



ProRes
Consulting Nieruchomości

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 zabudowanej
stanowiącej dz. ew. nr 1991/8 i 1991/10, obręb 0003
Biała Podlaska, gm. m. Biała Podlaska, pow. Biała Podlaska
woj. lubelskie**



Operat wykonał: Rzecznawca majątkowy - mgr inż. Artur Olczak

Data opracowania: 19 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

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Opis nieruchomości:</i>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działki ew. nr 1991/8 i 1991/10, o łącznej powierzchni gruntu 13 957m², położona w obrębie ew. nr 0003 Biała Podlaska, gmina m. Biała Podlaska, powiat Biała Podlaska, woj. lubelskie.</p> <p>Działka ew. nr 1991/8 o pow. 5095m² i działka ew. nr 1991/10 o pow. 8862m². Nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu. Nieruchomość zabudowana budynkami o funkcji przemysłowo magazynowej. Powierzchnia zabudowy wg. EGiB wynosi 3 937m². Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1B/00123452/2.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej.</p>
<i>Cel wyceny:</i>	Celem niniejszej wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego.
<i>Oszacowana wartość nieruchomości:</i>	<p>Wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 1991/8 i 1991/10, określoną w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej, oszacowano na:</p> <p style="text-align: center;">$W_R = 1\ 823\ 405\ \text{zł}$ (jeden milion osiemset dwadzieścia trzy tysiące czterysta pięć złotych) określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT</p> <p>Wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej, szacuje się na kwotę:</p> <p style="text-align: center;">$W_L = 1\ 367\ 554\ \text{zł}$ (jeden milion trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt cztery złote) określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT</p>
<i>Autor operatu:</i>	mgr inż. Artur Olczak Uprawnienia Nr 5702
<i>Daty istotne dla określenia wartości:</i>	<p>Data sporządzenia operatu szacunkowego: 19.06.2022</p> <p>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 19.06.2022</p> <p>Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 19.06.2022</p> <p>Data dokonania oględzin nieruchomości: 25.05.2022</p>
<i>Data i podpis:</i>	 19.06.2022

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne	4
3.3. Podstawy metodologiczne	4
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Położenie, lokalizacja i czynniki środowiskowe	9
5.3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	12
5.4. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej	16
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	16
7. SPOSÓB WYCENY	18
7.1. Pojęcia podstawowe wartości rynkowej	18
7.2. Wybór podejścia i metody dla oszacowania wartości nieruchomości	20
7.3. Podejście dochodowe	21
7.4. Procedura szacowania techniką kapitalizacji prostej	22
7.5. Podejście porównawcze	22
7.6. Procedura szacowania dla metody korygowania ceny średniej	24
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZYNSZU NAJMU	25
8.1. Analiza rynku	25
8.2. Aktualizacja czynszów przyjętych do porównań ze względu na upływ czasu	31
8.3. Określenie wag cech rynkowych	31
8.4. Określenie cech rynkowych i ich oceny	31
8.5. Charakterystyka wycenianego prawa w aspekcie cech rynkowych dla próbki reprezentatywnej	32
8.6. Wycena wartości rynkowej czynszu najmu 1 m2 powierzchni użytkowej budynku	33
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	34
9.1. Oszacowanie wysokości stopy kapitalizacji	34
9.2. Wydatki operacyjne	36
9.3. Założenia do szacowania	36
9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	36
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	37
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I WNIOSKI	38
12. KLAUZULE I USTALENIA ODATKOWE	39
13. ZAŁĄCZNIKI	39

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działki ew. nr 1991/8 i 1991/10, o łącznej powierzchni gruntu 13 957m², położona w obrębie ew. nr 0003 Biała Podlaska, gmina m. Biała Podlaska, powiat Biała Podlaska, woj. lubelskie.

Działka ew. nr 1991/8 o pow. 5095m² i działka ew. nr 1991/10 o pow. 8862m². Nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu. Nieruchomość zabudowana budynkami o funkcji przemysłowo magazynowej. Powierzchnia zabudowy wg. EGiB wynosi 3 937m². Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1B/00123452/2.

1.2. Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej 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

- D. Trojanowski – Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2019
- 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/00123452/2
- Wypisy z rejestru gruntów
- Wypisy z kartoteki budynków
- Mapa zasadnicza
- Umowa najmu
- Deklaracja do podatku od nieruchomości
- Polisa ubezpieczeniowa
- 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 XXIV/100/16 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS.
- 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: 19.06.2022
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 19.06.2022
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 19.06.2022
- 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/00123452/2 oraz EGiB.

Stan prawny na podstawie księgi wieczystej KW LU1B/00123452/2

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I-O

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

Identyfikator działki: 066101_1.0003.1991/8, działka: 1991/8, Nr obrębu: 3; Ulica: Sidorska 83, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe; obszar: 0,5095ha

Identyfikator działki: 066101_1.0003.1991/10, działka: 1991/10, Nr obrębu: 3; Ulica: Sidorska 83, sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe; obszar: 0,8862ha

Obszar łączny: 1,3957ha

Dział I - Sp

Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 2089-12-05

Dział II

Własność: PREZYDENT MIASTA BIAŁA PODLASKA, udział: 1/1

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

Dział III

Nr wzmianki: DZ. KW. / LU1B / 4199 / 22 / 1

Opis wzmianki: WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Chwila zamieszczenia: 2022-04-28-11.47.37.518167

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.

Księga współobciążona: LU1B / 00008180 / 2, LU1B / 00029613 / 0, LU1B / 00008059 / 5

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 PODALSKA

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA ŁACZNA

Suma: 1500000,00

Suma słownie: JEDEN MILION PIECSET TYSIECY

Waluta sumy: Zł

Wierzytelność: KREDYT, ODSETKI ORAZ KOSZTY

Stosunek prawny: UMOWA NR 170/15/ORK/B Z DNIA 30 PAZDZIERNIKA 2015R.

Księga współobciążona: LU1B / 00008180 / 2

Wierzyciel: BANK SPÓŁDZIELCZY, BIAŁA PODALSKA

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 156932,21

Suma słownie: STO PIECDZIESIAT SZESC TYSIECY DZIEWIECSET TRZYDZIESCI DWA 21/100

Waluta sumy: Zł

Wierzytelność: NALEZNOSC OKRESLONA W TYTUŁACH WYKONAWCZYCH NR: 0602-

SEW.723.7.2018 Z DNIA 2 STYCZNIA 2018R., 0602-SEW.723.137.2018 Z DNIA 18 STYCZNIA 2018R.,

0602- SEW.723.340.2018 Z DNIA 22 LUTEGO 2018R.

Wierzyciel: NACZELNIK URZEDU SKARBOWEGO, BIAŁA PODALSKA

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 232803,00

Suma słownie: DWIEŚCIE TRZYDZIESCI DWA TYSIĄCE OSIEMSET TRZY

Waluta sumy: Zł

Wierzytelność: NALEŻNOŚĆ OKREŚLONA W TYTULE WYKONAWCZYM NR 32/90010649/2019/7 Z DNIA 29 MARCA 2019 ROKU

Wierzyciel: GMINA MIEJSKA BIAŁA PODLASKA

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 907081,50

Suma słownie: DZIEWIECSET SIEDEM TYSIĘCY OSIEMDZIESIAT JEDEN 50/100

Waluta sumy: Zł

Wierzytelność: NALEŻNOŚĆ OKREŚLONA W TYTULE WYKONAWCZYM NR 32/90010649 /2020/11 Z DNIA 04/12/2020 ROKU

Wierzyciel: GMINA MIEJSKA BIAŁA PODLASKA

Stosownie do art. 313 Ustawy Prawo upadłościowe w rezultacie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości 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.3063

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
30.1991/8	Biała Podlaska, Sidorska 83	Tereny przemysłowe	Ba	0,5095	0,5095	LUB1/00123452/2 AN 12120/2014 AN 2792/06 GN.6831.10.2013.GSZ4

ID: 066101_1.0003.AR_30.1991/8

Nr dz.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW
30.1991/10	Biała Podlaska, Sidorska 83	Tereny przemysłowe	Ba	0,5095	0,5095	LUB1/00123452/2 AN 12120/2014 AN 2792/06 GN.6831.10.2013.GSZ4 GN.6831.44.2013.GSZ4

ID: 066101_1.0003.AR_30.1991/10

Stan prawny na podstawie wypisu z kartoteki budynków

Województwo: lubelskie

Powiat: Biała Podlaska

Jednostka ewidencyjna: 066101_1 Biała Podlaska

Obręb ewidencyjny: 0003 Obręb 3

Pozycja kartoteki budynków: KB.3063

Nr ew.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. bud.	Nr KW lub inny dok.
30,1991;7	30.1991/1	Biała Podlaska Sidorska 83	Budynki przemysłowe	1/0		KW 8180
Materiał: mur; Pow. zabudowy: 623m ²						
30.1991;8	30.1991/1	Biała Podlaska Sidorska 83	Budynki przemysłowe	1/0		KW 8180
Materiał: mur; Pow. zabudowy: 21m ²						
30.1991;9	30.1991/1	Biała Podlaska Sidorska 83	Budynki przemysłowe	1/0		KW 8181
Materiał: mur; Pow. zabudowy: 46m ²						
30.1991;10	30.1991/1	Biała Podlaska Sidorska 83	Budynki przemysłowe	1/0		KW 8180
Materiał: mur; Pow. zabudowy: 17m ²						
30.1991;11	30.1991/1	Biała Podlaska Sidorska 83	Budynki przemysłowe	1/0		KW 8180
Materiał: mur; Pow. zabudowy: 154m ²						
30.1991;12	30.1991/1	Biała Podlaska Sidorska 83	Budynki przemysłowe	1/0		KW 8180
Materiał: mur; Pow. zabudowy: 705m ²						

Województwo: lubelskie

Powiat: Biała Podlaska

Jednostka ewidencyjna: 066101_1 Biała Podlaska

Obręb ewidencyjny: 0003 Obręb 3

Pozycja kartoteki budynków: KB.3063

Nr ew.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. bud.	Nr KW lub inny dok.
30.1991;6	30.1991/8	Biała Podlaska Sidorska 83	Budynki przemysłowe	1/0		KW 8180
Materiał: mur; Pow. zabudowy: 2371m ²						

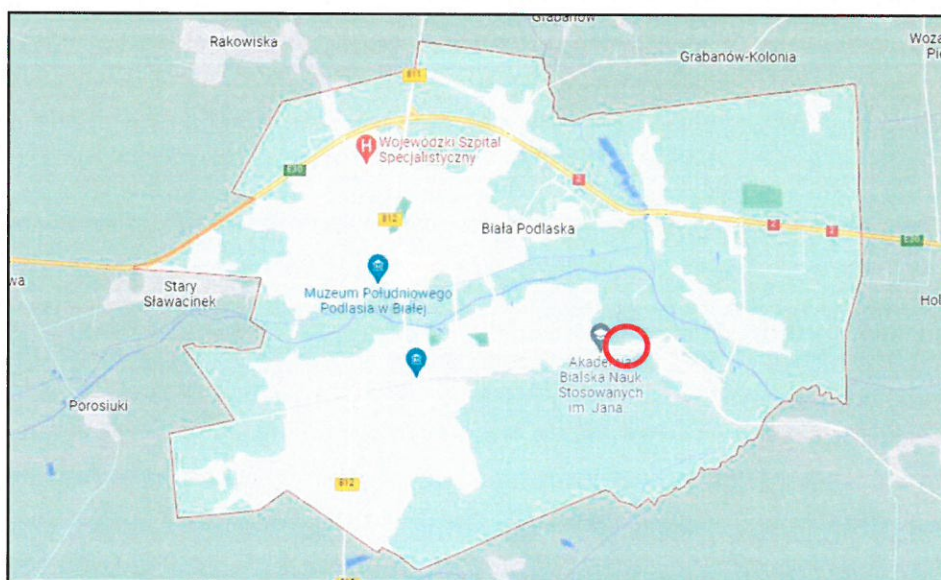
Według oświadczenia przedstawiciela upadłego, właściciel nie dysponuje dokumentacją budynku w tym: projektami, decyzjami pozwolenia na budowę oraz pozwoleniami na użytkowanie.

Obecnie powierzchnia ok. 1000m² w budynku magazynowym położonym na dz. ew. nr 1991/8 stanowi przedmiot umowy najmu na rzecz Daniela Tomaszuka prowadzącego działalność

gospodarczą pod nazwą POL-KRES EDWOOD Daniel Tomaszczuk z siedzibą w Białej Podlaskiej. Umowa na czas określony do dnia 30 września 2022r. z czynszem miesięcznym w kwocie 6000zł netto.

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

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 geografiami miasta. Gmina podzielona jest na 41 sołectw: Cefujki, Cicibór Duży,

Cicibór Mały, Czosnówka, Dokudów Pierwszy, Dokudów Drugi, Grabanów, Hola, Hrud, Husinka, Janówka, Jażwiny, Julków, Kalitów, 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 płaconia 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 wahałowych 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 wzmacniają 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 wahałowych.

W Białej Podlaskiej zaznaczała się wyraźnie rosnąco 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 wschodniej części Białej Podlaskiej. Nieruchomość położona na terenach o funkcji przemysłowo usługowej. Na południe od nieruchomości przebiega linia kolejowa, a dalej na południe znajdują się terytoria lotniska. Nieruchomość oddalona o ok. 7km od drogi krajowej nr 2 w kierunku zachodnim oraz ok. 4,5km w kierunku wschodnim. Od strony północnej i wschodniej nieruchomość sąsiaduje z obszarami zabudowy przemysłowo usługowej, natomiast od zachodu i południa są to nieruchomości niezabudowane.

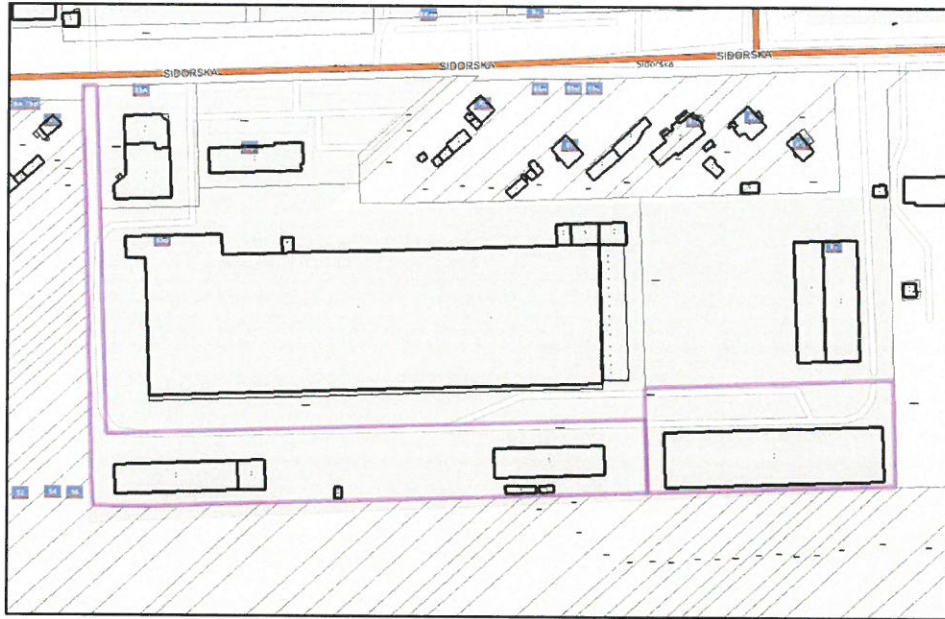


Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

5.3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działki ew. nr 1991/8 i 1991/10, o łącznej powierzchni gruntu 13 957m², położona w obrębie ew. nr 0003 Biała Podlaska, gmina m. Biała Podlaska, powiat Biała Podlaska, woj. lubelskie.

Nieruchomość położona w trzeciej linii zabudowy od ul. Sidorskiej. Teren płaski, ogrodzony. Część terenu jest utwardzona. Teren utwardzony stanowi drogi dojazdowe wewnętrzne.



Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

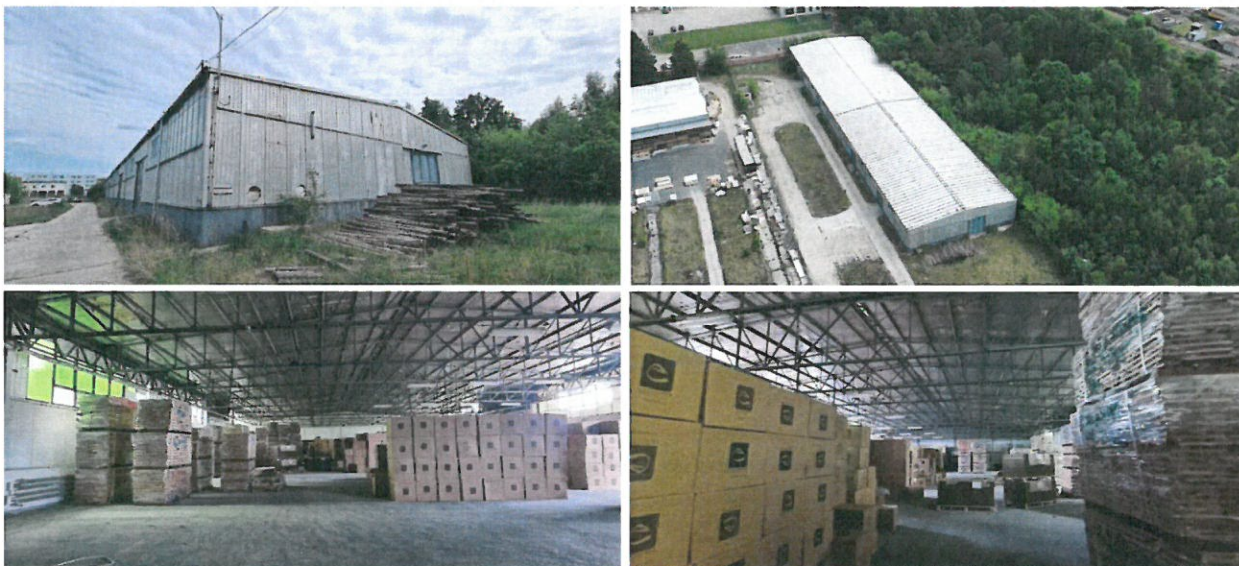


Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

Działka ew. nr 1991/8 o pow. 5095m² i działka ew. nr 1991/10 o pow. 8862m². Nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu. Nieruchomość zabudowana budynkami o funkcji przemysłowo magazynowej. Powierzchnia zabudowy wg. EGiB wynosi 3 937m². Nieruchomość częściowo utwardzona z drogami dojazdowymi oraz niewielkim placem manewrowym przed głównym budynkiem.

1. Budynek magazynowy – ID 30.1991;6

Budynek położony na dz. ew. nr 1991/8. Budynek o powierzchni zabudowy 2371m². Powierzchnia użytkowa 2261m². Budynek o jednej kondygnacji wybudowany na początku lat 80-tych. Budynek konstrukcji stalowej. Dach dwuspadowy. Ściany i dach z blachy trapezowej z ociepleniem. Wewnątrz budynku stworzono pomieszczenia socjalno-sanitarne. Budynek podzielony ścianą na dwa odrębne moduły. Posadzka betonowa. Budynek posiada instalację wodociągową, energetyczną oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Budynek w stanie słabym.



2. Budynek magazynowo warsztatowy – ID 30.1991;7

Budynek położony na dz. ew. nr 1991/10. Budynek o powierzchni zabudowy 623m². Powierzchnia użytkowa ok. 503,78m². Budynek o jednej kondygnacji wybudowany na początku lat 70-tych. Budynek konstrukcji murowanej. Dach konstrukcji betonowej z płyt żelbetonowych prefabrykowanych kryty papą. Stolarka okienna stalowa. Posadzka betonowa. Budynek posiada instalację wodociągową, energetyczną, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz centralnego ogrzewania (nieczynna). Budynek w stanie nie nadającym się do użytkowania.



3. Budynek magazynowy z wiatą – ID 30.1991;11 i 30.1991;12

Budynki położone na dz. ew. nr 1991/10. Budynki o łącznej powierzchni zabudowy 859m². Powierzchnia użytkowa ok. 762,56m². Budynek o jednej kondygnacji wybudowany pod koniec lat 80-tych. Budynek konstrukcji murowanej. Dach konstrukcji stalowej kryty eternitem. Stolarka okienna z luksferów. Budynek posiada instalację energetyczną. Budynek w stanie nie nadającym się do użytkowania.



4. Stacja transformatorowa – ID 30.1991;10

Budynek położony na dz. ew. nr 1991/10. Budynek o powierzchni zabudowy 17m². Budynek o jednej kondygnacji wybudowany w latach 70-tych. Budynek o konstrukcji murowanej. Dach z płyt żelbetowych. Urządzenia wewnętrzne stacji stanowią własność zakładu energetycznego.

6. Budynek gospodarczy – ID 30.1991;9

Budynek położony na dz. ew. nr 1991/10. Budynek o powierzchni zabudowy 46m². Powierzchni użytkowej ok. 33,37m². Budynek o jednej kondygnacji. Data budowy nieznana. Budynek o konstrukcji murowanej. Dach kryty blachą. Brak stolarki okiennej i drzwiowej. Budynek w stanie nie nadającym się do użytkowania.

6. Budynek gospodarczy – ID 30.1991;8

Budynek położony na dz. ew. nr 1991/10. Budynek o powierzchni zabudowy 21m². Powierzchni użytkowej ok. 12,33m². Budynek o jednej kondygnacji. Data budowy nieznana. Budynek o konstrukcji murowanej. Dach kryty eternitem. Budynek posiada instalację energetyczną. Budynek w stanie nie nadającym się do użytkowania.

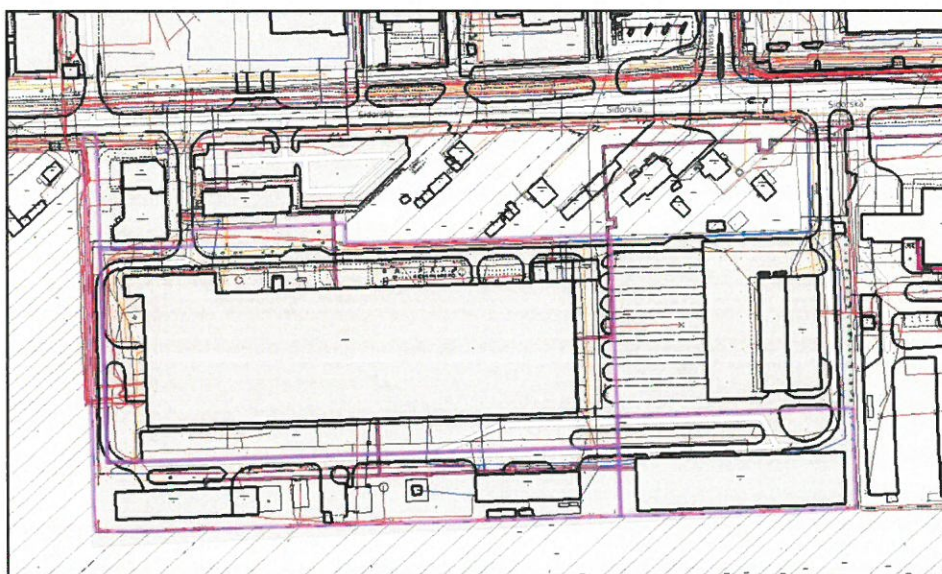
Budynki nie są ogrzewane. Istnieje kanał ciepłowniczy zasilany z kotłowni umieszczonej na sąsiedniej nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr 1991/12. Na działce ew. nr 1991/10 znajduje się zbiornik na odpady poprodukcyjne (trociny) z działalności prowadzonej na sąsiedniej nieruchomości tj. dz. ew. nr 1991/12.

Biorąc pod uwagę stan techniczno użytkowy budynków, przedmiotem najmu mogą być obecnie jedynie powierzchnie znajdujące się w budynku magazynowym na działce 1991/8. Powierzchnia mogąca stanowić przedmiot najmu to 2261m².

5.4. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada samodzielny dostęp do drogi publicznej stanowiącej ul. Sidorską, choć dostęp ten nie jest wykorzystywany. Dojazd obecnie odbywa się przez dz. ew. nr 1991/12, a następnie poprzez służebność gruntową ustanowioną na działce ew. nr 1991/11 (dla dz. ew. nr 1991/12). Wjazd poprzez drogę urządzoną na dz. ew. nr 1991/11 stanowi obecnie wjazd dla całego kompleksu nieruchomości. Część dróg wewnętrznych i terenów utwardzonych jest współużytkowana z nieruchomością stanowiącą dz. ew. nr 1991/12.

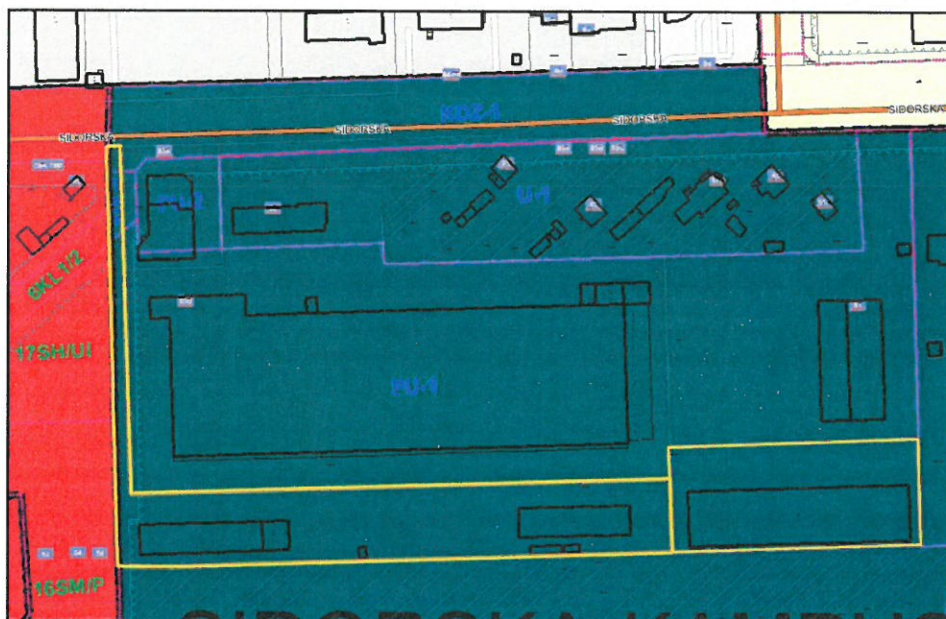
Nieruchomość uzbrojona w sieć energetyczną, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz wodociągową. Systemy sieciowe powiązane są pomiędzy wycenianą nieruchomością a nieruchomością sąsiednią stanowiącą dz. ew. nr 1991/12. Na nieruchomości znajduje się dodatkowo studnia głębinowa.



Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość położona na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXIV/100/16 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS. Nieruchomość położona na obszarze oznaczonym jako PU-1 – tereny przemysłowo – usługowe.



Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

§ 27.

1. Na terenach oznaczonych symbolami MW-1, UN-1, UN-2, UN-3, US/UN-1, US/UN-2, UP-1, U1, PU-1, PU-2, PU-3, KS-1, PU/U-1, PU/UN-1, KK/PU-1, KK/PU-2, KK/U-1, KK/U-2 dla nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się w ustaleniach szczegółowych planu ich minimalną powierzchnię, z zastrzeżeniem ustępu 2.
2. Dopuszcza się inną powierzchnię nowo wydzielonych działek dla dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. § 28. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu, mogą podlegać procedurze „scalania i podziału” lub „połączenia i ponownego podzielenia”.

§ 56.

1. Tereny oznaczone symbolami PU-1, PU-2, PU-3 przeznacza się na realizację i utrzymanie przemysłu oraz usług.
2. Na terenach oznaczonych symbolami PU-1, PU-2, PU-3 dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, wiaty, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia oraz obiekty małej architektury.
3. Na terenach oznaczonych symbolami PU-1 i PU-3 dopuszcza się realizację wolnostojącej stacji bazowej telefonii komórkowej;
4. Na terenie oznaczonym symbolem PU-1, PU-2, PU-3 dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów budowlanych z zakresu odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami PU-1, PU-2, PU-3 zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie zieleni urządzonej, nie wymagających zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) składowania odpadów.

§ 58.

1. Na terenach oznaczonych symbolami PU-1, PU-2, PU-3 w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki:

- a) 50m dla terenów oznaczonych symbolami PU-1, PU-3;
- b) 20m dla terenów oznaczonych symbolami PU-2;

2) minimalna powierzchnia działki:

- a) 10 000m² dla terenów oznaczonych symbolami PU-1, PU-3;
- b) 1 200m² dla terenów oznaczonych symbolami PU-2;

3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 80°.

2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych

- a) 10 000m² dla terenów oznaczonych symbolami PU-1, PU-3;
- b) 1 200m² dla terenów oznaczonych symbolami PU-2;

§ 59. Na terenach oznaczonych symbolami PU-1, PU-2, PU-3 ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nakaz realizacji budynków przemysłowych i usługowych wyłącznie w formie budynków wolnostojących;

2) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 42°;

3) dopuszcza się lokalizowanie działalności z zakresu dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne.

§ 60. Na terenach oznaczonych symbolami PU-1, PU-2, PU-3 ustala się wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,7;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3;

4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 15m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z telefonią komórkową realizowanych na terenach PU-1 i PU3 o maksymalnej wysokości nie wymagającej zgłoszenia właściwym organom lotniczym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 10%;

6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8m.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami PU-1, PU-2, PU-3 nie ustala się stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę jednorazową, jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość.

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 zapłaceniu 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 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 wyższą jej wartość 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 wymaginowany 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 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 dla oszacowania wartości nieruchomości

W niniejszym opracowaniu po uwzględnieniu podstaw materialno-prawnych, założeń, celu wyceny, jak również rodzaju, położenia nieruchomości, jej przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania oraz dostępnych danych, wartość nieruchomości określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej, z tym że wysokość czynszu najmu określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

7.3. Podejście dochodowe

Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub potencjalnie mogących przynosić dochód pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Dochodem z nieruchomości jest czynsz i inne dochody takie jak np. dochody z parkingów, garaży, reklam). "Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Wycenę przeprowadzono stosując metodę inwestycyjną w związku z możliwością przynoszenia dochodu z czynszów przez przedmiotową nieruchomość, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę. Metoda inwestycyjna odzwierciedla zachowanie potencjalnego inwestora, który jest w stanie zapłacić za daną nieruchomość tyle, ile może otrzymać zysku w określonych przedziałach czasowych.

Istotą szacowania metodami dochodowymi jest ocena zdolności nieruchomości do generowania dochodów w określonym przedziale czasowym z danej działalności gospodarczej. Istnieje bezpośredni związek pomiędzy koniecznością ustalenia sytuacji ekonomicznej szacowanej nieruchomości na podstawie pozycji na rynku i w branży (udział procentowy w rynku, konkurencja, popyt na produkty itp.) a analizą zdolności do przenoszenia dochodów.

Podejście dochodowe w przypadku rozpatrywanego obiektu może być uwzględniane przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej lub zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się przy wycenie nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego, oraz że poziom tego dochodu będzie stały.

Wartość nieruchomości określa się na podstawie następującej formuły (dla wariantu netto):

$$W_R = DON \times W_k$$

gdzie:

W_R – wartość nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto,

W_k – współczynnik kapitalizacji ($W_k=100/R$)

Szczegółowych obliczeń dochodu operacyjnego netto dokonuje się według przedstawionego poniżej schematu:

Potencjalny dochód brutto - PDB
(-)
Straty (wynikające z zaległości czynszowych lub pustostanów)
(=)
Efektywny Dochód Brutto - EDB
(-)
Wydatki operacyjne
(=)
DOCHÓD OPERACYJNY NETTO – DON

Metoda ta ma charakter rynkowy z uwagi na stosowanie danych o poziomie aktualnych cen wynajmu i ich relacji do wartości rynkowej obiektu.

7.4. Procedura szacowania techniką kapitalizacji prostej

Procedura wyceny nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej:

- a) określenie potencjalnego dochodu brutto PDB – rynkowe stawki czynszów za najem/dzierżawę nieruchomości podobnych do wycenianej,
- b) określenie efektywnego dochodu brutto – uwzględnienie w PDB typowych na danym rynku zaległości czynszowych i typowego poziomu pustostanów

$$EDB = P * S * K_p * (12 - mies)$$

gdzie:

- P - powierzchnia użytkowa,
- S - jednostkowa stawka czynszu,
- K_p - współczynnik wykorzystania powierzchni,

c) określenie wydatków operacyjnych W_o związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem wycenianej nieruchomości (podatek od nieruchomości, opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, ubezpieczenie, zarządzanie nieruchomością, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, ochrona nieruchomości, fundusz rezerwowy, pozostałe koszty).

d) określenie efektywnego dochodu netto (dochód operacyjny netto)

$$DON = EDB - W_o$$

e) wyznaczenie stopy kapitalizacji, stopa kapitalizacji R może zostać obliczona na podstawie wzoru:

$$R = \frac{D}{C}$$

gdzie:

- D - dochód roczny netto,
- C - cena transakcyjna za nieruchomość podobną

Gdy na analizowanym rynku nieruchomości brak jest wystarczających danych z rynku nieruchomości do wyznaczenia stopy kapitalizacji, można stopę kapitalizacji ustalić na podstawie stóp dyskontowych z długoterminowych inwestycji charakteryzujących się porównywalnym ryzykiem.

g) określenie wartości nieruchomości

Wartość nieruchomości określa się na podstawie następującej formuły (dla wariantu netto):

$$W_R = DON \times W_k$$

gdzie:

- W_R – wartość nieruchomości,
- DON – dochód operacyjny netto,
- W_k – współczynnik kapitalizacji ($W_k = 100/R$)

7.5. Podejście porównawcze

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 ofert najmu na podobne nieruchomości na lokalnym rynku, w niniejszym opracowaniu do wyceny wysokości czynszu najmu przedmiotowego lokalu zastosowano **podejście porównawcze** jako najbardziej wskazane. Ze względu na przedmiot, zakres i cel wyceny, znajomość rynku obrotu nieruchomościami na rynku lokalnym, oraz odnotowaniem co najmniej kilkunastu ofert najmu nieruchomości podobnych, za najbardziej wskazaną przyjmuje się **metodę korygowania ceny średniej**.

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.

7.6. Procedura szacowania dla metody korygowania ceny średniej

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych czynszach i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja czynszów na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie czynszów na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie czynszów.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie czynszu średniego (C_{sr}) ze zbioru czynszów, stanowiących podstawę wyceny, oraz ustalenie czynszu minimalnego (C_{min}) i czynszu maksymalnego (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o czynszu minimalnym (C_{min}) i nieruchomości o czynszu maksymalnym (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} * \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości czynszu wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Zgodnie z metodyką wyceny w zbiorze transakcji porównawczych muszą się znaleźć czynsze, 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 próbkę reprezentatywnej. Bezwzględnie, 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. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZYNSZU NAJMU

8.1. Analiza rynku

Na podstawie raportu „Rynek magazynowy w Polsce 2021” firmy JLL, popyt na magazyny na poziomie 3,15 miliona mkw. i nowa podaż sięgająca 1,14 mln mkw. to najlepsze wyniki dla I półrocza w historii rynku magazynowego. Polska rejestruje drugą co do wielkości aktywność deweloperów w Europie – w budowie są ponad 3 miliony mkw.

Polski rynek magazynowy utrzymuje wysokie tempo wzrostu bijąc kolejne rekordy popytu. W I półroczu 2021 firmy wynajęły prawie 3,16 mln mkw. – o ponad 40% więcej w porównaniu z analogicznym okresem 2020. Popyt netto obejmujący nowe umowy i ekspansje sięgnął 2,3 mln mkw., co dało Polsce czwarte miejsce w Europie – po Niemczech, Wielkiej Brytanii i Holandii. Co ciekawe, średni wzrost nowego popytu w kraju wyniósł aż 77% w porównaniu z 5-letnią średnią dla pierwszego półrocza. W Europie wzrost ten osiągnął poziom 44. Za 77% nowo wynajętej powierzchni w pierwszych sześciu miesiącach 2021 r. odpowiadały rynki Wielkiej Piątki, czyli Poznań, Górny Śląsk, Wrocław, Warszawa i Polska Centralna. Spektakularny rekord zainteresowania magazynami odnotował Poznań, gdzie wynajęto ponad 500 000 mkw. tylko w ramach nowych umów, a popyt brutto sięgnął aż 626 000 mkw. Aktywnością wyróżniały się także dojrzałe rynki regionalne spoza Wielkiej Piątki – Trójmiasto, Szczecin, Lubuskie, Kraków i Kujawy, a w mniejszym stopniu lokalizacje wschodzące – najlepszy wynik odnotowano w okolicach Rzeszowa (37 000 mkw.)

Dynamiczny rozwój sektora e-commerce przekłada się na zainteresowanie powierzchniami magazynowymi. Za ponad 70% popytu netto w pierwszym półroczu odpowiadali operatorzy logistyczni i kurierzy (38%) oraz sieci handlowe (33%). Na te sektory przypadło 14 największych tegorocznych nowych umów najmu na imponujące 840 000 mkw. Największy kontrakt zawarła firma DHL dla Zalando (109 000 mkw.). Dużą aktywnością wykazały się także firmy produkcyjne odpowiadając za 24% nowego najmu.

Rekordowe I półrocze odnotowaliśmy również pod względem aktywności budowlanej. Od stycznia do końca czerwca do użytku oddano ponad 1,14 mln mkw. – najwięcej w historii rynku. W rezultacie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce sięgnęły 21,8 miliona mkw., utrzymując szóste miejsce w Unii Europejskiej pod względem wielkości sektora – wylicza Maciej Kotowski, Starszy Analityk Rynku, JLL. Najwięcej, bo łącznie prawie 500 000 mkw. nowej podaży zasiliło Górny Śląsk i Warszawę. Aktywność budowlana nadal utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie.

Podaż w budowie po raz pierwszy w historii polskiego rynku przekroczyła 3 miliony mkw. Daje nam to drugie miejsce w Europie, po Niemczech, pod względem aktywności deweloperskiej. Zaufanie i optymizm widoczny są także w udziale powierzchni budowanej spekulacyjnie – ok. 40% powstających magazynów nie jest zabezpieczonych umowami najmu.

Na koniec czerwca najwięcej nowej powierzchni magazynowej powstawało w Poznaniu, na Górnym Śląsku, we Wrocławiu, w Lubuskim, w Warszawie i Centralnej Polsce – łącznie ponad 2,5 miliona mkw. Co ciekawe, aż 400 000 mkw. zostanie oddane do użytku w Trójmieście, Szczecinie i Bydgoszczy.

Stawki najmu pozostają stabilne. Najdroższe nadal są lokalizacje miejskie – czynsze bazowe w Warszawie wahają się między 4,2 a 5,25 euro/mkw./miesiąc. Najbardziej atrakcyjne warunki finansowe oferują obiekty typu big-box zlokalizowane w Polsce Centralnej (2,6 a 3,5 euro/mkw./miesiąc). Obecnie 6,7% istniejącej powierzchni magazynowej w Polsce pozostaje niewynajęte.

Zainteresowanie inwestorów rynkiem magazynowym w Polsce utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Od stycznia do końca czerwca właściciele zmienili obiekty o łącznej wartości 855 mln euro. To drugi w historii rynku najlepszy wynik dla I półrocza. Ciekawym zjawiskiem oraz dobrym prognozą dla dalszego rozwoju sektora jest pojawianie się kolejnych graczy, którzy do tej pory nie posiadali w swoich portfelach nieruchomości magazynowych.

Największą transakcją magazynową w I półroczu był zakup od Panattoni portfela czterech parków logistycznych zlokalizowanych we Wrocławiu, Poznaniu, Trójmieście i na Śląsku przez Ares Management. Warto wymienić również sprzedaż portfela pięciu projektów przez AEW do funduszu stworzonego przez Reino Capital, IO Asset Management i Grosvenor Group.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów magazynowych typu multi-let o 5-letniej średniej długości najmu, sięgają 5,25% – 5,5%. Mimo tymczasowego braku konkretnych przykładów, zauważalna jest postępująca kompresja, nawet do około 4,5% w przypadku trwających negocjacji na rynku Warszawa Miasto. Parki z długimi umowami najmu (10 lat) osiągają stopy poniżej 4,5%, a wyjątkowe projekty wynajęte na ponad 15 lat nawet 4% z dalszą perspektywą kompresji.

Ze względu na charakter nieruchomości w pierwszej kolejności dokonano analizy transakcji sprzedaży nieruchomości przemysłowo magazynowych na terenie Białej Podlaskiej. Biorąc pod uwagę parametry wycenianej nieruchomości, poszukiwano transakcji nieruchomościami o możliwie największej powierzchni gruntu oraz dużej powierzchni budynków. W wyniku analizy ujawniono sześć transakcji nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu.

L.p	Data	Nr Rep.	Miejsc.	Obręb	Pow. dz.	PZ	Rok	L.bud.	Cena
1	2022-03-14	1511/2022	Biała Podlaska	2	7349	1104	1982	1	2700000
2	2021-09-13	5344/2021	Biała Podlaska	3	3056	888	1990	2	2750000
3	2021-08-03	4427/2021	Biała Podlaska	3	3205	1089	b.d	1	2450000
4	2021-01-22	553/2021	Biała Podlaska	3	2774	2718	b.d	3	1700000

5	2020-10-30	5268/2020	Biała Podlaska	2	3964	1494	2009	1	3000000
6	2020-03-12	1330/2020	Biała Podlaska	3	6038	2370	1990	2	2500000

Żadna z ujawnionych nieruchomości nie charakteryzuje się parametrami zbliżonymi do wycenianej nieruchomości. Nieruchomość o największej powierzchni gruntu jest dwukrotnie mniejsza od wycenianej. Podobnie jest z powierzchnią zabudowy. Powierzchnia zabudowy na największej nieruchomości jest o jedną trzecią mniejsza od wycenianej. Wskaźniki przeliczeniowe powyższych transakcji, w przeliczeniu na 1m² gruntu zawierają się w przedziale od ok. 367zł do 900zł/m². Natomiast wskaźniki przeliczeniowe w zależności od powierzchni zabudowy zawierają się w przedziale od ok. 625zł do ok. 3096zł/m² i nie są one miarodajnie w odniesieniu do wycenianej nieruchomości.

W związku z powyższym wycenę postanowiono przeprowadzić w podejściu dochodowym a analizę oprzeć na analizie czynszów najmu podobnych nieruchomości. Analizą objęto duże miasta woj. lubelskiego oraz sąsiedztwa dużych miast ale w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych.

Analiza wykazała, że najczęściej obiekty takie wynajmowane są kompleksowo, tzn. poza powierzchnią magazynową lub produkcyjną oferowana jest jeszcze powierzchnia socjalno-biurowa. Stawka czynszu w takich przypadkach jest uśredniania bez rozdzielania osobna na część biurowo socjalną i magazynową. Część obiektów nie oferuje powierzchni biurowej. Czynniki najbardziej wpływającymi na ceny jest lokalizacja nieruchomości na terenie dużych ośrodków miejskich, najlepiej w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych. Drugim istotnym czynnikiem była stan techniczno użytkowy budynków, choć w tym przypadku należy zaznaczyć, że do analizy wybierano jedynie starsze obiekty w słabszym stanie techniczno użytkowym. Pozostałe czynniki, związane głównie z parametrami magazynowo produkcyjnymi nieruchomości odgrywały mniejsze znaczenie. W wyniku rozmów z agencjami pośredniczącymi w wynajmie podobnymi obiektami ustalono, że poziom negocjacji czynszów ofertowych na podobne powierzchnie wynosi ok. 10-20%, w zależności od atrakcyjności obiektu oraz okresu obowiązywania umowy. Dla potrzeb analizy przyjęto poziom negocjacyjny na poziomie 15% czynszu ofertowego.

W wyniku analizy zidentyfikowano poniższ oferty najmu:

Lp.	Miejsc.	Pow.	Czynsz ofert.	Czynsz umown.	Czynsz 1m2	Opis
1	Zemborzyce	454	6000	5100	11,23	Obiekt z bardzo dobrym dojazdem do drogi nr 19 oraz obwodnicy Lublina. W obiekcie prąd, woda, brak ogrzewania. 960 m2 wybrukowanego placu manewrowego (wymiary 22m x 36m). Powierzchnia wystarczająca na swobodne manewrowanie TIR-em. Obiekt idealnie nadaje się na: magazyn, warsztat, - firmę transportową, skład budowlany itp.

2	Chełm	2500	25000	21250	8,50	Obiekt znajduje się w strefie przemysłowej - na terenie kompleksu handlowo-magazynowo-produkcyjnego. Hala w dobrym stanie technicznym. Wyposażona w masywne bramy, dwie rampy załadownicze (od frontu i tyłu), instalację elektryczną (siła), wodno-kanalizacyjną, telefoniczną. Wymieniony dach, utwardzone posadzki przemysłowe, możliwość wysokiego składowania. Istnieje możliwość podziału na mniejsze powierzchnie oraz wynajęcia pomieszczeń biurowo-socjalnych z oddzielnym wejściem.
3	Świdnik	219	1970	1675	7,65	Połowa hali budynku zaplecza technicznego z możliwością wjazdu do środka hali przez dwie duże stalowe bramy oraz przyległy do budynku teren o powierzchni około 100,00 m ² . Budynek położony w pobliżu linii kolejowej nr 7 Warszawa-Dorohusk, w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej oraz osiedla domków jednorodzinnych. Wymaga dostosowania do prowadzenia własnej działalności przez Najemcę.
4	Lublin	295	5300	4505	15,27	Przestrzeń magazynowo-produkcyjna. Wysokość hali ok 4,9m, załadunek/wyładunek poziom 0. Bramy wjazdowe o wym ok 3x3 m, posadzka betonowa, plac manewrowy dla TIR utwardzony kostką, miejsca postojowe przed magazynem, możliwość aranżacji pod własne potrzeby wraz z wyodrębnieniem pow socjalno-biurowej. Przydział mocy ok 200 kW.
5	Lublin	235	3950	3358	14,29	Powierzchnia magazynowo-produkcyjna. Magazyn wraz z częścią socjalną o pow ok 235 mkw (magazyn ok 220 mkw oraz socjal o pow około 10mkw). Wysokość składowania ok 4,5 m, dostęp załadunek/wyładunek z poziomu zero, wymiary wrót 3,5x3,5 m, posadzka betonowa, duży plac manewrowy dla TIR. Magazyn ogrzewany, możliwość aranżacji pod własne potrzeby. Miejsca postojowe przed magazynem.
6	Lublin	234	4000	3400	14,53	Do wynajęcia magazyn 222 m ² + 11,5 m ² część socjalna. Magazyn ogrzewany (istnieje możliwość wyłączenia ogrzewania). Brama poziom 0. Posadzka kostka brukowa. Wysokość 4,4m.

7	Jastków	450	8000	6800	15,11	Hala o przeznaczeniu magazynowym, produkcyjnym lub usługowym w bezpośredniej okolicy Lublina. Hala w wysokim standardzie, budowana z najwyższej jakości materiałów o wysokiej wytrzymałości. Obiekt o powierzchni 450 mkw został wyposażony w 4 bramy wjazdowe (możliwość zabudowy/likwidacji) o wymiarach 4.00x4.20 m, dające możliwość wjazdu TIRem do wnętrza. Wysokość hali do legarów równa się 4,70 m. Przedpole stanowi wysypany kruszywem plac manewrowy o pow ok 800 mkw. W odległości około 60-70 m znajduje się studnia głębinowa.
8	Lublin	360	4320	3672	10,20	Magazyn o wymiarach 12x30m. Brama poziom 0 o wymiarach 4,5x3,5m. Wysokość 4,5m. Hala nieogrzewana. Plac manewrowy.
9	Lublin	1700	20000	17000	10,00	Budynek magazynowo produkcyjny z zapleczem socjalno-biurowym. Obiekt bardzo dobrze położony, widoczny z ulicy. Magazyn 1000 m2, wysokość 4,5 - 6,5 m, posadzka niepylna, magazyn nieogrzewany, duży parking, teren ogrodzony, 1 brama poziom 0. Pow. biurowo socjalna ok 350 m2. Niski magazyn 2,5m wysokości 340 m2.
10	Lublin	700	14000	11900	17,00	Obiekt magazynowo biurowy. Obiekt ogrzewany. Posadzka niepylna. Wysokość 7m. Magazyn doświetlony światłem dziennym. Pomieszczenia biurowe i socjalne podzielone na dwa piętra. Możliwe wydzielenie pow. biurowo socjalnej.
11	Lublin	2200	33000	28050	12,75	Magazyn ogrzewany, 2 bramy wjazdowe, wysokość magazynu 3 - 3,20m. Dodatkowo możliwość wydzielenia części biurowej.
12	Lublin	1500	30000	25500	17,00	Hala pod warsztat, magazyn lub produkcję. W skład lokalu wchodzi przestrzeń magazynowo-produkcyjna, zaplecze biurowe, socjalne, prysznic oraz WC. Wysokość hali ok 6-7 m, załadunek/wyładunek z poziomu 0; Trzy bramy wjazdowe o wym. ok 6x6 m, posadzka betonowa, kanały serwisowe, magazyn ogrzewany z sieci LPEC, własna stacja trafo, plac manewrowy dla TIR utwardzony, miejsca postojowe przed magazynem, możliwość aranżacji pod własne potrzeby. Plac utwardzony o pow. ok 1000 mkw.

13	Biała Podlaska	300	6000	5100	17,00	Dwa pomieszczenia magazynowe. Obiekt zlokalizowany przy drodze krajowej nr 2 w kierunku na Terespol.
14	Radzyń Podlaski	700	8400	7140	10,20	Obiekt położony jest w strefie przemysłowej miasta wśród wielu firm i zakładów produkcyjnych. Budynek wybudowany w latach 80-tych XX wieku. Budynek składa się z części produkcyjno-magazynowej i części socjalno-biurowej. Część produkcyjno-magazynowa to 4 pomieszczenia poprzedzielane ściankami z otworami drzwiowymi zapewniającymi swobodną komunikację między halami. W skład części socjalno-biurowej wchodzi pomieszczenia biurowe oraz zaplecze socjalne. Obiekt posiada 4 duże bramy oraz rampę załadunkowo-rozładunkową. Posadzki betonowe niepyłne, wysokość pomieszczeń wynosi 3,5m. Obiekt posiada własne ogrzewanie (piec węgiel, drewno) oraz wszystkie media (woda, prąd, własne szambo). Dodatkowym atutem jest duży betonowy parking. Budynek posiada monitoring oraz system alarmowy. Obecnie przestrzeń ta wykorzystywana jest jako stolarnia. Największym atutem tej nieruchomości jest jej położenie w strefie przemysłowej z doskonałym dojazdem oraz wielorakość możliwości wykorzystania tej przestrzeni (m.in. wszelkiego rodzaju działalność produkcyjna, usługowa, magazynowa).
15	Siedlce	2000	17900	15215	7,61	Hala produkcyjno-magazynowa przystosowana do "ciężkiej produkcji". Posiadamy opinię środowiskową do prowadzenia lakierni. Duży przydział mocy _ transformator zlokalizowany na działce. Dojazd drogą asfaltową
16	Siedlce	320	4800	4080	12,75	Hala magazynowo produkcyjna położona w pobliżu drogi krajowej nr 63. Wysokość pomieszczeń do 4m. Posadzka betonowa.

17	Siedlce	670	9400	7990	11,93	Do wynajęcia hala magazynowo produkcyjno-handlowa z częścią biurową i sanitariatami. Wysokość 5,4m. Posiada 3 bramy wjazdowe wysokości 4,2m x 3,5m szerokość. Prąd siła, 33kW. Budynek ocieplony. Plac przed halą utwardzony, asfalt 1500m ² . Budynek jest podzielony ścianami działowymi na trzy różne części, istnieje możliwość wynajęcia jednej. Możliwe przeznaczenie: hala magazynowa, handlowa, warsztat produkcyjny.
----	---------	-----	------	------	-------	--

Wycenę czynszu rynkowego sporządzono przyjmując jako jednostkę porównawczą uśredniony czynsz jednostkowy 1m² powierzchni użytkowej budynku bez rozbijania na powierzchnie, magazynowe i biurowe. Czynsze jednostkowe nieruchomości podobnych zawierają się w przedziale od ok. 7,61zł/m² do ok. 17,00zł/m² przy czynszach średnich na poziomie ok. 12,53zł/m².

8.2. Aktualizacja czynszów przyjętych do porównań ze względu na upływ czasu

Na podstawie własnej analizy rynku, oraz konsultacji z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, określono trend czasowy związany z kształtowaniem się czynszów w analizowanym okresie na niezmiennym poziomie. Do analizy przyjęto zatem poziom czynszów rynkowych na podstawie czynszów ofertowych.

8.3. Określenie wag cech rynkowych

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

Lp.	Cecha	Waga
1	Lokalizacja	30%
2	Stan techniczny budynku	30%
3	Wysokość składowania	10%
4	Funkcjonalność pomieszczeń	5%
5	Plac manewrowy	10%
6	Rampy wyładownicze	5%
7	Wielkość powierzchni	10%
		100%

8.4. Określenie cech rynkowych i ich oceny

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

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Nieruchomość położona na terenie miasta wojewódzkiego.
		Dobra	Nieruchomość położona na terenie miasta powiatowego.
		Przeciętna	Nieruchomość położona w mniejszej miejscowości jednak w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych.
2	Stan techniczny budynku	Przeciętny	Budynek kilkunastoletni. Widoczne zużycie zewnętrzne budynku. Budynek w stanie ogólnym Dobrym.
		Słaby	Budynek kilkudziesięcioletni poddawany systematycznej konserwacji. Budynek w stanie ogólnie słabym.
		Bardzo słaby	Budynek kilkudziesięcioletni zdolny do użytkowania, jednak wymagający znaczących nakładów remontowych. Stan budynku bardzo słaby.
3	Wysokość składowania	Korzystna	Wysokość składowania powyżej 6m.
		Mało korzystna	Wysokość składowania poniżej 6m
4	Funkcjonalność pomieszczeń	Korzystna	Poza powierzchnią magazynowo produkcyjną istnieje możliwość wynajmu części socjalno-biurowej.
		Mało korzystna	Jedynie powierzchnia magazynowo produkcyjna.
5	Plac manewrowy	Posiada	Nieruchomość posiada teren utwardzony pozwalający na wjazd, manewrowanie i parkowanie samochodów ciężarowych.
		Nie posiada	Ograniczone możliwości wjazdu i parkowania samochodów ciężarowych.
6	Rampy wyładownicze	Posiada	Budynek posiada rampy wyładownicze dla samochodów ciężarowych.
		Nie posiada	Budynek nie posiada ramp wyładowniczych dla samochodów ciężarowych.
7	Wielkość powierzchni	Korzystna	Poniżej 1000 m ²
		Średnio korzystna	Od 1000 m ² do 2000 m ²
		Mało korzystna	Powyżej 2000 m ²

8.5. Charakterystyka wycenianego prawa w aspekcie cech rynkowych dla próbki reprezentatywnej

Dla analizowanych czynszów określono:

Czynsz minimalny: 7,61 zł/m²

Czynsz maksymalny: 17,00 zł/m²

Czynsz średni: 12,53 zł/m²

Wartości brzegowe współczynników korygujących U_D i U_G przedstawiają się następująco:

$$U_D = \frac{C_{min}}{C_{\text{sr}}} = \frac{7,61}{12,53} = 0,607 \quad U_G = \frac{C_{max}}{C_{\text{sr}}} = \frac{17,00}{12,53} = 1,357$$

Dla nieruchomości porównawczych o Cmin i Cmax charakterystykę cech określono następująco:

Lp.	Cecha	Cmin	Cmax
1	Lokalizacja	Dobra	Bardzo dobra
2	Stan techniczny budynku	Słaby	Przeciętny
3	Wysokość składowania	Korzystna	Korzystna
4	Funkcjonalność pomieszczeń	Korzystna	Korzystna
5	Plac manewrowy	Posiada	Posiada
6	Rampy wyładownicze	Nie posiada	Nie posiada
7	Wielkość powierzchni	Mało korzystna	Korzystna

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej opisana w tabeli w analizie rynku.

8.6. Wycena wartości rynkowej czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej budynku

Ze względu na stan techniczno użytkowy budynków, do najmu zakwalifikowano jedynie budynek magazynowy na działce 1991/8.

Dla szacowanej nieruchomości przyjęto następującą charakterystykę:

Lp.	Cecha	Cx
1	Lokalizacja	Dobra
2	Stan techniczny budynku	Słaby
3	Wysokość składowania	Korzystna
4	Funkcjonalność pomieszczeń	Mało korzystna
5	Plac manewrowy	Posiada
6	Rampy wyładownicze	Nie posiada
7	Wielkość powierzchni	Średnio korzystna

Tabela poniżej przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na czynsz najmu oraz określone wartości współczynników korygujących i ich sumę:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy %	Zakres współczynników		Wartości współczynników U _i
			dolny	górny	
1	Lokalizacja	30%	0,182	0,407	0,295
2	Stan techniczny budynku	30%	0,182	0,407	0,295
3	Wysokość składowania	10%	0,061	0,136	0,136
4	Funkcjonalność pomieszczeń	5%	0,030	0,068	0,030
5	Plac manewrowy	10%	0,061	0,136	0,136
6	Rampy wyładownicze	5%	0,030	0,068	0,030
7	Wielkość powierzchni	10%	0,061	0,136	0,098
		100%	0,607	1,357	1,020

Wartość rynkową czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej obliczono na podstawie wzoru:

$$W_{R1m2} = C_{sr} * \sum U_i$$

$$W_{R1m2} = 12,53zł/m^2 * 1,020 = 12,77zł/m^2$$

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Oszacowanie wysokości stopy kapitalizacji

Na analizowanym rynku nieruchomości brak jest wystarczających danych z rynku nieruchomości do wyznaczenia stopy kapitalizacji, dlatego też wysokość stopy ustalono na podstawie stóp procentowych z długoterminowych inwestycji charakteryzujących się porównywalnym ryzykiem.

Stopa została oszacowana na podstawie:

- stopy zysku obliczonej dla inwestycji przynoszących minimalne ryzyko, np. obligacje Skarbu Państwa, lokaty terminowe,
- ryzyka z tytułu inwestowania na rynku nieruchomości,
- dodatkowej wartości z podjęcia ryzyka, wynikającego z niestabilnej sytuacji na rynku nieruchomości.

Parametry bazowe	Wielkość parametru [%]
Średnia rentowność obligacji skarbowych 10-letnich	8,063%
Średnia projekcja inflacji NBP na lata 2022-2024 z uwzględnieniem aktualnego poziomu inflacji	9,03%

Wartość bazowa (r_r)

Średnia rentowność obligacji skarbowych 10-letnich $r_1 = 8,063\% = 0,08063$

Średni poziom prognozowanej inflacji $r_2 = 9,03\% = 0,0903$

$$r_r = \left[\frac{1+r_1}{1+r_2} \right] - 1$$

$$r_r = \left[\frac{1+0,08063}{1+0,0903} \right] - 1 = -0,89\%$$

Ogólny wzór na wysokość stopy można przedstawić jako: $r = r_r + r_d$

r_r – stopa wolna od ryzyka, określona na podstawie danych z rynku kapitałowego,

r_d – premia za ryzyko inwestycji w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, suma dodatkowych premii za poszczególne rodzaje ryzyka związane z wycenianą nieruchomością (w porównaniu z nieruchomościami podobnymi).

Ogólnie ze względu na specyfikę nieruchomości jako przedmiotu inwestycji wyróżnić należy trzy rodzaje ryzyka, które w decydującym stopniu wpływają na poziom premii za ryzyko, a co za tym idzie na poziom stopy dyskontowej. Są nimi:

- ryzyko (braku) płynności,
- ryzyko inflacji,
- ryzyko kursu walutowego.

Ryzyko płynności występuje w przypadku inwestycji, które trudno sprzedać w krótkim czasie po spodziewanej cenie, równej wartości rynkowej. Jest to ryzyko typowe dla inwestycji w

nieruchomości, które charakteryzują się niską płynnością – „szybka” sprzedaż wiąże się z uzyskaniem ceny znacznie niższej niż wartość rynkowa, zaś próba sprzedaży nieruchomości po cenie równej wartości rynkowej wymaga znacznego czasu oraz wydatkowania środków pieniężnych na ekspozycję nieruchomości na rynku, koszty pośrednictwa np.

Ryzyko biznesu związane jest z niepewnością, co do rzeczywistej wysokości spodziewanych dochodów z inwestycji, co z kolei ma bezpośredni wpływ na wartość inwestycji (ryzyko to jest często związane bezpośrednio z ryzykiem niedotrzymania warunków umowy). Jest to ryzyko typowe dla nieruchomości, które zostały wynajęte na podstawie umów zawartych na czas nieoznaczony, względnie dla nieruchomości, których wartość rynkowa uzależniona jest od zyskowności prowadzonej na nich działalności.

Pozostałe ryzyka, które posiadają wpływ na nieruchomości:

Ryzyko niedotrzymania warunków umowy to w finansach nazywane jest również ryzykiem kredytowym (aczkolwiek często nie jest to związane z kredytem). Występuje wtedy, gdy strona umowy nie dotrzymuje warunków kontraktu, np. w przypadku dzierżawy nie płaci umówionego czynszu. Jest o ryzyko typowe dla nieruchomości oddanych w najem lub dzierżawę na czas oznaczony oraz dla wynajmowanych nieruchomości mieszkaniowych. Teoretycznie dochody w kolejnych latach (do czasu wygaśnięcia umów najmu) są znane, niemniej nie można wykluczyć sytuacji, w której najemca będzie się spóźniał z płatnościami lub zerwie umowę najmu lub dzierżawy. Ryzyko jest tym większe, im mniejsza wiarygodność podmiotów będących najemcami.

Ryzyko inflacji występuje, gdy dochody z inwestycji lub wzrost inwestycji nie rekompensuje spadku siły nabywczej wynikającego z inflacji. Ocenia się, że nieruchomości są stosunkowo odporne na działanie inflacji, zwłaszcza w długim okresie. Wolne od ryzyka inflacji są te nieruchomości, których dochody zmieniają się zgodnie ze zmianą cen towarów i usług konsumpcyjnych, np. gdy indeksacja stawek czynszu jest uzależniona od poziomu inflacji.

Ryzyko kursu walutowego występuje, gdy dochody z inwestycji są denominowane w innej walucie (walucie zagranicznej) niż waluta kraju inwestora. Jeśli występuje deprecjacja waluty zagranicznej w stosunku do waluty krajowej, wówczas stopa zwrotu inwestora liczona w walucie krajowej spada. Jeśli występuje aprecjacja waluty zagranicznej w stosunku do waluty krajowej, wówczas stopa zwrotu inwestora liczona w walucie krajowej wzrasta. Ryzyko stopy procentowej wynika ze zmian stóp procentowych na rynku finansowym. Wzrost stóp procentowych powoduje spadek wartości (ceny) inwestycji, a spadek stóp procentowych powoduje wzrost wartości (ceny) inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe, dla przedmiotowej nieruchomości, występuje średnie ryzyko płynności, oraz średnie ryzyko biznesu. Natomiast należy zwrócić szczególną uwagę na ryzyko inflacji i ryzyko kursu walutowego. Sumę wszystkich ryzyk określiłem na podstawie własnej analizy w wysokości 10,0%.

Łączna stopa procentowa wynosi odpowiednio:

$$R_1 = -0,89\% + 10,00\% = 9,11\%$$

Do dalszych wyliczeń przyjęto wartość stopy na poziomie 9,11%.

9.2. Wydatki operacyjne

Wydatki operacyjne utrzymania nieruchomości w skali roku ponoszone przez właściciela określono na podstawie danych z rynku oraz analizy przedmiotowej nieruchomości.

Podatek od nieruchomości od powierzchni użytkowej 21,50zł/m ²	77 142,00 zł
Podatek od nieruchomości od powierzchni gruntu 0,85zł/m ²	11 863,45 zł
Opłata roczna za użytkowanie wieczyste	27 237,08 zł
Ubezpieczenie (rocznie)	1 500,00 zł
Zarządzanie i ochrona nieruchomością (ok. 3% EDB rocznie)	9 150,18 zł
Naprawy bieżące i konserwacja (1000zł miesięcznie)	12 000 zł
RAZEM	138 892,72 zł

Najemca dodatkowo, we własnym zakresie ponosi koszty mediów.

9.3. Założenia do szacowania

Podstawą do dokonania wyceny przedmiotowej nieruchomości było przyjęcie:

- stawki czynszu rynkowego dla przedmiotowej nieruchomości na podstawie analizy czynszów rynkowych,
- okresu trwania umowy najmu na czas nieokreślony,
- stawek czynszowych na stałym poziomie w okresie najmu,
- obliczeń w cenach stałych, tj. bez uwzględnienia inflacji,
- poziomu pustostanów i zaległości czynszowych na podstawie danych rynkowych na poziomie 12%.

9.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Szacowanie techniką kapitalizacji prostej stanowi o możliwej dochodowości obiektów z jednoczesnym uwzględnieniem stanu technicznego i funkcjonalnego warunkującego zakres remontów i modernizacji. Wartość kapitalizacji czynszów, w tym przypadku, może stanowić podstawę określenia rynkowej wartości nieruchomości, którą potencjalny inwestor będzie gotów zaakceptować jako cenę kupna nieruchomości nabywając w ten sposób prawo do uzyskania czynszów od przyszłych użytkowników. Jest to wartość określona zgodnie z zasadami podejścia dochodowego.

Biała Podlaska	
Opis	Wartość
Potencjalny dochód brutto	346 597,73 zł
(-) straty z tytułu pustostanów = 12% PDB	41 591,73 zł
Efektywny dochód brutto	305 006,01 zł
(-) wydatki operacyjne	138 893 zł
Dochód operacyjny netto	166 113,29 zł
stopa kapitalizacji	9,11%
(x) współczynnik kapitalizacji Wk	10,98
Rynkowa wartość nieruchomości	1 823 405,40 zł
Rynkowa wartość nieruchomości (netto)	1 823 405 zł

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 1991/8 i 1991/10, określoną w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej, oszacowano na:

Przy zaokrągleniu do poziomu istotności

$$W_R = 1\,823\,405 \text{ zł}$$

(jeden milion osiemset dwadzieścia trzy tysiące czterysta pięć złotych)
określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT

10. 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:

$$W_L = W_R * K_U = 1\,823\,405 \text{ zł} * 0,75 = 1\,367\,553,75 \text{ zł}$$

Przy zaokrągleniu do poziomu istotności:

$$W_L = 1\,367\,554 \text{ zł}$$

(jeden milion trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt cztery złote)
określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT



11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I WNIOSKI

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 1991/8 i 1991/10, określoną w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej, oszacowano na:

$W_R = 1\ 823\ 405\ \text{zł}$
(jeden milion osiemset dwadzieścia trzy tysiące czterysta pięć złotych)
określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT

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

$W_L = 1\ 367\ 554\ \text{zł}$
(jeden milion trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt cztery złote)
określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej. Przyjęto założenie stałych dochodów z najmu nieruchomości bez uwzględniania waloryzacji wynikającej ze zmiany inflacji. Przyjęte stawki czynszu zawierają się w przedziale stawek rynkowych dla podobnych obiektów. Oszacowana wartość czynszu najmu za część magazynowej jest nieznacznie wyższa od czynszów średnich. Nieruchomość charakteryzuje się małą powierzchnią budynków w stanie zdatnym do użytkowania i przynoszenia dochodów, w stosunku do wielkości powierzchni gruntu. Oznacza to, że wskaźniki przeliczeniowe w przeliczeniu na 1m² powierzchni gruntu i powierzchni zabudowy będą niższe od przeciętnych rynkowych.


Operat wykonał
OLCZAK
05-220 ZIELONKA
UL. JANUSZEWICZA 23/2
604 645 028
UPRAWNIENIA NR 5702
mgr inż. Artur Olczak
Uprawnienia Nr 5702

12. 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 wykazany 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 zaokrąglenia arkusza i nie mają wpływu na oszacowaną wartość.
9. Operat zawiera 39 ponumerowanych stron.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Wydruk EKW KW nr LU1B/00123452/2
- Wypisy z rejestru gruntów
- Wypisy z kartoteki budynków
- Mapa zasadnicza
- Umowy najmu
- Deklaracja do podatku od nieruchomości
- Polisa ubezpieczeniowa
- Informacja o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste
- Polisa OC

Załącznik 1 – dokumentacja fotograficzna

Budynek magazynowy na dz. 1991/8



Budynki na dz. ew. nr 1991/10





Studnia głębinowa i zbiornik na trociny



**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU1B/00123452/2, STAN Z DNIA
2022-06-19 14:43**

Oktadka I-O	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------------------	----------------------	--------------------	---------------------	--------------------

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

Numer i nazwa pola	Treść pola			
1. Numer księgi	LU1B / 00123452 / 2			
2. Oznaczenie wydziału	---			
A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W BIAŁEJ PODLASKIEJ			
B: siedziba sądu	BIAŁA 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 WIECZYSTE

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1. Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2. Chwila zapisania księgi	---	2015-02-11-11.54.17.411052
3. Chwila ujawnienia księgi	---	2015-02-11-11.54.17.411052
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	---

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

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

Powrót

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU1B/00123452/2, STAN Z DNIA
2022-06-19 14:44**

Oktadka I-O	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
--------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	1	1	---

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1	1	---
2.	2. Województwo	1	LUBELSKIE	
3.	3. Powiat	1	M. BIAŁA PODLASKA	
4.	4. Gmina	1	BIALA PODLASKA M.	
5.	5. Miejscowość	1	BIALA PODLASKA	
6.	6. Dzielnica	---	---	

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki	1	066101_1.0003.1991/8	---
2.	2. Numer działki	1	1991/8	
3.	3. Obręb ewidencyjny	1	3	
	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---	
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---	
4.	4. Położenie	1.	1	
5.	5. Ulica	1.	1	SIDORSKA 83
6.	6. Sposób korzystania	1	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
7.	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /
	Obszar	---	---	
8.	8. Przyłączenie	Numer księgi	1	LU1B / 00008180 / 2
	Obszar	1	1	0,5095 HA
9.	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	1.	---	---
	A: numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	---	---	
	B: numer księgi zniszczonej	---	---	
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
2.	1. Identyfikator działki	1	066101_1.0003.1991/10	---
	D: oznaczenie 1. zbioru dokumentów	---	---	
	2. Numer działki	1	1991/10	
3.	3. Obręb ewidencyjny	1	3	
	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---	
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---	
4.	4. Położenie	1.	1	
5.	5. Ulica	1.	1	SIDORSKA 83
6.	6. Sposób korzystania	1	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
7.	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /
	Obszar	---	---	
8.	8. Przyłączenie	Numer księgi	1	LU1B / 00008180 / 2
	Obszar	1	1	0,8862 HA
9.	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	1.	---	---
	A: numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	---	---	
	B: numer księgi zniszczonej	---	---	
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie 1. zbioru dokumentów	---	---	

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola

Indeks	Wpisu	Treść pola
1.	1	1,3957 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

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

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów																																	
Nr	Dane o wniosku																																
1	DZ. KW. / LU1B / 00010400 / 14 / 001																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</th> </tr> <tr> <th>Lp.</th> <th>Numer i nazwa pola</th> <th>Indeks podst.</th> <th>Wpisu</th> <th>Wykr.</th> <th>Treść pola</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>---</td> <td>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2. Data sporządzenia</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2014-12-16</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3. Nazwa organu</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>EGIB</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4. Siedziba organu</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>BIAŁA PODLASKA</td> </tr> </tbody> </table>		Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)		Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst.	Wpisu	Wykr.	Treść pola	1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW		2. Data sporządzenia				2014-12-16		3. Nazwa organu				EGIB		4. Siedziba organu				BIAŁA PODLASKA
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)																																	
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst.	Wpisu	Wykr.	Treść pola																												
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW																												
	2. Data sporządzenia				2014-12-16																												
	3. Nazwa organu				EGIB																												
	4. Siedziba organu				BIAŁA PODLASKA																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Położenie dokumentu</th> </tr> <tr> <th>1.</th> <th>Położenie dokumentu</th> <th>5. Numer karty akt</th> <th>6. Numer księgi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td></td> <td>---</td> <td>20-21</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>---</td> <td>//</td> </tr> </tbody> </table>		Położenie dokumentu		1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	6. Numer księgi	1.		---	20-21			---	//																		
Położenie dokumentu																																	
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	6. Numer księgi																														
1.		---	20-21																														
		---	//																														

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Podrubryka - Dane o wniosku									
Nr	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.					
1.	1. Chwila wplywu	---	2014-12-30 09:51:00						
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.						
	3. Numer dziennika		LU1B / 00010400 / 14 / 001	ogzkw					
	4. Czy z urzędu		NIE						
	Położenie wniosku		2-17						
	5. Numer karty akt		//						
	6. Numer księgi		//						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Podrubryka - Chwila wpisu</th> </tr> <tr> <th>1.</th> <th>Chwila wpisu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>2015-02-11-11.54.17.411052</td> </tr> </tbody> </table>		Podrubryka - Chwila wpisu		1.	Chwila wpisu	1.	2015-02-11-11.54.17.411052		
Podrubryka - Chwila wpisu									
1.	Chwila wpisu								
1.	2015-02-11-11.54.17.411052								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Wpisujący</th> </tr> <tr> <th>Imię</th> <th>Nazwisko</th> <th>Stanowisko</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MAREK</td> <td>GOLANKO</td> <td>REF</td> </tr> </tbody> </table>		Wpisujący		Imię	Nazwisko	Stanowisko	MAREK	GOLANKO	REF
Wpisujący									
Imię	Nazwisko	Stanowisko							
MAREK	GOLANKO	REF							

Powrót

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU1B/00123452/2, STAN Z DNIA
2022-06-19 14:44**

Okładka	Dział I-O	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział 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 wpisu	Treść pola
1. Okres użytkowania	4	2089-12-05
2. Sposób korzystania	4	DZIAŁKI GRUNTU ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej

Brak wpisu

Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu

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

Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 1.14 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Dane o wniosku	Zestawienie rubryk - podstawa wpisów	
		DZ. KW. / LU1B / 00010400 / 14 / 001	
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks wpisu	Treść pola
		podst.	Wykr.
4			
1.	1. Przedmiot decyzji	---	DECYZJA
	2. Numer decyzji	---	G.XII.7245/2/92
	3. Data wydania decyzji	---	1992-01-21
	4. Oznaczenie organu	---	WOJEWODA BIALSKOPODLASKI
	5. Siedziba organu	---	BIALA PODLASKA
	Położenie dokumentu		
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt ---	84-85
	7. Numer księgi	---	LU1B / 00008180 / 2

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Nr	Podrubryka - Dane o wniosku		Podrubryka - Chwila wpisu	
	Numer i nazwa pola	Indeks wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1.	1. Chwila wpływu	---	2014-12-30 09:51:00	
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
	3. Numer dziennika	---	LU1B / 00010400 / 14 / 001	ogzkw
	4. Czy z urzędu	---	NIE	
	5. Numer karty akt	---	2-17	
	6. Numer księgi	---	/ /	
	Położenie wniosku			
	1. Chwila wpisu	---	2015-02-11-11-54.17.411052	
	Wpisujący	---	MAREK	
	Imię	---	GOLANKO	
	Nazwisko	---	REF	
	Stanowisko	---		

Powrót

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU1B/00123452/2, STAN Z DNIA
2022-06-19 14:44**

Oktładka	Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------------	------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

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	5	1	---
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	5	1 / 1	---
	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.	5	1
	2. Nazwa	5	PREZYDENT MIASTA BIAŁA PODLASKA	
	3. Siedziba	5	BIAŁA PODLASKA	
	4. REGON	5	00052404500000	
	5. Rola instytucji	5	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
	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

2 WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Podrubryka 2.4.2 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	2	1	---
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2	1 / 1	---
	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.	2	1
	2. Nazwa	2	BG TRADING SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	
	3. Siedziba	2	BIAŁA PODLASKA	
	4. REGON	2	06168588400000	
	5. Stan przejściowy	---	---	---
	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 wnioskach i chwilii wpisu

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

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

DZ. KW. / LU1B / 00010400 / 14 / 001

2 Dane o wniosku

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	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 / pierwszy człon nazwiska złożonego			LEWKOWICZ
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
	8. Siedziba			CHEŁM
Położenie dokumentu				
1.	1. Położenie dokumentu	---	---	2-17
	9. Numer karty akt			//
	10. Numer księgi			//
5	Dane o wniosku	DZ. KW. / LU1B / 00010400 / 14 / 001		

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	ORZECZENIE
	2. Sygnatura			NR SW.II.60/193/69
	3. Data wydania			1969-01-14
	4. Wystawca			PREZYDIUM POWIATOWEJ RADY NARODOWEJ W LUBLINIE
Położenie dokumentu				
1.	1. Położenie dokumentu	---	---	70-73
	5. Numer karty akt			LU1B / 00008180 / 2
	6. Numer księgi			

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Nr	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
1.	1. Chwila wpływu	---	---	2014-12-30 09:51:00	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			LU1B / 00010400 / 14 / 001	06ZKW
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku			2-17	
	5. Numer karty akt			//	
	6. Numer księgi			//	
Podrubryka - Chwila wpisu					
1.	1. Chwila wpisu	---	---	2015-02-11-11.54.17.411052	
	Wpisujący			IMIĘ	
	Nazwisko			MAREK	
	Stanowisko			GOLANKO	
	REF			REF	

Powrót

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU1B/00123452/2, STAN Z DNIA
2022-06-19 14:44**

Oktadka I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
----------------	---------------	-------------	--------------	-------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / LU1B / 4199 / 22 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2022-04-28-11.47.37.518167
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu

Brak wpisu

Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 3.7 - Komentarz

Brak wpisu

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

Powrót

		Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	Rodzaj hipoteki (roszczenia)	11	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2.	Suma	11	1500000,00
3.	Suma słownie	11	JEDEN MILION PIĘĆSET TYSIĘCY
4.	Waluta sumy	11	ZŁ
5.	Odsetki		
	A: rodzaj odsetek		
	B: wysokość odsetek		
6.	Udział	1.	
7.	Hipoteka na wierzitelności hipotecznej	1.	
8.	Oznaczenie wierzitelności i stosunku prawnego	1.	1
	A: numer wierzitelności		
	B: wierzitelność		
	C: stosunek prawny		
9.	Termin zapłaty		
10.	Pierwszeństwo	1.	
11.	Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		
12.	Księga współobciążona	11	LU1B / 00008180 / 2
13.	Inne informacje	11	51
14.	Numer hipoteki w RZHLZ		
15.	Rodzaj zmiany	1.	
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	Treść pola
		Wpisu	
1.	Nazwa	11	BANK SPÓŁDZIELCZY
2.	Siedziba	11	BIALA PODLASKA
3.	REGON	11	00050035200000
4.	Stan przejściowy		
5.	Administrator hipoteki		
6.	KRS		
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna			
Brak wpisu			
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	Numer hipoteki (roszczenia)	15, 16, 17	12
Rubryka 4.3 - Napis			

		Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	Napis	15, 16, 17	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
Rubryka 4.4 - Treść wpisu			
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	Rodzaj hipoteki (roszczenia)	15, 16, 17	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2.	Suma	15, 16, 17	156932,21
3.	Suma słownie	15, 16, 17	STO PIĘĆDZIESIĄT SZESZ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET TRZYDZIEŚCI DWA 21/100
4.	Waluta sumy	15, 16, 17	ZŁ
5.	Odsetki		
	A: rodzaj odsetek		
	B: wysokość odsetek		
6.	Udział	1.	
7.	Hipoteka na wierzitelności hipotecznej	1.	
8.	Oznaczenie wierzitelności i stosunku prawnego	1.	1
	A: numer wierzitelności		
	B: wierzitelność		
	C: stosunek prawny		
9.	Termin zapłaty		
10.	Pierwszeństwo	1.	
11.	Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		
12.	Księga współobciążona	1.	
	A: nr księgi wieczystej		
	B: nr hipoteki (roszczenia)		
13.	Inne informacje		
14.	Numer hipoteki w RZHLZ		
15.	Rodzaj zmiany	1.	
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	Treść pola
		Wpisu	
1.	Nazwa	11	BANK SPÓŁDZIELCZY
2.	Siedziba	11	BIALA PODLASKA
3.	REGON	11	00050035200000
4.	Stan przejściowy		
5.	Administrator hipoteki		
6.	KRS		
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna			
Brak wpisu			
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	Numer hipoteki (roszczenia)	15, 16, 17	12
Rubryka 4.3 - Napis			

4. Rola instytucji	15, 16, ORGAN REPREZENTUJACY SKARB PANSTWA	---	---
5. Administrator hipoteki	---	---	---
6. KRS	---	---	---
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna			
Brak wpisu			
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	18	13	---
Rubryka 4.3 - Napis			
Brak wpisu			
Rubryka 4.4 - Treść wpisu			
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	18	18	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma	18		232803,00
3. Suma słownie	18		DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE OSIEMSET TRZY
4. Waluta sumy	18		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.	18	1
	B:	18	NALEŻNOŚĆ OKREŚLONA W TYTULE WYKONAWCZYM NR 32/90010649/2019/7 Z DNIA 29 MARCA 2019 ROKU
	C: stosunek prawny	1.	---
9. Termin zapłaty	---	---	---
10. Pierwszeństwo	1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---	---
12. Księga współobciążona	1.	---	/ /
	A: nr księgi wieczystej	---	---
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---
13. Inne informacje	---	---	---

14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	---					
15. Rodzaj zmiany	1.	---					
Wierzyciel hipoteczny							
Brak wpisu							
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa							
Brak wpisu							
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)							
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola			
1.	1. Nazwa	18	18	18	18	---	---
	2. Siedziba	18	18	18	18	---	---
	3. REGON	18	18	18	18	---	---
	4. Nazwa uprawnionego	---	---	---	---	---	---
	5. Siedziba uprawnionego	---	---	---	---	---	---
	6. REGON uprawnionego	---	---	---	---	---	---
	7. Administrator hipoteki	---	---	---	---	---	---
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną							
Brak wpisu							
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna							
Brak wpisu							
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)							
Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola				
1. Numer hipoteki (roszczenia)	19	14	---				
Rubryka 4.3 - Napis							
Brak wpisu							
Rubryka 4.4 - Treść wpisu							
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)							
Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola				
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	19	19	19				
2. Suma	19	19	19				
3. Suma słownie	19	19	19				
4. Waluta sumy	19	19	19				
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---	---				
	B: wysokość odsetek	---	---				
6. Udział	1.	---	---				
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---	---				
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	19	1				
	B:	19	1				
	A: numer wierzytelności	19	1				
	B: wierzytelność	19	1				
9. Termin zapłaty	---	---	---				
10. Pierwszeństwo	1.	---	---				
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---	---				
12. Księga współobciążona	1.	---	---				
	A: nr księgi wieczystej	---	---				
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---				
13. Inne informacje	---	---	---				

C: stosunek prawny	1. ---	---
9. Termin zapłaty	---	---
10. Pierwszeństwo	1. ---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
12. Księga współobciążona	1. A: nr księgi wieczystej B: nr hipoteki (roszczenia)	/ /
13. Inne informacje	---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	---
15. Rodzaj zmiany	1. ---	---
Wierzyciel hipoteczny		
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa		
Brak wpisu		
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)		
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu Treść pola
1.	1. Nazwa	19 GMINA MIEJSKA BIAŁA PODLASKA
	2. Siedziba	19 BIAŁA PODLASKA
	3. REGON	19 030237380
	4. Nazwa uprawnionego	---
	5. Siedziba uprawnionego	---
	6. REGON uprawnionego	---
	7. Administrator hipoteki	---
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
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		
Brak wpisu		
Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym		
Brak wpisu		
Nr	WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ	
	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów	

8	Dane o wniosku	DZ. KW. / LU1B / 00001934 / 15 / 001
Podrubryka - Akt notarialny		
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu Wykr. Treść pola
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	---
Położenie dokumentu		
1.	1. Położenie dokumentu	---
	9. Numer karty akt	---
	10. Numer księgi	---
11	Dane o wniosku	DZ. KW. / LU1B / 00008926 / 15 / 001
Podrubryka - Inna podstawa		
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu Wykr. Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---
	2. Sygnatura	---
	3. Data wydania	---
	4. Wystawca	---
Położenie dokumentu		
1.	1. Położenie dokumentu	---
	5. Numer karty akt	---
	6. Numer księgi	---
13	Dane o wniosku	DZ. KW. / LU1B / 0000219 / 18 / 001
Podrubryka - Inna podstawa		
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu Wykr. Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---
	2. Sygnatura	---
	3. Data wydania	---
	4. Wystawca	---
Położenie dokumentu		
1.	1. Położenie dokumentu	---
	5. Numer karty akt	---
	6. Numer księgi	---
14	Dane o wniosku	DZ. KW. / LU1B / 00003623 / 18 / 001
Podrubryka - Inna podstawa		
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu Wykr. Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---
	2. Sygnatura	---
	3. Data wydania	---

Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	1357-1358			
6. Numer księgi	LU1B / 00008180 / 2				
Podrubryka - Chwila wpisu					
1. Chwila wpisu	---	2018-01-31-12.31.15.995793			
Wpisujący	Imię	MAREK			
	Nazwisko	GOLANKO			
	Stanowisko	REF			
Podrubryka - Dane o wniosku					
Numer i nazwa pola	Wpisu	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				
Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	1389-1390			
6. Numer księgi	LU1B / 00008180 / 2				
Podrubryka - Chwila wpisu					
1. Chwila wpisu	---	2018-06-20-10.05.52.249658			
Wpisujący	Imię	MAREK			
	Nazwisko	GOLANKO			
	Stanowisko	REF			
Podrubryka - Dane o wniosku					
Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola		Kod żąd.	
1. Chwila wpływu	---	2018-10-30 10:01:00			
2. Rodzaj dziennika	DZ. KW.				
3. Numer dziennika	LU1B / 00008066 / 18 / 001				WHIPO
4. Czy z urzędu	NIE				
Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	110-111			
6. Numer księgi	//				
Podrubryka - Chwila wpisu					
1. Chwila wpisu	---	2018-11-14-09.54.34.052951			
Wpisujący	Imię	MAREK			
	Nazwisko	GOLANKO			
	Stanowisko	REF			
Podrubryka - Dane o wniosku					
Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola		Kod żąd.	
1. Chwila wpływu	---	2019-05-15 13:17:00			
2. Rodzaj dziennika	DZ. KW.				
3. Numer dziennika	LU1B / 00003874 / 19 / 001				WHIPO
4. Czy z urzędu	NIE				
Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	123-124			
6. Numer księgi	//				
Podrubryka - Chwila wpisu					
1. Chwila wpisu	---	2019-06-26-14.23.17.338838			
Wpisujący	Imię	KAMIL			
	Nazwisko	KACZAN			
	Stanowisko	REF			
Podrubryka - Dane o wniosku					
Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola		Kod żąd.	
1. Chwila wpływu	---	2021-01-19 11:24:00			
2. Rodzaj dziennika	DZ. KW.				
3. Numer dziennika	LU1B / 00000458 / 21 / 001				WHIPO

4. Czy z urzędu	NIE				
Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	134-135			
6. Numer księgi	//				
Podrubryka - Chwila wpisu					
1. Chwila wpisu	---	2021-03-02-14.17.26.788653			
Wpisujący	Imię	KAMIL			
	Nazwisko	KACZAN			
	Stanowisko	REF			

Powrót

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-06-10

Jednostka rejestrowa : G.3063

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA PREZYDENT MIASTA BIAŁA PODLASKA	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
30.1991/8	BIAŁA PODLASKA; SIDORSKA 83	tereny przemysłowe	Ba	0.5095	0.5095	AN 12120/2014 Z 22-12 AN 2792/06 Z 27.12 GN. 6831. 10.2013.GSZ4 LU1B/00123452/2

Id działki: 066101_1.0003.AR_30.1991/8

Razem powierzchnia działek :

0.5095 ha

Słownie : pięć tysięcy dziewięćdziesiąt pięć 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

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-06-10

Jednostka rejestrowa : G.3063

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA PREZYDENT MIASTA BIAŁA PODLASKA	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
30.1991/10	BIAŁA PODLASKA; SIDORSKA 83	tereny przemysłowe	Ba	0.8862	0.8862	AN 12120/2014 Z 22-12 AN 2792/06 Z 27.12 GN. 6831. 10.2013.GSZ4 GN. 6831. 44.2013.GSZ4 LU1B/00123452/2

Id działki: 066101_1.0003.AR_30.1991/10

Razem powierzchnia działek :

0.8862 ha

Słownie : osiem tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa m. kwadr.

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

Sporządził : Marcin Szubiczuk

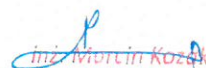
2022-06-10.....

(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


Kierownik Referatu Geodezji

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

Województwo : LUBELSKIE

Powiat : BIAŁA PODLASKA

Jednostka ewidencyjna : 066101_1 BIAŁA PODLASKA

Obręb : 0003 OBREB 3

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2022-06-10

Pozycja kartoteki budynków: **KB.3063**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
30.1991;7	30.1991/1	BIAŁA PODLASKA; SIDORSKA 83	1. Budynki przemysłowe 2. 3.	1/0	1. 0 2.	KW 8180

Id budynku: 066101_1.0003.AR_30.1991.7_BUD
Wartość: 0 ()
Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
Rej. zabytków:
Status budynku: Wybudowany
Klasa wg. PKOB:
Pow zabud. [m2]: 623.00
Pow.użytk. lokali [m2]:
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Data oddania do użytk.:
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
Informacje dodatkowe: Ognioodporność konstrukcji:
Ściany: niepalny
Dach: niepalny
Stropy: niepalny
Instalacje:
Wodociąg: brak
Kanalizacja: brak
CO: brak
CW: brak
Gaz: brak
Prąd: brak
Dzwig: brak
Telefon: brak
Liczba lokali:
Mieszkalnych: 0
Usługowo - handlowych: 0
Garaży: 0
Liczba lokali sprzedanych:
Mieszkalnych: 0
Usługowo - handlowych: 0
Garaży: 0

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
30.1991;8	30.1991/1	BIAŁA PODLASKA; SIDORSKA 83	1. Budynek przemysłowe 2. 3.	1/0	1. 0 2.	KW 8180

Id budynku: 066101_1.0003.AR_30.1991.8_BUD
Wartość: 0 ()
Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
Rej. zabytków:
Status budynku: Wybudowany
Klasa wg. PKOB:
Pow zabud. [m2]: 21.00
Pow. użyt. lokali [m2]:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:
Pow. użyt. z obmiarów:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
Informacje dodatkowe: Ognioodporność konstrukcji:
Ściany: niepalny
Dach: niepalny
Stropy: niepalny
Instalacje:
Wodociąg: brak
Kanalizacja: brak
CO: brak
CW: brak
Gaz: brak
Prąd: brak
Dzwig: brak
Telefon: brak
Liczba lokali:
Mieszkalnych: 0
Usługowo - handlowych: 0
Garaży: 0
Liczba lokali sprzedanych:
Mieszkalnych: 0
Usługowo - handlowych: 0
Garaży: 0

Nr jednostek rejestru gruntów: G.3063
Nr jednostki rejestru budynków: B.469
St. pewn. ust. daty bud.:
St. pewn. ust. daty przebud.:
Zakres przebudowy:
Data rozbiórki:
Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
30.1991;9	30.1991/1	BIAŁA PODLASKA; SIDORSKA 83	1. Budynek przemysłowe 2. 3.	1/0	1. 0 2.	KW 8180

--	--	--	--	--	--	--

Id budynku: 066101_1.0003.AR_30.1991.9_BUD
 Wartość: 0 ()
 Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
 Rej. zabytków:
 Status budynku: Wybudowany
 Klasa wg. PKOB:
 Pow zabud. [m2]: 46.00
 Pow.użytk. lokali [m2]:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.:
 Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0
 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:
 Informacje dodatkowe: Ognioodporność konstrukcji:
 Ściany: niepalny
 Dach: niepalny
 Stropy: niepalny

 Instalacje:
 Wodociąg: brak
 Kanalizacja: brak
 CO: brak
 CW: brak
 Gaz: brak
 Prąd: brak
 Dzwig: brak
 Telefon: brak

 Liczba lokali:
 Mieszkalnych: 0
 Usługowo - handlowych: 0
 Garaży: 0

 Liczba lokali sprzedanych:
 Mieszkalnych: 0
 Usługowo - handlowych: 0
 Garaży: 0

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
30.1991;10	30.1991/1	BIAŁA PODLASKA; SIDORSKA 83	1. Budynki przemysłowe 2. 3.	1/0	1. 0 2.	KW 8180

Id budynku: 066101_1.0003.AR_30.1991.10_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.3063

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków: B.469

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 17.00

Data rozbiórki:

Pow.użytk. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe: Ognioodporność konstrukcji:

Ściany: niepalny

Dach: niepalny

Stropy: niepalny

Instalacje:

Wodociąg: brak

Kanalizacja: brak

CO: brak

CW: brak

Gaz: brak

Prąd: brak

Dzwig: brak

Telefon: brak

Liczba lokali:

Mieszkalnych: 0

Usługowo - handlowych: 0

Garaży: 0

Liczba lokali sprzedanych:

Mieszkalnych: 0

Usługowo - handlowych: 0

Garaży: 0

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
30.1991;11	30.1991/1	BIAŁA PODLASKA; SIDORSKA 83	1. Budynki przemysłowe 2. 3.	1/0	1. 0 2.	KW 8180

Id budynku: 066101_1.0003.AR_30.1991.11_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.3063

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków: B.469

Material: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 154.00

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe: Ognioodporność konstrukcji:

Ściany: niepalny

Dach: niepalny

Stropy: niepalny

Instalacje:

Wodociąg: brak

Kanalizacja: brak

CO: brak

CW: brak

Gaz: brak

Prąd: brak

Dzwig: brak

Telefon: brak

Liczba lokali:

Mieszkalnych: 0

Usługowo - handlowych: 0

Garaży: 0

Liczba lokali sprzedanych:

Mieszkalnych: 0

Usługowo - handlowych: 0

Garaży: 0

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
30.1991;12	30.1991/1	BIAŁA PODLASKA; SIDORSKA 83	1. Budynek przemysłowy 2. 3.	1/0	1. 0 2.	KW 8180

Id budynku: 066101_1.0003.AR_30.1991.12_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.3063
Wartość: 0 ()		Nr jednostki rejestru budynków: B.469
Material: MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany		Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB:		
Pow zabud. [m2]: 705.00		Data rozbiorki:
Pow. użyt. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiorki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:	
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0		Data oddania do użyt.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0		
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:		Łączna liczba izb w budynku:
1 izba:	2 izby:	3 izby:
4 izby:	5 izb:	6 izb:
7 izb:	8 izb:	9 izb:
10 izb:	więcej niż 10:	
Informacje dodatkowe: Ognioodporność konstrukcji:		
Ściany: niepalny		
Dach: niepalny		
Stropy: niepalny		
Instalacje:		
Wodociąg: brak		
Kanalizacja: brak		
CO: brak		
CW: brak		
Gaz: brak		
Prąd: brak		
Dzwig: brak		
Telefon: brak		
Liczba lokali:		
Mieszkalnych: 0		
Usługowo - handlowych: 0		
Garaży: 0		
Liczba lokali sprzedanych:		
Mieszkalnych: 0		
Usługowo - handlowych: 0		
Garaży: 0		
<p>Stwierdzam zgodność niniejszego wypisu z oryginałem rejestru ewidencji gruntów i budynków miasta Biała Podlaska.</p> <p>Biała Podlaska, dnia: 10 CZE. 2022</p>		

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

Z up. Prezydenta Miasta

2022-06-10
inż. Marcin Kuzbaj
 (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

Województwo : LUBELSKIE

Powiat : BIAŁA PODLASKA

Jednostka ewidencyjna : 066101_1 BIAŁA PODLASKA

Obręb : 0003 OBRĘB 3

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2022-06-10

Pozycja kartoteki budynków: **KB.3063**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
30.1991;6	30.1991/8	BIAŁA PODLASKA; SIDORSKA 83	1. Budynki przemysłowe 2. 3.	1/0	1. 0 2.	KW 8180

Id budynku: 066101_1.0003.AR_30.1991.6_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.3063

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków: B.469

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 2371.00

Data rozbiórki:

Pow.użytk. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe: Ognioodporność konstrukcji:

Ściany: niepalny

Dach: niepalny

Stropy: niepalny

Instalacje:

Wodociąg: brak

Kanalizacja: brak

CO: brak

CW: brak

Gaz: brak

Prąd: brak

Dzwig: brak

Telefon: brak

Liczba lokali:

Mieszkalnych: 0

Usługowo - handlowych: 0

Garaży: 0

Liczba lokali sprzedanych:

Mieszkalnych: 0

Usługowo - handlowych: 0

Garaży: 0

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.....

Umowa najmu

zawarta w dniu 1 kwietnia 2021 r. w Białej Podlaskiej między
BG TRADING spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej przy
ulicy Sidorskiej 83, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców w
Sądzie Rejonowym w Lublinie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr
KRS 0000508110, REGON 061685884, NIP 537-262-76-20, mającą kapitał zakładowy w
kwocie 4.178.000 zł, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Waldemara Gębskiego, zwaną
dalej Zleceniodawcą, zwaną dalej Wynajmującym,

a,

Danielem Tomaszukiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą POL-KRES
EDWOOD DANIEL TOMASZUK z siedzibą w Białej Podlaskiej, ul. Łomaska 86, wpisaną do
Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej, mając nadane numery identyfikacyjne: NIP
537-201-08-71, zwanym dalej Najemcą

o treści następującej:

Oświadczenia stron i postanowienia ogólne

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr 1991/8, o powierzchni 5095 m² objętej księgą wieczystą KW nr LU1B/00008180/2, położonej przy ul. Sidorskiej 83 w Białej Podlaskiej oraz posadowionego na tej działce gruntu budynku - hali magazynowej o łącznej pow. użytkowej 2.261 m², stanowiącym jego własność.
2. Najemca oświadcza że przedmiotem jego działalności gospodarczej jest produkcja elementów drewnianych oraz zapewnia, że dysponuje odpowiednimi środkami umożliwiającymi wypełnienie wszelkich obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

Przedmiot umowy

§ 2

Wynajmujący oddaje do używania 1000 m² powierzchni użytkowej w opisanej w §1 ust. 1 nieruchomości z dniem 1 kwietnia 2021r. a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz na zasadach i warunkach wynikających z umowy.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i stwierdza, że nie budzi on zastrzeżeń.
2. Wydanie przedmiotu najmu w posiadanie Najemcy nastąpi w dniu dzisiejszym.

§ 4

Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami prawidłowej eksploatacji.

Prawa i obowiązki stron ze stosunku najmu.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją i użytkowaniem przedmiotu najmu oraz do dokonywania własnym staraniem i na swój koszt wszelkich napraw, remontów i konserwacji itd. aby zapewnić stałe, bezawaryjne funkcjonowanie przedmiotu najmu.
2. Wynajmujący uprawniony będzie w każdym czasie do wstępu do wynajmowanej hali magazynowej, celem kontroli używania przedmiotu najmu zgodnie z umową.
3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może podnajmować przedmiotu umowy ani też oddawać do używania na innej podstawie prawnej lub faktycznej.
4. Wszelkie wniesione do lokalu przez Najemcę urządzenia, maszyny, narzędzia i materiały stanowią jego własność i będą mogły po zakończeniu stosunku najmu zostać zdemontowane z zapewnieniem przywrócenia przedmiotu umowy do stanu poprzedniego.
5. Nakłady poniesione przez Wynajmującego na adaptację przedmiotu umowy zostały uwzględnione w cenie najmu i po zakończeniu umowy pozostaną w budynku za wyjątkiem urządzeń łatwo demontowanych takich jak kocioł grzewczy, system alarmowy, kamery.
6. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w należytym stanie sanitarno-porządkowym przekazanego obiektu oraz terenu przynależnego do tego obiektu.
7. Najemca ubezpieczy we własnym zakresie i na własny koszt przedmiot umowy jak i całość mienia składowanego w przedmiotowym budynku od pożaru lub innych szkód losowych.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy powstałe w wyniku włamania, kradzieży, awarii i innych szkód losowych. W takich wypadkach szkody i ich skutki usuwa Najemca we własnym zakresie lub dochodzi odszkodowania od instytucji ubezpieczeniowej z którą uprzednio zawarł umowę o ubezpieczeniu.
9. Najemca przyjmuje od Wynajmującego obowiązki w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające z postanowień zawartych w rozdziale II Ustawy z dnia 24.08.1991r. O ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 81, poz. 351).

Czynsz

§ 6

Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu za użytkowanie hali w kwocie 6.000 zł (sześć tysięcy złotych netto oraz podatku od towarów i usług w formie przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT.



Warunki płatności.

§ 7

1. Zapłata ceny następować będzie w formie przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturach VAT w terminie siedmiu dni od daty wystawienia faktur VAT. Faktury będą wystawiane w połowie miesiąca za dany miesiąc i bezzwłocznie będą dostarczane Najemcy.
2. Termin płatności uważać się będzie za zachowany, jeżeli przed jego upływem, Najemca złoży do realizacji przelew w swoim banku.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do doręczania Najemcy faktur VAT obejmujących czynsz najmu przed upływem terminu płatności.

Opłaty eksploatacyjne.

§ 8

Najemca ponosi wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z używaniem obiektu, a w szczególności zużycia energii elektrycznej, wody, wywozu nieczystości na podstawie odrębnych umów z dostawcami mediów lub na podstawie refaktur.

Czas trwania umowy.

§ 9

1. Umowa zawarta zostaje na czas określony, do dnia 30 czerwca 2021r..
2. Wynajmującemu przysługiwało będzie prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) gdy Najemca będzie zalegał w zapłacie czynszu bądź opłat dodatkowych za dwa pełne okresy,
 - b) gdy Najemca bez zgody Wynajmującego podnajmie bądź w inny sposób odda przedmiot najmu albo jego część do używania innej osobie,
 - c) gdy Najemca nie będzie wywiązywał się z obowiązków określonych w § 5 ust. 6, 7 i 9.
 - e) gdy Najemca używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem albo w sposób powodujący jego znaczne zniszczenie.
3. Umowa za zgodą obu Stron może zostać rozwiązana w każdym czasie.

Zmiana umowy.

§ 10

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Prawo właściwe, właściwość sądowa.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.



§ 12

Wszelkie spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji postanowień niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać w drodze wzajemnych negocjacji a dopiero w razie ich bezskuteczności przed Sądami Powszechnymi właściwymi miejscowo dla Wynajmującego.

Postanowienia końcowe.

§ 13

1. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
2. Umowa zawiera cztery strony oparafowane przez Wynajmującego i Najemcę.

Umowę odczytano, przyjęto i podpisano

Wynajmujący:
Prezes Zarządu
Waldemar Gębski

Najemca:



**Aneks nr 3 do
umowy najmu
zawartej w dniu 1 kwietnia 2021 r.**

zawarty w dniu 31 marca 2022 r. w Białej Podlaskiej między
BG TRADING spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej przy
ulicy Sidorskiej 83, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców w
Sądzie Rejonowym w Lublinie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr
KRS 0000508110, REGON 061685884, NIP 537-262-76-20, mającą kapitał zakładowy w
kwocie 4.178.000 zł, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Waldemara Gębskiego, zwaną
dalej Zleceniodawcą, zwaną dalej Wynajmującym,

a,
Danielem Tomaszukiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą POL-KRES
EDWOOD DANIEL TOMASZUK z siedzibą w Białej Podlaskiej, ul. Łomaska 86, wpisaną do
Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej, mając nadane numery identyfikacyjne: NIP
537-201-08-71, zwanym dalej Najemcą

o treści następującej:

§ 1

Zmienia się § 9 ust. 1 umowy, który otrzymuje brzmienie:
„Umowa zawarta zostaje na czas określony, do dnia 30 września 2022 r.”

§ 2

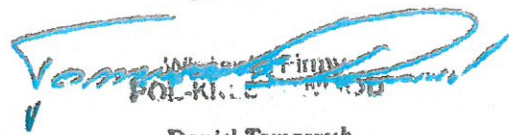
Pozostałe warunki umowy pozostają bez zmian.

Aneks odczytano, przyjęto i podpisano.

Wynajmujący:

Prezes Zarządu
Waldemar Gębski

Najemca:


Właściciel Firmy
POL-KRES EDWOOD
Daniel Tomaszuk

POL-KRES EDWOOD
Daniel Tomaszuk
ul. 500 w sta. Kadzioba, w Lublinie
tel 537 20 26 10 381 342 43 21 74 201 341
NIP 537-201-08 71 REGON 070578690

WYPEŁNIĆ DUŻYMI, DRUKOWANYMI LITERAMI, CZARNYM LUB NIEBIESKIM KOLOREM.

1. Identyfikator podatkowy NIP/numer PESEL (niepotrzebne skreślić)¹⁾
5 3 7 2 6 2 7 6 2 0

2. Nr dokumentu

DN-1

DEKLARACJA NA PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

NA ROK

3. Rok

2022



Podstawa prawna: Art. 6 ust. 9, 10 i 11 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1445, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”
Składający: Osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej, jednostki organizacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a także jednostki organizacyjne Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadaczami nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów, posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oraz osoby fizyczne będące współwłaścicielami lub współposiadaczami nieruchomości lub obiektów budowlanych z osobami prawnymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej lub spółkami nieposiadającymi osobowości prawnej, z wyjątkiem osób tworzących wspólnotę mieszkaniową
Termin składania: Do dnia 31 stycznia danego roku podatkowego lub w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie obowiązku podatkowego lub od dnia zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy
Miejsce składania: Organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania.

A. MIEJSCE I CEL SKŁADANIA DEKLARACJI²⁾

4. Nazwa i adres siedziby organu podatkowego

PREZDENT MIASTA BIAŁKA PODLASKA

5. Cel złożenia formularza (zaznaczyć właściwy kwadrat):

1. złożenie deklaracji 2. korekta deklaracji³⁾

6. Okres – od którego deklaracja obowiązuje

(miesiąc) _____

B. PODMIOT ZOBOWIĄZANY DO ZŁOŻENIA DEKLARACJI

7. Rodzaj podmiotu (zaznaczyć właściwy kwadrat):

1. właściciel, użytkownik wieczysty lub posiadacz 2. współwłaściciel, współużytkownik wieczysty lub współposiadacz

C. DANE PODATNIKA

* - dotyczy podatnika niebędącego osobą fizyczną ** - dotyczy podatnika będącego osobą fizyczną

C.1. DANE IDENTYFIKACYJNE

8. Rodzaj podatnika (zaznaczyć właściwy kwadrat):

1. osoba fizyczna 2. osoba prawna 3. jednostka organizacyjna, w tym spółka nieposiadająca osobowości prawnej

9. Nazwa pełna * / Nazwisko **

BG TRADING SPÓŁKA Z O.O.

10. Nazwa skrócona * / Pierwsze imię **

11. Identyfikator REGON (w przypadku osób fizycznych REGON podaje się, o ile został przydzielony)

0 6 1 6 8 5 8 8 4

Pola 12, 13, 14 wypełnia osoba fizyczna w przypadku, gdy numer PESEL nie został nadany.

12. Data urodzenia (dzień - miesiąc - rok)

13. Imię ojca

14. Imię matki

C.2. ADRES SIEDZIBY * / ADRES ZAMIESZKANIA **

15. Kraj

POLSKA

16. Województwo

LUBELSKIE

17. Powiat

BIAŁKA PODLASKA

18. Gmina

BIAŁKA PODLASKA

19. Ulica

SIDORSKA

20. Nr domu

83

21. Nr lokalu

22. Miejscowość

BIAŁKA PODLASKA

23. Kod pocztowy

21-500

C.3. ADRES DO DORĘCZEŃ Należy wypełnić tylko wówczas, gdy adres do doręczeń jest inny niż w części C.2.

24. Kraj

25. Województwo

26. Powiat

27. Gmina

28. Ulica

29. Nr domu

30. Nr lokalu

31. Miejscowość

32. Kod pocztowy

DN-1₍₁₎

1/5

D. DANE O PRZEDMIOTACH OPODATKOWANIA PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU

D.1. GRUNTY

	Powierzchnia w m ² /ha ⁴⁾	Stawka podatku		Kwota podatku za okres, którego dotyczy deklaracja ⁵⁾	
		zł	gr	zł	gr
Związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	33. 56 962	34. 0,85		35. 48 417,70	
Pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	36.	37.		38.	
Pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	39.	40.		41.	
Niezbudowane objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398, z późn. zm.), i położone na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego	42.	43.		44.	

D.1.1. INNE GRUNTY (1) Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.1. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

45. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	46.	47.	48.
49. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	50.	51.	52.

D.1.2. INNE GRUNTY (2) Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.1. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

45. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	46.	47.	48.
49. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	50.	51.	52.

D.2. BUDYNKI LUB ICH CZĘŚCI Do powierzchni użytkowej budynku lub jego części zalicza się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się.

	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stawka podatku		Kwota podatku za okres, którego dotyczy deklaracja ⁵⁾	
		zł	gr	zł	gr
Budynki mieszkalne - ogółem	53.	54.		55.	
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	56.			
	- powyżej 2,20 m	57.			

WYPEŁNIĆ DUŻYMI, DRUKOWANYMI LITERAMI, CZARNYM LUB NIEBIESKIM KOLOREM.

Związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej - ogółem		58.	15346,92	59.	21,50	60.	320958,78
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	61.	19,05				
	- powyżej 2,20 m	62.					
Zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - ogółem		63.	15327,87	64.			
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	66.					
	- powyżej 2,20 m	67.					
Związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń - ogółem		68.					
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	71.					
	- powyżej 2,20 m	72.					
Pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - ogółem		73.	806,80	74.	6,64	75.	5357,15
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	76.					
	- powyżej 2,20 m	77.					

D.2.1. INNE BUDYNKI LUB ICH CZĘŚCI (1) Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.2. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

78. Rodzaj przedmiotu opodatkowania		79.	80.	81.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	82.		
	- powyżej 2,20 m	83.		
84. Rodzaj przedmiotu opodatkowania		85.	86.	87.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	88.		
	- powyżej 2,20 m	89.		

D.2.2. INNE BUDYNKI LUB ICH CZĘŚCI (2) Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.2. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

78. Rodzaj przedmiotu opodatkowania		79.	80.	81.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	82.		
	- powyżej 2,20 m	83.		

WYPEŁNIĆ DUŻYMI, DRUKOWANYMI LITERAMI, CZARNYM LUB NIEBIESKIM KOLOREM.

	- powyżej 2,20 m	83.	
84. Rodzaj przedmiotu opodatkowania		85.	86. 87.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2.20 m	88.	
	- powyżej 2,20 m	89.	

D.3. BUDOWLE LUB ICH CZĘŚCI ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

	Wartość (no zaokrąglenia do pełnych złotych) zł	Stawka podatku %	Kwota podatku za okres, którego dotyczy deklaracja ²⁾ zł gr
Budowle	90. 259 240	91. 2	92. 5 184, 80

D.3.1. INNE BUDOWLE LUB ICH CZĘŚCI (1) Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.3. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

93. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	94.	95.	96.
-------------------------------------	-----	-----	-----

D.3.2. INNE BUDOWLE LUB ICH CZĘŚCI (2) Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.3. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

93. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	94.	95.	96.
-------------------------------------	-----	-----	-----

E. WYSOKOŚĆ ZOBOWIĄZANIA PODATKOWEGO I RAT PODATKU

Łączna kwota podatku za okres, którego dotyczy deklaracja	97.	388 918 zł, gr
Suma kwot podatku z części D.1, D.2 i D.3.	98.	
Kwota podatku za miesiące nieobjęte deklaracją ³⁾	98.	
Jezeli w poz. 5 zaznaczono kwadrat 1, należy wpisać 0.		
Wysokość zobowiązania podatkowego ⁷⁾	99.	388 918 zł
Suma kwot z poz. 97 i 98 (po zaokrągleniu do pełnych złotych).		

Suma kwot z poz. od 100 do 111 musi być równa kwocie z poz. 99⁷⁾. W przypadku korekty deklaracji raty, które nie zostały objęte korektą, pozostają bez zmian.

Kwota I raty	100.	32410 zł	Kwota II raty	101.	32410 zł
Kwota III raty	102.	32410 zł	Kwota IV raty	103.	32410 zł
Kwota V raty	104.	32410 zł	Kwota VI raty	105.	32410 zł
Kwota VII raty	106.	32410 zł	Kwota VIII raty	107.	32410 zł
Kwota IX raty	108.	32410 zł	Kwota X raty	109.	32410 zł
Kwota XI raty	110.	32410 zł	Kwota XII raty	111.	32408 zł

F. INFORMACJA O ZAŁĄCZNIKACH Deklarację należy składać wraz z odpowiednimi załącznikami, które stanowią jej integralną część.

112. Liczba załączników ZDN-1	4	113. Liczba załączników ZDN-2	
-------------------------------	---	-------------------------------	--

G. KONTAKT DO OSOBY ODPOWIEDZIALNEJ ZA SPORZĄDZENIE DEKLARACJI I DODATKOWE INFORMACJE

Podanie informacji w części G nie jest obowiązkowe.

114. Telefon	115. E-mail
--------------	-------------

WYPEŁNIĆ DUŻYMI, DRUKOWANYMI LITERAMI, CZARNYM LUB NIEBIESKIM KOLOREM.

116. Inne (np. określenie zdarzenia powodującego obowiązek złożenia deklaracji)

H. PODPIS PODATNIKA I OSÓB REPREZENTUJĄCYCH PODATNIKA

H.1. PODPIS PODATNIKA

117. Pierwsze imię	118. Nazwisko
119. Data wypełnienia (dzień - miesiąc - rok)	120. Podpis podatnika

H.2. PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH PODATNIKA

121. Pierwsze imię	122. Nazwisko
123. Data wypełnienia (dzień - miesiąc - rok)	124. Podpis osoby reprezentującej podatnika
125. Pierwsze imię Waldemar	126. Nazwisko Gębski
127. Data wypełnienia (dzień - miesiąc - rok) 24.01.2022	128. Podpis osoby reprezentującej podatnika Prezes Zarządu Waldemar Gębski

I. ADNOTACJE ORGANU PODATKOWEGO

129. Uwagi organu podatkowego

Objaśnienia

- 1) Numer PESEL wpisują podatnicy będący osobami fizycznymi objętymi rejestrem PESEL, nieprowadzący działalności gospodarczej lub niebędący zarejestrowanymi podatnikami podatku od towarów i usług. Identyfikator podatkowy NIP wpisują pozostali podatnicy.
 - 2) Z wyjątkiem poz. 5 kwadrat 1, ilekroć jest mowa o deklaracji, rozumie się przez to również korektę deklaracji.
 - 3) Zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej.
 - 4) Powierzchnię w ha należy wykazać wyłącznie dla gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych (z dokładnością do czterech miejsc po przecinku).
 - 5) Kwotę podatku należy obliczyć, mnożąc podstawę opodatkowania przez stawkę podatku, proporcjonalnie do liczby miesięcy, których dotyczy deklaracja.
 - 6) W przypadku korekty deklaracji należy wpisać sumę miesięcznych kwot podatku za miesiące nieobjęte składaną korektą deklaracji.
 - 7) Kwotę podatku (rat podatku) zaokrągla się do pełnych złotych, w ten sposób, że końcówki kwot wynoszące mniej niż 50 groszy pomija się, a końcówki kwot wynoszące 50 i więcej groszy podwyższa się do pełnych złotych.
- W ostatniej racie następuje wyrównanie do kwoty zobowiązania podatkowego (poz. 99).
Obliczony w deklaracji podatek należy wpłacać w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego w terminach: I rata płatna do dnia 31 stycznia, a następne do dnia 15 każdego miesiąca.
W przypadku gdy kwota podatku nie przekracza 100 zł, podatek jest płatny jednorazowo w terminie płatności pierwszej raty.

Pouczenia

W przypadku niewpłacenia w obowiązujących terminach zobowiązania podatkowego lub raty podatku lub wpłacenia ich w niepełnej wysokości niniejsza deklaracja stanowi podstawę do wystawienia tytułu wykonawczego, zgodnie z przepisami o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Za podanie nieprawdy lub zatajenie prawdy i przez to narażenie podatku na uszczuplenie grozi odpowiedzialność przewidziana w Kodeksie karnym skarbowym.

1. Numer Identyfikacji Podatkowej podatnika – jeżeli go obowiązuje <i>537 262 7620</i>	2. Nr dokumentu	Załącznik nr 3 do uchwały Nr XII/87/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 listopada 2015 r.
---	-----------------	--

ZN-1/A

DANE O NIERUCHOMOŚCIACH

Załącznik ZN-1/A przeznaczony jest dla jednej nieruchomości. W przypadku, gdy podatnik posiada na terenie gminy więcej niż jedną nieruchomość należy wypełnić odrębne załączniki.

3. Nr załącznika *4*

A. PRZEZNACZENIE FORMULARZA

4. Niniejszy formularz stanowi załącznik do (zaznaczyc właściwy kwadrat):
 1. deklaracji DN-1 2. informacji IN-1

B. DANE PODATNIKA

* - dotyczy podatnika niebędącego osobą fizyczną ** - dotyczy podatnika będącego osobą fizyczną

B.1. DANE IDENTYFIKACYJNE

5. Rodzaj podatnika (zaznaczyc właściwy kwadrat):
 1. osoba fizyczna 2. osoba prawna 3. jednostka organizacyjna, w tym spółka, nieposiadająca osobowości prawnej

6. Nazwa pełna * / Nazwisko **
BG TRADING Sp. z o.o.

7. Nazwa skrócona * / Pierwsze imię, drugie imię **

8. Identyfikator REGON *0616 858 84* 9. Numer PESEL **

C. DANE O NIERUCHOMOŚCIACH I OBIEKTACH BUDOWLANYCH PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU LUB ZWOLNIENIU

C.1. POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI

10. Położenie nieruchomości (adres), powierzchnia
*ul. Siodorska 83
pow. 24 021 m²*

C.2. TYTUŁ PRAWNY (zaznaczyc właściwy kwadrat):

11. Rodzaj własności <input type="checkbox"/> 1. własność <input type="checkbox"/> 2. współwłasność	12. Rodzaj posiadania samolstnego <input type="checkbox"/> 1. posiadanie <input type="checkbox"/> 2. współposiadanie
13. Rodzaj użytkowania <input checked="" type="checkbox"/> 1. użytkowanie wieczyste <input type="checkbox"/> 2. współużytkowanie wieczyste	14. Rodzaj posiadania zależnego <input type="checkbox"/> 1. posiadanie <input type="checkbox"/> 2. współposiadanie

C.3. IDENTYFIKATORY GEODEZYJNE DZIAŁEK, BUDYNKÓW, LOKALI ¹⁾

15. Działki ewidencyjne *1991/1²*

16. Budynki *Bud. Prod-Admin. o pow. 12 523,41*

17. Lokale

C.4. KSIĘGA WIECZYSTA – uchwała RIO w Lublinie z dnia 22 grudnia 2015 r.

18. Numer księgi wieczystej (zbioru dokumentów) <i>LU 16/000 2180</i>	19. Nazwa sądu <i>Sąd Rej. B. Podl.</i>
--	--

¹⁾ Identyfikatory wykazuje się, jeżeli zostały nadane.

1. Numer Identyfikacji Podatkowej podatnika – jeżeli go obowiązuje 0372627620	2. Nr dokumentu	Załącznik nr 3 do uchwały Nr XII/87/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 listopada 2015 r.
---	-----------------	--

ZN-1/A

DANE O NIERUCHOMOŚCIACH

Załącznik ZN-1/A przeznaczony jest dla jednej nieruchomości. W przypadku, gdy podatnik posiada na terenie gminy więcej niż jedną nieruchomość należy wypełnić odrębne załączniki.

3. Nr załącznika

1

A. PRZEZNACZENIE FORMULARZA

4. Niniejszy formularz stanowi załącznik do (zaznaczyć właściwy kwadrat):

1. deklaracji DN-1

2. informacji IN-1

B. DANE PODATNIKA

* - dotyczy podatnika niebędącego osobą fizyczną

** - dotyczy podatnika będącego osobą fizyczną

B.1. DANE IDENTYFIKACYJNE

5. Rodzaj podatnika (zaznaczyć właściwy kwadrat):

1. osoba fizyczna

2. osoba prawna

3. jednostka organizacyjna, w tym spółka, nieposiadająca osobowości prawnej

6. Nazwa pełna * / Nazwisko **

BG TRADING SP. Z O.O.

7. Nazwa skrócona * / Pierwsze imię, drugie imię **

8. Identyfikator REGON

0616 85 884

9. Numer PESEL **

C. DANE O NIERUCHOMOŚCIACH I OBIEKTACH BUDOWLANYCH PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU LUB ZWOLNIENIU

C.1. POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI

10. Położenie nieruchomości (adres), powierzchnia

21-500 BIAŁA PODLASKA UL. SIDORSKA 82

C.2. TYTUŁ PRAWNY (zaznaczyć właściwy kwadrat):

11. Rodzaj własności

1. własność

2. współwłasność

12. Rodzaj posiadania samoistnego

1. posiadanie

2. współposiadanie

13. Rodzaj użytkowania

1. użytkowanie wieczyste

2. współużytkowanie wieczyste

14. Rodzaj posiadania zależnego

1. posiadanie

2. współposiadanie

C.3. IDENTYFIKATORY GEODEZYJNE DZIAŁEK, BUDYNKÓW, LOKALI ¹⁾

15. Działki ewidencyjne

1991/8 1991/10

16. Budynki

Bud. magaz. uyr. pot. pow. 2290,73m², bud. magaz. chlewn. pow. 806,80m² Bud. miesz. pow. 503,78

17. Lokale

C.4. KSIĘGA WIECZYSTA – uchwała RIO w Lublinie z dnia 22 grudnia 2015 r.

18. Numer księgi wieczystej (zbioru dokumentów)

LU 113/00122452/a

19. Nazwa sądu

Sąd Rej. Biała Podlaska

¹⁾ Identyfikatory wykazuje się, jeżeli zostały nadane.

1. Numer Identyfikacji Podatkowej podatnika – jeżeli go obowiązuje 537 262 7620	2. Nr dokumentu
--	-----------------

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XII/87/15
Rady Miasta Biła Podlaska
z dnia 27 listopada 2015 r.

ZN-1/A

DANE O NIERUCHOMOŚCIACH

Załącznik ZN-1/A przeznaczony jest dla jednej nieruchomości. W przypadku, gdy podatnik posiada na terenie gminy więcej niż jedną nieruchomość należy wypełnić odrębne załączniki.

3. Nr załącznika 2

A. PRZEZNACZENIE FORMULARZA

4. Niniejszy formularz stanowi załącznik do (zaznaczyć właściwy kwadrat):

1. deklaracji DN-1 2. informacji IN-1

B. DANE PODATNIKA

* - dotyczy podatnika niebędącego osobą fizyczną

** - dotyczy podatnika będącego osobą fizyczną

B.1. DANE IDENTYFIKACYJNE

5. Rodzaj podatnika (zaznaczyć właściwy kwadrat):

1. osoba fizyczna 2. osoba prawna 3. jednostka organizacyjna, w tym spółka, nieposiadająca osobowości prawnej

6. Nazwa pełna * / Nazwisko **

BG TRADING SP. z o.o

7. Nazwa skrócona * / Pierwsze imię, drugie imię **

8. Identyfikator REGON

0616 85884

9. Numer PESEL **

C. DANE O NIERUCHOMOŚCIACH I OBIEKTACH BUDOWLANYCH PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU LUB ZWOLNIENIU

C.1. POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI

10. Położenie nieruchomości (adres), powierzchnia

2A-500 BIŁA PODLASKA, ul. SIOŁCINA
pow. 384 m²

C.2. TYTUŁ PRAWNY (zaznaczyć właściwy kwadrat).

11. Rodzaj własności

1. własność 2. współwłasność

12. Rodzaj posiadania samoistnego

1. posiadanie 2. współposiadanie

13. Rodzaj użytkowania

1. użytkowanie wieczyste 2. współużytkowanie wieczyste

14. Rodzaj posiadania zależnego

1. posiadanie 2. współposiadanie

C.3. IDENTYFIKATORY GEODEZYJNE DZIAŁEK, BUDYNKÓW, LOKALI ¹⁾

15. Działki ewidencyjne

921 / 2

16. Budynki

17. Lokale

C.4. KSIĘGA WIECZYSTA – uchwała RIO w Lublinie z dnia 22 grudnia 2015 r.

18. Numer księgi wieczystej (zbioru dokumentów)

LI 113 / 0008055 / 5

19. Nazwa sądu

SĄD REJ. BIŁA PODLASKA

¹⁾ Identyfikatory wykazuje się, jeżeli zostały nadane.

1. Numer Identyfikacji Podatkowej podatnika – jeżeli go obowiązuje 5377 26 2 76 20	2. Nr dokumentu	Załącznik nr 3 do uchwały Nr XII/87/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 listopada 2015 r.
--	-----------------	--

ZN-1/A

DANE O NIERUCHOMOŚCIACH

Załącznik ZN-1/A przeznaczony jest dla jednej nieruchomości. W przypadku, gdy podatnik posiada na terenie gminy więcej niż jedną nieruchomość należy wypełnić odrębne załączniki.

3. Nr załącznika 3

A. PRZEZNACZENIE FORMULARZA

4. Niniejszy formularz stanowi załącznik do (zaznaczyć właściwy kwadrat):

1. deklaracji DN-1 2. informacji IN-1

B. DANE PODATNIKA

* - dotyczy podatnika niebędącego osobą fizyczną

** - dotyczy podatnika będącego osobą fizyczną

B.1. DANE IDENTYFIKACYJNE

5. Rodzaj podatnika (zaznaczyć właściwy kwadrat):

1. osoba fizyczna 2. osoba prawna 3. jednostka organizacyjna, w tym spółka, nieposiadająca osobowości prawnej

6. Nazwa pełna * / Nazwisko **

BE TRADING SP. z o.o.

7. Nazwa skrócona * / Pierwsze imię, drugie imię **

8. Identyfikator REGON

0676 858 84

9. Numer PESEL **

C. DANE O NIERUCHOMOŚCIACH I OBIEKTACH BUDOWLANYCH PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU LUB ZWOLNIENIU

C.1. POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI

10. Położenie nieruchomości (adres), powierzchnia

**ul. Siodolna 17
pol. 18507 m²**

C.2. TYTUŁ PRAWNY (zaznaczyć właściwy kwadrat):

11. Rodzaj własności

1. własność 2. współwłasność

12. Rodzaj posiadania samolstnego

1. posiadanie 2. współposiadanie

13. Rodzaj użytkowania

1. użytkowanie wieczyste 2. współużytkowanie wieczyste

14. Rodzaj posiadania zależnego

1. posiadanie 2. współposiadanie

C.3. IDENTYFIKATORY GEODEZYJNE DZIAŁEK, BUDYNKÓW, LOKALI ¹⁾

15. Działki ewidencyjne

889 / 4

16. Budynki

17. Lokale

C.4. KSIĘGA WIECZYSTA – uchwała RIO w Lublinie z dnia 22 grudnia 2015 r.

18. Numer księgi wieczystej (zbioru dokumentów)

Lu 113/000 d/9613/0

19. Nazwa sądu

Sąd Rejonowy Biała Podlaska

¹⁾ Identyfikatory wykazuje się, jeżeli zostały nadane.

Polisa Bezpieczny Biznes nr 64767978



Okres ubezpieczenia: Od 29.08.2019 r. godz: 00:00 do 28.08.2020 r. godz: 24:00

Klient

Ubezpieczający / Ubezpieczony: BG Trading sp.z o.o., REGON: 061685884
Dane kontaktowe: ul. Sidorska 84, 21-500 Biała Podlaska, e-mail: Lkrynski@bfrmfurnicon.pl, nr telefonu: +48502711011

Oddział Lublin
ul. Spokojna 2
20-074 Lublin

Pośrednik:
Zdzisław Herbut,
numer: 116691
nr telefonu: +48604274312
Zdzislaw.Herbut@port.allianz.pl

Data sporządzenia: 28.08.2019 r.

Ubezpieczenie mienia

Miejsce ubezpieczenia: ul. Sidorska 83, 21-500 Biała Podlaska

Rodzaj ubezpieczonej działalności w miejscu ubezpieczenia (według klasyfikacji PKD 2007):
PKD właściciela: 6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
PKD najemcy: 3109Z - Produkcja pozostałych mebli

Ubezpieczenie mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych w miejscu ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Zakres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia [zł]	System ubezpieczenia
Budynki/lokale (konstrukcja: niepalna)	Rozszerzony* z wyłączeniem ryzyka powodzi	4 000 000, w wartości odtworzeniowej	Sumy stałe
Elementy działki		20 000	Sumy stałe
Maszyny, urządzenia, wyposażenie		120 000, w wartości odtworzeniowej	Sumy stałe
Budynki/lokale niepalne, elementy działki, maszyny, urządzenia, wyposażenie	Przepięcie	50 000	Pierwsze ryzyko
Budynki/lokale niepalne, elementy działki, maszyny, urządzenia, wyposażenie	Wandalizm	10 000	Pierwsze ryzyko
Biznes Assistance	Zgodny z OWU	Zgodna z OWU	Pierwsze ryzyko

*Rozszerzony – pożar, uderzenie pioruna, eksplozja, implozja, upadek lub uderzenie statku powietrznego, uderzenie pojazdu, uderzeniowa fala dźwiękowa, trzęsienie ziemi, obsunięcie się ziemi, zapadanie się ziemi, lawina, dym i sadza, upadek drzew i budowli, wiatr, grad, deszcz, napór śniegu i lodu, pęknięcie mroźne, zalanie, katastrofa budowlana.

Wysokość franszyzy redukcyjnej w poszczególnych rodzajach ubezpieczenia mienia (dotyczy wszystkich ubezpieczonych lokalizacji)

Franszyza redukcyjna w poszczególnych rodzajach ubezpieczenia
Ubezpieczenie mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych oraz szyb i przedmiotów szklanych od stłuczenia - zgodnie z OWU

Klauzule dodatkowe do ubezpieczenia mienia (dotyczą wszystkich ubezpieczonych lokalizacji)

149-21

Klauzula	Dotyczy ubezpieczenia (OG/KR/EEI/Cargo)*	Suma ubezpieczenia [zł]
Nr 1 - Automatycznego pokrycia Franszyza redukcyjna: zgodna z OWU	OG	Zgodna z OWU
Nr 2 - Kosztów dodatkowych Franszyza redukcyjna: zgodna z OWU	OG	Zgodna z OWU
Nr 3 - Ubezpieczenia zewnętrznego Franszyza redukcyjna: zgodna z OWU	OG	Zgodna z OWU
Nr 4 - Automatycznego ubezpieczenia rzeczy ruchomych w nowych miejscach ubezpieczenia Franszyza redukcyjna: zgodna z OWU	OG	Zgodna z OWU
Nr 5 - Przemieszczenia pomiędzy miejscami ubezpieczenia Franszyza redukcyjna: zgodna z OWU	OG	Zgodna z OWU
Nr 15 - Ubezpieczenia utraty czyszczenia i ponoszenia kosztów najmu zastępczego budynku/lokalu Franszyza redukcyjna: zgodna z OWU	OG	100 000
Asysta Prawna	OG	Zgodna z OWU

*OG – mienie od pożaru i innych zdarzeń losowych, KR – mienie od kradzieży z włamaniem i rabunku, EEI – ubezpieczenie sprzętu elektronicznego, Cargo – ubezpieczenie mienia w transporcie

Składka łączna za ubezpieczenie mienia od pożaru i innych zdarzeń losowych oraz szyb i przedmiotów szklanych od stłuczenia:	7 458 zł
Składka łączna za klauzule dodatkowe:	103 zł
Składka łączna za ubezpieczenie mienia:	7 561 zł

630.08



Płatności

Składka do zapłaty: 7 561 zł

Termin płatności: składka płatna jednorazowo w kwocie 7 561 zł, przelewem na konto TUiR Allianz Polska S.A. nr 73 1240 2092 9521 0000 6476 7978, tytułem: 64767978, do dnia 28.08.2019r.

Oświadczenia składane przez Ubezpieczającego w związku z zawarciem ww. umowy (umów) ubezpieczenia

Poniższym własnoręcznym podpisem potwierdzam, że:

1. Dane zawarte w ww. polisie/polisach są prawdziwe i zgodne z moją najlepszą wiedzą. W przypadku zatajenia lub podania nieprawdziwych danych Allianz nie ponosi odpowiedzialności na warunkach przewidzianych przez przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Oświadczenia stanowią integralną część ww. polisy/polis z dnia 28.08.2019 r. wydrukowanych z systemu informatycznego Allianz i nie zawierających adnotacji odręcznych. Wszystkie adnotacje odręczne na polisie/polisach są nieważne (niniejsze ustalenie nie dotyczy ustanowienia cesji praw z polisy).
3. Allianz ma prawo wezwać mnie do zapłaty składki ubezpieczeniowej z tytułu różnicy pomiędzy składką jaka powinna zostać zapłacona przeze mnie zgodnie ze stanem faktycznym z chwili zawierania umowy, a składką wyliczoną przez Allianz na podstawie informacji podanych przeze mnie, jeżeli okażą się one niezgodne z danymi dotyczącymi dotychczasowego przebiegu ubezpieczenia u pozostałych ubezpieczycieli.
4. Oświadczam, że przed złożeniem mi propozycji zawarcia niniejszej umowy ubezpieczenia przeprowadzono badanie moich wymagań i potrzeb w celu weryfikacji czy proponowana umowa jest z nimi zgodna w zakresie ochrony ubezpieczeniowej. Przed zawarciem umowy ubezpieczenia przekazano mi dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym (kartę produktu) oraz dokument informacyjny zawierający informacje, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2017 r. o dystrybucji ubezpieczeń.

Klauzula reklamacyjna

W przypadku klienta będącego osobą fizyczną wniosek o rozpatrzenie sprawy może zostać złożony do Rzecznika Finansowego. Zgodnie z art. 37 ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmiotu rynku finansowego i o rzeczniku finansowym Allianz jest zobowiązany do udziału w pozasądowym postępowaniu w sprawie rozwiązywania sporów, które jest przeprowadzone przez Rzecznika Finansowego (adres strony internetowej Rzecznika Finansowego www.rf.gov.pl)

Pozew lub wniosek o rozpatrzenie sprawy może zostać złożony do sądu polubownego działającego przy Komisji Nadzoru Finansowego. Rozpatrzenie sprawy przez sąd polubowny wymaga zgody Allianz.

Oświadczenia szczególne do polisy ubezpieczenia Bezpieczny Biznes nr 64767978

Poniższym własnoręcznym podpisem potwierdzam, że:

- Otrzymałem polisę ubezpieczeniową nr 64767978 stanowiącą potwierdzenie zawarcia umowy (umów) ubezpieczenia na podstawie OWU określonych z pkt 2.
- Przed zawarciem umowy otrzymałem:
 - ogólne warunki ubezpieczenia (OWU) Bezpieczny Biznes zatwierdzone uchwałą Zarządu TU/R Allianz Polska S.A. nr 158/2018, oraz zapoznałem się z ich treścią i po uzyskaniu wyjaśnień od pośrednika wybrałem najodpowiedniejszy dla siebie wariant umowy.
- Oświadczam, że we wskazanym/-ych w umowie ubezpieczenia miejscu/-ach ubezpieczenia prowadzona jest działalność gospodarcza wg kodów PKD zadeklarowanych na polisie.
- Ubezpieczający oświadcza, że finansuje koszt składki ubezpieczeniowej.
- Oświadczenia do sekcji ubezpieczenie mienia:

Oświadczenia do miejsca ubezpieczenia: ul. Siodorska 83, 21-500 Biała Podlaska			
Oświadczam, że wszystkie, ubezpieczone w miejscu ubezpieczenia, budynki/lokale są o konstrukcji niepalnej.			
Czy w ramach ubezpieczonych na sumy stałe grup mienia ubezpieczono całość mienia z tych grup lub czy dołączono wykaz ubezpieczonego mienia?	Czy mienie w miejscu ubezpieczenia posiada zabezpieczenia przeciwkradzieżowe zgodnie z OWU?	Dodatkowe zabezpieczenia stosowane w miejscu ubezpieczenia	Liczba i wartość szkód w miejscu ubezpieczenia w ostatnich 36 miesiącach (powódź -10 lat)
Ubezpieczenie od pożaru i innych zdarzeń losowych: Ubezpieczono całość mienia, bez wykazu	nie dotyczy		Liczba szkód (z wyjątkiem powodzi): 0 Wartość szkód (z wyjątkiem powodzi): 0 zł Liczba powodzi w miejscu ubezpieczenia: 0 Wartość szkód powodziowych: 0 zł
Czy dana lokalizacja wynajmowana jest innemu podmiotowi?			Tak
Czy w danej lokalizacji prowadzona jest wyłącznie działalność biurowa?			Nie

*Budynki/lokale niepalne to takie budynki/lokale, których konstrukcja nośna (ściany, słupy, szkielet) nie jest wykonana z drewna, płyt warstwowych wypełnionych styropianem lub pianką poliuretanową oraz pokrycie dachowe nie jest wykonane z trzciny, trawy, desek, wióra, gontu drewnianego, strzechy.

6. Do polisy dołączono:

Lp.	Nazwa załącznika
1.	Zdjęcia (liczba: 5)

Klauzula informacyjna

Informujemy, że podane przez Panią/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. (Administratora), z siedzibą przy ul. Rodziny Hiszpańskich 1, 02-685 Warszawa. Podane przez Panią/Pana dane osobowe będą przechowywane do momentu przedawnienia ewentualnych roszczeń lub wygaśnięcia obowiązku przechowywania danych wynikającego z przepisów prawa, w szczególności obowiązku przechowywania dokumentów księgowych. Administrator przestanie wcześniej przetwarzać dane na potrzeby marketingu bezpośredniego, jeżeli zgłosi Pani/Pan sprzeciw wobec przetwarzania Pani/Pana danych w tych celach. W razie przetwarzania danych osobowych dla celów marketingowych, w oparciu o wyrażoną przez Panią/Pana zgodę, Administrator będzie przechowywał Pani/Pana dane do momentu wycofania zgody.

Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych (IOD), z którym można kontaktować się pod adresem pocztowym siedziby Administratora, elektronicznie poprzez adres e-mail: IOD@allianz.pl, lub poprzez formularz kontaktowy dostępny na stronie internetowej www.allianz.pl, we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych osobowych.

Podane przez Panią/Pana dane mogą być przetwarzane w celu:

- ✓ oceny ryzyka ubezpieczeniowego, w tym w sposób zautomatyzowany w ramach profilowania klientów przed zawarciem umowy - podstawą prawną przetwarzania jest obowiązek prawny ciążyący na Administratorze
- ✓ zawarcia umowy ubezpieczenia - podstawą prawną przetwarzania jest niezbędność przetwarzania danych do zawarcia i wykonywania umowy
- ✓ wykonania umowy ubezpieczenia - podstawą prawną przetwarzania jest niezbędność przetwarzania danych do wykonywania umowy
- ✓ marketingu bezpośredniego produktów i usług własnych Administratora, w tym w celach analitycznych i profilowania - podstawą prawną przetwarzania danych jest niezbędność przetwarzania do realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora, gdzie uzasadnionym interesem Administratora jest prowadzenie marketingu bezpośredniego własnych produktów i usług
- ✓ automatycznego podejmowania decyzji, w tym profilowania dla określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów lub usług oraz przedstawienia odpowiedniej oferty - podstawą prawną przetwarzania danych jest wyrażona przez Panią/Pana wyrażona zgoda
- ✓ analitycznym oraz statystycznym, w tym profilowania - podstawą prawną przetwarzania danych jest niezbędność przetwarzania do realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora, gdzie uzasadnionym interesem Administratora jest możliwość dokonywania analiz i statystyk
- ✓ wypełniania przez Administratora obowiązków wynikających z przepisów prawa, w tym przepisów o rachunkowości - podstawą prawną przetwarzania danych jest niezbędność do wypełnienia obowiązku prawnego ciążyącego na Administratorze
- ✓ przeciwdziałania przestępstwom ubezpieczeniowym - podstawą prawną przetwarzania danych jest niezbędność przetwarzania do realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora, gdzie uzasadnionym interesem Administratora jest możliwość przeciwdziałania i ścigania przestępstw popełnianych na szkodę Administratora
- ✓ dochodzenia roszczeń związanych z zawartą umową ubezpieczenia - podstawą prawną przetwarzania danych jest niezbędność przetwarzania do realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora, gdzie uzasadnionym interesem Administratora jest możliwość dochodzenia przez niego roszczeń
- ✓ reasekuracji ryzyk - podstawą prawną przetwarzania danych jest niezbędność przetwarzania do realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora, gdzie uzasadnionym interesem Administratora jest zmniejszenie ryzyka ubezpieczeniowego

Podane przez Panią/Pana dane osobowe mogą zostać udostępnione podmiotom spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) umiejscowionym w Indiach, które to państwo nie zostało uznane przez Komisję Europejską za zapewniające odpowiedni stopień ochrony danych osobowych. Przekazanie danych osobowych ww. podmiotom odbywa się na podstawie standardowych klauzul ochrony danych przyjętych przez Komisję Europejską, przez co podlegają odpowiednim zabezpieczeniom w zakresie ochrony prywatności oraz praw i wolności osoby, których dotyczą. Kopia standardowych klauzul umownych może być uzyskana od Administratora.

Podanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oceny ryzyka ubezpieczeniowego jest wymogiem ustawowym, a ich niepodanie skutkować będzie brakiem możliwości zawarcia umowy ubezpieczenia. W pozostałym zakresie podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia i wykonywania umowy ubezpieczenia.

Podanie danych osobowych do realizacji celów marketingowych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia i wykonywania umowy ubezpieczenia. Podane przez Pana/Panią dane identyfikacyjne, wszystkie dane kontaktowe, dane polisowe oraz historię umów ubezpieczenia, z wyjątkiem danych o stanie zdrowia

Podane przez Panią/Pana dane osobowe mogą zostać udostępnione następującym zakładom reasekuracji AWP Health & Life SA, 7 rue Dora Maar, 93400 Saint Ouen, France, Allianz SE, Königginstrasse 28, D-80802 München, Germany, General Reinsurance AG, Vienna Branch, Wächtergasse 1, 1010 Vienna Austria, AWP P&C S.A. Oddział w Polsce, ul. Domaniewska 50B, 02-672 Warszawa, Polska, Partner Reinsurance Europe SE Zurich Branch, Bellevestrasse 36, 8034 Zurich, Switzerland, Sogécap, Tour D2, 17 bis place des Reflets, 92919 Paris La Défense Cedex, France. Dane zostaną udostępnione wyłącznie temu z zakładów reasekuracji, który reasekuruje daną umowę ubezpieczenia.

Podane przez Panią/Pana dane osobowe, o ile jest to zasadne, mogą zostać udostępnione m.in. innym zakładom ubezpieczeń, podmiotom świadczącym usługi prawne, placówkom medycznym, podmiotom z grupy Allianz. Podmioty z grupy Allianz oznacza Allianz SE z siedzibą w Monachium oraz grupę podmiotów kontrolowanych bezpośrednio lub pośrednio przez Allianz SE z siedzibą w Monachium, tj. m.in. Towarzystwo Ubezpieczeń Allianz Życie Polska S.A., Powszechnie Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A., Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych Allianz Polska S.A., Allianz Polska Services sp. z o.o. (adres siedziby ww. podmiotów: ul. Rodziny Hiszpańskich 1, 02-685 Warszawa). Ponadto, Pani/Pana dane mogą zostać przekazane podmiotom przetwarzającym dane osobowe na zlecenie Administratora, m.in.: agentom ubezpieczeniowym, warszatom naprawczym, podmiotom przetwarzającym dane w celu windykacji należności, centrom telefonicznym, podmiotom świadczącym usługi pocztowe, dostawcom usług IT, przy czym takie podmioty przetwarzają dane na podstawie umów zawartych z Administratorem i wyłącznie zgodnie z poleceniami Administratora.

W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych, decyzje dotyczące Pani/Pana będą podejmowane w sposób zautomatyzowany tj. bez wpływu człowieka. Decyzje te będą dotyczyły wysokości składki ubezpieczeniowej i oparte będą o profilowanie, tj. automatyczną ocenę ryzyka ubezpieczeniowego dotyczącego zawarcia z Panią/Panem umowy ubezpieczenia. Dla przykładu, im więcej szkód miało miejsce w analizowanym okresie, tym większe może być ryzyko ubezpieczeniowe i w związku z tym składka ubezpieczeniowa może być wyższa. Oznacza to, że wysokość składki ubezpieczeniowej wyliczona zostanie na podstawie automatycznej oceny ryzyka ubezpieczeniowego. W związku ze zautomatyzowanym podejmowaniem decyzji dotyczących wysokości składki ubezpieczeniowej, ma Pani/Pan prawo do zakwestionowania tej decyzji, do wyrażenia własnego stanowiska lub do uzyskania interwencji człowieka tj. przeanalizowania danych i podjęcia decyzji przez człowieka. Decyzje będą podejmowane m.in. na podstawie podanych przez Panią/Pana danych dotyczących:

✓ przebiegu ubezpieczenia, historii szkodowej w ostatnich 2 latach

Przysługuje Pani/Panu prawo do:

- ✓ dostępu do treści swoich danych, żądania ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia ich przetwarzania
- ✓ wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych w zakresie, w jakim podstawą przetwarzania danych osobowych jest prawnie uzasadniony interes Administratora. W szczególności przysługuje Pani/Panu prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych na potrzeby marketingu bezpośredniego oraz profilowania
- ✓ wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych
- ✓ wycofania zgody w zakresie, w jakim podstawą przetwarzania danych osobowych jest zgoda. Wycofanie zgody nie ma wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem
- ✓ przeniesienia danych osobowych, tj. do otrzymania od Administratora informacji o przetwarzanych danych osobowych, w ustrukturyzowanym, powszechnie używanym formacie nadającym się do odczytu maszynowego, w zakresie, w jakim Pani/Pana dane są przetwarzane w celu zawarcia i wykonywania umowy ubezpieczenia lub na podstawie zgody. Przekazane dane osobowe może Pani/Pan przesłać innemu administratorowi danych

W celu skorzystania z powyższych praw należy skontaktować się z Administratorem danych lub z inspektorem ochrony danych, do których dane kontaktowe wskazane zostały wyżej.

Zgody dodatkowe

Wyrażam dobrowolną zgodę na przesłanie polisy potwierdzającej zawartą umowę ubezpieczenia na wskazany przeze mnie adres email.

Zgoda klienta na elektroniczną obsługę umowy ubezpieczenia

Chcę, aby moja umowa ubezpieczenia była obsługiwana elektronicznie, dlatego zgadzam się na przekazywanie mi drogą elektroniczną (przez e-mail, SMS/MMS, internetowe konto klienckie):

- propozycji zawarcia umowy na kolejny okres ubezpieczenia
- powiadomień o zbliżającym się terminie płatności składki

Zgoda klienta na otrzymywanie informacji marketingowych, w tym o ofercie, promocjach i zniżkach drogą elektroniczną

Wyrażam zgodę na kontakt marketingowy poprzez:

- wiadomości e-mail
- wiadomości sms/mms


Miejscowość i data

28.08.2019

BG Trading Sp. z o.o.

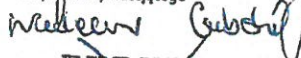
ul. Siderska 83

21-500 Biała Podlaska

NIP 5372627620, REGON 061685884

z up- Lukon Kupiński

Podpis Ubezpieczającego



FURNICON

Bialskie Fabryki Mebli Sp. z o.o.

ul. Siderska 83

21-500 Biała Podlaska

NIP 537-262-4739


Pieczęć i podpis przedstawiciela TUiR Allianz Polska SA.

20-074 Lublin, ul. Spokojna
tel. 604 274 312

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

op. Prezydent Miasta

mgr Andrzej Piętkiewicz

Prezydent Miasta

zastępca



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



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