ProRes
Consulting Nieruchomości
www.prores.com.pl

mgr inż. Artur Olczak – Rzeczoznawca majątkowy
nr uprawnień 5702
05 – 220 Zielonka, ul. Januszewicza 23/2
tel. 604 645 028, e-mail: a.olczak@prores.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

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

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

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

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ARTUR OLCZAK
05-220 ZIELONKA
UL. JANUSZEWICZA 23/2
TEL. 604-645-028
UPRAWNIENIA NR 5702

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Opis nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ew. nr 921/2 o powierzchni gruntu 384m^2, położona w obrębie ew. nr 0003 Biała Podlaska, gmina m. Biała Podlaska, powiat Biała Podlaska, woj. lubelskie. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa użytkowania wieczystego gruntu. Nieruchomość położona na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XII/53/07 Rady Miasta biała Podlaska z dnia 24 września 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA". Przedmiotowa nieruchomość położona na obszarze oznaczonym jako 9KDL – droga publiczna lokalna. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LU1B/00008059/5. Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
Cel wyceny:	Celem niniejszej wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Oszacowana wartość nieruchomości:	Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej oszacowaną w podejściu porównawczym metodą porównani parami, szacuje się na kwotę: $W_R = 9\,308$ zł **(dziewięć tysięcy trzysta osiem złotych)** **określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT** Wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej, szacuje się na kwotę: $W_L = 6\,938$zł **(sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem złotych)** **określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT**
Autor operatu:	**mgr inż. Artur Olczak** **Uprawnienia Nr 5702**
Daty istotne dla określenia wartości:	Data sporządzenia operatu szacunkowego: 21.06.2022 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 21.06.2022 Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 21.06.2022 Data dokonania oględzin nieruchomości: 25.05.2022
Data i podpis:	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ARTUR OLCZAK 05-220 ZIELONKA UL. JANUSZEWICZA 23/2 TEL. 604 645 028 UPRAWNIENIA NR 5702 21.06.2022

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 5
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 7
5.3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości 11
5.4. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej 12
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI 12
7. SPOSÓB WYCENY 14
7.1. Pojęcia podstawowe wartości rynkowej 14
7.2. Wybór podejścia i metody 16
7.3. Procedura szacowania dla metody porównani parami 17
8. ANALIZA RYNKU 18
8.1. Aktualizacja cen przyjętych do porównań ze względu na upływ czasu 19
8.2. Analiza transakcji przyjętych do porównań 19
8.3. Określenie wag cech rynkowych 19
8.4. Określenie cech rynkowych i ich oceny 19
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI 20
9.1. Obliczenie zakresów kwotowych poprawek 20
9.2. Charakterystyka wycenianego prawa w aspekcie cech 20
10. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ 21
11. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 23
12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I WNIOSKI 24
13. KLAUZULE I USTALENIA ODATKOWE 25
14. ZAŁĄCZNIKI 25

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

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

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

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

1.2. Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

3.1. Podstawa formalna

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

3.2. Podstawy prawne

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

3.3. Podstawy metodologiczne

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

3.4. Źródła danych merytorycznych

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

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI

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

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU

5.1. Stan prawny

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

Stan prawny na podstawie księgi wieczystej KW LU1B/00008059/5
Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość
Dział I-O
Województwo: lubelskie; powiat: m. Biała Podlaska, gmina: m. Biała Podlaska, miejscowość: Biała Podlaska
działka: 921/2, Nr obrębu: 3; Ulica: Stodolna, sposób korzystania: Dr - drogi; obszar: 0,0384ha
Budynek: Ulica: H. Sawickiej, Łomaska

Dział I - Sp
Sposób korzystania: DZIAŁKI GRUNTU ODDANE W UZYTKOWANIE WIECZYSTE DO DNIA 05-12-2089 ROKU I STANOWIACE ODREBNE OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOSCI BUDYNKI I URZADZENIA ZAKŁADU NR 1.w użytkowaniu wieczystym do dnia 2089-12-05
Dział II
Własność: SKARB PAŃSTWA, udział: 1/1
Użytkownik wieczysty: BG TRADING SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA, Biała Podlaska, Wielkość udziału: 1/1;
Dział III
Nr wzmianki: DZ. KW. / LU1B / 4196 / 22 / 1
Opis wzmianki: WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOSCI
Chwila zamieszczenia: 2022-04-28-11.41.30.281335

Dział IV
Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA ŁACZNA
Suma: 7000000,00
Suma słownie: SIEDEM MILIONÓW
Waluta sumy: ZŁ
Nr wierzytelności: 1
Wierzytelność: KTEDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY
Stosunek prawny: UMOWA NR 4/15/IDZ/B Z DNIA 25 LUTEGO 2015R.
Nr wierzytelności: 2
Wierzytelność: KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY
Stosunek prawny: UMOWA NR 144/16/ORB/B Z DNIA 29 WRZESNIA 2016R.
Nr wierzytelności: 3
Wierzytelność: KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY
Stosunek prawny: UMOWA NR 45/18/ORK/B Z DNIA 18 MAJA 2018R.
Księgi współobciążone: LU1B / 00123452 / 2, LU1B / 00029613/0, LU1B / 00008180/ 2
Rodzaj zmiany: W POLU 4.4.1.8 DODANO WIERZYTELNOSC I STOSUNEK PRAWNY, W POLU 4.4.1.8 DODANO WIERZYTELNOSC I STOSUNEK PRAWNY
Wierzyciel: BANK SPÓŁDZIELCZY, BIAŁA PODLASKA

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma: 76543,50
Suma słownie: SIEDEMDZIESIAT SZESC TYSIECY PIECSET CZTERDZIESCI TRZY 50/100
Waluta sumy: ZŁ
Wierzytelność: NALEZNOSC OKRESLONA W TYTULE WYKONAWCZYM NR 0602-SEW.723.1147.2018 Z DNIA 8 CZERWCA 2018R.
Wierzyciel: NACZELNIK URZEDU SKARBOWEGO, BIAŁA PODLASKA

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

Stan prawny na podstawie wypisu z rejestru gruntów
Województwo: lubelskie
Powiat: Biała Podlaska
Jednostka ewidencyjna: 066101_1 Biała Podlaska
Obręb ewidencyjny: 0003 Obręb 3
Jednostka rejestrowa gruntów: G.2176

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

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

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

5.2. Położenie, lokalizacja i czynniki środowiskowe

Biała Podlaska jest miastem na prawach powiatu, położonym we wschodniej Polsce, w północnej części województwa lubelskiego. Miasto z powierzchnią 4940ha jest największym z miast Podlasia Południowego. Gmina miejska ze wszystkich stron otoczona jest gminą wiejską Biała Podlaska, której siedziba znajduje się na terenie miasta. Biała Podlaska jest również siedzibą powiatu bialskiego. W odległości 145 km w linii prostej od Białej Podlaskiej znajduje się Warszawa, zaś w zasięgu do 600 km leżą kolejne dwa miasta stołeczne: Wilno i Mińsk oraz inne znaczące ośrodki miejskie. Najbliżej położonym miastem, w odległości około 26km, jest Międzyrzec Podlaski. Biała Podlaska usytuowana jest w obszarze głównego europejskiego korytarza transportowego Morze Północne - Bałtyk (drogowego oraz kolejowego), dzięki czemu posiada dogodny dostęp między innymi do portów lotniczych w Warszawie. Miasto leży w niewielkiej odległości od granicy państwowej z Republiką Białorusi, w pobliżu projektowanej autostrady A2 i linii kolejowej magistrali międzynarodowej E-20 łączącej Berlin z Moskwą. Jednostka znajduje się w niemal równej odległości od głównych ośrodków Metropolii Górnośląskiej oraz Aglomeracji Mińska. 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 geografią miasta. Gmina podzielona jest na 41 sołectw: Cełujki, Cicibór Duży, Cicibór Mały, Czosnówka, Dokudów Pierwszy, Dokudów Drugi, Grabanów, Hola, Hrud, Husinka, Janówka, Jaźwiny, Julków, Kaliłów, Krzymowskie, Lisy, Łukowce, Michałówka, Młyniec, Ortel Książęcy, Perkowice, Pojelce, Porosiuki, Pólko, Rakowiska, Roskosz, Sitnik, Sławacinek Nowy, Sławacinek Stary, Styrzyniec, Surmacze, Swory, Sycyna, Terebela, Wilczyn, Woroniec, Woskrzenice Duże, Woskrzenice Małe, Wólka Plebańska, Zabłocie. Ze względu na położenie gminy wokół miasta na jej terenie postępują procesy suburbanizacyjne w szczególności na terenie miejscowości sąsiadujących z miastem, tj. w miejscowościach: Rakowiska, Sławacinek
Stary, Grabanów, Czosnówka oraz Cicibór Duży.

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

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

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

Ujemne saldo migracji i malejąca liczba osób w wieku produkcyjnym na terenie miasta, nie sprzyja rozwojowi miejskiego rynku pracy. Dlatego też głównym czynnikiem mającym wpływ na gospodarkę Białej Podlaskiej jest wiodąca rola miasta jako powiatu i jego silna pozycja w regionie, za czym idzie wysoki udział migracji wahadłowych 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 wahadłowych.

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 najwięcej 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.

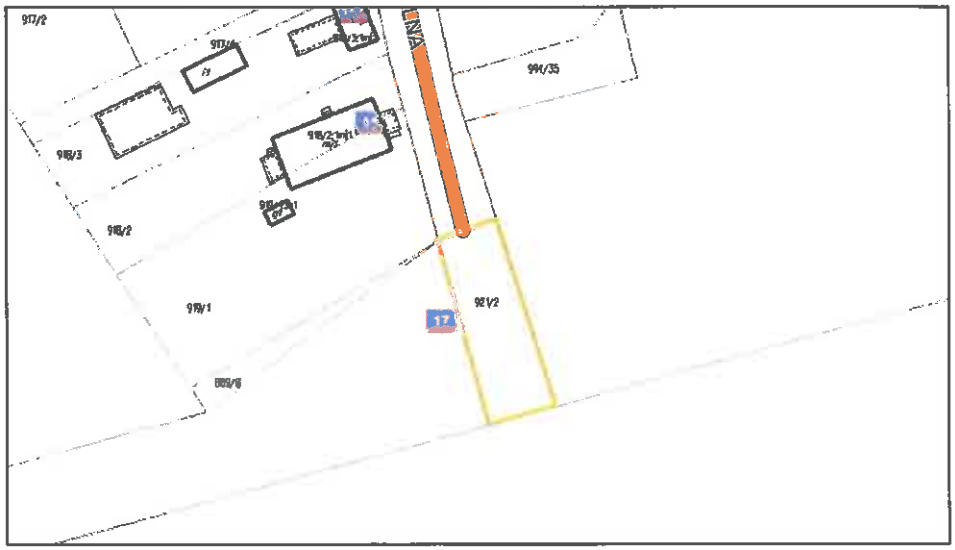
Lokalizacja szczegółowa

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

Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

5.3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

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

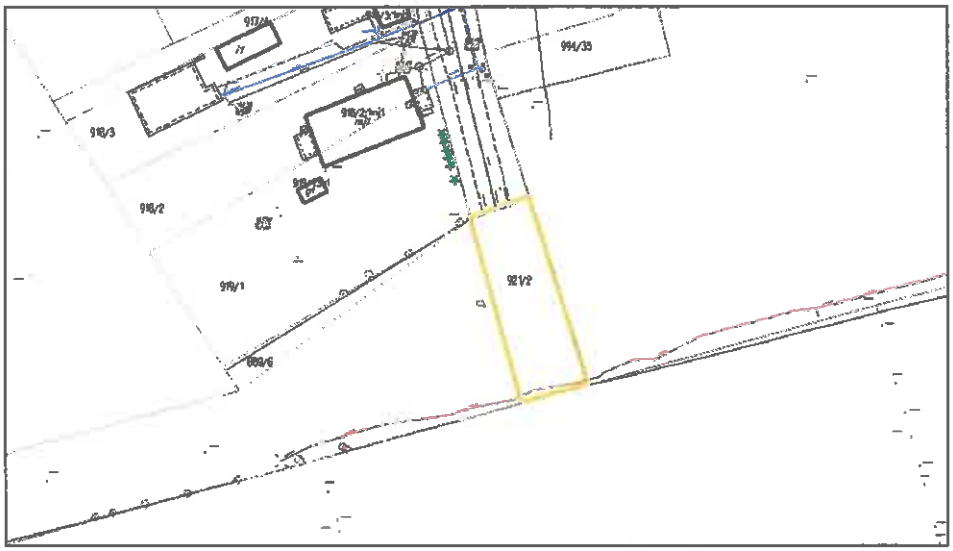


Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

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

5.4. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej

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



Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Biała Podlaska

Ustalenia szczegółowe dla obszaru:
§ 15
Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
1) Powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z wojewódzkim, powiatowym oraz gminnym układem komunikacyjnym poprzez:
a) ulicę Daleką w ciągu drogi wojewódzkiej nr 812 o klasie G,
b) ulicę Koncertową zbiorczą o klasie Z,
c) ulicę Łomaską zbiorczą o klasie Z,
d) ulicę Witoroską lokalną o klasie L
e) pozostałe ulice jako drogi lokalne i dojazdowe o klasie L i D.
2) Dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów plan miejscowy ustala następujący układ komunikacyjny:
1 KD-G ulica Daleka –G – o szerokości w liniach rozgraniczających 40 m z poszerzeniami w obrębie skrzyŜowań, jezdnia dwupasmowa 2 x 3,5 m ze środkowym pasem zieleni, obustronnie ciągi pieszojezdne o szerokości po 5 m.
2 KD-Z ulica Koncertowa –Z – szerokość w liniach rozgraniczających 30 – 40 m z poszerzeniami w obrębie skrzyŜowań, jezdnia 2 x 3,5 m, obustronnie ciągi pieszojezdne o szerokości 5,0 m na odcinkach występowania licznych zjazdów na posesje.
3 KD-Z ulica Łomaska (jej północno-zachodni odcinek) – Z – szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 15 – 20 m, szerokość jezdni 7 – 9 m.
4 KD-Z ulica Łomaska (odcinek od ul. Kolejowej do torów kolejowych) – Z – j.w.
5 KD-L ulica Witoroska – L – szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego 15 – 22 m, szerokość jezdni 9 m.
6 KD-L ulica nowoprojektowana dla obsługi terenów 29 U,MN i 28 M/U – L – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 6 m.
7 KD-L ulica Boczna – L – szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego ok. 14 m, szerokość jezdni 7 m.
8 KD-L nowoprojektowana ulica dla obsługi terenu 33 P,SM,U – L – szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, szerokość jezdni 7 m. Ulice zachowujące swoje dotychczasowe parametry, tj 7 – 12 m i szerokości jezdni 5 – 6 m, tj.:
9 KD-L ulica Stodolna – L
10 KD-D ulica Podłączna – D
11 KD-D ulica Krzywa – D
12 KD-D ulica łącząca Plac Trzech KrzyŜy z ulicą Krzywą – D
13 KD-D ulica Kołowa – D
14 KD-D ulica Zielona – D
15 KD-D ulica Wspólna – D
16 KD-D ulica Sportowa – D
17 KD-D ulica Kręta – D
18 KD-D ulica Klonowa – D
19 KD-D ulica Środkowa – D
20 KD-D ulica Przelotna – D
21 KD-D ulica Twarda – D
22 KD-D ulica Gromadzka – D
23 KD-D ulica Gromadzka – D
24 KD-D ulica dojazdowa do terenu 28 M/U

3) Ustala się, że wszystkie manewry pojazdów kołowych, związane z obsługa komunikacyjna terenu o określonym przeznaczeniu, odbywają się na terenie własnym inwestora w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu na drodze publicznej, do której przylega dana nieruchomość.
4) Obowiązuje zabezpieczenie potrzeb parkingowych wg następujących wskaźników:
   a) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej 1 m. p./1 mieszkanie,
   b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 2 m. p./1 budynek mieszkalny,
   c) w zabudowie usługowej, produkcyjnej 40 m. p./100 zatrudnionych lub 10 m. p/500 m2 powierzchni użytkowej,
   d) na terenie ogródków działkowych min. 20 m. p./100 działek.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. Pojęcia podstawowe wartości rynkowej

Zgodnie z Art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. „*Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*".

Interpretacja pojęć użytych w definicji
Pojęcie *szacunkowa kwota*
Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek 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 jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych" oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

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

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

Pojęcie *nieruchomość*
Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

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

Pojęcie *strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie*
Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny.

Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

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

7.2. Wybór podejścia i metody

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

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

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

Szczegółową procedurę wyceny nieruchomości m.in. w podejściu porównawczym przedstawia *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,* tj.:
§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości

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

§ 5 Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.
Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeśli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.
Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy."

Przy podejściu tym uwzględnia się następujące atrybuty porównawcze:

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

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

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

7.3. Procedura szacowania dla metody porównani parami

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

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

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

Zgodnie z metodyką wyceny w zbiorze transakcji porównawczych muszą się znaleźć transakcje, dla których istnieją oceny skrajne wszystkich cech, ale nie muszą one wystąpić jednocześnie w jednej transakcji. Ponadto zakres ocen dla poszczególnych cech nie w każdym przypadku stanowi pełne spektrum ocen dla ogółu nieruchomości, a jedynie zakres dla całego zbioru. Oznacza to, że ocena danej cechy na najwyższym lub najniższym poziomie odnosi się do najwyższego lub najniższego poziomu w danej próbce 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. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Analiza transakcji przyjętych do porównań

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

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

8.3. Określenie wag cech rynkowych

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

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

8.4. Określenie cech rynkowych i ich oceny

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

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

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

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Obliczenie zakresów kwotowych poprawek

Dla wybranych cech rynkowych obliczono następujące poprawki kwotowe:

Cena minimalna **Cmin = 22,96 zł/m^2**

Cena maksymalna **Cmax = 26,74 zł/m^2**

ΔC = Cmax - Cmin = 3,78 zł/m^2

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

9.2. Charakterystyka wycenianego prawa w aspekcie cech

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

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

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

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

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

10. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ

Dla nieruchomości wycenianej przyjęto następującą charakterystykę:

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

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

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość porównywana A

Lp.	Cecha	Udział cechy w ΔC [%]	Zakres kwotowy [zł/m²]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównywana A	Poprawka [zł/m²]
1	Lokalizacja	30%	1,13	Średnio korzystna	Mało korzystna	0,57
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30%	1,13	Mało korzystne	Korzystne	-1,13
3	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	25%	0,94	Mało korzystny	Średnio korzystny	-0,47
5	Klasa drogi	15%	0,57	Korzystna	Korzystna	0,00
		100%	3,78zł		**Poprawka łącznie**	-1,04zł

Cena nieruchomości A = 26,74 zł/m^2 ; $X_A \approx$ **25,70 zł/m^2**

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość porównywana B

Lp.	Cecha	Udział cechy w ΔC [%]	Zakres kwotowy [zł/m²]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównywana B	Poprawka [zł/m²]
1	Lokalizacja	30%	1,13	Średnio korzystna	Mało korzystna	0,57
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30%	1,13	Mało korzystne	Korzystne	-1,13
4	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	25%	0,94	Mało korzystny	Średnio korzystny	-0,47
5	Klasa drogi	15%	0,57	Korzystna	Korzystna	0,00
		100%	3,78zł		**Poprawka łącznie**	-1,04zł

Cena nieruchomości B = 22,96 zł/m^2 ; $X_B \approx$ **21,92 zł/m^2**

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość porównywana C

Lp.	Cecha	Udział cechy w ΔC [%]	Zakres kwotowy [zł/m²]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównywana C	Poprawka [zł/m²]
1	Lokalizacja	30%	1,13	Średnio korzystna	Korzystna	-0,57
2	Sąsiedztwo i otoczenie	30%	1,13	Mało korzystne	Mało korzystne	0,00
4	Stopień zurbanizowania gruntów sąsiednich	25%	0,94	Mało korzystny	Mało korzystny	0,00
5	Klasa drogi	15%	0,57	Korzystna	Średnio korzystna	0,57
		100%	3,78zł		**Poprawka łącznie**	00,00zł

Cena nieruchomości C = 25,11 zł/m^2 ; $X_C \approx$ **25,11 zł/m^2**

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

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

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

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

Przy zaokrągleniu do poziomu istotności wartość szacuje się na:

$$\boldsymbol{W_R = 9\ 308\ zł}$$

(dziewięć tysięcy trzysta osiem złotych)
określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT

11. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

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

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

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

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

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

Przy zaokrągleniu do poziomu istotności:

$$\boldsymbol{W_L = 6\ 938zł}$$

(sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem złotych)
określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ARTUR OLCZAK 05-220 ZIELONKA UL. JANUSZEWICZA 23/2 TEL. 604 645 028 UPRAWNIENIA NR 5702

12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I WNIOSKI

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

$$W_R = 9\,308\ zł$$

(dziewięć tysięcy trzysta osiem złotych)
określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT

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

$$W_L = 6\,938 zł$$

(sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem złotych)
określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT

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

Operat wykonał:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ARTUR OLCZAK 05-220 ZIELONKA UL. JANUSZEWICZA 23/2 TEL. 604-645-028 UPRAWNIENIA NR 5702

mgr inż. Artur Olczak
Uprawnienia Nr 5702

13. KLAUZULE I USTALENIA ODATKOWE

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

14. ZAŁĄCZNIKI

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

ProRes Consulting - Artur Olczak - Rzeczoznawca 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

Załącznik 1 – dokumentacja fotograficzna

Teren nieruchomości

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ARTUR OLCZAK
05-220 ZIELONKA
UL. JANUSZEWICZA
TEL. 604 645 028
UPRAWNIENIA NR 5702

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

Okładka | Dział 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 / 00008059 / 5
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, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

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

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

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

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

Powrót

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

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	35	10

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	---	1
	2. Województwo	---	LUBELSKIE
	3. Powiat	31, 32	M. BIAŁA PODLASKA
	4. Gmina	31, 32	BIAŁA PODLASKA M.
	5. Miejscowość	---	BIAŁA PODLASKA
	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			---	---
	2. Numer działki			---	921/2
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		---	3
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		---	---
	4. Położenie		1.	---	1
	5. Ulica		1.	31	STODOLNA
	6. Sposób korzystania			31	DR - DROGI
	7. Odłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator budynku			---	---
	2. Identyfikator działki		1.	---	---
	3. Położenie		1.	---	1
	4. Dane adresowe	1. A: nazwa ulicy (alei, placu)		---	H. SAWICKIEJ
		B: numer porządkowy budynku		---	---
		2. A: nazwa ulicy (alei, placu)		---	ŁOMASKA
		B: numer porządkowy budynku		---	---
	5. Liczba kondygnacji			---	---
	6. Liczba samodzielnych lokali			---	---
	7. Powierzchnia użytkowa budynku			---	---
	8. Przeznaczenie budynku			---	---
	9. Dalszy opis budynku	Numer księgi	1.	---	/ /
	10. Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek	1. A: numer księgi wieczystej		---	---
		B: numer obrębu ewidencyjnego		---	---
		C: numer działki ewidencyjnej		---	---
	11. Odrębność			---	---
	12. Odłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi		---	/ /
	13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	1.	---	/ /
	14. Informacja o wyodrębnionych lokalach	1. A: numer lokalu		---	---
		B: numer księgi wieczystej		---	/ /
	15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali			---	---

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola

	Wpisu	
1. Obszar	35	0,0384 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

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola

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

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Nr 31 Dane o wniosku DZ. KW. / LU1B / 00001742 / 08 / 001

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola

1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	2. Data sporządzenia			2001-09-28
	3. Nazwa organu			EGIB
	4. Siedziba organu			BIAŁA PODLASKA

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	8-9
		6. Numer księgi			/ /

Nr 32 Dane o wniosku DZ. KW. / LU1B / 00001742 / 08 / 001

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola

1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH I MAPA
	2. Data sporządzenia			2007-12-14
	3. Nazwa organu			EGIB
	4. Siedziba organu			BIAŁA PODLASKA

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	277
		6. Numer księgi			/ /

Nr 35 Dane o wniosku DZ. KW. / LU1B / 00002970 / 08 / 001

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola

1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	2. Data sporządzenia			2008-03-31
	3. Nazwa organu			EGIB
	4. Siedziba organu			BIAŁA PODLASKA

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	9
		6. Numer księgi			LU1B / 00108149 / 4

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

26.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2008-02-27 11:33:30	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			LU1B / 00001742 / 08 / 001	WPOGN
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		208	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2008-03-03-14.44.34.903918
Wpisujący	Imię		IWONA
	Nazwisko		ROZDZIALIK
	Stanowisko		REF

29.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2008-04-08 10:45:08	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			LU1B / 00002970 / 08 / 001	OGZKW
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		2-6	
	6. Numer księgi		LU1B / 00108149 / 4	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2008-04-22-15.17.57.576421
Wpisujący	Imię		IWONA
	Nazwisko		ROZDZIALIK
	Stanowisko		REF

Powrót

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

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	---	2089-12-05
2. Sposób korzystania	---	DZIAŁKI GRUNTU ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE DO DNIA 05-12-2089 ROKU I STANOWIĄCE ODRĘBNE OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI BUDYNKI I URZĄDZENIA ZAKŁADU NR 1.

Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej

Brak wpisu

Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu

Brak wpisu

Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 1.14 - Komentarz

Pole 1.14.0.1 - Komentarz do migracji

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

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

Brak wpisu

Powrót

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	1, 2, 3, 4, 19	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1, 2, 3, 4, 19	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.	1, 2, 3, 4, 19	1
	2. Nazwa	1, 2, 3, 4, 19	SKARB PAŃSTWA
	3. Siedziba	---	---
	4. REGON	---	---
	5. Rola instytucji	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

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

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Podrubryka 2.4.1 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	5	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Podrubryka 2.4.2 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	43	3
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	43	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.	43	3
	2. Nazwa	43	BG TRADING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	3. Siedziba	43	BIAŁA PODLASKA
	4. REGON	43	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 wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Nr				
1	Dane o wniosku			/ / 00003830 / 92 /

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	ZARZĄDZENIE MINISTRA PRZEMYSŁU LEKKIEGO NR 257
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			1951-01-01
	4. Wystawca			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	3
		6. Numer księgi			/ /

2	Dane o wniosku			/ / 00003830 / 92 /

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	ZARZĄDZENIE MINISTRA LEŚNICTWA I PRZEMYSŁU DRZEWNEGO
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			1968-11-30
	4. Wystawca			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	4
		6. Numer księgi			/ /

3	Dane o wniosku			/ / 00003830 / 92 /

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	DECYZJA
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			---
	4. Wystawca			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	NR ZBD 19, 20
		6. Numer księgi			/ /

4	Dane o wniosku			/ / 00003830 / 92 /

Podrubryka - Decyzja administracyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA WOJEWODY
	2. Numer decyzji			---
	3. Data wydania decyzji			1992-05-26
	4. Oznaczenie organu			WOJEWODA BIALSKOPODLASKI
	5. Siedziba organu			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	NR ZBD 30
		7. Numer księgi			/ /

19	Dane o wniosku			/ / 00003830 / 92 /

Podrubryka - Decyzja administracyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	ORZECZENIE MINISTRA PRZEMYSŁU LEKKIEGO NR 2
	2. Numer decyzji			---
	3. Data wydania decyzji			1950-06-10
	4. Oznaczenie organu			---
	5. Siedziba organu			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	---
		7. Numer księgi			/ /

5	Dane o wniosku			DZ. KW. / / 00005056 / 94 /

Podrubryka - Orzeczenie sądu

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Rodzaj i przedmiot orzeczenia	---	---	POSTANOWIENIE SĄDU R NS REJ H. 63/94 RHB 463
	2. Sygnatura akt			---
	3. Data wydania orzeczenia			---
	4. Nazwa sądu			---
	5. Siedziba sądu			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	---
		7. Numer księgi			/ 00002947 /

43	Dane o wniosku			DZ. KW. / LU1B / 00010402 / 14 / 001

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 4. Imię pierwsze			JAROSŁAW
	5. Imię drugie			---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			LEWKOWICZ
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
	8. Siedziba			CHEŁM

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	2-17
		10. Numer księgi			LU1B / 00123452 / 2

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Nr	
1.	

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	1992-06-10	
2. Rodzaj dziennika		---	
3. Numer dziennika		/ 00003830 / 92 /	---
4. Czy z urzędu		NIE	

Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---
	6. Numer księgi		/ /

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	1992-06-10
Wpisujący	Imię		---
	Nazwisko		---
	Stanowisko		---

2.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	---	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00005056 / 94 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	1994-07-18
Wpisujący	Imię		---
	Nazwisko		---
	Stanowisko		---

35.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2014-12-30 09:51:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			LU1B / 00010402 / 14 / 001	PRUZW
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		2-17	
	6. Numer księgi		LU1B / 00123452 / 2	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2015-02-10-14.50.33.860714
Wpisujący	Imię		MAREK
	Nazwisko		GOLANKO
	Stanowisko		REF

Powrót

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

Okładka | Dział 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 / 4196 / 22 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2022-04-28-11.41.30.281335
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu

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

Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 3.7 - Komentarz

Pole 3.7.0.1 - Komentarz do migracji

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

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr **Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

22 Dane o wniosku DZ. KW. / LU1B / 00001478 / 05 / 001

Podrubryka - Orzeczenie sądu

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Rodzaj i przedmiot orzeczenia	---	---	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI
	2. Sygnatura akt			XVIII GU 191/04
	3. Data wydania orzeczenia			2005-02-09
	4. Nazwa sądu			SĄD REJONOWY SĄD GOSPODARCZY W LUBLINIE XVIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
	5. Siedziba sądu			LUBLIN

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	70
		7. Numer księgi			LU1B / 00092363 / 4

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

17.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2005-02-24 10:25:40	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			LU1B / 00001478 / 05 / 001	WOGUP
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		278-279	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2005-04-07-12.56.35.032916
Wpisujący	Imię		IWONA
	Nazwisko		ROZDZIALIK
	Stanowisko		REF

Powrót

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

Okładka | Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

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

Rubryka 4.3 - Napis

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

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			45	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2. Suma			45	7000000,00
3. Suma słownie			45	SIEDEM MILIONÓW
4. Waluta sumy			45	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	---	---
		B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział		1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności 1.	45	1
		B: wierzytelność 1.	45	KTEDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY
		C: stosunek prawny 1.	45	UMOWA NR 4/15/IDZ/B Z DNIA 25 LUTEGO 2015R.
	2.	A: numer wierzytelności 1.	46	2
		B: wierzytelność 1.	46	KREDYT, ODSETKI, ORAZ INNE KOSZTY
		C: stosunek prawny 1.	46	UMOWA NR 144/16/ORB/B Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2016R.
	3.	A: numer wierzytelności 1.	47	3
		B: wierzytelność 1.	47	KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY

		C: stosunek prawny 1.	47	UMOWA NR 45/18/ORK/B Z DNIA 18 MAJA 2018R.
9. Termin zapłaty			---	---
10. Pierwszeństwo		1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	45	LU1B / 00123452 / 2
		B: nr hipoteki (roszczenia)	45	9
	2.	A: nr księgi wieczystej	45	LU1B / 00029613 / 0
		B: nr hipoteki (roszczenia)	45	19
	3.	A: nr księgi wieczystej	45	LU1B / 00008180 / 2
		B: nr hipoteki (roszczenia)	45	48
13. Inne informacje			---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ			---	---
15. Rodzaj zmiany		1.	46	W POLU 4.4.1.8 DODANO WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY
		2.	47	W POLU 4.4.1.8 DODANO WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

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

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	45	BANK SPÓŁDZIELCZY
	2. Siedziba	45	BIAŁA PODLASKA
	3. REGON	45	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 Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	48	21

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	48	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ

NIERUCHOMOŚĆ

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			48	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma			48	76543,50
3. Suma słownie			48	SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY PIĘĆSET CZTERDZIEŚCI TRZY 50/100
4. Waluta sumy			48	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek		---	---
	B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział		1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1. A: numer wierzytelności	1.	48	1
	B: wierzytelność	1.	48	NALEŻNOŚĆ OKREŚLONA W TYTULE WYKONAWCZYM NR 0602-SEW.723.1147.2018 Z DNIA 8 CZERWCA 2018R.
	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

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	48	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO
	2. Siedziba	48	BIAŁA PODLASKA
	3. REGON	48	00102287700034
	4. Rola instytucji	48	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
	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 4.5 - Podstawa wpisu

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

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 4.7 - Komentarz

Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji

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

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr **Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

45 Dane o wniosku DZ. KW. / LU1B / 00001934 / 15 / 001

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu		---	---	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI
	2. Numer rep A				2048/2015
	3. Data sporządzenia				2015-02-25
	Notariusz	4. Imię pierwsze			JAROSŁAW
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			LEWKOWICZ
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			CHEŁM

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	1145-1153
		10. Numer księgi			LU1B / 00008180 / 2

46 Dane o wniosku DZ. KW. / LU1B / 00000219 / 18 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2018-01-10
	4. Wystawca			BANK SPÓŁDZIELCZY W BIAŁEJ PODLASKIEJ

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu 5. Numer karty akt	---	---	1359
	6. Numer księgi			LU1B / 00008180 / 2

47 Dane o wniosku DZ. KW. / LU1B / 00003623 / 18 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2018-05-18
	4. Wystawca			BANK SPÓŁDZIELCZY W BIAŁEJ PODLASKIEJ

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu 5. Numer karty akt	---	---	1391
	6. Numer księgi			LU1B / 00008180 / 2

48 Dane o wniosku DZ. KW. / LU1B / 00008067 / 18 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	TYTUŁ WYKONAWCZY
	2. Sygnatura			0602-SEW.723.1147.2018
	3. Data wydania			2018-06-08
	4. Wystawca			NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W BIAŁEJ PODLASKIEJ

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu 5. Numer karty akt	---	---	537
	6. Numer księgi			/ /

Nr Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

37.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2015-03-04 10:56:50	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			LU1B / 00001934 / 15 / 001	WHPŁA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		1145-1153	
	6. Numer księgi		LU1B / 00008180 / 2	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2015-05-05-10.24.08.374222
Wpisujący	Imię		MAREK
	Nazwisko		GOLANKO
	Stanowisko		REF

38.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2018-01-10 14:12:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			LU1B / 00000219 / 18 / 001	WHPŁA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie 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

39.

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	WHPŁA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie 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

40.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2018-10-30 10:13:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			LU1B / 00008067 / 18 / 001	WHPO
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		534-535	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2018-11-14-09.59.46.056704
Wpisujący	Imię		MAREK
	Nazwisko		GOLANKO
	Stanowisko		REF

Powrót

PREZYDENT MIASTA
BIAŁA PODLASKA

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

Województwo : **LUBELSKIE**
Powiat : **BIAŁA PODLASKA**
Jednostka ewidencyjna : **066101_1 BIAŁA PODLASKA**
Obręb : **0003 OBRĘB 3**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-06-10

Jednostka rejestrowa : **G.2177**

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

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
13.889/4	BIAŁA PODLASKA; STODOLNA 17	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	1.8597	1.8597	AN 12120/2014 Z 22-12 AN 2792/06 Z 27.12 AN 6942/75 GN.GSZ.IV-74301-79/07 LU1B/00029613/0
Id działki: 066101_1.0003.AR_13.889/4						

Razem powierzchnia działek : 1.8597 ha

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

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

Sporządził : Marcin Szubiczuk

2022-06-10.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

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

Biała Podlaska, dnia 10 CZE. 2022

Z up. Prezydenta Miasta

inż. Marcin Kozak
Kierownik Referatu Geodezji

MAPA EWIDENCYJNA
Skala 1 : 1000
woj. lubelskie, pow. Biała Podlaska
jedn. ewid.:066101_1 m.Biała Podlaska
obręb ewid. nr. 0003 ark.ewid. nr. 13

Prezydent Miasta Biała Podlaska
01.03.1758.14.B.138
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
mapa ewidencyjna
Nazwa materiału zasobu
10 CZE. 2022
Data wykonania kopii materiału zasobu
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
Z up. Prezydenta Miasta
inż. Marcin Kotuk
Kierownik Referatu Geodezji

Sporządził: Marcin Szubiczuk dnia 2022.06.10.

PREZYDENT MIASTA
BIAŁA PODLASKA

Biała Podlaska, 25.02.2021 r.

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

Z upoważnienia Prezydenta Miasta
mgr Anita Niedziałek
Kierownik Referatu
Gospodarki Nieruchomościami

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Artur Olczak ProRes Consulting

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012226

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

na okres: 01/02/2022 - 31/01/2023
na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR
słownie: dwieście tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 964.00 PLN

Lidia Machalska
Biurowy Specjalista ds Ubezpieczeń

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