

Operat szacunkowy



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA

Bielsko-Biała, ul. Warszawska, woj. śląskie, Polska

Data wyceny: 18 czerwca 2025 r.

Przygotowany dla DL Invest Group PM S.A.

Dane kontaktowe:

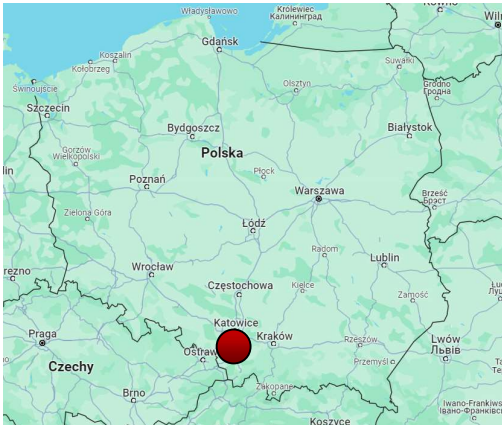
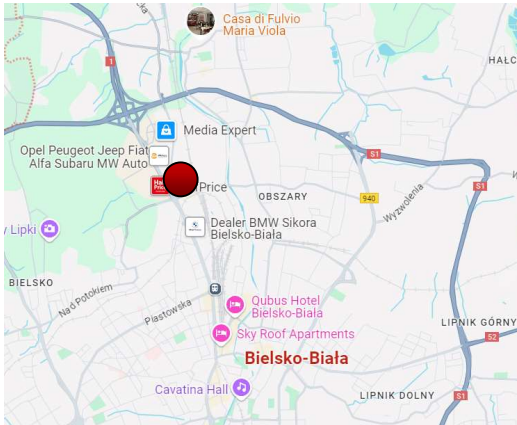
DL Invest Group PM S.A., ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice

Axi Immo Valuation & Advisory Sp. z o.o., ul. Twarda 18, 00 – 105 Warszawa

Nr ref.: 64.2025

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Lokalizacja	  <i>Źródło: www.google.pl/maps</i>
Adres	Bielsko-Biała, ul. Warszawska, woj. śląskie, Polska.
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość stanowiąca prawo własności działek ewidencyjnych nr 5/12 i 5/47 o łącznej powierzchni 4,4986 ha. Nieruchomość położona jest w obrębie: 0016 Dolne Przedmieście. Działki gruntu tworzą jeden zwarty kompleks gruntu o kształcie zbliżonym do prostokąta, zlokalizowany w rejonie ulic Warszawskiej, Węglowej oraz Kwiatkowskiego. Teren nieruchomości częściowo płaski i równy, częściowo o lekkim zróżnicowaniu wysokościowym. Nieruchomość jest w większości ogrodzona. Na dzień oględzin przedmiotowa działka stanowi teren utwardzony (parking) w swojej zachodniej części. W pozostałej centralnej i wschodniej części pozostaje niezabudowana, w znacznej mierze zakrzewiona i zadrzewiona. Na dzień inspekcji dostęp przedmiotowej nieruchomości do drogi publicznej jest nieuregulowany. Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Węglowej stanowiącej działkę nr 3443/7) poprzez działki nr 32/12 oraz 5/13. Właścicielem w/w działek jest właściciel przedmiotowej nieruchomości, stąd służebności nie zostały na dzień wyceny ustanowione. W przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości niezbędne będzie ustanowienie służebności dostępu do drogi publicznej.
Księga wieczysta	Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr BB1B/00083901/8. Jako właściciela nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą ujawniono spółkę DL Invest Group XXIX Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Zakres i cel wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie: wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień wyceny - w podejściu porównawczym. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności.
Rodzaj określanej wartości	Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa nieruchomości.
Metodologia	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Data wyceny	18 czerwca 2025 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	27 czerwca 2025 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	19.484.000 PLN Słownie: dziewiętnaście milionów czterysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych.
Autorzy operatu szacunkowego	Grzegorz Chmielak Rzecznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064) Dyplomowany Rzecznawca MRICS – Wielka Brytania Mirosław Kazior Rzecznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3952)

SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot i zakres wyceny	6
1.1.	Przedmiot wyceny	6
1.2.	Zakres wyceny	6
2.	Cel wyceny	6
3.	Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	6
3.1.	Podstawy formalne	6
3.2.	Konflikt interesów	7
3.3.	Podstawy prawne	7
3.4.	Podstawy merytoryczne	7
4.	Źródła danych o nieruchomości	7
4.1.	Dokumenty i informacje udostępnione	7
4.2.	Dokumenty i informacje pozyskane	7
4.3.	Oględziny nieruchomości	7
5.	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	7
6.	Opis stanu przedmiotowej nieruchomości	8
6.1.	Lokalizacja nieruchomości	8
6.2.	Otoczenie nieruchomości	10
6.3.	Grunt	11
6.4.	Potencjalna zabudowa	12
7.	Stan prawny	12
7.1.	Ewidencja gruntów	12
7.2.	Księga wieczysta	13
8.	Najemcy	15
9.	Wydane decyzje i pozwolenia	15
9.1.	Pozwolenie na budowę	15
9.2.	Pozwolenie na użytkowanie	15
10.	Podatki i opłaty	15
10.1.	Ubezpieczenie	15

10.2.	Podatek od nieruchomości	15
11.	Czynniki środowiskowe, zrównoważony rozwój	16
11.1.	Skażenie gruntu i wód podziemnych	16
11.2.	Uwarunkowania geotechniczne	16
11.3.	Zagrożenie powodziowe	16
11.4.	Zielone certyfikaty	17
11.5.	Klasyfikacja energetyczna	17
12.	Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości	17
12.1.	Decyzja o warunkach zabudowy	17
12.2.	Faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości	17
12.3.	Plan ogólny gminy	17
12.4.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	17
12.5.	Rejestr zabytków i ochrona konserwatorska	19
13.	Analiza rynku	19
13.1.	Analiza ekonomiczna Polski	19
13.2.	Bielsko-Biała – podstawowe informacje	21
13.3.	Rynek nieruchomości stanowiących grunty niezabudowane	22
14.	Część obliczeniowa	26
14.1.	Zakres wyceny	26
14.2.	Rodzaj określanej wartości	26
14.3.	Metodologia wyceny	26
14.4.	Określenie wartości rynkowej	26
15.	Klauzule	32
Załącznik 1 – Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością		
Załącznik 2 – Polisa ubezpieczenia OC		
Załącznik 3 – Dokumentacja fotograficzna		
Załącznik 4 – Dokumenty prawne		

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość stanowiąca prawo własności działek ewidencyjnych nr 5/12 i 5/47 o łącznej powierzchni 4,4986 ha. Nieruchomość położona jest w obrębie: 0016 Dolne Przedmieście.

Działki gruntu tworzą jeden zwarty kompleks gruntu o kształcie zbliżonym do prostokąta, zlokalizowany w rejonie ulic Warszawskiej, Węglowej oraz Kwiatkowskiego. Teren nieruchomości częściowo płaski i równy, częściowo o lekkim zróżnicowaniu wysokościowym. Nieruchomość jest w większości ogrodzona.

Na dzień oględzin przedmiotowa działka stanowi teren utwardzony (parking) w swojej zachodniej części. W pozostałej centralnej i wschodniej części pozostaje niezabudowana, w znacznej mierze zakrzewiona i zadrzewiona.

Na dzień inspekcji dostęp przedmiotowej nieruchomości do drogi publicznej jest nieuregulowany. Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Węglowej stanowiącej działkę nr 3443/7) poprzez działki nr 32/12 oraz 5/13. Właścicielem w/w działek jest właściciel przedmiotowej nieruchomości, stąd służebności nie zostały ustanowione. W przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości niezbędne będzie ustanowienie służebności dostępu do drogi publicznej.

Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr BB1B/00083901/8.

Jako właściciela nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą ujawniono spółkę DL Invest Group XXIX Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie:

- wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień wyceny - w podejściu porównawczym.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Umowa współpracy z dnia 13 czerwca 2025 r. zawarta pomiędzy DL Invest Group PM S.A („Zamawiający”), a Axi Immo Valuation & Advisory sp. z o.o. („Wykonawca”).

3.2. Konflikt interesów

Potwierdzamy, iż nie zidentyfikowaliśmy okoliczności powodujących konflikt interesów związany z przygotowaniem operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowe działki gruntu były już wyceniane przez Axi Immo Valuation & Advisory w grudniu 2024 r. jako część większej nieruchomości (przylegającej od strony północnej).

3.3. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity, Dz.U. 2023 poz. 1832).

3.4. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM).

4. Źródła danych o nieruchomości

4.1. Dokumenty i informacje udostępnione

- Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 9 czerwca 2025 r.;
- Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 9 czerwca 2025 r.;
- Deklaracja na podatek od nieruchomości za rok 2025 r.
- Inne informacje otrzymane od Zamawiającego.

4.2. Dokumenty i informacje pozyskane

- Badanie księgi wieczystej w internetowym serwisie Ministerstwa Sprawiedliwości dnia 18 czerwca 2025 r.;
- Badanie rynku gruntów o charakterze usługowo-przemysłowym w rejonie miasta Bielsko-Biała.
- Badanie rynku gruntów w Bielsku-Białej w zakresie oferowanych do sprzedaży niezabudowanych nieruchomości o charakterze usługowo-przemysłowym (na podstawie ofert znajdujących się w internecie w serwisie gratka.pl);

4.3. Oględziny nieruchomości

Oględziny nieruchomości zostały przeprowadzone w dniu 18 czerwca 2025 r. przez Mirosława Kaziora, Rzeczoznawcę Majątkowego (uprawnienia zawodowe nr 3952).

5. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	27 czerwca 2025 r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	18 czerwca 2025 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:

18 czerwca 2025 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości:

18 czerwca 2025 r.

6. Opis stanu przedmiotowej nieruchomości

6.1. Lokalizacja nieruchomości

Makro lokalizacja

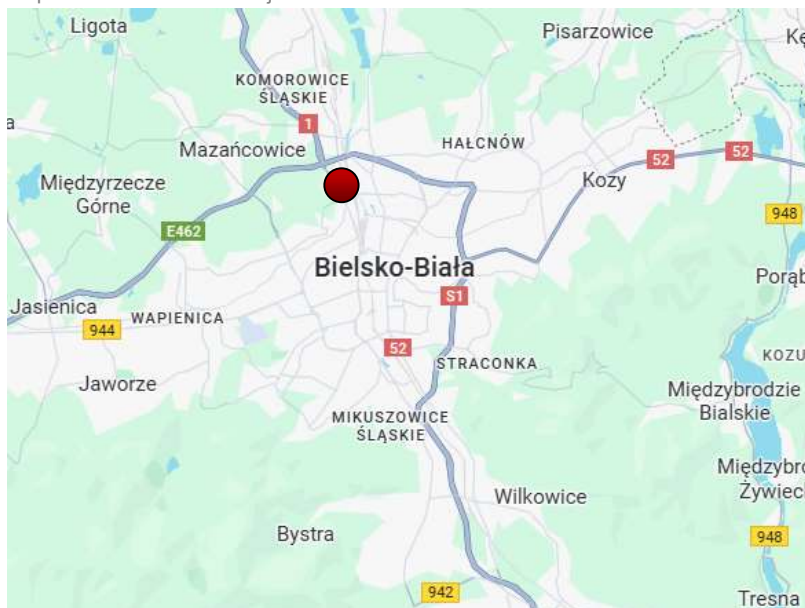
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie śląskim na terenie miasta Bielsko-Biała. Bielsko-Biała stanowi ok. 165-tysięczne miasto zlokalizowane w odległości ok. 60 km na południe od Katowic, ok. 30 km na wschód od Cieszyna i granicy z Czechami.

Bielsko Biała jest miastem na prawach powiatu, położonym na Pogórzu Śląskim, u stóp pasm górskich Beskidu Śląskiego i Małego, nad rzeką Białą.

Dokładny opis miasta znajduje się w dalszej części operatu.

Lokalizację ogólną przedmiotowej nieruchomości przedstawia poniższy plan (czerwonym kołem oznaczono lokalizację przedmiotowej nieruchomości).

Mapa 1. Makro lokalizacja



Źródło: www.google.pl/maps

Mikro lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w północnej części Bielska-Białej, w rejonie ulic Warszawskiej, Węglowej oraz Kwiatkowskiego. Główny wjazd na teren nieruchomości znajduje przy północno-zachodniej granicy nieruchomości (od strony ul. Warszawskiej i Węglowej).

Odległość przedmiotowej nieruchomości od centrum miasta wynosi ok. 2 km. Przedmiotowa lokalizacja charakteryzuje się bardzo zróżnicowaną zabudową. Występują tu tereny przemysłowe, usługowo-handlowe oraz tereny komunikacji drogowej i kolejowej.

Lokalizację szczegółową przedmiotowej nieruchomości przedstawiają poniższe mapy:

Mapa 2. Mikro lokalizacja



Źródło: www.google.pl/maps

Dostępność komunikacyjna

DOSTĘP DROGOWY

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest m.in. przy ul. Warszawskiej, która stanowi główny trakt komunikacyjny w północnej części miasta. Ulica Warszawska krzyżuje się z drogą ekspresową S1 w odległości ok. 800m od nieruchomości (od skrzyżowania ulic Węglowej i Warszawskiej). Za węzłem z drogą ekspresową ulica Warszawska uzyskuje status drogi krajowej nr 1.

Przedmiotowa nieruchomość jest dostępna od strony ulic Węglowej i Warszawskiej (patrz pkt. Dostęp do drogi publicznej).

KOMUNIKACJA MIEJSKA

W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się następujące przystanki miejskiej komunikacji autobusowej (stan na dzień 25 czerwca 2025 r.):

- przy ul. Warszawskiej w odległości ok. 200 m i 400 m od przedmiotowej nieruchomości (2 przystanki Warszawska Aluprof, które obsługiwane są przez linie 11, 19, 22, 32, 33, 50 i N2);
- przy ul. Sarni Stok w odległości ok. 500 m i 600 m od przedmiotowej nieruchomości (2 przystanki CH Sarni Stok, które obsługiwane są przez linie 16 i 22);
- przy ul. Kwiatkowskiego w odległości ok. 400 m i 500 m od przedmiotowej nieruchomości (2 przystanki Kwiatkowskiego PKP Północ, które obsługiwane są przez linie 13, 13W i N2).

Powyższe linie autobusowe zapewniają komunikację z centrum oraz innymi dzielnicami miasta.

KOMUNIKACJA KOLEJOWA

Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się stacja kolejowa „Bielsko-Biała Północ”. Na dzień wyceny stacja kolejowa jest wyłączona z użytkowania. Otwarcie przedmiotowej stacji kolejowej jest planowane wkrótce w momencie zakończenia remontu ul. Kwiatkowskiego.

Najbliższa czynna stacja kolejowa „Bielsko-Biała Główna” znajduje się w odległości ok. 1 km od nieruchomości.

Dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Węglowej stanowiącej działkę nr 3443/7) poprzez działki nr 32/12 oraz 5/13. Właścicielem w/w działek jest właściciel przedmiotowej nieruchomości, stąd służebności nie zostały ustanowione. W przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości niezbędne będzie ustanowienie służebności dostępu do drogi publicznej.

Mapa 3. Dostęp drogowy



Działka nr 3443/7 – ul. Węglowa

Działka nr 5/13

Działka nr 32/12

Przedmiotowa nieruchomość

Źródło: www.geoportal.gov

6.2. Otoczenie nieruchomości

Otoczenie nieruchomości jest zróżnicowane. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią:

- od strony północnej: teren usługowo-przemysłowo-biurowe.
- od strony zachodniej: pas zieleni, ulica Warszawska oraz znajdująca się po drugiej stronie ulicy zabudowa usługowo-handlowa (m.in. centrum handlowe Sarni Stok)
- od strony południowej: ul. Kwiatkowskiego, oraz znajdujące się za nią tereny zielone zadrzewione oraz w dalszej odległości zabudowa przemysłowa.
- od strony wschodniej: linia kolejowa relacji Bielsko-Biała-Katowice oraz stacja kolejowa Bielsko-Biała Północ (na dzień wyceny wyłączona z użytkowania).

Otoczenie przedmiotowej nieruchomości zostało przedstawione na mapie poniżej, a przedmiotowa nieruchomość została zaznaczona kolorem czerwonym.

Mapa 4. Otoczenie nieruchomości



Źródło: www.geoportal.gov

Zdjęcia otoczenia przedmiotowej nieruchomości zostały przedstawione poniżej oraz w Załączniku 3 do niniejszego operatu szacunkowego.



Otoczenie od strony zachodniej



Otoczenie od strony południowej

6.3. Grunt

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działki ewidencyjne nr 5/12 i 5/47, obręb 0016 Dolne Przedmieście, o łącznej powierzchni 44.986 m².

Działki gruntu tworzą jeden zwarty kompleks gruntu o kształcie zbliżonym do prostokąta, zlokalizowanego w rejonie Warszawskiej, Węglowej oraz Kwiatkowskiego. Teren nieruchomości częściowo płaski i równy, częściowo o lekkim zróżnicowaniu wysokościowym. Nieruchomość jest w większości ogrodzona.

Na dzień oględzin przedmiotowa działka stanowi teren utwardzony w swojej zachodniej części (parking dla samochodów w licznie 333 miejsc). W pozostałej centralnej i wschodniej części pozostaje niezabudowana, w znacznej mierze zakrzewiona i zadrzewiona.

Poniżej przedstawiono mapę przedmiotowego terenu.

Mapa 5. Przedmiotowa nieruchomość (działki nr 5/12 i 5/47)



Źródło: www.geoportal.gov

6.4. Potencjalna zabudowa

Obecnie dla terenu nieruchomości nie ma sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie wydano także decyzji o warunkach zabudowy ani pozwolenia na budowę. Plan ogólny dla miasta Bielsko-Biała jest w tym momencie sporządzany.

Jedynym źródłem, który ustala przeznaczenie nieruchomości na dzień wyceny jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (opisany w pkt. 12 niniejszego operatu szacunkowego).

7. Stan prawny

7.1. Ewidencja gruntów

Na podstawie kopii wypisu z rejestru gruntów z dnia 9 czerwca 2025 r. dla przedmiotowej nieruchomości ustalono następujące wpisy:

Województwo:	śląskie
Powiat:	Bielsko-Biała

Jednostka ewidencyjna: 246101_1.0016, Dolne Przedmieście 16
 Obręb ewidencyjny: 0016, Dolne Przedmieście
 Własność: DL Invest Group XXIX sp. z o.o., regon: 3692282610 z siedzibą w Katowicach przy ul. Wrocławskiej 54

Tabela 1. Dane z ewidencji gruntów

Nr działki	Położenie	Użytek	Powierzchnia [ha]	Nr KW lub inne dokumenty
5/12	Ul. Węglowa, ul. Warszawska, Bielsko-Biała	Ba – tereny przemysłowe	0,2650	BB1B/00083901/8
5/47	Ul. Kwiatkowskiego, Bielsko-Biała	Ba – tereny przemysłowe	4,2336	BB1B/00083901/8
Razem (ha)			4,4986	

Źródło: Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 9 czerwca 2025 r.

Kopia powyższego dokumentu znajduje się w Załączniku nr 4 do niniejszego operatu szacunkowego.

7.2. Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Bielsku Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr BB1B/00083901/8. Poniżej przedstawiono wpisy z w/w księgi wieczystej aktualne na dzień 18 czerwca 2025 r.

Tabela 2. Dane z księgi wieczystej BB1B/00083901/8

Księga wieczysta nr BB1B/00083901/8	
Dział I-O - Oznaczenie nieruchomości	Województwo śląskie, gmina Bielsko-Biała, miejscowość Bielsko Biała. Działka ewidencyjna nr 5/12, 5/47 Obręb: 0016 Dolne Przedmieście Ulica: Warszawska, Węglowa, Kwiatkowskiego Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe Całkowity obszar nieruchomości: 4,4986 ha
Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością	Prawo odpowiadające nieograniczonej w czasie i nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na: prawie do niewyłączonego korzystania z osadnika wód deszczowych wraz z kanalizacją deszczową podłączoną do osadnika oraz pasa gruntu wokół osadnika i drogi dojazdowej; prawie całodobowego, nieutrudnionego i swobodnego dostępu na teren nieruchomości obciążonej dla każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej wraz z niezbędnym sprzętem do osadnika oraz do kanalizacji drogą dojazdową i pasem eksploatacyjnym w celu dokonywania konserwacji, przeglądów, remontów, napraw i czynności związanych z jej eksploatacją lub wymianą, czynności związanych z usuwaniem awarii i jej skutków, usuwaniu drzew, krzewów lub gałęzi zagrażających funkcjonowaniu osadnika i kanalizacji; powstrzymywaniu się przez każdorazowych właścicieli, posiadaczy i użytkowników

Księga wieczysta nr BB1B/00083901/8	
	nieruchomości obciążonej od działań, które znacząco utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do osadnika lub kanalizacji w celu wykonywania służebności lub zagrażałyby funkcjonowaniu osadnika lub kanalizacji, ustanowiona służebność obejmuje również uprawnienie do wykonywania robót na części nieruchomości obciążonej; kw nieruchomości obciążonej: BB1B/00061453/2.
Dział II - Własność	Właściciel: DL Invest Group XXIX sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia	2. Służebność gruntowa obciążająca działki nr 5/4 i 5/12 polegająca na prawie korzystania z kolektorów deszczowych, celem odprowadzania wód deszczowych, wchodzących w skład przedsiębiorstwa Fiat Auto Poland SA. z siedzibą w Bielsku-Białej, służących do odprowadzania wód deszczowych z terenu centrum handlowego "Sarni Stok" do rozdzielni kolektorów deszczowych znajdujących się na nieruchomości położonej w Bielsku-Białej przy ul. Węglowej, stanowiącej własność Fiat Auto Poland z siedzibą w Bielsku-Białej - przebieg instalacji kolektorów deszczowych i usytuowanie rozdzielni kolektorów deszczowych oznaczone jest kolorem czerwonym na planie stanowiącym załącznik umowy. 3. Służebność przesyłu przez działkę 5/47 polegająca na prawie posadowienia urządzeń kanalizacyjnych: sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej tj. Rurociągów pe dz 225 mm oraz pe dz 160 mm wraz z zabudową 4 (czterech) studni fi 2000 mm - zgodnie z przebiegiem zaznaczonym kolorem pomarańczowym na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik do aktu notarialnego, w pasie strefy ochronnej o powierzchni 277,80 m² (dwieście siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych osiemdziesiąt setnych metra kwadratowego) - wskazanej kolorem pomarańczowym na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik do aktu notarialnego oraz na zapewnieniu prawa dostępu (dojścia i dojazdu) do tych urządzeń kanalizacyjnych w pasie strefy ochronnej w celu ich prawidłowej eksploatacji, konserwacji, usuwania awarii, napraw i remontów, a każdorazowy dostęp w celu wykonywania tych czynności nie będzie dodatkowo płatny, przy czym "Aqua" spółka akcyjna będzie zobowiązana na swój koszt zapewnić warunki niezbędne do wykonywania powyższej służebności, w tym utrzymywanie pasa strefy ochronnej służebności w stanie umożliwiającym jej wykonywanie. Strony potwierdzają, że powierzchnia pasa strefy ochronnej została ustalona jako powierzchnia urządzeń kanalizacyjnych plus łączna powierzchnia liczona po jednym metrze po obu stronach wzdłuż przebiegu tych urządzeń. W przypadku dokonywania przez "Aqua" spółka akcyjna konserwacji, naprawy lub remontów urządzeń kanalizacyjnych czy też usunięcia ich ewentualnej awarii, "Aqua" spółka akcyjna każdorazowo przywróci teren nieruchomości objętej służebnością do stanu pierwotnego oraz wypłaci FCA Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością odszkodowanie w przypadku wyrządzenia szkód w związku z wykonywaniem w/w czynności. Odszkodowanie to zostanie wyliczone przez rzeczoznawcę majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości działającego na koszt "Aqua" spółka akcyjna i zlecenie FCA Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, po całkowitym zakończeniu konserwacji, napraw lub remontów rurociągów czy też usunięcia ich ewentualnej awarii - na rzecz spółki "Aqua" spółka akcyjna z siedzibą w Bielsku-Białej regon 002393877, krs 0000030779.
Dział IV - Hipoteka	Brak wpisów.

Źródło: Dane z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 18 czerwca 2025 r.

Kopia wydruku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych została przedstawiona w Załączniku 4 do niniejszego operatu szacunkowego.

Komentarze do badania KW

Pełny wydruk z w/w księgi wieczystej z dnia 18 czerwca 2025 r. umieszczono w Załączniku nr 4 do operatu szacunkowego.

Zakładamy, że nieruchomość nie podlega żadnym nietypowym lub uciążliwym klauzulom, ograniczeniom lub obciążeniom, które mogą niekorzystnie wpłynąć na wartość przedmiotowej nieruchomości.

Zakładamy, że służebności wpisane do powyższych ksiąg wieczystych nie mają wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości. Dotyczą one głównie służebności gruntowych oraz przesylu, które to zapisy są standardowymi zapisami w księgach wieczystych.

Kopie powyższych dokumentów zostały przedstawione w Załączniku 4 do niniejszego operatu szacunkowego.

8. Najemcy

Zgodnie z informacją przekazaną przez Zamawiającego na dzień wyceny przedmiotowa nieruchomość nie stanowi przedmiotu dzierżawy/najmu.

9. Wydane decyzje i pozwolenia

9.1. Pozwolenie na budowę

Dla przedmiotowej nieruchomości na dzień wyceny nie wydano decyzji o Pozwoleniu na Budowę.

9.2. Pozwolenie na użytkowanie

Nie dotyczy.

10. Podatki i opłaty

10.1. Ubezpieczenie

Nie dotyczy.

10.2. Podatek od nieruchomości

Zgodnie z Uchwałą nr VI/141/2024 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 24 października 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2025 rok, stawki te w 2025 roku wynoszą odpowiednio:

- 1,38 PLN za m² powierzchni – od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków;
- 34,00 PLN za m² powierzchni – od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;

- 2% – od wartości budowli.

Zgodnie z deklaracją podatkową od nieruchomości na rok 2025, wysokość zobowiązania podatkowego dotycząca przedmiotowej nieruchomości wynosi 10.947.832 PLN (obejmuje także inne nieruchomości poza przedmiotową).

Deklaracja podatkowa za rok 2025 znajduje się w Załączniku 4 do operatu szacunkowego.

11. Czynniki środowiskowe, zrównoważony rozwój

11.1. Skażenie gruntu i wód podziemnych

Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy i plany. Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości i nieruchomości sąsiadujących.

Przyjęliśmy, że na terenie nieruchomości nie istnieją żadne zanieczyszczenia środowiskowe, albo że koszt usunięcia tych zanieczyszczeń nie będzie miał wpływu na wartość nieruchomości.

Nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności z tytułu obecności zanieczyszczeń środowiskowych na nieruchomości bądź ekspertyz technicznych mówiących o ich obecności.

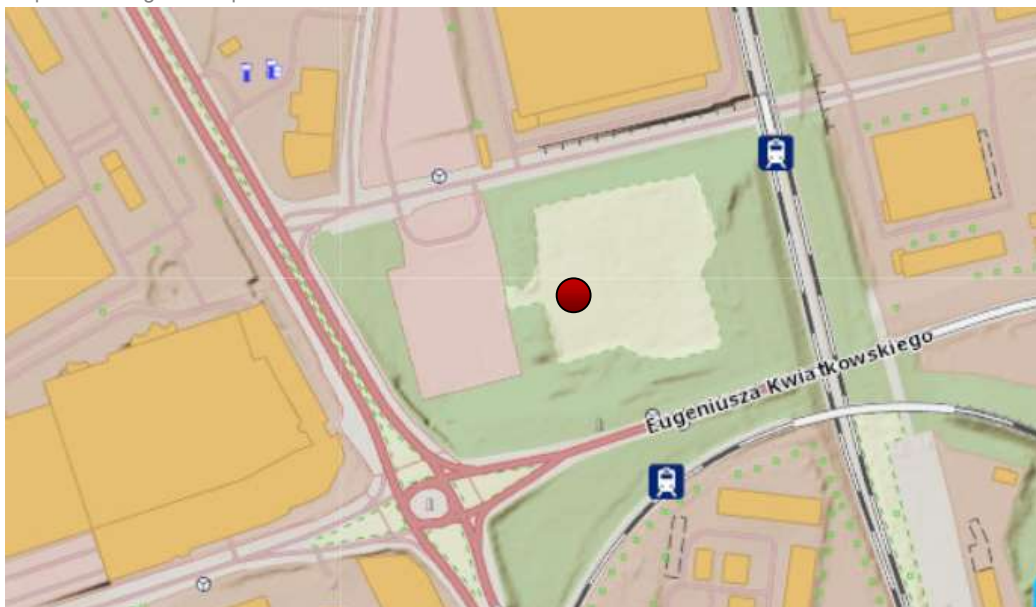
11.2. Uwarunkowania geotechniczne

Nie przedstawiono żadnych raportów/analiz w tym zakresie.

11.3. Zagrożenie powodziowe

Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego udostępnioną na stronie www.wody.isok.gov.pl rozumiemy, że w miejscu położenia nieruchomości oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nie występuje zagrożenie powodziowe.

Mapa 6. Zagrożenie powodziowe



Źródło: wody.isok.gov.pl

11.4. Zielone certyfikaty

Nie dotyczy.

11.5. Klasyfikacja energetyczna

Nie dotyczy.

12. Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości

Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie dla przedmiotowego obszaru plan miejscowy znajduje się w przygotowaniu (zgodnie z uchwałą nr XI/262/2025 z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Węglowej oraz rzeki Biała).

Zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.”

12.1. Decyzja o warunkach zabudowy

Dla przedmiotowej nieruchomości nie wydano na dzień wyceny decyzji o warunkach zabudowy.

12.2. Faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości

Obecnie przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana i niewykorzystywana. Wg stanu na dzień wyceny stanowi teren parkingu (w swojej zachodniej części) oraz teren zielony, niezabudowany w swojej centralnej i wschodniej części.

12.3. Plan ogólny gminy

Wg stanu na dzień wyceny Plan Ogólny dla Bielska-Białej nie został uchwalony (jest na dzień wyceny w momencie sporządzania).

12.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Ze względu na brak wg stanu na dzień wyceny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub też planu ogólnego, oraz ze względu na fakt, że przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, przeznaczenie odczytano z jedyne go dostępnego dokumentu jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest objęty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska Białej, część 2. Tekst ujednolicony uwzględniający zmianę sporządzoną na podstawie uchwały nr XLV/1102/2014 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 30 września 2014 r. oraz uwzględniający zmianę sporządzoną na podstawie uchwały nr XXX/740/2013 Rady Miejskiej w Bielsku Białej z dnia 23 kwietnia 2013 r.

Zgodnie z zapisami w studium, teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: UA

UA – obszary aktywności gospodarczej (wytwórczości i usług)

Dla w/w obszaru ustala się:

Rozwój wytwórczości:

- a. Lokalizacja zabudowy techniczno-produkcyjnej i funkcji magazynowo-składowych
- b. Preferencje dla nowoczesnych technologii; działalność produkcyjna na wysokim poziomie technologicznym, oparta na najlepszej dostępnej technice.
- c. Przygotowanie terenów do lokalizacji parków technologicznych, przeznaczonych dla ośrodków badawczo rozwojowych, w celu promocji nowoczesnych technologii.
- d. Rozwój działalności produkcyjnych w obiektach wyspecjalizowanych
- e. Wysokotowarowa produkcja ogrodnicza
- f. Modernizacja techniczna, ograniczanie uciążliwości oraz podnoszenie standardów architektonicznych istniejących zakładów
- g. Tworzenie warunków do likwidacji bądź ograniczania funkcji mieszkaniowej poprzez motywację do przekształcania istniejących budynków na funkcje niemieszkalne.

Rozwój usług:

- a. Lokalizacja usług terenochłonnych (wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, hurtownie, centra logistyczne i magazyny dystrybucyjne).
- b. Obsługa podróżnych i ruchu tranzytowego (miejsca obsługi podróżnych, stacje paliw, obsługa motoryzacji, motele, hotele, gastronomia).
- c. Rozwój i budowa dzielnicowych ośrodków koncentracji usług.
- d. Rozwój i budowa specjalnych ośrodków usługowych (ochrona zdrowia, nauka, centrum targowo-wystawiennicze, kongresowe, wielofunkcyjna hala widowiskowo-sportowa, sala koncertowa).

Wytyczne dla planów miejscowych:

Wytyczne w zakresie przeznaczenia terenów:

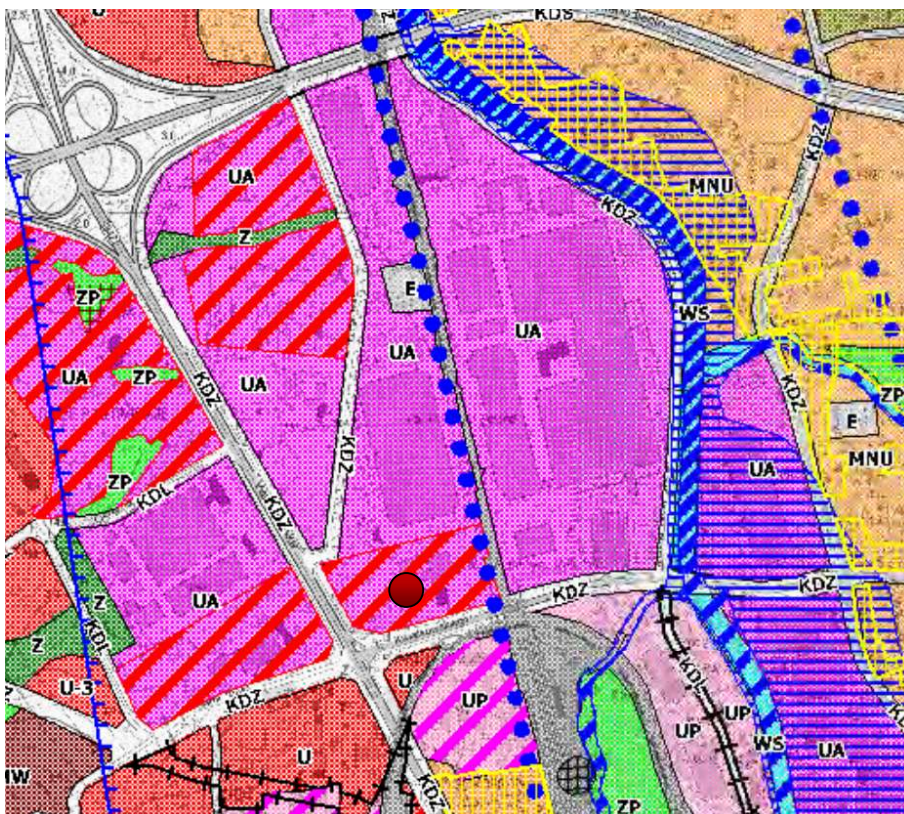
- a. Zabudowa techniczno-produkcyjna, składy, magazyny.
- b. Usługi
- c. Zieleń towarzysząca terenom zabudowanym.
- d. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

Wytyczne w zakresie przeznaczenia terenów:

- a. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, powinny zapewniać efektywność ekonomiczną inwestycji, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z potrzeb zapewnienia ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

- b. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczące kształtowania formy architektonicznej obiektów i urbanistyki, powinny uwzględniać kontekst przestrzenny.
- c. Zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych.

Poniżej przedstawiono nieruchomość na planie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: załącznik nr 2/1 ujednolicony do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Czerwone pasy na rysunku studium oznaczają planowane obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

12.5. Rejestr zabytków i ochrona konserwatorska

Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

13. Analiza rynku

13.1. Analiza ekonomiczna Polski

W 2024 roku polska gospodarka zaczęła wychodzić z okresu stagnacji, choć proces ten był stopniowy i nierównomierny. Wzrost PKB wyraźnie przyspieszył, jednak nadal występowały wyzwania, takie jak osłabiony popyt zagraniczny, utrzymujące się wysokie stopy procentowe oraz niepewność związana z globalną sytuacją gospodarczą. Początek 2025 roku w Polsce wskazuje na pewne sygnały ożywienia gospodarczego, choć proces ten nadal ma charakter stopniowy. Choć dane z sektora przemysłowego

oraz stabilność rynku pracy są optymistyczne, to wciąż istnieje niepewność związana z konsumpcją i sytuacją międzynarodową, co sprawia, że przewidywania pozostają ostrożne.

W 2024 roku polski PKB wzrósł realnie o 2,9%, co stanowi znaczną poprawę w porównaniu z 0,1% w 2023 roku. 2023 rok był najśłabszym w XXI wieku, nie licząc pandemicznego 2020 roku, kiedy odnotowano 2% recesję. NBP ocenia, że po wzroście krajowego PKB w 2024 roku o blisko 3%, w 2025 roku jego dynamika przyspieszy do 3,7%, do czego w istotnym stopniu przyczyni się silny wzrost napływu funduszy unijnych w ramach perspektywy finansowej 2021-2027 oraz Krajowego Planu Odbudowy. W dalszym horyzoncie projekcji pozytywny wpływ tego czynnika wygaśnie, przekładając się na spowolnienie aktywności gospodarczej. Warto także podkreślić, iż eksperci EY oceniają, że wojna celna związana z amerykańską gospodarką może obniżyć PKB Polski o 0,2 p.p. w 2024 roku i 0,9 p.p. w 2026 roku. Ponadto, analitycy rynkowi przewidują, że druga połowa 2025 roku przyniesie obniżki stóp procentowych w Polsce, co ma być efektem niższej inflacji i cen energii.

W 2024 roku wskaźnik PMI dla polskiego sektora przemysłowego utrzymywał się poniżej granicy 50 punktów, co oznaczało, że przez cały rok pozostawał on w fazie kurczenia się. Jednak jeszcze w lutym 2025 roku polski PMI po raz pierwszy od niemal trzech lat przekroczył barierę 50 punktów. Zakończył się zatem najdłuższy okres dekonunktury w historii tych statystyk, który rozciągał się od maja 2022 do stycznia 2025 roku. Wskaźnik PMI w okresie od stycznia do marca 2025 roku wyniósł odpowiednio 48,8 pkt, 50,6 pkt oraz 50,7 pkt, co zasygnalizowało utrzymującą się ogólną poprawę warunków gospodarczych w sektorze. Przyczyną wzrostu wskaźnika były szybsze wzrosty produkcji i nowych zamówień. Warto zauważyć, że eksport wzrósł po raz pierwszy od początku 2022 roku, w związku z oznakami szerszego ożywienia w Europie. Powrót powyżej granicy 50 pkt w marcu sugeruje, że oczekiwana poprawa w produkcji i nowych zamówieniach może przyspieszyć w nadchodzących miesiącach.

Inflacja średnioroczna w 2024 roku według danych GUS wyraźnie spadła i wyniosła 3,6% wobec ponad 11% rok wcześniej. W najnowszej rundzie Ankiety Makroekonomicznej NBP, przeprowadzonej w marcu 2025 roku, eksperci oceniają, że średnioroczna inflacja w Polsce wyniesie 4,1%. Natomiast zgodnie z centralną ścieżką projekcji opublikowaną w raporcie NBP, inflacja w 2025 roku wyniesie 4,9%, w 2026 roku – 3,4%, a w 2027 roku – 2,5%. Według najnowszych danych GUS inflacja w marcu 2025 wyniosła 4,9%, co oznacza taki sam wynik jak w lutym i w styczniu. Analizując dane za marzec 2025 roku, można zauważyć wyraźne różnice w dynamice cen w poszczególnych kategoriach. Najwyższy wzrost cen w ujęciu rocznym odnotowano w kategorii użytkowanie mieszkania lub domu i nośniki energii (aż o 10,9%). To właśnie ta kategoria miała największy wpływ na ogólny wskaźnik inflacji. Najnowszy odczyt potwierdza jednak prognozy mówiące o stabilizacji poziomu cen. Trend ten utrzyma się najpewniej przez kilka następnych miesięcy, a większych spadków można spodziewać się pod koniec bieżącego roku.

Rynek pracy wykazuje znaczącą odporność na zawirowania gospodarcze. W ciągu 2024 roku w Polsce obserwowano niewielkie wahania stopy bezrobocia, a polski rynek pracy charakteryzował się stabilnością. Według danych GUS zarówno w styczniu, jak i w lutym 2025 roku stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 5,4%, z kolei w marcu – 5,3%. Według Eurostatu stopa bezrobocia w Polsce w lutym 2025 roku wyniosła 2,6%, tyle samo co w poprzednim miesiącu, i była najniższa w UE.

Według danych GUS w lutym 2025 roku sprzedaż detaliczna w cenach stałych była niższa niż przed rokiem o 0,5%. Na spadek wpłynęła m. in. mniejsza liczba dni handlowych niż w lutym 2024 roku. Wynik ten był negatywnym zaskoczeniem dla analityków rynkowych, po pozytywnym wyniku w styczniu (4,8%). W marcu dynamika sprzedaży detalicznej wyniosła -0,3%. Brak silnego odbicia w wydatkach

konsumenckich był największą niespodzianką w 2024 roku. Większość ekonomistów i komentatorów gospodarczych spodziewała się, że silny wzrost realnych wynagrodzeń przełoży się na konsumpcyjny boom, a tak się jednak nie stało. Rację mieli ci analitycy, którzy obstawiali scenariusz odbudowy oszczędności przez gospodarstwa domowe. Dlatego też teraz prognozy ekspertów są bardziej ostrożne i nie zakładają boomu konsumpcyjnego w 2025 roku.

W 2024 roku polski sektor e-commerce utrzymał dynamiczny rozwój, stając się kluczowym elementem krajowej gospodarki. Według raportu "Omni-commerce: Kupuję wygodnie 2024" opublikowanego przez Izbę Gospodarki Elektronicznej, 100% polskich internautów dokonało przynajmniej jednego zakupu online, a 87% robi to regularnie. Analiza przeprowadzona przez Strategy& Polska wskazuje, że polski rynek e-commerce osiągnął fazę dojrzałości, co prowadzi do zaostrzającej się konkurencji. Prognozy przewidują, że do 2028 roku wartość rynku e-commerce w Polsce osiągnie 192 mld zł, co oznacza średni roczny wzrost na poziomie 8%. Średni wskaźnik udziału sprzedaży przez Internet w ogóle handlu w całym 2023 roku ukształtował się na poziomie 8,7%, a w 2024 roku wyniósł 8,9%. Natomiast w pierwszych trzech miesiącach 2025 roku wskaźnik osiągnął poziom 9,1%, 9,0% i 9,0%.

Tabela 3. Polska – dane makroekonomiczne

Populacja (styczeń 2025)	37.470.000
Poziom bezrobocia (GUS, marzec 2025)	5,3%
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN, marzec 2025)	9.055,92
Liczba podmiotów w systemie REGON (marzec 2025)	5.332.390
Inflacja CPI (GUS, marzec 2025)	4,9%

Źródło: GUS

13.2. Bielsko-Biała – podstawowe informacje

Bielsko-Biała, miasto na prawach powiatu, leży w południowej części województwa śląskiego, w odległości około 60 km na południe od Katowic i około 98 km na zachód od Krakowa. Dawna stolica województwa bielskiego, obok Katowic i Częstochowy stanowi jeden z trzech głównych mikroregionów gospodarczych Górnego Śląska, który wraz z terenami przyległymi nazywany jest potocznie Podbeskidziem. Jednostka administracyjna jest zamieszkała przez ok. 164 tys. osób i zajmuje obszar o powierzchni ok. 124 km². Bielsko-Biała posiada dostęp do bardzo dobrze rozwiniętej sieci dróg, w tym m.in. do drogi ekspresowej S1 i drogi krajowej nr 1 (komunikacja w kierunkach północ-południe) oraz do drogi ekspresowej S52 i drogi krajowej nr 52 (komunikacja w kierunkach wschód-zachód). W mieście funkcjonuje również komunikacja publiczna zapewniająca połączenia z miastami ościennymi, a szybki dojazd do stolicy województwa – Katowic – gwarantuje kolej regionalna (Koleje Śląskie).

Najbliższe lotniska międzynarodowe zlokalizowane są w Balicach (85 km), Pyrzowicach (88 km) i w czeskiej Ostrawie (91 km). Gospodarka Bielska-Białej jest tradycyjnie oparta na przemyśle, przed 1989 r. głównie na przemyśle włókienniczym, a po transformacji systemowej w latach 90. – na produkcji samochodów i części samochodowych. Ponadto w ostatnich dekadach prężnie rozwijały się tu sektor IT i branża nowoczesnych usług dla biznesu. Najbardziej rozległy obszar przemysłowy znajduje się w północnej części miasta, która należy do Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Zakłady posiadają tu m.in. Marelli, Cornaglia, Eaton Automotive Systems, TI Poland, Henkel (wszystkie z sektora motoryzacyjnego) oraz Avio (lotnictwo). Do innych zakładów przemysłowych z siedzibą w Bielsku-Białej należą Zakłady Tłuszczowe Bielmar, Śląska Wytwórnia Wódek Gatunkowych POLMOS

Bielsko-Biała, GE Power Controls (branża elektroenergetyczna), fabryka śrub Bispol, Proseat (producent komponentów samochodowych), Aluprof (branża wyrobów aluminiowych).

Do najważniejszych dróg biegnących przez Bielsko-Białą należą:

- droga ekspresowa S1 i droga krajowa nr 1 – komunikacja w kierunkach północ-południe (polsko-słowackie przejście graniczne w Zwardoniu – Żywiec – Bielsko-Biała – Mysłowice – Sosnowiec – Dąbrowa Górnicza – Pyrzowice);
- droga ekspresowa S52 i droga krajowa nr 52 – komunikacja w kierunkach wschód-zachód (Cieszyn – Bielsko-Biała – Głogoczów pod Krakowem).

W Bielsku-Białej funkcjonuje 6 uczelni wyższych, w tym jedna publiczna – Akademia Techniczno-Humanistyczna. Według danych GUS w roku akademickim 2023/2024 w Bielsku-Białej studiowało 6 156 osób. W 2023 roku w Bielsku-Białej studia ukończyło 1 643 absolwentów. Odległość do większego ośrodka akademickiego w regionie, jakim jest konurbacja górnośląska, wynosi ok. 60 km. Według danych GUS w roku akademickim 2023/2024 w Katowicach i okolicznych miastach* studiowało 86 414 osób. W 2023 roku studia ukończyło 22 094 osób. Przykładami najbardziej rozpoznawalnych uczelni wyższych z Katowic są Uniwersytet Śląski w Katowicach i Śląski Uniwersytet Medyczny w Katowicach

Tabela 4. Bielsko-Biała – dane makroekonomiczne

Populacja (grudzień 2024)	164.318
Poziom bezrobocia – Bielsko-Biała (marzec 2025)	2,2%
Poziom bezrobocia – woj. śląskie (marzec 2025)	3,9%
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto – powiat m. Bielsko-Biała (PLN, 2023)	7.231,58
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto – woj. śląskie (PLN, 2023)	7.611,38
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto – woj. śląskie (PLN, marzec 2025)	8.829,37
Liczba podmiotów w systemie REGON – powiat m. Bielsko-Biała (kwiecień 2025)	29.836

Źródło: GUS

13.3. Rynek nieruchomości stanowiących grunty niezabudowane

Rynek lokalny

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Bielsku-Białej, mieście o dużym zainteresowaniu inwestorów magazynowych i produkcyjnych. W Bielsku-Białej i bezpośrednim sąsiedztwie miasta znajduje się kilka obszarów o dużym nagromadzeniu nowoczesnej zabudowy przemysłowej.

Atutem miasta są bardzo dobre połączenia drogowe oraz znajdująca się w finalnej fazie realizacji droga ekspresowa S1, która planowana jest do ukończenia w 2025 roku. Droga ta, da miastu bezpośrednie szybkie połączenie z autostradą A4 w Mysłowicach, co jeszcze bardziej wpłynie na atrakcyjność inwestycyjną Bielska-Białej.

Ceny transakcyjne

Biorąc pod uwagę rodzaj i położenie nieruchomości oraz strukturę funkcjonalną gruntów na terenie przedmiotowego regionu dokonano analizy rynku wg następujących kryteriów:

- Przedmiot badania: rynek transakcji sprzedaży nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu pod zabudowę magazynową, produkcyjną oraz usługową o powierzchni powyżej 4.000 m².
- Obszar badania: miasto Bielsko-Biała
- Okres badania: listopad 2022 r – czerwiec 2025 r.. tj. ok. 2,5 roku wstecz od dnia wyceny (dostępne w zasobie RCN na dzień wyceny).

Spośród transakcji, jakie miały miejsce na analizowanym rynku odrzucono transakcje kupna-sprzedaży o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym (te o bardzo niskich lub też bardzo wysokich cenach jednostkowych), w stosunku do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji.

W tabeli poniżej przedstawiamy wybrane transakcje (tłustym drukiem oznaczono nieruchomości przyjęte do bezpośrednich porównań):

Tabela 5. Zestawienie wybranych transakcji

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN/m ²]	Opis
1	18.04.2023	Bielsko-Biała, ul. Francuska/ Andersa	4.345	218,64	Własność. Teren objęty mpzp. 187 P,U,UC-01 produkcja, składy i magazyny produkcja o wysokim poziomie technologicznym, parki technologiczne, hurtownie, centra logistyczne i magazynowo dystrybucyjne, itp. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 zabudowa usługowa z wyjątkiem szpitali
2	18.01.2024	Bielsko-Biała ul. Królewska/ Warszawska	10.157	236,39	Własność. Teren nie objęty mpzp. Decyzja WZ na budowę budynku magazynowo-usługowo-biurowego
3	09.12.2022	Bielsko-Biała, ul. Wędrorców	5.633	250,91	Własność. Teren objęty mpzp. P, U, UC-03: obiekty produkcyjne, składy i magazyny - produkcja o wysokim poziomie technologicznym, parki technologiczne, hurtownie, centra logistyczne i magazynowo-dystrybucyjne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; ZL-04, KDL-03, KDL-06
4	15.03.2024	Bielsko-Biała, ul. Świt	10.106	314,76	Własność. Teren objęty mpzp. 11 PU: produkcja, hurtownie, centra magazynowo-dystrybucyjne, rzemiosło, usługi z wyjątkiem usług oświaty, zdrowia i obiektów handlowych wielko-powierzchniowych
5	28.02.2024	Bielsko-Biała ul. Szklana/ Bohaterów Monte Cassino	7.334	456,78	Własność. Teren objęty mpzp. P, U, UC-03: obiekty produkcyjne, składy i magazyny - produkcja o wysokim poziomie technologicznym, parki technologiczne, hurtownie, centra logistyczne i magazynowo-dystrybucyjne, obiekty handlowe o

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN/m ²]	Opis
					powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; ZL-04, KDL-02, KDL-06
			Cmin	218,64	
			Cmax	456,78	
			Delta/zakres	238,13	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zebranej bazy danych o cenach transakcyjnych

Komentarz:

- Jak widać w powyższej tabeli grunty o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym były przedmiotem transakcji głównie w latach 2023-2024. W ostatnich miesiącach nie zanotowano na terenie miasta transakcji podobnymi gruntami (brak takiej informacji w RCN).
- Ceny transakcyjne wahały się od 218,64 do ok. 456,78 PLN/m². Cena transakcyjna zależała przede wszystkim od lokalizacji oraz dostępności z głównych dróg/dróg ekspresowych.

Trend

Trend zmiany cen rynkowych określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania jak również obciążone są dużym ryzykiem popełnienia błędu. W oparciu o powyższą analizę przyjęto współczynnik zmiany cen na poziomie zerowym.

Oferty sprzedaży gruntów w przedmiotowym rejonie.

Oprócz badania cen transakcyjnych, przeprowadziliśmy badanie aktualnych cen gruntów niezabudowanych na rynku ofertowym.

Biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz strukturę funkcjonalną gruntów na terenie Bielska-Białej dokonano analizy rynku wg następujących kryteriów:

- Przedmiot badania: rynek transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu pod zabudowę magazynową, produkcyjną oraz usługową o powierzchni powyżej 4.000 m².
- Obszar badania: miasto Bielsko-Biała oraz bezpośrednia okolica.
- Okres badania: aktualne oferty sprzedaży.
- Portal: gratka.pl.

W wyniku badania przedstawiono 3 wybrane oferty opisane w tabeli poniżej.

Tabela 6. Zestawienie wybranych ofert sprzedaży

L.p.	Data oferty	Lokalizacja	Powierzchnia [m ²]	Cena ofertowa [PLN/m ²]	Opis
1	aktualna	Bielsko-Biała ul. Andersa	6.848	292	Dla obszaru działki brak MPZP. Na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka położona na terenach Z - tereny zielone z możliwością przekształcenia. W okolicy tereny

L.p.	Data oferty	Lokalizacja	Powierzchnia [m ²]	Cena ofertowa [PLN/m ²]	Opis
					zabudowy jednorodzinnej, handlowo usługowe, stacje paliw, centra logistyczne salony samochodowe, stacje diagnostyczne, magazyny. Działka graniczy bezpośrednio z pasem drogowym ul. Andersa należącym do gminy oraz skarbu państwa.
2	aktualna	Bielsko-Biała, ul. Andersa/Francuska	6.098	303	Część działki objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (symbol 187-KDZ-03 - komunikacja). Większość terenu nieobjęta MPZP - konieczne uzyskanie warunków zabudowy. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” działka położona na terenach U - koncentracji funkcji usługowej. Dopuszczalna również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3	aktualna	Bielsko-Biała ul. Mazańcowska	5.055	495	Teren zabudowany dwoma budynkami (można wyburzyć lub rozbudować) jest atrakcyjną ofertą dla osób poszukujących nieruchomości pod inwestycję, siedzibę firmy, obiekt handlowy, usługowy lub nieuciążliwą produkcję. Dla nieruchomości wydano warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, które umożliwiają zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na funkcję usługowo-handlową oraz jego rozbudowę. Kolejna, wydana dla przedmiotowego terenu decyzja o warunkach zabudowy umożliwia realizację hali magazynowo - handlowej z częścią administracyjno-socjalną.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zebranej bazy danych o cenach ofertowych

Jak widać z powyższej tabeli w Bielsku-Białej ceny ofertowe gruntów o ogólnym charakterze przemysłowo-usługowym wahają się od 292 do 495 PLN/m². Głównym atrybutem wpływającym na poziom cen są zapisy w miejscowym planie oraz lokalizacja w mieście i względem węzła drogi ekspresowej.

14. Część obliczeniowa

14.1. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje:

- Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień wyceny, w podejściu porównawczym.

14.2. Rodzaj określanej wartości

Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa.

Wartość rynkowa

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami) określa wartość rynkową nieruchomości, definiując, jako „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

14.3. Metodologia wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana na podstawie podejścia porównawczego, przy wykorzystaniu metody porównywania parami.

Podejście porównawcze

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

Metoda porównywania parami

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.

14.4. Określenie wartości rynkowej

Założenia

Zgodnie ze zleceniem dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowego gruntu w podejściu porównawczym przy użyciu metody porównywania parami.

Analiza rynku nieruchomości stanowiących grunty niezabudowane

Analiza została przedstawiona w punkcie 13.3 niniejszego operatu szacunkowego. Dla analizowanego rynku nieruchomości przyjęto bazę nieruchomości składającą się z 5 nieruchomości porównawczych, które były przedmiotem transakcji w okresie ostatnich 2,5 roku i które zlokalizowane są na terenie miasta Bielska-Białej. Nieruchomości porównawcze przedstawione są w poniższej tabeli (pogrubioną czcionką zaznaczono nieruchomości przyjęte bezpośrednio do porównań – nr 3, 4 i 5):

Tabela 7. Zestawienie nieruchomości porównawczych

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN/m ²]	Opis
1	18.04.2023	Bielsko-Biała, ul. Francuska/ Andersa	4.345	218,64	Własność. Teren objęty mpzp. 187 P,U,UC-01 produkcja, składy i magazyny produkcja o wysokim poziomie technologicznym, parki technologiczne, hurtownie, centra logistyczne i magazynowo dystrybucyjne, itp. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000, zabudowa usługowa z wyjątkiem szpitali.
2	18.01.2024	Bielsko-Biała ul. Królewska/ Warszawska	10.157	236,39	Własność. Teren nie objęty mpzp. Decyzja WZ na budowę budynku magazynowo-usługowo-biurowego
3	09.12.2022	Bielsko-Biała, ul. Wędrowców	5.633	250,91	Własność. Teren objęty mpzp. P, U, UC-03: obiekty produkcyjne, składy i magazyny - produkcja o wysokim poziomie technologicznym, parki technologiczne, hurtownie, centra logistyczne i magazynowo-dystrybucyjne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; ZL-04, KDL-03, KDL-06
4	15.03.2024	Bielsko-Biała, ul. Świt	10.106	314,76	Własność. Teren objęty mpzp. 11 PU: produkcja, hurtownie, centra magazynowo-dystrybucyjne, rzemiosło, usługi z wyjątkiem usług oświaty, zdrowia i obiektów handlowych wielkopowierzchniowych
5	28.02.2024	Bielsko-Biała ul. Szklana/ Bohaterów Monte Cassino	7.334	456,78	Własność. Teren objęty mpzp. P, U, UC-03: obiekty produkcyjne, składy i magazyny - produkcja o wysokim poziomie technologicznym, parki technologiczne, hurtownie, centra logistyczne i magazynowo-dystrybucyjne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; ZL-04, KDL-02, KDL-06
				Cmin	218,64
				Cmax	456,78
				Zakres cen	238,13

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zebranej bazy danych o cenach transakcyjnych

Komentarz:

Jak widać z powyższej tabeli nieruchomości porównawczych cena minimalna z bazy wynosi 218,64 PLN/m², cena maksymalna 456,78 PLN/m², zaś zakres cen (różnica pomiędzy ceną minimalną a maksymalną) wynosi 238,13 PLN/m².

Cechy rynkowe

Na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku przedstawionej w pkt. 13.3 oraz wyselekcjonowanych transakcji (tabela powyżej), dokonano wyboru cech które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny transakcyjne, w następstwie na wartość rynkową.

Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność, dlatego przeprowadzono dalszy wewnętrzny podział, ustalając kolejne poziomy cech, w odniesieniu do analizowanego obszaru rynku. W poniższej tabeli przedstawiono opis i sposób oceny cech rynkowych.

Tabela 8. Zestawienie cech rynkowych

Cecha	Gradacja	Opis	Udział cechy
Lokalizacja	3*	Lokalizacja w terenie usługowo-przemysłowym w rejonie ul. Warszawskiej (ekstrapolacja cechy) w sąsiedztwie węzła drogi ekspresowej.	40%
	2	Lokalizacja w terenie przemysłowo-usługowym sąsiedztwie węzła drogi ekspresowej.	
	1	Lokalizacja w terenie przemysłowo-usługowym w dalszym oddaleniu od węzła drogi ekspresowej.	
Otoczenie	2	Przeważające otoczenie terenów przemysłowo-usługowych.	20%
	1	Przeważające otoczenie terenów usługowo-mieszkalnych.	
Ekspozycja	2	Bardzo dobra ekspozycja z głównych traktów komunikacyjnych.	15%
	1	Brak/pogorszona widoczność z ulicy o dużym natężeniu ruchu lub lokalizacja przy ulicy o małym natężeniu ruchu.	
Utrudnienia w zagospodarowaniu	2	Brak utrudnień.	10%
	1	Utrudnienia w postaci znacznego zadrzewienia lub braku zorganizowanego dostępu do drogi publicznej.	
Powierzchnia	2	Powierzchnia poniżej 1 ha.	5%
	1	Powierzchnia od 1 ha do 3 ha.	
	0*	Powierzchnia powyżej 3 ha (ekstrapolacja cechy).	
Uwarunkowania planistyczne	2	Grunt przemysłowo-usługowy z możliwością zabudowy handlowej powyżej 2.000 m ² .	10%

	1	Grunt przemysłowo-usługowy bez możliwości zabudowy handlowej powyżej 2.000 m ² .	
--	---	---	--

*ze względu na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość wykracza pod względem niektórych cech (lokalizacja, powierzchnia) poza nieruchomości znajdujące się w bazie porównawczej – zastosowano ekstrapolację cech.

Opis nieruchomości przyjętych do porównań

Liczba transakcji nieruchomościami możliwymi do wykorzystania w procesie wyceny ze względu na podobieństwo cech do przedmiotu wyceny była ograniczona.

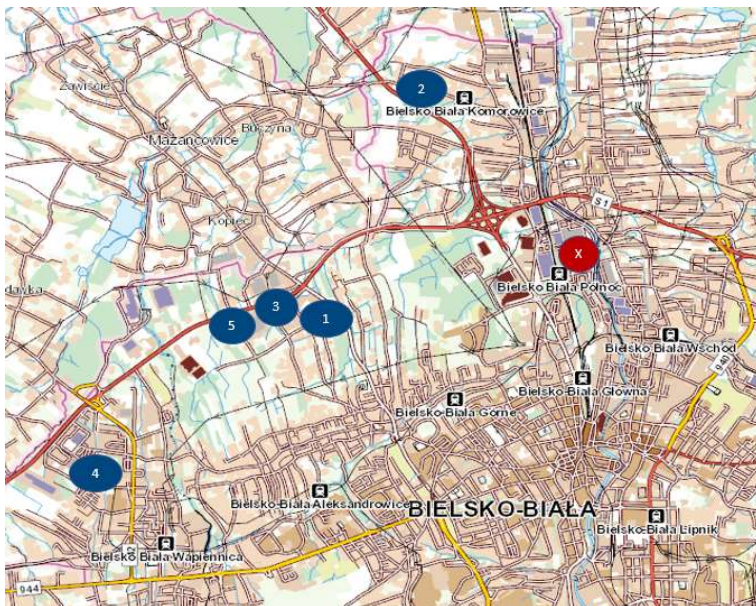
Wybrane do wyceny przedmiotowej nieruchomości (transakcje nr 3, 4 i 5 – opisane w Tabeli 7 opisano szczegółowo poniżej.

(3) Nieruchomość niezabudowana zlokalizowana w obrębie Stare Bielsko w odległości ok 4,7 km od centrum, przy ul. Wędrowców. Otoczenie przemysłowo-magazynowe. Kształt działki nieregularny ale umożliwiający racjonalne zagospodarowanie. Ekspozycja działki jest przeciętna, ponieważ kształt działki jest wydłużony i skierowany krótszym bokiem w stronę ruchliwej ulicy, co ogranicza jej widoczność. Nieruchomość jest objęta mpzp i przeznaczona jest pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami - produkcja o wysokim poziomie technologicznym, parki technologiczne, hurtownie, centra logistyczne i magazynowo-dystrybucyjne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² o maksymalnej wysokości 18 m, maksymalnej intensywności 3,50 i maksymalnej powierzchni zabudowy 75% powierzchni działki budowlanej. Działka jest przedmiotem prawa własności. Data transakcji: 09.12.2022 r. Powierzchnia działki: 5.633 m². Cena transakcyjna: 250,91 PLN/m².

(4) Nieruchomość niezabudowana zlokalizowana w obrębie Międzyrzecze Górne w odległości ok 6,2 km od centrum, przy ul. Świt. Otoczenie przemysłowo-magazynowe. Kształt działki nieregularny ale umożliwiający racjonalne zagospodarowanie. Ekspozycja działki jest przeciętna, ponieważ znajduje się przy lokalnej ulicy o małym natężeniu ruchu. Nieruchomość jest objęta mpzp i przeznaczona jest pod zabudowę produkcyjną, hurtowni, centr magazynowo- dystrybucyjnych, rzemiosła, usług z wyjątkiem usług oświaty, zdrowia i obiektów handlowych wielkopowierzchniowych. Maksymalna wysokość budynków 20 m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%. Działka jest przedmiotem prawa własności. Data transakcji: 15.03.2024 r. Powierzchnia działki: 10.106 m². Cena transakcyjna: 314,76 PLN/m².

(5) Nieruchomość niezabudowana zlokalizowana w obrębie Stare Bielsko w odległości ok 5,3 km od centrum, przy ul. Szklanej. Otoczenie przemysłowo-magazynowe. Kształt działki nieregularny ale umożliwiający racjonalne zagospodarowanie. Widoczność z drogi szybkiego ruchu jest bardzo dobra. Nieruchomość jest objęta mpzp i przeznaczona jest pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami - produkcja o wysokim poziomie technologicznym, parki technologiczne, hurtownie, centra logistyczne i magazynowo-dystrybucyjne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² o maksymalnej wysokości 18 m, maksymalnej intensywności 3,50 i maksymalnej powierzchni zabudowy 75% powierzchni działki budowlanej. Działka jest przedmiotem prawa własności. Data transakcji: 28.02.2024 r. Powierzchnia działki: 7.334 m². Cena transakcyjna: 456,78 PLN/m².

Lokalizację nieruchomości przedmiotowej oraz porównawczych przedstawia poniższa mapa (X – oznaczono przedmiotową nieruchomość).



Źródło: www.google.pl/maps

Przypisane atrybuty

Poniżej przedstawiono zestawienie cech i atrybutów przypisanych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz nieruchomości wybranych do kalkulacji (na podstawie tabeli 7 i 8).

Tabela 9. Opis cech dla transakcji porównawczych

Cecha rynkowa	Przedmiot wyceny	Transakcja nr 3	Transakcja nr 4	Transakcja nr 5
Lokalizacja	3*	2	1	2
Otoczenie	2	2	2	2
Ekspozycja	2	1	1	2
Utrudnienia w zagospodarowaniu	1	2	2	2
Powierzchnia	0*	2	1	2
Uwarunkowania planistyczne	2	2	1	2

Komentarz do tabeli:

Dla cech „lokalizacja” oraz „powierzchnia” zastosowano ekstrapolację (dla cechy lokalizacja – tylko przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest blisko centrum Bielska-Białej w atrakcyjnym terenie usługowo-przemysłowym w rejonie ul. Warszawskiej; dla cechy powierzchnia – tylko przedmiotowa nieruchomość ma powierzchnię powyżej 30.000 m²).

Oszacowanie wartości rynkowej w podejściu porównawczym

Poniżej przedstawiono kalkulację:

Tabela 10. Określenie wartości rynkowej

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwotowy [PLN]		Transakcja nr 3	Transakcja nr 4	Transakcja nr 5
Lokalizacja	40%	95,25		95,25	190,51	95,25
Otoczenie	20%	47,63		0,00	0,00	0,00
Ekspozycja	15%	35,72		35,72	35,72	0,00
Utrudnienia w zagospodarowaniu	10%	23,81		-23,81	-23,81	-23,81
Powierzchnia	5%	11,91		-23,81	-11,91	-23,81
Uwarunkowania planistyczne	10%	23,81		0,00	23,81	0,00
Suma wag cech	100%	238,13		83,35	214,32	47,63
Cena transakcyjna (PLN/m²)				250,91	314,76	456,78
Cena transakcyjna skorygowana (PLN/m²)				334,25	529,08	504,40
Wartość jednostkowa (PLN/m²)						455,91
Współczynnik korekcyjny (-5%) ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania dla przedmiotowej nieruchomości						-22,80
Wartość rynkowa (PLN/m²)						433,12
Powierzchnia gruntu (m ²)						44.986
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny (PLN)						19.484.240
Po zaokrągleniu (PLN)						19.484.000
Po zaokrągleniu (EUR)						4.561.000

Obliczenia wykonane za pomocą arkusza Excel. Ręczne kalkulacje mogą skutkować niewielkimi różnicami wynikającymi z zaokrągleń.

W kalkulacjach powyżej przyjęto jeden współczynnik korygujący w wysokości -5% ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości (cecha gorsza od wszystkich nieruchomości znajdujących się w bazie przyjętej do porównań).

Oszacowana wartość

Wartość rynkowa prawa własności gruntu przedmiotowej nieruchomości (działek nr 5/12 i 5/47), o całkowitej powierzchni 44.986 m², zlokalizowanej w Bielsku-Białej w rejonie ulicy Warszawskiej Węglowej i Kwiatkowskiego, na dzień wyceny wynosi:

19.484.000 PLN

(Słownie: dziewiętnaście milionów czterysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych)

Komentarz

Określona wartość rynkowa 1 m² gruntu na poziomie 433,12 PLN mieści się w granicach cen transakcyjnych w badanym okresie czasu (218,64 PLN/m² – 456,78 PLN/m²). Biorąc pod uwagę lokalizację przedmiotowej nieruchomości (takie usytuowanie nieruchomości pozytywnie wpływa na jej atrakcyjność zarówno dla inwestorów, jak i potencjalnych użytkowników) a także inne cechy rynkowe - otrzymany wynik można uznać za uzasadniony.

15. Klauzule

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został jedynie w celu określonym w punkcie 2 i nie może zostać wykorzystany do innego celu niż wskazany bez pisemnej zgody Axi Immo Valuation & Advisory Sp. z o.o
- Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową przedmiotu wyceny na dzień określony w punkcie 5. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.
- Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy/plany nieruchomości gruntowej.
- Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości gruntowej.
- Zakładamy, że prawo własności do gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem.
- Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z ewentualnym zanieczyszczeniem gruntu, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela. W przypadku istnienia takich zanieczyszczeń na przedmiotowej nieruchomości lub w jej sąsiedztwie jej wartość może ulec obniżeniu.
- Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń hipotecznych, którym nieruchomość może podlegać.
- Przyjmujemy odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Żadna część niniejszego operatu szacunkowego nie może być powielana w jakimkolwiek opublikowanym dokumencie, okólniku i prospekcie lub oświadczeniu bez pisemnej zgody Axi Immo Valuation & Advisory Sp. z o.o. co do formy i treści, w jakiej może się ukazać.
- Niniejszy operat szacunkowy jest przeznaczony do wyłącznego użytku Zamawiającego. Powinien być traktowany, jako poufny również przez osoby trzecie, doradców firmy, ministerstwa czy inne urzędy państwowe, które mogą zażądać wglądu do operatu.
- Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na wyniki przedmiotowej wyceny.

Załącznik 1 – Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością

Poniżej przedstawiamy nasze wnioski i komentarze odnośnie możliwości zabezpieczenia kredytu i obszaru ryzyka związanych z wycenianą nieruchomością. Należy zaznaczyć, iż nasza opinia nie może być traktowana jako wyczerpująca i należy ją odróżnić od oceny przydatności nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności.

Analiza stopnia pokrycia i adekwatności kapitałowej oraz źródeł przychodu dla zabezpieczenia wierzytelności należy do obowiązków kredytodawcy. Żadna część naszych wniosków i opinii nie powinna stanowić wyłącznej podstawy do podejmowania indywidualnych decyzji czy działań na nieruchomości.

Przedstawione wnioski stanowią integralną część operatu szacunkowego i powinny być czytane jedynie z całą jego treścią.

W procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości nie znaleziono innych niż wskazane w powyższym operacie i uwzględnionych w wartości, obszarów ryzyka związanych z nieruchomością podlegającą wycenie, w szczególności:

- Lokalizacja i dostępność;
- Cechy fizyczne nieruchomości;
- Stan techniczny;
- Ryzyka związane ze stanem prawnym;
- Sytuacja planistyczna;
- Umowy najmu;
- Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości;
- Zagrożenia środowiskowe;
- Ryzyko rynku.

Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością

Lokalizacja i dostępność	Nieruchomość zlokalizowana jest w Bielsku-Białej w pobliżu centrum miasta, ulicy Warszawskiej będącej głównym traktem komunikacyjnym w tej części miasta, oraz w bliskim sąsiedztwie węzła trasy ekspresowej S1. Bielsko-Biała stanowi centralne miasto tej części województwa śląskiego. Jest miastem na prawach powiatu, zamieszkanym przez ok. 160 tys. mieszkańców. Główną zaletą miasta jest jego lokalizacja w relatywnie niewielkiej odległości od Katowic, oraz usytuowanie przy drodze ekspresowej S1, która zapewnia szybką komunikację z Cieszynem oraz w bliskiej przyszłości z Górnym Śląskiem. Nieruchomość usytuowana jest w rejonie ulicy Warszawskiej, Węglowej i Kwiatkowskiego. Dostęp nieruchomości do drogi publicznej jest zapewniony przez działki nr 32/12 i 5/13 należące do tego samego właściciela (obecnie brak ustanowionych służebności dostępu do drogi publicznej – ul. Węglowej). Dostępność przedmiotowej nieruchomości określa się jako bardzo dobrą.
Cechy fizyczne nieruchomości	Niezabudowany kompleks dwóch działek o kształcie zbliżonym do prostokąta (występuje miejscami lekkie zróżnicowanie wysokościowe).
Stan techniczny	Działka zabudowana w części zachodniej parkingiem dla samochodów, w pozostałej części niezabudowana.

Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością

Ryzyka związane ze stanem prawnym	W przypadku sprzedaży nieruchomości konieczne ustanowienie dostępu do drogi publicznej (poprzez działki należące obecnie do tego samego właściciela – działki nr 5/13 oraz 33/12).
Sytuacja planistyczna	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, brak decyzji o warunkach zabudowy, brak planu ogólnego (obecnie sporządzany). Teren objęty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele aktywności gospodarczej (wytwórczości i usług).
Ryzyko budowlane	Na dzień wyceny wydano nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę.
Umowy najmu	Zgodnie z informacją przekazaną przez Zamawiającego, na dzień wyceny (dzień oględzin nieruchomości) nie zawarto dla przedmiotowej nieruchomości umów najmu/dzierżawy.
Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Otoczenie zróżnicowane – tereny przemysłowe, usługowo-handlowe, linia kolejowa, główne trakty komunikacyjne drogowe (ul. Warszawska, Węglowa i Kwiatkowskiego) oraz tereny zielone, niezabudowane. Nie stwierdzono ryzyka.
Zagrożenia środowiskowe	Nie stwierdzono ryzyka.
Ryzyko rynku	Tereny o przeznaczeniu usługowo-przemysłowym pozostają atrakcyjnym produktem inwestycyjnym.
Ryzyko płynności nieruchomości i rynku	Niskie.

Załącznik 2 – Polisa ubezpieczenia OC

Certyfikat do Polisy nr / Certificate to the Policy no 436000364149Okres ubezpieczenia / Period of insurance: **od 29.07.2024 00:00 do 28.07.2025 23:59**Ubezpieczyciel / Insurer: **Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia SA****Ubezpieczający / Policyholder:****AXI IMMO VALUATION & ADVISORY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

NIP: 529-18-39-708

UL. Twarda 18, 00-105 Warszawa

Ubezpieczony / Insured:**AXI IMMO VALUATION & ADVISORY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

NIP: 529-18-39-708

UL. Twarda 18, 00-105 Warszawa

Warunki ubezpieczenia / Insurance conditions:**Ubezpieczenie OC z tytułu wykonywania czynności zawodowych****M32-02****Liability insurance for professional activities**

Przedmiot ubezpieczenia / Subject of insurance:

Odpowiedzialność cywilna osób objętych ubezpieczeniem za szkody polegające na wystąpieniu czystych strat finansowych, szkód w mieniu i na osobie, wyrządzone osobom trzecim w związku z wykonywaniem czynności zawodowych. Niniejsze ubezpieczenie stanowi nadwyżkę w stosunku do obowiązkowego ubezpieczenia OC Rzeczoznawcy Majątkowego / Third party liability of persons covered by insurance for damages consisting in pure financial losses, damage to property and personal injury caused to third parties in connection with the performance of professional activities. This insurance is in excess of the obligatory third party liability insurance of the Property Appraiser

Czynności zawodowe przyjęte do ubezpieczenia /
Professional activities accepted for insurance:

rzeczoznawstwo majątkowe / property appraisal

Podstawa zawarcia umowy /
The basis for concluding the contract:Warunki Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu wykonywania
czynności zawodowych (A) / Conditions of Civil Liability Insurance for
performance professional activities (A)

Zakres ubezpieczenia / Insurance coverage:

zgodnie z OWU i postanowieniami dodatkowymi / in accordance with the GTC
and additional provisions

Suma gwarancyjna / Limit of indemnity:

5 000 000,00 EUR

Franszyza / Deductible:

zgodnie z postanowieniami dodatkowymi / in accordance with additional
provisions**Postanowienia dodatkowe / Additional provisions:**

Suma gwarancyjna: 5.000.000 EUR na jeden i wszystkie wypadki w okresie ubezpieczenia

Limit of indemnity: EUR 5,000,000 for one and all accidents during the period of insurance

Sublimit 1 000 000 PLN dla wyceny ruchomości niezwiązanych trwale z nieruchomością w ramach wyceny nieruchomości.

Sublimit PLN 1,000,000 for the valuation of movable property not permanently connected with the property as part of the property valuation

Z zachowaniem obowiązki pozostałych niezmienionych niniejszymi zapisami postanowień powyżej wskazanych Warunków Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej (w skrócie WU), w tym wyłączeń odpowiedzialności ubezpieczyciela tam zawartych, uzgadnia się, że:

Without prejudice to the validity of the remaining provisions of the above-mentioned Civil Liability Insurance Conditions (hereinafter referred to as the T&Cs), including the exclusions of the insurer's liability contained therein, it is agreed that:

1/ W ramach tej umowy ubezpieczenia, czynności zawodowe z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego to czynności z zakresu:

Klauzula 003 Rozszerzenie zakresu ubezpieczenia o ryzyko utraty mienia osób przyjętego w pieczę, pod dozór lub kontrolą osób objętych ubezpieczeniem / Clause 003 Extension of the scope of insurance by the risk of loss of property of persons under the custody, supervision or control of persons covered by insurance

Sublimit: 300 000,00 PLN na jeden i wszystkie wypadki / for one and all accidents

Ubezpieczenie OC z tytułu wykonywania czynności zawodowych
Liability insurance for professional activities**M32-02**

Przedmiot ubezpieczenia / Subject of insurance:	Warunki Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu wykonywania czynności zawodowych (A) / Terms and Conditions of Civil Liability Insurance for Professional Activities (A)
Zakres terytorialny / Territorial scope:	teren RP / Poland Republic territory
Zakres ubezpieczenia / Insurance coverage:	zgodnie z Rozporządzeniem / in accordance with the Regulation
Suma gwarancyjna / Limit of indemnity:	25 000,00 EUR
Franszyza / Deductible:	zgodnie z Rozporządzeniem / in accordance with the Regulation

Postanowienia dodatkowe / Additional provisions:

Ubezpieczyciel rezygnuje z prawa do regresu względem Ubezpieczającego / Ubezpieczonego oraz osób za które ponosi odpowiedzialność z tytułu szkód wyrządzonych w wyniku rażącego niedbalstwa Ubezpieczającego/Ubezpieczonego /
The insurer waives the right to recourse against the Policyholder / Insured and persons for whom it is liable for damages caused as a result of gross negligence of the Policyholder / Insured.

Ubezpieczenie OC z Tytułu Prowadzenia Działalności**M34-42**

Przedmiot ubezpieczenia / Subject of insurance:	Odpowiedzialność cywilna ubezpieczonego za szkody wyrządzone osobom trzecim, powstałe w związku z prowadzeniem działalności wskazanej w umowie ubezpieczenia oraz posiadaniem rzeczy wykorzystywanych w tej działalności / Civil liability of the insured person from damage caused to persons third, arising in connection with the conduct of the activity indicated in the contract insurance and possession of items used in this activity
Działalność przyjęta do ubezpieczenia / Insured business activity:	działalność wykonywana przy okazji świadczenia usług rzeczoznawcy majątkowego; business activity: activities performed in connection with the provision of property appraiser services;
Podstawa zawarcia umowy / Basis of the insurance:	OGÓLNE Warunki Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej z Tytułu Prowadzenia Działalności z dnia 1 sierpnia 2021 r. (kod AB-OCD-01/21) STU ERGO Hestia SA / General Terms and Conditions of Civil Liability Insurance Business Activity of August 1, 2021 (code AB-ACD-01/21) STU ERGO Hestia SA
Zakres ubezpieczenia / Insurance coverage:	Zgodny z OWU i postanowieniami szczególnymi wskazanymi w niniejszym Dokumencie / consistent with the GTC and the specific provisions indicated herein document
Suma gwarancyjna / Limit of indemnity:	500 000,00 PLN na jeden i wszystkie wypadki / for one and all accidents
Franszyza / Deductible:	500 zł dla szkód w mieniu chyba, że dla poszczególnych zakresów ubezpieczenia wskazano inaczej / for damages to property, unless for individual scopes of insurance

Klauzule dodatkowe / Additional clauses:**Klauzula 002 Szkody wyrządzone pracownikom / Clause 002 Damages caused to employees**

Sublimit: 500 000,00 PLN na jeden i wszystkie wypadki / for one and all accidents

Klauzula 003 Szkody w rzeczach ruchomych wziętych w najem / Clause 003 Damages to movebles taken on lease

Sublimit: 500 000,00 PLN na jeden i wszystkie wypadki / for one and all accidents

a/ określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

b/ sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości;
- 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości /

1/ Under this insurance contract, professional activities in the field of property valuation are activities in the scope of:

a/ determining the value of real estate, as well as machines and devices permanently connected with the real estate;

b/ preparation of studies and expert opinions, not constituting valuation reports, concerning:

- 1) real estate market and consultancy in this market;
- 2) the effectiveness of investing in real estate and its development;
- 3) the financial consequences of adopting or changing local plans;
- 4) marking the subject of separate ownership of the premises;
- 5) mortgage lending value of the real estate;
- 6) determining the value of real estate for the needs of an individual investor;
- 7) valuation of real estate classified as investments within the meaning of the provisions on accounting;
- 8) property valuation as fixed assets of units within the meaning of the Accounting Act.

c/ wyceny ruchomości niezwiązanych trwale z nieruchomością, dokonywane w ramach wyceny nieruchomości;
valuation of movable property not permanently attached to the property, carried out as part of the property valuation;

2/ dla odpowiedzialności za szkody wynikłe z uchybień w zakresie wyceny ruchomości niezwiązanych trwale z nieruchomością, dokonywanych w ramach wyceny nieruchomości, ustala się sublimit odpowiedzialności w wysokości 1 000 000 PLN na jeden i wszystkie wypadki; for liability for damages resulting from errors in the valuation of movable property not permanently connected with real estate, made as part of the real estate valuation, a sub-limit of liability is established at PLN 1,000,000 for one and all accidents;

3/ zakres ochrony ubezpieczeniowej nie obejmuje szkód wynikłych z niezachowania tajemnicy zawodowej;
the scope of insurance coverage does not include damage resulting from failure to maintain professional secrecy;

4/ Franszyza redukcyjna:

Reduction Franchise:

a/ W zakresie, w jakim to ubezpieczenie spełnia rolę ubezpieczenia nadwyżkowego ponad obowiązkowe ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego, Ubezpieczyciel odpowiada wyłącznie za szkody powstałe z jednego wypadku o wartości przekraczającej 25.000,- Euro, przy czym kwotę odszkodowania stanowi różnica pomiędzy wartością szkód z jednego wypadku, a 25.000,- Euro, z zastrzeżeniem, że kwota odszkodowania nie może być wyższa niż suma gwarancyjna; Dodatkowo stosuje się franszyzę redukcyjną w wysokości 5 000 PLN;
To the extent that this insurance serves as an excess insurance over and above the compulsory third party liability insurance of a property appraiser, the Insurer is liable only for damages resulting from a single accident with a value exceeding EUR 25,000, with the amount of compensation being the difference between the value of damages from a single accident and EUR 25,000, with the provision that the amount of compensation cannot be higher than the sum guaranteed; Additionally, a reduction franchise: of PLN 5,000 is applied

b/ w pozostałym zakresie ma zastosowanie franszyza redukcyjna 5 000 PLN dla czystych strat finansowych oraz objętych ochroną szkód w mieniu, chyba że poniżej wskazano inną franszyzę redukcyjną. in the remaining scope, the reduction franchise of PLN 5,000 applies for pure financial losses and covered property damage, unless another reduction franchise is indicated below.

Klauzule dodatkowe / Additional clauses:

Klauzula 001 Rozszerzenie terytorialnego zakresu ubezpieczenia / Clause 001 Extension of the territorial scope of insurance

Sublimit: 5 000 000,00 EUR na jeden i wszystkie wypadki / for one and all accidents

Postanowienia dodatkowe do klauzuli / Additional provisions to the clause: Franszyza redukcyjna: 15% odszkodowania nie mniej niż 3.000,00 EUR /
Deductible: 15% of compensation, not less than EUR 3,000.00

Klauzula 002 (A) Rozszerzenie zakresu ubezpieczenia o szkody wynikłe z naruszenia dóbr osobistych osób trzecich / Clause 002 (A) Extension of the scope of insurance for damages resulting from infringement of personal rights of third parties

Sublimit: 300 000,00 PLN na jeden i wszystkie wypadki / for one and all accidents

Przemysław Kujawa
Przemysław Kujawa
Underwriter
Ubezpieczeń Korporacyjnych

SOPOCKIE TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ
ERGO HESTIA SA
Przedstawicielstwo Korporacyjne
w Warszawie
02-127 Warszawa, ul. Mołdawska 9
tel. 22 589 55 00, fax 22 589 55 50

Ubezpieczyciel

Załącznik 3 – Dokumentacja fotograficzna



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Otoczenie (północ)



Otoczenie (zachód)



Otoczenie (południe)



Otoczenie (wschód)

Załącznik 4 – Dokumenty prawne

PREZYDENT MIASTA Bielska-Białej GK.6642.....2025.KB GK.6642.4250.2025.KB	Województwo: województwo śląskie Powiat: m. Bielsko-Biała Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biała Obręb ewidencyjny: 246101_1.0016, Dolne Przedmieście 16																																																										
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2025-06-09 10:05:28																																																											
Jednostka rejestrowa gruntów: 246101_1.0016.G7 grupa rejestrowa: 15																																																											
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY: UDZIAŁ: 1/1 Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: DL INVEST GROUP XXIX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 369282610 Adres siedziby: 40-217 Katowice ul. Wrocławska 54																																																											
DZIAŁKI EWIDENCYJNE: <table><tr><th rowspan="2">Ark. mapy</th><th rowspan="2">Numer działki ewidencyjnej</th><th rowspan="2">Położenie gruntów</th><th rowspan="2">Opis użytku</th><th rowspan="2">Oznaczenie klasoużytku</th><th colspan="2">Powierzchnia</th><th rowspan="2">Numer księgi wieczystej</th></tr><tr><th>klaso-użytku [ha]</th><th>działki [ha]</th></tr><tr><td></td><td>5/12</td><td>ul. Węglowa, Bielsko-Biała ul. Warszawska, Bielsko-Biała</td><td>Tereny przemysłowe</td><td>Ba</td><td>0.2650</td><td>0.2650</td><td>BB1B/00083901/8</td></tr><tr><td colspan="8">Identyfikator działki: 246101_1.0016.5/12</td></tr><tr><td></td><td>5/47</td><td>ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego, Bielsko-Biała</td><td>Tereny przemysłowe</td><td>Ba</td><td>4.2310</td><td>4.2336</td><td>BB1B/00083901/8</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>Inne tereny zabudowane</td><td>Bi</td><td>0.0026</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="8">Identyfikator działki: 246101_1.0016.5/47</td></tr><tr><td colspan="8">Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 4.4986</td></tr></table>		Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej	klaso-użytku [ha]	działki [ha]		5/12	ul. Węglowa, Bielsko-Biała ul. Warszawska, Bielsko-Biała	Tereny przemysłowe	Ba	0.2650	0.2650	BB1B/00083901/8	Identyfikator działki: 246101_1.0016.5/12									5/47	ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego, Bielsko-Biała	Tereny przemysłowe	Ba	4.2310	4.2336	BB1B/00083901/8				Inne tereny zabudowane	Bi	0.0026			Identyfikator działki: 246101_1.0016.5/47								Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 4.4986							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej						Położenie gruntów	Opis użytku		Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej																																														
		klaso-użytku [ha]	działki [ha]																																																								
	5/12	ul. Węglowa, Bielsko-Biała ul. Warszawska, Bielsko-Biała	Tereny przemysłowe	Ba	0.2650	0.2650	BB1B/00083901/8																																																				
Identyfikator działki: 246101_1.0016.5/12																																																											
	5/47	ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego, Bielsko-Biała	Tereny przemysłowe	Ba	4.2310	4.2336	BB1B/00083901/8																																																				
			Inne tereny zabudowane	Bi	0.0026																																																						
Identyfikator działki: 246101_1.0016.5/47																																																											
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 4.4986																																																											

W dniu: 2025-06-09
Dokument sporządzony przez: Katarzyna Brzóska

Katarzyna Joanna Brzóska

Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Joanna Brzóska

Data: 2025.06.09 10:43:05 +02'00'

(podpis)



podpisano elektronicznie
Z up. PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Brzóska
Inspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

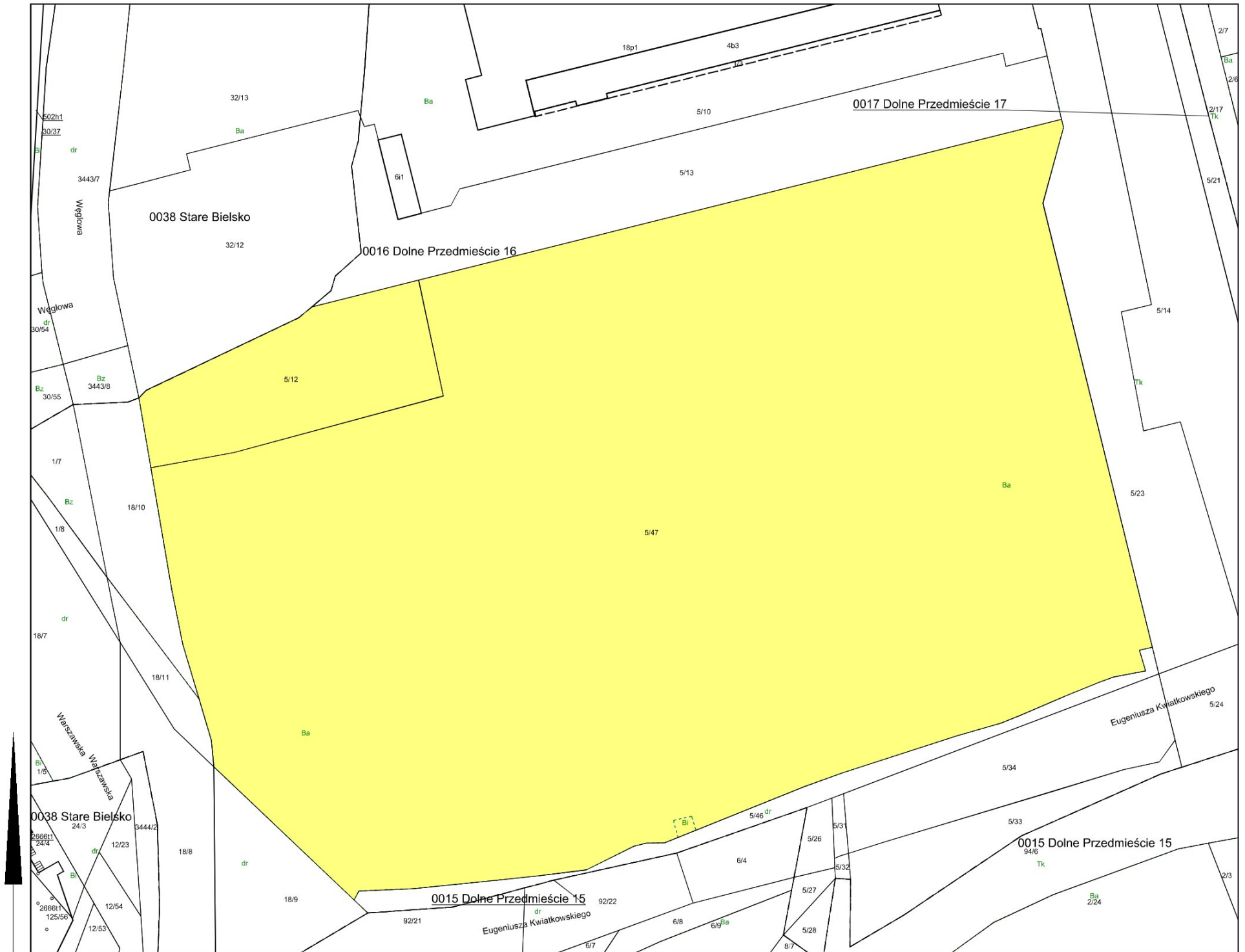
9.06.2025

**PREZYDENT MIASTA
BIELSKA-BIAŁEJ**

Powiat: m. Bielsko-Biała

Obręb ewidencyjny: 0016 Dolne Przedmieście 16

Oznaczenie sprawy: GK.6642.4250.2025.KB

Skala 1:1000

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonania wpisu w księdze wieczystej

Elektronicznie podpisany przez
Katarzyna Joanna Brzóska
Data: 2025.06.09 10:44:27 +02'00'

data podpisu

Dane ewidencyjne dotyczące części granic przedstawionych na niniejszej mapie określone zostały na podstawie mapy katastralnej w skali 1:2880, wykonanej ok. 1840 r. Nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	9

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	5/12	1, 5
Identyfikator działki	246101_1.0016.5/12	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0016, DOLNE PRZEDMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, BIELSKO-BIAŁA M., BIELSKO-BIAŁA	
Ulica	WARSZAWSKA; WĘGŁOWA	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00061899 /	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	5/47	1, 5, 7, 8
Identyfikator działki	246101_1.0016.5/47	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0016, DOLNE PRZEDMIEŚCIE 16	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, BIELSKO-BIAŁA M., BIELSKO-BIAŁA	
Ulica	EUGENIUSZA KWIATKOWSKIEGO	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	4,4986 HA	9

		Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGiB)	B	2006-11-16 11:05:08, 1.3_SOM-EG

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I PLAN; 2 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00002976/00/, 2000-03-23 00:00:00, 2000-03-29 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
5	ZAWIADOMIENIE O ZMIANACH W DANYCH EWIDENCYJNYCH, 2019-12-27, PREZYDENT MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ, BIELSKO-BIAŁA; 49-50 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BB1B/00027819/21/001, 2021-06-21 09:42:00, 2021-07-13-09.58.05.675703, TAK, 49-50 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
7	ZAWIADOMIENIE O ZMIANACH W DANYCH EWIDENCYJNYCH NUMER 246101_1.0016.9.2023, 2023-10-31, PREZYDENT MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ, BIELSKO-BIAŁA; 59-60 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BB1B/00022934/23/001, 2023-11-07 08:30:00, 2023-11-16-12.38.58.551863, TAK, 58-60 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
8	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NUMER 246101_1.0016.9.2023, 2023-10-20, PREZYDENT MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ, BIELSKO-BIAŁA; 62 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./BB1B/00022934/23/001, 2023-11-07 08:30:00, 2023-11-16-12.38.58.551863, TAK, 58-60 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
9	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2023-11-20, PREZYDENT MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ, BIELSKO-BIAŁA; 99, BB1B/00136352/1 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./BB1B/00002340/24/001, 2024-02-01 11:52:00, 2024-02-12-10.03.02.688216, NIE, 78-79, BB1B/00136352/1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	15
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ	
Treść prawa	PRAWO ODPOWIADAJĄCE NIEOGRANICZONEJ W CZASIE I NIEODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ (Z OGRANICZENIEM JEJ WYKONYWANIA DO OZNACZONEJ W ZAŁĄCZNIK NR 15.1.1 DO UMOWY CZĘŚCI DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 62/34), POLEGAJĄCEJ NA: A) PRAWIE DO NIEWYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z OSADNIKA WÓD DESZCZOWYCH O NUMERZE INWENTARZOWYM 223-0-00001-186, ZAZNACZONEGO KOLOREM ZIEŁONYM NA ZAŁĄCZNIKU NR 15.1.1 DO AKTU ("OSADNIK") WRAZ Z KANALIZACJĄ DESZCZOWĄ PODŁĄCZONĄ DO OSADNIKA I ZNAJDUJĄCĄ SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ ("KANALIZACJA") ORAZ PASA GRUNTU (PASA EKSPLOATACYJNEGO) O SZEROKOŚCI 3,00 M (TRZECH METRÓW) WOKÓŁ OSADNIKA ("PAS EKSPLOATACYJNY") I DROGI DOJAZDOWEJ ("DROGA DOJAZDOWA"), OZNACZONYCH KOLOREM CZERWONYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK NR 15.1.1 DO UMOWY, CELEM ODPROWADZENIA WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, B) PRAWIE CAŁODOBOWEGO, NIEUTRUDNIONEGO I SWOBODNEGO DOSTĘPU (WEJŚCIA, WJAZDU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, DOJŚCIA, DOJAZDU) NA TEREN NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ (PO UPRZEDNIM PISEMNYM UZGODNIENIU Z WŁAŚCICIELEM NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ CHYBA, ŻE CHODZI O USUNIĘCIE AWARII) DLA KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ WRAZ Z NIEZBĘDNYM SPRZĘTEM, DO OSADNIKA ORAZ	

DO KANALIZACJI DROGĄ DOJAZDOWĄ I PASEM EKSPLOATACYJNYM, W CELU DOKONYWANIA KONSERWACJI, PRZEGLĄDÓW, REMONTÓW, NAPRAW I CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z JEJ EKSPLOATACJĄ LUB WYMIANĄ, CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z USUWANIEM AWARII I JEJ SKUTKÓW, USUWANIU DRZEW, KRZEWÓW LUB GAŁĘZI ZAGRAŻAJĄCYCH FUNKCJONOWANIU OSADNIKA I KANALIZACJI,

C) POWSTRZYMYWANIU SIĘ PRZEZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, POSIADACZY I UŻYTKOWNIKÓW NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ OD DZIAŁAŃ, KTÓRE ZNACZĄCO UTRUDNIŁYBY LUB UNIEMOŻLIWIŁYBY DOSTĘP DO OSADNIKA LUB KANALIZACJI W CELU WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI LUB ZAGRAŻAŁYBY FUNKCJONOWANIU OSADNIKA LUB KANALIZACJI,

USTANOWIONA SŁUŻEBNOŚĆ OBEJMUJE RÓWNIEŻ UPRAWNIENIE DO WYKONYWANIA ROBÓT NA OZNACZONEJ W ZAŁĄCZNIKU NR 15.1.1 DO UMOWY CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, PO UPRZEDNIM POINFORMOWANIU WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, BEZ DODATKOWYCH ŚWIADCZEŃ LUB OPŁAT Z TEGO TYTUŁU, Z ZASTRZEŻENIEM ŻE WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ ZOBOWIĄZANY JEST KORZYSTAĆ ZE SŁUŻEBNOŚCI (W SZCZEGÓLNOŚCI PROWADZIĆ WSKAZANE POWYŻEJ PRACE) ZGODNIE Z PRZEPISAMI PRAWA ORAZ NALEŻYTĄ STARANNOŚCIĄ, W SPOSÓB NIEPOWODUJĄCY USZKODZEŃ ORAZ NIEZAKŁÓCAJĄCY BIEŻĄCEGO FUNKCJONOWANIA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ I ZOBOWIĄZANY JEST DO PRZYWRÓCENIA, NIE PÓŹNIEJ NIŻ W TERMINIE 7 (SIEDMIU) DNI OD ZAKOŃCZENIA WSZELKICH PRAC PROWADZONYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ DO STANU POPRZEDNIEGO, PO WYKONANIU ROBÓT NA KOSZT I RYZYKO WŁAŚCICIELA LUB POSIADACZA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ.

W PRZYPADKU NIEWYKONANIA OBOWIĄZKU W ZAKRESIE PRZYWRÓCENIA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ DO STANU POPRZEDNIEGO WE WSKAZANYM TERMINIE, WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ BĘDZIE UPRAWNIONY DO PRZYWRÓCENIA TEGO STANU NA KOSZT I RYZYKO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, BEZ KONIECZNOŚCI UZYSKIWANIA UPOWAŻNIENIA SĄDU. W PRZYPADKU JEŻELI, W WYNIKU WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI

DOSZŁOBY DO WYRZĄDZENIA JAKIEJKOLWIEK SZKODY KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ LUB NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, KAŻDOCZESNY WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ ZOBOWIĄZANY BĘDZIE DO NAPRAWIENIA WSZELKICH TAKICH SZKÓD W TERMINIE 14 (CZTERNASTU) DNI OD ICH WYSTĄPIENIA, W NATURZE LUB, JEŻELI NIE BĘDZIE TO MOŻLIWE, POPRZECZ WYPŁATĘ ODSZKODOWANIA OSZACOWANEGO PRZECZ BIEGŁEGO RZECZCZCZNAWCĘ POWOŁANEGO PRZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ NA KOSZT WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBJ. KW NR BB1B/00083901/8			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	BB1B / 00061453 / 2
		Kolejny numer wpisu	8

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
15	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ UMOWY USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI , 11301/2024, 2024-12-20, AGNIESZKA FIGARSKA, WARSZAWA; 158-203, BB1B/00061899/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BB1B/00026386/24/001, 2024-12-20 20:19:00, 2024-12-31-11.12.55.963956, NIE, 141-154, BB1B/00061899/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 /1	---	12, 13
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	DL INVEST GROUP XXIX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KATOWICE, 369282610, 0000712912				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ UMOWY USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI , 11301/2024, 2024-12-20, AGNIESZKA FIGARSKA, WARSZAWA; 158-203, BB1B/00061899/0 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./BB1B/00026385/24/001, 2024-12-20 20:19:00, 2024-12-31-10.34.58.481039, NIE, 141-154, BB1B/00061899/0 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</i>)
13	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 9265/2024, 2024-10-30, AGNIESZKA FIGARSKA, WARSZAWA; 204-238, 0006/00061899/ (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./BB1B/00026385/24/001, 2024-12-20 20:19:00, 2024-12-31-10.34.58.481039, NIE, 141-154, BB1B/00061899/0 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</i>)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA OBCIĄŻAJĄCA DZIAŁKI NR 5/4 I 5/12 POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z KOLEKTORÓW DESZCZOWYCH, CELEM ODPROWADZANIA WÓD DESZCZOWYCH, WCHODZĄCYCH W SKŁAD PRZEDSIĘBIORSTWA FIAT AUTO POLAND S.A. Z SIEDZIBĄ W BIELSKU-BIAŁEJ, SŁUŻĄCYCH DO ODPROWADZANIA WÓD DESZCZOWYCH Z TERENU CENTRUM HANDLOWEGO "SARNI STOK" DO ROZDZIELNI KOLEKTORÓW DESZCZOWYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W BIELSKU-BIAŁEJ PRZY UL. WĘGLOWEJ, STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ FIAT AUTO POLAND Z SIEDZIBĄ W BIELSKU-BIAŁEJ - PRZEBIEG INSTALACJI KOLEKTORÓW DESZCZOWYCH I USYTUOWANIE ROZDZIELNI KOLEKTORÓW DESZCZOWYCH OZNACZONE JEST KOLOREM CZERWONYM NA PLANIE STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK UMOWY			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA 5/4 I 5/12			
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władnqca</i>	Lp. 1.	Numer księgi	BB1B / 00010711 / 7	
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 18/8	
	Lp. 2.	Numer księgi	BB1B / 00010712 / 4	
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 19/13, 19/16, 12/53, 12/55	
	Lp. 3.	Numer księgi	BB1B / 00023476 / 1	
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 125/37	
	Lp. 4.	Numer księgi	BB1B / 00059379 / 2	
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 125/56, 3442/13, 12/26, 12/57, 12/59	
	Lp. 5.	Numer księgi	BB1B / 00062037 / 7	
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 24/4	

Lp. 6.	Numer księgi	BB1B / 00074089 / 3
	Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 84/3
Lp. 7.	Numer księgi	BB1B / 00077996 / 5
	Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁKI NR 125/76, 125/79
Lp. 8.	Numer księgi	BB1B / 00080552 / 5
	Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 3439/12
Lp. 9.	Numer księgi	BB1B / 00094723 / 6
	Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁKI NR 125/86, 60/32, 58/24
Lp. 10.	Numer księgi	BB1B / 00095324 / 6
	Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 1/5

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	10
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU PRZECZ DZIAŁKĘ 5/47 POLEGAJĄCĄ NA PRAWIE POSADOWIENIA URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH: SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ TŁOCZNEJ TJ. RUROCIĄGÓW PE DZ 225 MM ORAZ PE DZ 160 MM WRAZ Z ZABUDOWĄ 4 (CZTERECH) STUDNI FI 2000 MM - ZGODNIE Z PRZEBIEGIEM ZAZNACZONYM KOLOREM POMARAŃCZOWYM NA PLANIE SYTUACYJNYM STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO, W PASIE STREFY OCHRONNEJ O POWIERZCHNI 277,80 M2 (DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM METRÓW KWADRATOWYCH OSIEMDZIESIĄT SETNYCH METRA KWADRATOWEGO) - WSKAZANEJ KOLOREM POMARAŃCZOWYM NA PLANIE SYTUACYJNYM STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO ORAZ NA ZAPEWNIENIU PRAWA DOSTĘPU (DOJŚCIA I DOJAZDU) DO TYCH URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH W PASIE STREFY OCHRONNEJ W CELU ICH PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI, KONSERWACJI, USUWANIA AWARII, NAPRAW I REMONTÓW, A KAŻDORAZOWY DOSTĘP W CELU WYKONYWANIA TYCH CZYNNOŚCI NIE BĘDZIE DODATKOWO PŁATNY, PRZY CZYM "AQUA" SPÓŁKA AKCYJNA BĘDZIE ZOBOWIĄZANA NA SWÓJ KOSZT ZAPEWNIĆ WARUNKI NIEZBĘDNE DO WYKONYWANIA POWYŻSZEJ SŁUŻEBNOŚCI, W TYM UTRZYMYWANIE PASA STREFY OCHRONNEJ SŁUŻEBNOŚCI W STANIE UMOŻLIWIAJĄCYM JEJ WYKONYWANIE. STRONY	

POTWIERDZAJĄ, ŻE POWIERZCHNIA PASA STREFY OCHRONNEJ ZOSTAŁA USTALONA JAKO POWIERZCHNIA URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH PLUS ŁĄCZNA POWIERZCHNIA LICZONA PO JEDNYM METRZE PO OBU STRONACH WZDŁUŻ PRZEBIEGU TYCH URZĄDZEŃ. W PRZYPADKU DOKONYWANIA PRZEZ "AQUA" SPÓŁKA AKCYJNA KONSERWACJI, NAPRAWY LUB REMONTÓW URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH CZY TEŻ USUNIĘCIA ICH EWENTUALNEJ AWARII, "AQUA" SPÓŁKA AKCYJNA KAŻDORAZOWO PRZYWRÓCI TEREN NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ SŁUŻEBNOŚCIĄ DO STANU PIERWOTNEGO ORAZ WYPŁACI FCA POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ODSZKODOWANIE W PRZYPADKU WYRZĄDZENIA SZKÓD W ZWIĄZKU Z WYKONYWANIEM W/W CZYNNOŚCI. ODSZKODOWANIE TO ZOSTANIE WYLICZONE PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI DZIAŁAJĄCEGO NA KOSZT "AQUA" SPÓŁKA AKCYJNA I ZLECENIE FCA POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, PO CAŁKOWITYM ZAKOŃCZENIU KONSERWACJI, NAPRAW LUB REMONTÓW RUROCIĄGÓW CZY TEŻ USUNIĘCIA ICH EWENTUALNEJ AWARII - NA RZECZ SPÓŁKI "AQUA" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W BIELSKU-BIAŁEJ REGON 002393877, KRS 0000030779

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI (GRUNTOWEJ) - KORZYSTANIA Z KOLEKTORÓW DESZCZOWYCH, 2132/2009, 2009-03-26, MICHAŁ WÓJTOWICZ, BIELSKO-BIAŁA; 9-15, BB1B/00095324/6 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./BB1B/00005501/09/001, 2009-03-27 12:21:25, 2009-05-29-08.41.07.947797, NIE, 9-15, BB1B/00095324/6 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, 1211/2024, 2024-02-29, AGNIESZKA
KACZMARCZYK, BIELSKO-BIAŁA; 68-73
*(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba;
położenie dokumentu - numer karty akt)*
DZ. KW./BB1B/00004753/24/001, 2024-02-29 09:31:00, 2024-04-03-13.18.34.074679, NIE, 64-66
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty
akt)*

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót