

Operat Szacunkowy

z ustalenia wartości rynkowej prawa własności udziałów
w 2 nieruchomościach gruntowych niezabudowanych
położonych w:

obwód 0017 Zaberbecze

wieś Zaberbecze, gmina Leśna Podlaska

powiat bialski
województwo lubelskie

KW nr OL1O/00127251/1 - dz. nr 168/3 o pow. 0,1500 ha

KW nr OL1O/00127729/3 - dz. nr 168/4 o pow. 0,1500 ha

WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCIACH GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

wg stanu i cen na dzień 09-06-2025 r. :

udział $\frac{3}{4}$ w KW nr LU1B/00127251/1 :

50 600 zł.

słownie złotych : pięćdziesiąt tysięcy sześćset

udział $\frac{3}{4}$ w KW nr LU1B/00127729/3 :

50 600 zł.

słownie złotych : pięćdziesiąt tysięcy sześćset

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału $\frac{3}{4}$ w KW nr LU1B/00127251/1 : 39 200 zł.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału $\frac{3}{4}$ w KW nr LU1B/00127729/3 : 39 200 zł.

Autor opracowania : Janusz Truskowski – rzeczoznawca majątkowy ,

uprawnienia MGPIB nr 1781

- Olsztyn, 9 czerwca 2025 r. –



BIEŚŁY SĄDOWY
ds. szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Oznaczenie nieruchomości :	obręb 0017 Zaberbecze miejsc. Zaberbecze gmina Leśna Podlaska , powiat: bialski województwo: lubelskie KW nr LU1B/00127251/1 Działka nr 168/3 o pow. 0,1500 ha KW nr LU1B/00127729/3 Działka nr 168/4 o pow. 0,1500 ha
Rodzaj nieruchomości :	2 nieruchomości gruntowe niezabudowane
Cel wyceny :	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości :	wg. stanu i cen na 09-06-2025r. : udział 3/4 w KW nr LU1B/00127251/1 : 50 600 zł. udział 3/4 w KW nr LU1B/00127729/3 : 50 600 zł.
Wartość dla wymuszonej sprzedaży :	udział 3/4 w KW nr LU1B/00127251/1 : 39 200 zł. udział 3/4 w KW nr LU1B/00127729/3 : 39 200 zł.
Data określenia wartości :	09-06-2025 r.
Data sporządzenia operatu :	09-06-2025 r.
Autor opracowania : Janusz Truskowski upr. MGPIB nr 1781	 mgr inż. Janusz Truskowski

I. DANE WYJŚCIOWE

A. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

1. Zleceniodawca wyceny:

*Kancelaria Radcy Prawnego i Syndyka Marcin Gradowski ,
ul. Kopernika 12/3 , 10-511 Olsztyn .*

2. Przedmiot wyceny:

*Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana-
położona terenie **obrębu 0017 Zaberbecze , gmina Leśna Podlaska –
działka nr ew. :***

*- **168/3 o pow. 0,1500 ha (KW nr LU1B/00127251/1) ,***

*- **168/4 o pow. 0,1500 ha (KW nr LU1B/00127729/3) ,***

powiat bialski , woj. lubelskie.

3. Cel wyceny

*Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 3/4 w prawie
własności 2 nieruchomości gruntowych niezabudowanych , wg. stanu i cen na dzień
09-06-2025 r. (stanowiącego własność Arkadiusza Derkacza) – dla potrzeb
Syndyka Masy Upadłości – w postępowaniu upadłościowym .*

4. Data opracowania operatu : 9 czerwca 2025 r.

- **Data stanu nieruchomości: 09-06-2025 r. (stanu prawnego :
08-06-2025r.)***
- **Poziom cen: 09-06-2025 r.***



II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

A. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie osobistego wglądu do n/w ksiąg wieczystych - dnia 08.06.2025 r.

(w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych KW) – stwierdzono :

Księga Wieczysta Nr LU1B/00127251/1	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo lubelskie , powiat bialski , gmina Leśna Podlaska , miejscowość Zaberbecze
	Numer działki : 168/3
	Sposób korzystania : R – grunty orne
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 0,1500 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : udział 3/4 : Arkadiusz Derkacz s. Edwarda i Jadwigi udział 1/4 : Aleksandra Helena Benedyczuk c. Zbigniewa i Barbary
Dział III	Ograniczone prawo rzeczowe – służebność osobista polegająca na prawie korzystania z działki nr : 168/3 położonej we wsi Zaberbecze , gmina Leśna Podlaska , powiat bialski , województwo lubelskie – dot. Marcel Derkacz s. Arkadiusza i Aleksandry Inny wpis : Wszczęto egzekucję z udziału 3/4 części nieruchomości należącego do Arkadiusza Derkacza na wniosek wierzyciela – BEST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI z s. w Gdyni .
Dział IV	Hipoteka przymusowa 18.514,99 zł. – na rzecz BEST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI z s. w Gdyni .



ds. sądowa nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

mgr inż. Janusz Truskowski

Księga Wieczysta Nr LU1B/00127729/3	
Typ KW : nieruchomość gruntowa	
Dział I	Położenie : województwo lubelskie , powiat bialski , gmina Leśna Podlaska , miejscowość Zaberbecze
	Numer działki : 168/4
	Sposób korzystania : R – grunty orne
	Budynek : brak wpisu
	Obszar : 0,1500 HA I-Sp : brak wpisu
Dział II	Właściciel : udział 3/4 : Arkadiusz Derkacz s. Edwarda i Jadwigi udział 1/4 : Aleksandra Helena Benedyczuk c. Zbigniewa i Barbary

Dział III	Ograniczone prawo rzeczowe – służebność osobista polegająca na prawie korzystania z działki nr : 168/4 położonej we wsi Zaberbecze , gmina Leśna Podlaska , powiat bialski , województwo lubelskie – dot. Marcel Derkacz s. Arkadiusza i Aleksandry Inny wpis : Wszczęto egzekucję z udziału ¼ części nieruchomości należącego do Arkadiusza Derkacza na wniosek wierzyciela – BEST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI z s. w Gdyni .
Dział IV	Hipoteka przymusowa 18.514,99 zł. – na rzecz BEST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI z s. w Gdyni .

B. OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością gruntową nie zabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów:

- ✓ województwo: lubelskie
- ✓ powiat: bialski
- ✓ jednostka ewidencyjna : 060108_2 Leśna Podlaska
- ✓ Obręb: 0017 Zaberbecze

KW nr LU1B/00127251/1 :

Nr dz. :	168/3
Pow. w ha	0,1500
Rodzaj użytków	RV

KW nr LU1B/00127729/3 :

Nr dz. :	168/4
Pow. w ha	0,1500
Rodzaj użytków	RV



C. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Na szacowany teren brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska (Uchwała nr XLII/266/2023 z dn. 10.02.2023r.) -

szacowane działki nr 168/3 i 168/4 są położone w terenach oznaczonych jako :

- **M2** : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (ok. 90 %) ,
- **R** – tereny rolnicze - grunty orne (ok.10%).

Stan użytkowania : teren niezabudowany / niezagospodarowany . .

Szacowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (dz. nr 100) .

D. OPIS TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Szacowane niezabudowane nieruchomości gruntowe (stanowiące działki niezagospodarowane , przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jedn. / zagrodową) , położone są na skraju wsi Zaberbecze , bezpośrednio przy lokalnej trasie asfaltowej , ok.550m. od trasy Worgule – Jegornica/Witulin , w terenach przeznaczonych głównie pod zabudowę mieszkalną jedn. / zagrodową oraz terenów rolnych .

Odległość od centrum Białej Podlaskiej ok. 11km. , od centrum Leśnej Podlaskiej : ok.8km.

Położenie w terenach w przewadze rolnych , z niewielkimi połaciami zadrzewienia .

Dostępność komunikacyjna : dobra .



Zagospodarowanie szacowanych działek :

- działki niezagospodarowane , częściowo porośnięte trawą , z niewielkimi nasadzeniami / samosiejkami (akacje , lipy , akacje , tuje – w słabym stanie , ponadto zakrzaczenia , maliny , dzika róża) ,
- teren dość płaski ,
- kształt niekorzystny (mocno wydłużony) .

Kształt działek mocno wydłużony (wydłużone prostokąty o wymiarach ok.16,5m.x91m.).

Lokalizację szczegółową nieruchomości w kontekście celu szacowania

i pełnionej funkcji należy uznać za średnią .

Ograniczenia na nieruchomości : bardzo duże - wpisy w KW – służebności osobistej polegającej na prawie korzystania z szacowanych działek na rzecz Marcela Derkacza –
CO STANOWI BARDZO DUŻE OGRANICZENIE NA NIERUCHOMOŚCI.

Ogólny stan zagospodarowania / utrudnienia i ograniczenia szacowanych nieruchomości : słaby .

Dostęp do infrastruktury : niepełny (w sąsiedztwie eN , wodoc. , t) .

Pole pow. szacowanego gruntu :

- dz. 168/3 (obręb Zaberbecze) = 0,1500 ha .
- dz. 168/4 (obręb Zaberbecze) = 0,1500 ha .





- Zabierbecie de-1683-4 -



— Zabełbecze dz. 168/3-4 —

Województwo : lubelskie
Powiat : bialski
Jednostka ewidencyjna : LEŚNA PODLASKA
Nazwa obrębu : ZABERBECZE
Numer obrębu : 0017

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 08-06-2025

Jednostka rejestrowa : G.180
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
168/3 Id działki : 060108_2.0017.168/3		Oznaczenie RV	Pow. 0,1500	0,1500

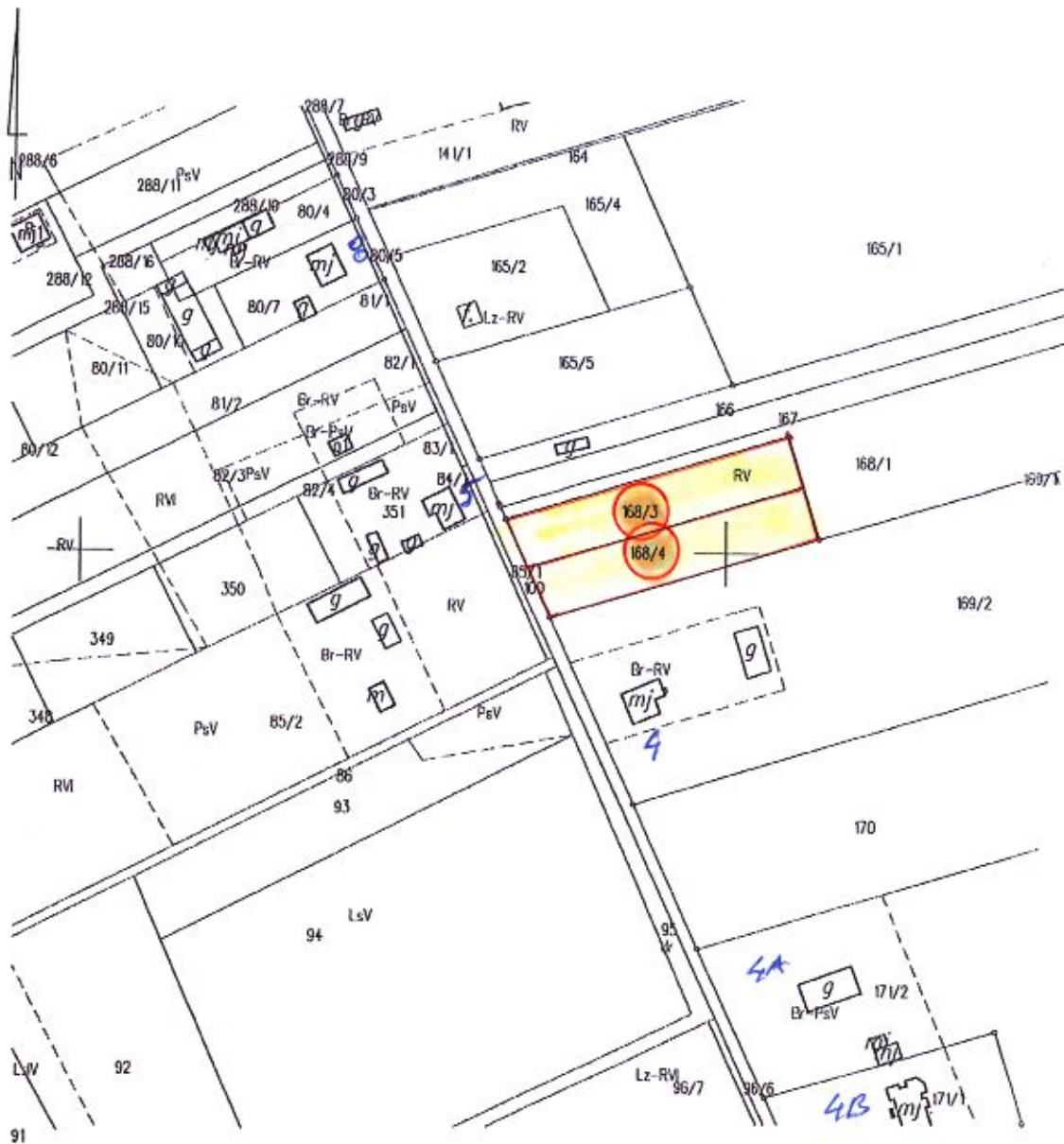
Województwo : lubelskie Powiat : bialski Jednostka ewidencyjna : LEŚNA PODLASKA Nazwa obrębu : ZABERBECZE Numer obrębu : 0017				
INFORMACJA O DZIAŁCE z dnia: 08-06-2025				
Jednostka rejestrowa : G.180 Grupa rejestrowa : 7				
Nr działki 168/4 Id działki : 060108_2.0017.168/4	Położenie działki	Klasoużytki Oznaczenie RV		Pow. działki[ha] 0,1500 0,1500

STAROSTA BIALSKI
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: lubelskie
Powiat: bialski
Jednostka ewidencyjna: 060108_2 Leśna Podlaska
Obręb ewidencyjny: 0017 Zaberbecze
Gmina: Leśna Podlaska
Arkusz:

MAPA EWIDENCYJNA

Skala 1:2000



Nazwa organu prowadzącego postępowanie rehabilitacyjny i karnoprawny	Prokuratura Rejonowa	Zgodność niniejszego wypisu mapy z ewidencją gruntów i budynków zaświadczam
Identyfikator ewidencyjny nieruchomości	P.0601.2011.468	
Nazwa nieruchomości	moje ewidencyjne	
Data wykonania planu mapy	13.11.2024	

13.11.2024 r.
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr Bartosz Frąk
upr. zaw. nr 5092

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 10.05.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Zabebene 4

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 08.06.2025 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

