:

Cena minimalna

$$C_{min} = 22,96 \text{ zł/m}^2$$

Cena maksymalna

$$C_{max} = 26,74 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 3,78 \text{ zł/m}^2$$

Lp.	Cecha	Waga	Zakres kwotowy zł/m <sup>2</sup>
1	Lokalizacja	30%	1,13 zł
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30%	1,13 zł
3	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	25%	0,94 zł
4	Klasa drogi	15%	0,57 zł
<b>RAZEM</b>		<b>100%</b>	<b>3,78zł</b>

### 9.2. Charakterystyka wycenianego prawa w aspekcie cech

Po analizie transakcji do analizy porównawczej postanowiono wybrać trzy nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej, oznaczone w tabeli transakcji jako A,B,C. Dla nieruchomości porównywanych charakterystyka cech rynkowych jest następująca:

Lp.	Cecha	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	Mało korzystna	Mało korzystna	Korzystna
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Korzystne	Mało korzystne
3	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	Średnio korzystny	Średnio korzystny	Mało korzystny
4	Klasa drogi	Korzystna	Korzystna	Średnio korzystna

Lp.	Cecha	Nieruchomość A
1	Lokalizacja	Nieruchomość położona w peryferyjnej części miasta.
2	Sąsiedztwo i otoczenie	W sąsiedztwie występuje nowa zabudowa jednorodzinna.
3	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	Średni stopień zurbanizowania. Występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jak i grunty niezabudowane.
4	Klasa drogi	Droga publiczna klasy lokalnej.

Lp.	Cecha	Nieruchomość B
1	Lokalizacja	Nieruchomość położona w peryferyjnej części miasta.
2	Sąsiedztwo i otoczenie	W sąsiedztwie występuje nowa zabudowa jednorodzinna.
3	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	Średni stopień zurbanizowania. Występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jak i grunty niezabudowane.
4	Klasa drogi	Droga publiczna klasy lokalnej.

Lp.	Cecha	Nieruchomość C
1	Lokalizacja	Nieruchomość położona w centralnej części miasta.
2	Sąsiedztwo i otoczenie	W sąsiedztwie dominują grunty niezabudowane.
3	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	W sąsiedztwie znaczna część gruntów niezabudowanych.
4	Klasa drogi	Ciąg pieszo jezdny.

## 10. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ

Dla nieruchomości wycenianej przyjęto następującą charakterystykę:

Lp.	Cecha	Szacowana nieruchomość
1	Lokalizacja	Średnio korzystna
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Mało korzystne
3	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	Mało korzystny
4	Klasa drogi	Korzystna

W tabelach poniżej przedstawiono nieruchomości przyjęte do porównań w aspekcie cech cenotwórczych oraz wyliczono poprawki.

#### Nieruchomość wyceniana i nieruchomość porównywana A

Lp.	Cecha	Udział cechy w $\Delta C$ [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównywana A	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja	30%	1,13	Średnio korzystna	Mało korzystna	0,57
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30%	1,13	Mało korzystne	Korzystne	-1,13
3	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	25%	0,94	Mało korzystny	Średnio korzystny	-0,47
5	Klasa drogi	15%	0,57	Korzystna	Korzystna	0,00
		100%	3,78zł		<b>Poprawka łącznie</b>	<b>-1,04zł</b>

Cena nieruchomości A = 26,74 zł/m<sup>2</sup>;  $X_A \approx 25,70$  zł/m<sup>2</sup>

#### Nieruchomość wyceniana i nieruchomość porównywana B

Lp.	Cecha	Udział cechy w $\Delta C$ [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównywana B	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja	30%	1,13	Średnio korzystna	Mało korzystna	0,57
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30%	1,13	Mało korzystne	Korzystne	-1,13
4	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	25%	0,94	Mało korzystny	Średnio korzystny	-0,47
5	Klasa drogi	15%	0,57	Korzystna	Korzystna	0,00
		100%	3,78zł		<b>Poprawka łącznie</b>	<b>-1,04zł</b>

Cena nieruchomości B = 22,96 zł/m<sup>2</sup>;  $X_B \approx 21,92$  zł/m<sup>2</sup>

#### Nieruchomość wyceniana i nieruchomość porównywana C

Lp.	Cecha	Udział cechy w $\Delta C$ [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównywana C	Poprawka [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja	30%	1,13	Średnio korzystna	Korzystna	-0,57
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30%	1,13	Mało korzystne	Mało korzystne	0,00
4	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	25%	0,94	Mało korzystny	Mało korzystny	0,00
5	Klasa drogi	15%	0,57	Korzystna	Średnio korzystna	0,57
		100%	3,78zł		<b>Poprawka łącznie</b>	<b>00,00zł</b>

Cena nieruchomości C = 25,11 zł/m<sup>2</sup>;  $X_C \approx 25,11$  zł/m<sup>2</sup>

$$W_{R1} = (X_A + X_B + X_C)/3$$

$$W_{R1m2} = (25,70 \text{ zł/m}^2 + 21,92 \text{ zł/m}^2 + 25,11 \text{ zł/m}^2)/3 =$$
$$W_{R1m2} = 24,24 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, określoną w podejściu porównawczym, metodą porównania parami, przy zaokrągleniu do poziomu istotności, oszacowano na:

$$W_R = W_{R1m2} * P = 24,24 \text{ zł/m}^2 * 384 \text{ m}^2 = 9\,308,16 \text{ zł}$$

Przy zaokrągleniu do poziomu istotności wartość szacuje się na:

$$W_R = 9\,308 \text{ zł}$$

(dziewięć tysięcy trzysta osiem złotych)

określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT

## 11. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży (wartość likwidacyjna) to kwotą pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Inaczej mówiąc wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży jest możliwość sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych. Wartość dla wymuszonej sprzedaży można określić w oparciu o analizę takich elementów jak: lokalizacja, wartość rynkowa, typ nieruchomości, jej wielkość, płynność rynku, możliwości alternatywnego wykorzystania etc.

Wartość likwidacyjna zakłada współczynnik upłynnienia, który ujmuje w sobie natychmiastową potrzebę sprzedaży, pomniejszając wartość rynkową składników majątkowych. W przypadku przedmiotowej nieruchomości, w wyniku analizy rynku i cech rynkowych przedmiotowej nieruchomości, przyjęto współczynnik upłynnienia w wysokości  $K_U=0,75$ .

Wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej, szacuje się na kwotę:

$$W_L = W_R * K_U = 9\,308 \text{ zł} * 0,75 = 6\,938,25 \text{ zł}$$

Przy zaokrągleniu do poziomu istotności:

$$W_L = 6\,938 \text{ zł}$$

(sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem złotych)

określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT



## 12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I WNIOSKI

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej oszacowaną w podejściu porównawczym metodą porównani parami, szacuje się na kwotę:

**$W_R = 9\,308\text{ zł}$**   
**(dziewięć tysięcy trzysta osiem złotych)**  
**określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT**

Wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej, szacuje się na kwotę:

**$W_L = 6\,938\text{ zł}$**   
**(sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem złotych)**  
**określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT**

Oszacowana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie, stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich oraz klasę zaplanowanej drogi. Oszacowana wartość nieruchomości znajduje się w przedziale pomiędzy ceną minimalną i maksymalną odnotowaną na rynku. Oszacowana wartość znajduje się nieznacznie poniżej cen średnich notowanych na rynku. Negatywnie na wartość nieruchomości wpływa sąsiedztwo nieruchomości i mały stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich.

Operat wykonał:



**mgr inż. Artur Olczak**  
**Uprawnienia Nr 5702**



### **13. KLAUZULE I USTALENIA ODATKOWE**

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Operat może być wykorzystywany przez Zamawiającego wyłącznie do celów określonych w punkcie 2 niniejszego opracowania. Operat nie może być publikowany w całości lub w części, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.
3. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu bez jego zgody w innym celu niż określony w punkcie 2 niniejszego opracowania.
4. Opis stanu prawnego został sporządzony w oparciu o dokumenty i informacje udostępnione przez Zamawiającego, które autor operatu przyjmuje w dobrej wierze.
5. Ocena stanu faktycznego, w tym technicznego i użytkowego nieruchomości została wykonana na podstawie wizji lokalnej nieruchomości, oraz w oparciu o dokumenty dostarczone przez Zamawiającego. Ocena ta nie może stanowić opinii technicznej ani ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości.
6. Zakłada się, że przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona finansowo i nie jest ograniczona nie wykazanym prawem.
7. Informacje zawarte w opracowaniu objęte są zasadą poufności w myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.
8. Obliczenia zostały wykonane z użyciem arkusza kalkulacyjnego, dlatego w obliczeniach pośrednich oraz końcowych mogą występować drobne różnice wynikające z zaokrągleń arkusza i nie mają wpływu na oszacowaną wartość.
9. Operat zawiera 25 ponumerowanych stron.

### **14. ZAŁĄCZNIKI**

- Dokumentacja fotograficzna
- Wydruk EKW KW nr LU1B/00008059/5
- Wypisy z rejestru gruntów
- Mapa ewidencyjna
- Informacja o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste
- Polisa OC

## Załącznik 1 – dokumentacja fotograficzna

### Teren nieruchomości



**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU1B/00008059/5, STAN Z DNIA  
2022-06-21 00:44**

<b>Okladka</b>	<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
----------------	------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ**

**Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe**

Numer i nazwa pola	Treść pola
1. Numer księgi	LU1B / 00008059 / 5
2. Oznaczenie wydziału	---
A: nazwa sądu	SAD REJONOWY W BIAŁEJ PODLASKIEJ
B: siedziba sądu	BIALA PODLASKA
C: kod wydziału	LU1B
D: numer wydziału	VI
E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3. Typ księgi	---	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

**Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej**

Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1. Stan w czasie założenia	---	NR 1 PO ODLĄCZENIU I PRZENIESIENIU Z KSIĘGI WIECZYTEJ BIAŁA HIP 157
2. Chwila zaplania księgi	---	2004-12-13-13.06.28.923679
3. Chwila ujawnienia księgi	---	2004-12-15-10.13.49.125485
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1969-03-17

**Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej**

Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1. Chwila zamknięcia księgi	---	---
2. Podstawa zamknięcia księgi	---	---

**Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany**

Brak wpisu

**Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu



1. Obszar	Wpisu	---
	35	0,0384 HA
Brak wpisu		

### Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

#### Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

#### Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 1.9 - Komentarz

#### Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	31, 32	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	31, 32	---

### WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

31	Dane o wniosku	DZ. KW. / LU1B / 00001742 / 08 / 001		
<b>Zestawienie rubryk - podstaw wpisów</b>				
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst. Wpisu	Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	---
	2. Data sporządzenia	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	3. Nazwa organu	---	---	2001-09-28
	4. Siedziba organu	---	---	EGIB
<b>Położenie dokumentu</b>				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	8-9
	6. Numer księgi	---	---	/ /

32	Dane o wniosku	DZ. KW. / LU1B / 00001742 / 08 / 001		
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst. Wpisu	Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	---
	2. Data sporządzenia	---	---	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH I MAPA
	3. Nazwa organu	---	---	2007-12-14
	4. Siedziba organu	---	---	EGIB
<b>Położenie dokumentu</b>				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	277

35	Dane o wniosku	DZ. KW. / LU1B / 00002970 / 08 / 001		
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst. Wpisu	Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	---
	2. Data sporządzenia	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	3. Nazwa organu	---	---	2008-03-31
	4. Siedziba organu	---	---	EGIB
<b>Położenie dokumentu</b>				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	9
	6. Numer księgi	---	---	LU1B / 00108149 / 4

### Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

26.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
	1. Chwila wpływu	---	2008-02-27 11:33:30		
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.		
	3. Numer dziennika	---	LU1B / 00001742 / 08 / 001	WPOGN	
	4. Czy z urzędu	---	NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	/ /		
	6. Numer księgi	---	---		
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>					
	1. Chwila wpisu	---	2008-03-03-14.44.34.903918		
	Wpisujący	---	IWONA		
	Imię	---	ROZDZIALIK		
	Nazwisko	---	REF		
	Stanowisko	---	---		
<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>					
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
	1. Chwila wpływu	---	2008-04-08 10:45:08		
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.		
	3. Numer dziennika	---	LU1B / 00002970 / 08 / 001	OGZKW	
	4. Czy z urzędu	---	NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	2-6		
	6. Numer księgi	---	LU1B / 00108149 / 4		
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>					
	1. Chwila wpisu	---	2008-04-22-15.17.57.576421		
	Wpisujący	---	IWONA		
	Imię	---	ROZDZIALIK		
	Nazwisko	---	REF		
	Stanowisko	---	---		

Powtórz

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU1B/00008059/5, STAN Z DNIA  
2022-06-21 00:45**

<b>Okładka</b> I-O	<b>Dział</b> I-SP	<b>Dział</b> II	<b>Dział</b> III	<b>Dział</b> IV
-----------------------	----------------------	--------------------	---------------------	--------------------

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-SP**

Brak wpisu

**Rubryka 1.11 - Spis praw**

**Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisu

**Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Okres użytkowania	---	2089-12-05
2. Sposób korzystania	---	DZIAŁKI GRUNTU ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYTE DO DNIA 05-12-2089 ROKU I STANOWIĄCE ODREBNE OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI BUDYNKI I URZĄDZENIA ZAKŁADU NR 1.

**Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej**

Brak wpisu

**Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu**

Brak wpisu

**Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Brak wpisu

**Rubryka 1.14 - Komentarz**

**Pole 1.14.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	0

**Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU1B/0008059/5, STAN Z DNIA  
2022-06-21 00:45**

<b>Okladka</b>	<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-SR</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
----------------	------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II**

Brak wpisu

**Rubryka 2.2 - Właściciel**

**Podrubryka 2.2.1 - Udział**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	1, 2, 3, 4, 19	1
2.	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1, 2, 3, 4, 19	1 / 1
3.	3. Rodzaj wspólności	---	---

**Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1, 2, 3, 4, 19	1
2.	2. Nazwa	1, 2, 3, 4, 19	SKARB PAŃSTWA
3.	3. Siedziba	---	---
4.	4. REGON	---	---
5.	5. Rola instytucji	---	---
6.	6. KRS	---	---

**Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna**

Brak wpisu

**Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu**

Brak wpisu

**Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty**

**Podrubryka 2.4.1 - Napis**

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
		---

1. Napis

5	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
---	---

**Podrubryka 2.4.2 - Udział**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	43	3
2.	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	43	1 / 1
3.	3. Rodzaj wspólności	---	---

**Podrubryka 2.4.3 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.4.4 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.4.5 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1, 43	3
2.	2. Nazwa	43	BG TRADING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
3.	3. Siedziba	43	BIAJAŁA PODLASKA
4.	4. REGON	43	06168588400000
5.	5. Stan przejściowy	---	---
6.	6. KRS	---	---

**Podrubryka 2.4.6 - Osoba fizyczna**

Brak wpisu

**Rubryka 2.5 - Uprawniony**

Brak wpisu

**Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.8 - Komentarz**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ**

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów		Zestawienie rubryk - dane o wnioskach i chwil wpisów	
	Dane o wniosku	Indeks Wpisu	Indeks Wpisu	Indeks Wpisu
1	<b>Zestawienie rubryk - Inna podstawa</b> // 00003830 / 92 / <b>Podrubryka - Inna podstawa</b> Numer i nazwa pola      Treść pola ---                              --- 1. Wskazanie podstawy      ZARZADZENIE MINISTRA PRZEMYSŁU LEKKIEGO NR 257 ---                              --- 2. Sygnatura 3. Data wydania      1951-01-01 4. Wystawca              ---		<b>Położenie dokumentu</b> 1. Położenie dokumentu 5. Numer karty akt ---      3 dokumentu 6. Numer księgi      // / /	
2	<b>Zestawienie rubryk - Inna podstawa</b> // 00003830 / 92 / <b>Podrubryka - Inna podstawa</b> Numer i nazwa pola      Treść pola ---                              --- 1. Wskazanie podstawy      ZARZADZENIE MINISTRA LESNICTWA I PRZEMYSŁU DRZEWNEGO ---                              --- 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca              1968-11-30 ---		<b>Położenie dokumentu</b> 1. Położenie dokumentu 5. Numer karty akt ---      4 dokumentu 6. Numer księgi      // / /	
3	<b>Zestawienie rubryk - Inna podstawa</b> // 00003830 / 92 / <b>Podrubryka - Inna podstawa</b> Numer i nazwa pola      Treść pola ---                              --- 1. Wskazanie podstawy      DECYZJA ---                              --- 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca              ---		<b>Położenie dokumentu</b> 1. Położenie dokumentu 5. Numer karty akt ---      NR ZBD 19, 20 dokumentu 6. Numer księgi      // / /	
4	<b>Zestawienie rubryk - Decyzja administracyjna</b> // 00003830 / 92 / <b>Podrubryka - Decyzja administracyjna</b> Numer i nazwa pola      Treść pola ---                              --- 1. Przedmiot decyzji      DECYZJA WOJEWODY ---                              --- 2. Numer decyzji 3. Data wydania decyzji      1992-05-26 4. Oznaczenie organu      WOJEWODA BIALSKOPODLASKI 5. Siedziba organu      ---		<b>Położenie dokumentu</b> 1. Położenie dokumentu 5. Numer karty akt ---      NR ZBD 30 dokumentu 6. Numer księgi      // / /	
19	<b>Zestawienie rubryk - Decyzja administracyjna</b> // 00003830 / 92 / <b>Podrubryka - Decyzja administracyjna</b> Numer i nazwa pola      Treść pola ---                              --- 1. Przedmiot decyzji      DECYZJA WOJEWODY ---                              --- 2. Numer decyzji 3. Data wydania decyzji      1992-05-26 4. Oznaczenie organu      WOJEWODA BIALSKOPODLASKI 5. Siedziba organu      ---		<b>Położenie dokumentu</b> 1. Położenie dokumentu 5. Numer karty akt ---      NR ZBD 30 dokumentu 6. Numer księgi      // / /	
5	<b>Zestawienie rubryk - Orzeczenie sądu</b> DZ. KW. / / 00005056 / 94 / <b>Podrubryka - Orzeczenie sądu</b> Numer i nazwa pola      Treść pola ---                              --- 1. Rodzaj i przedmiot orzeczenia      POSTANOWIENIE SĄDU R NS REJ ---                              --- 2. Sygnatura akt              H. 63/94 RHB 463 ---                              --- 3. Data wydania orzeczenia 4. Nazwa sądu 5. Siedziba sądu              ---		<b>Położenie dokumentu</b> 1. Położenie dokumentu 5. Numer karty akt ---      --- dokumentu 6. Numer księgi      / 00002947 /	
43	<b>Zestawienie rubryk - Akt notarialny</b> DZ. KW. / LUIB / 00010402 / 14 / 001 <b>Podrubryka - Akt notarialny</b> Numer i nazwa pola      Treść pola ---                              --- 1. Tytuł aktu                      UMOWA PRZENIESIENIA ---                              --- 2. Numer rep A                  12120/2014 ---                              --- 3. Data sporządzenia          2014-12-22 Notariusz                      JAROSŁAW ---                              --- 4. Imię pierwsze 5. Imię drugie 6. Nazwisko /                  LEWKOWICZ pierwszy człon              nazwiska złożonego 7. Drugi człon                  nazwiska złożonego 8. Siedziba                      CHELM		<b>Położenie dokumentu</b> 1. Położenie dokumentu 5. Numer karty akt ---      2-17 dokumentu 6. Numer księgi      LUIB / 00123452 / 2	
Nr	Zestawienie rubryk - dane o wnioskach i chwil wpisów		Zestawienie rubryk - dane o wnioskach i chwil wpisów	
1.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b> Numer i nazwa pola      Treść pola ---                              --- 1. Chwila wpływu              1992-06-10 ---                              --- 2. Rodzaj dziennika 3. Numer dziennika          / 00003830 / 92 / 4. Czy z urzędu                  NIE		<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b> Numer i nazwa pola      Treść pola ---                              --- 1. Chwila wpływu              1992-06-10 ---                              --- 2. Rodzaj dziennika 3. Numer dziennika          / 00003830 / 92 / 4. Czy z urzędu                  NIE	



Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	---							
	6. Numer księgi	//							
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>									
1. Chwila wpisu	---	1992-06-10							
Wpisujący	Imię	---							
	Nazwisko	---							
	Stanowisko	---							
<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>									
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola						Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---		---						
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.						---
3. Numer dziennika			/ 00005056 / 94 /						
4. Czy z urzędu			NIE						
Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	---							
	6. Numer księgi	//							
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>									
1. Chwila wpisu	---	1994-07-18							
Wpisujący	Imię	---							
	Nazwisko	---							
	Stanowisko	---							
<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>									
	Numer i nazwa pola	Wpsu	Treść pola						Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---		2014-12-30 09:51:00						
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.						
3. Numer dziennika			LU1B / 00010402 / 14 / 001						PRUZW
4. Czy z urzędu			NIE						
Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	---							
	6. Numer księgi	//							
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>									
1. Chwila wpisu	---	2015-02-10-14.50.33.860714							
Wpisujący	Imię	MAREK							
	Nazwisko	GOLANKO							
	Stanowisko	REF							

Posiada

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU1B/0008059/5, STAN Z DNIA  
2022-06-21 00:45**

<b>Oktadka</b>	<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
----------------	------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

**Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III**

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	A. Numer wzmianki	DZ. KW. / LU1B / 4196 / 22 / 1
	B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2022-04-28-11.41.30.281335
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

**Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 3.7 - Komentarz**

**Pole 3.7.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	22	---

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

**Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

Nr	Dane o wniosku	Dz. KW. / LU1B / 00001478 / 05 / 001		
22				
<b>Podrubryka - Orzeczenie sądu</b>				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst.	Wpisy Wykr.	Treść pola
1.	1. Rodzaj i przedmiot orzeczenia	---	---	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI
	2. Sygnatura akt	---	---	XVIII GU 191/04
	3. Data wydania orzeczenia	---	---	2005-02-09
	4. Nazwa sądu	---	---	SAD REJONOWY SĄD GOSPODARCZY W LUBLINIE
	5. Siedziba sądu	---	---	XVIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY LUBLIN

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty aktu	---	70
17.	7. Numer księgi	---	---	LU1B / 00092363 / 4
<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów</b>				
<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>				
Wpisu				
1.	Chwila wpływu	---	---	Treść pola
2.	Rodzaj dziennika	---	---	2005-02-24 10:25:40
3.	Numer dziennika	---	---	DZ. KW.
4.	Czy z urzędu	---	---	LU1B / 00001478 / 05 / 001
wogup				
5. Numer karty aktu				
6. Numer księgi				
//				
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>				
1.	Chwila wpisu	---	---	2005-04-07-12.56.35.032916
Wpisujący				
Imię				
Nazwisko				
Stanowisko				
REF				

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU1B/00008059/5, STAN Z DNIA 2022-06-21 00:46**

<b>Okladka</b>	<b>Dział I-Q</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
----------------	------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV**

Brak wpisu

**Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)**

Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	45	20	---

**Rubryka 4.3 - Napis**

Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1. Napis	45		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

**Rubryka 4.4 - Treść wpisu**

Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
<b>Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)</b>			---

1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	45		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2. Suma	45		7000000,00
3. Suma słownie	45		SIĘDEM MILIONÓW
4. Waluta sumy	45		ZŁ
5. Odsetki			---

A: rodzaj odsetek  
B: wysokość odsetek

6. Udział hipotecznej			---
7. Hipoteka na wierzytelności			---

8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego			---
1. A: numer wierzytelności	45	1	
B: wierzytelność			
C: stosunek prawny	45		KTEDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY

UMOWA NR 4/15/IDZ/B Z DNIA 25 LUTEGO 2015R.

2. A: numer wierzytelności
 46 | 2 |  |

B: wierzytelność
 46 |  | KREDYT, ODSETKI, ORAZ INNE KOSZTY |

C: stosunek prawny
 46 |  | UMOWA NR 144/16/ORB/B Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2016R. |

3. A: numer wierzytelności
 47 | 3 |  |

B: wierzytelność
 47 |  | KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY |

C: stosunek prawny
 47 |  | UMOWA NR 45/18/ORK/B Z DNIA 18 MAJA 2018R. |

9. Termin zapłaty
  |  | --- |

10. Pierwszeństwo
  |  | --- |

11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa
 1. |  | --- |

12. Księga współobciążona
  |  | --- |

1. A: nr księgi wieczystej
 45 |  | LU1B / 00123452 / 2 |

B: nr hipoteki (roszczenia)
 45 | 9 |  |

2. A: nr księgi wieczystej
 45 |  | LU1B / 00029613 / 0 |

B: nr hipoteki (roszczenia)
 45 | 19 |  |

3. A: nr księgi wieczystej
 45 |  | LU1B / 00008180 / 2 |

B: nr hipoteki (roszczenia)
 45 | 48 |  |

13. Inne informacje
  |  | --- |

14. Numer hipoteki w RZHLZ
  |  | --- |

15. Rodzaj zmiany
 1. | 46 | W POLU 4.4.1.8 DODANO WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY |

2.
 47 |  | W POLU 4.4.1.8 DODANO WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY |

**Wierzyciel hipoteczny**

**Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

**Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Brak wpisu

**Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

LP.	Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	45		---
	2. Siedziba	45		BANK SPÓŁDZIELCZY
	3. REGON	45		BIAŁA PODLASKA
	4. Stan przejściowy			00050035200000
	5. Administrator hipoteki			---
	6. KRS			---

**Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna**

Brak wpisu

**Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)**

Numer i nazwa pola
  |  | Treść pola |

1. Numer hipoteki (roszczenia)
 48 | 21 | --- |

**Rubryka 4.3 - Napis**

Numer i nazwa pola
  |  | Treść pola |

1. Napis
 48 |  | WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ |

NIERUCHOMOŚĆ	
<b>Rubryka 4.4 - Treść wpisu</b>	
<b>Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)</b>	
Numer i nazwa pola	Treść pola
Indeks Wpisu	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma	76543,50
3. Suma słownie	SIEDMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY PIĘCSET CZTERDZIEŚCI TRZY 50/100
4. Waluta sumy	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek B: wysokość odsetek
6. Udział	1.
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1. A: numer wierzytelności B: wierzytelność
9. Termin zapłaty	1.
10. Pierwszeństwo	1.
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	1.
12. Księga współobciążona	A: nr księgi wieczystej B: nr hipoteki (roszczenia)
13. Inne informacje	1.
14. Numer hipoteki w RZHLZ	1.
15. Rodzaj zmiany	1.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	
<b>Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa</b>	
Numer i nazwa pola	Treść pola
Indeks Wpisu	
1. 1. Nazwa	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO
2. Siedziba	BIAŁA PODLASKA
3. REGON	00102287700034
4. Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
5. Administrator hipoteki	---
6. KRS	---
<b>Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)</b>	
Brak wpisu	
<b>Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną</b>	
Brak wpisu	

**Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna**

Brak wpisu

**Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 4.7 - Komentarz****Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola

Indeks

Wpisu

Treść pola

---

A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale

**Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ****Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

Nr	Dane o wniosku	DZ. KW. / LU1B / 00001934 / 15 / 001		
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Wykr.	Treść pola
45	<b>Podrubryka - Akt notarialny</b>			
1.	1. Tytuł aktu	---	---	---
	2. Numer rep A	---	---	---
	3. Data sporządzenia Notariusz	---	---	---
	4. Imię pierwsze	---	---	---
	5. Imię drugie	---	---	---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	---	---	---
	7. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---	---
	8. Siedziba	---	---	---
	<b>Polożenie dokumentu</b>			
1.	Polożenie dokumentu	---	---	---
	9. Numer karty akt	---	---	---
	10. Numer księgi	---	---	---
46	<b>Dane o wniosku</b>			
	DZ. KW. / LU1B / 0000219 / 18 / 001			
	<b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b>			
	2048/2015			
	2015-02-25			
	JAROSŁAW			
	---			
	LEWKOWICZ			
	---			
	CHEŁM			
	1145-1153			
	LU1B / 00008180 / 2			

Podrubryka - Inna podstawa			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---
	2. Sygnatura	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	3. Data wydania	---	2018-01-10
	4. Wystawca	---	BANK SPÓŁDZIELCZY W BIAŁEJ PODLASKIEJ
<b>Położenie dokumentu</b>			
1.	1. Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	1359
	6. Numer księgi		LU1B / 00008180 / 2
Dane o wniosku			
DZ. KW. / LU1B / 00003623 / 18 / 001			
Podrubryka - Inna podstawa			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---
	2. Sygnatura	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	3. Data wydania	---	2018-05-18
	4. Wystawca	---	BANK SPÓŁDZIELCZY W BIAŁEJ PODLASKIEJ
<b>Położenie dokumentu</b>			
1.	1. Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	1391
	6. Numer księgi		LU1B / 00008180 / 2
Dane o wniosku			
DZ. KW. / LU1B / 00008067 / 18 / 001			
Podrubryka - Inna podstawa			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---
	2. Sygnatura	---	TYTUŁ WYKONAWCZY
	3. Data wydania	---	0602-SEW.723.1147.2018
	4. Wystawca	---	2018-06-08
		---	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W BIAŁEJ PODLASKIEJ
<b>Położenie dokumentu</b>			
1.	1. Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	537
	6. Numer księgi		/ /
<b>Zestawienie rubryk - dane o wnioskach i chwil wpisów</b>			
Podrubryka - Dane o wniosku			
Nr	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu podst. Wykr.	Treść pola
37.	1. Chwila wpływu	---	2015-03-04 10:56:50
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.
	3. Numer dziennika	---	LU1B / 00001934 / 15 / 001
	4. Czy z urzędu	---	NIE
	5. Numer karty akt	---	1145-1153
	6. Numer księgi	---	LU1B / 00008180 / 2
<b>Położenie dokumentu</b>			
1.	1. Chwila wpisu	---	2015-05-05-10.24.08.374222
	Wpisujący	---	MAREK
	Nazwisko	---	GOLANKO
	Stanowisko	---	REF

38.

Podrubryka - Dane o wniosku			
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu podst. Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2018-01-10 14:12:00	
2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
3. Numer dziennika	---	LU1B / 00000219 / 18 / 001	WHPLA
4. Czy z urzędu	---	NIE	
5. Numer karty akt	---	1357-1358	
6. Numer księgi	---	LU1B / 00008180 / 2	
<b>Położenie dokumentu</b>			
1.	1. Chwila wpisu	---	2018-01-31-12.31.15.995793
	Wpisujący	---	MAREK
	Nazwisko	---	GOLANKO
	Stanowisko	---	REF
Podrubryka - Dane o wniosku			
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu podst. Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2018-05-18 11:40:00	
2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
3. Numer dziennika	---	LU1B / 00003623 / 18 / 001	WHPLA
4. Czy z urzędu	---	NIE	
5. Numer karty akt	---	1389-1390	
6. Numer księgi	---	LU1B / 00008180 / 2	
<b>Położenie dokumentu</b>			
1.	1. Chwila wpisu	---	2018-06-20-10.05.52.249658
	Wpisujący	---	MAREK
	Nazwisko	---	GOLANKO
	Stanowisko	---	REF
Podrubryka - Dane o wniosku			
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu podst. Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2018-10-30 10:13:00	
2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
3. Numer dziennika	---	LU1B / 00008067 / 18 / 001	WHPO
4. Czy z urzędu	---	NIE	
5. Numer karty akt	---	534-535	
6. Numer księgi	---	/ /	
<b>Położenie dokumentu</b>			
1.	1. Chwila wpisu	---	2018-11-14-09.59.46.056704
	Wpisujący	---	MAREK
	Nazwisko	---	GOLANKO
	Stanowisko	---	REF

Powinno

.....  
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-06-10

Jednostka rejestrowa : G.2177

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność	1/1
2	BG TRADING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W BIAŁEJ PODLASKIEJ SIDORSKA 83; 21-500 BIAŁA PODLASKA;	Użytkowanie wieczyste	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
13.889/4	BIAŁA PODLASKA; STODOLNA 17	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	1.8597	1.8597	AN 12120/2014 Z 22-12  AN 2792/06 Z 27.12  AN 6942/75  GN.GSZ.IV-74301- 79/07  LU1B/00029613/0

Id działki: 066101\_1.0003.AR\_13.889/4

Razem powierzchnia działek :

1.8597 ha

Słownie : jeden ha. osiem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-06-10

Sporządził : Marcin Szubiczuk

2022-06-10.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Stwierdzam zgodność niniejszego wypisu  
z oryginałem rejestru ewidencji gruntów  
i budynków miasta Biała Podlaska.

Biała Podlaska, dnia..... 10 CZE. 2022.....

Z up. Prezydenta Miasta

  
inż. Marcin Kozak  
Kierownik Referatu Geodezji

**MAPA EWIDENCYJNA**

Skala 1 : 1000

woj. lubelskie, pow. Biela Podlaska  
jedn. ewid.: 066101\_1 m. Biela Podlaska  
obręb ewid. nr. 0622..... ark. ewid. nr. ....

Prezydent Miasta Biela Podla

01.03.2022. 14.18.198

identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

mapa ewidencyjna

Nazwa materiału zasobu

1.0 CZE. 2022

Data wykonania kopii materiału zasobu

imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Z up. Prezydenta Miasta

*[Podpis]*  
Kierownik Referatu Geodezji



GN.6843.2.15.2021.TR2

**BG TRADING**  
**spółka z o.o.**  
**ul.Sidorska 83**  
**21-500 Biała Podlaska**

Prezydent Miasta Biała Podlaska wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej zawiadamia, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Białej Podlaskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr:

1. 1991/8, 1991/10, 1991/12 o łącznej pow.3,7981ha – przy ul.Sidorskiej
2. 921/2 o pow.0,0384 ha – przy ul.Stodolnej
3. 889/4 o pow.1,8597 ha – przy ul.Stodolnej

w 2021 roku wynosi odpowiednio:

1. 74 119,92 zł. ( słownie złotych: siedemdziesiąt cztery tysiące sto dziewiętnaście 92/100 )
  2. 1077 zł. (słownie złotych: jeden tysiąc siedemdziesiąt siedem )
  3. 24 828 zł. ( słownie złotych : dwadzieścia cztery tysiące osiemset dwadzieścia osiem)
- 
- łącznie : 100 024, 92 zł. (słownie: sto tysięcy dwadzieścia cztery 92/100).**

Opłata roczna winna być uiszczona w terminie do dnia 31 marca 2021r.,na konto Gminy Miejskiej Biała Podlaska w PKO Banku Polskim SA o/ Biała Podlaska nr 80 1020 4476 0000 8102 0376 2895 ul.Brzeska 27.

Za zwłokę w uiszczaniu opłaty naliczone będą odsetki na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może być aktualizowana, nie częściej niż raz na trzy lata , jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

**Otrzymują:**

1. Adresat
2. Wydział Finansowy  
w/m
- 3.a/a

sp. Prezydenta Miasta

mgr Anita Wicelaw  
Wiceburmistrz  
Zadania i funkcje powierzonymi





# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ  
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Artur Olczak ProRes Consulting**

**05-220 Zielonka, ul. Wojciecha Januszewicza 23 / 2**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0012226**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 01/02/2022 - 31/01/2023**

**na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR**

**słownie: dwieście tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 964.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

**iExpert.pl Spółka Akcyjna**  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48