

USŁUGI W BUDOWNICTWIE

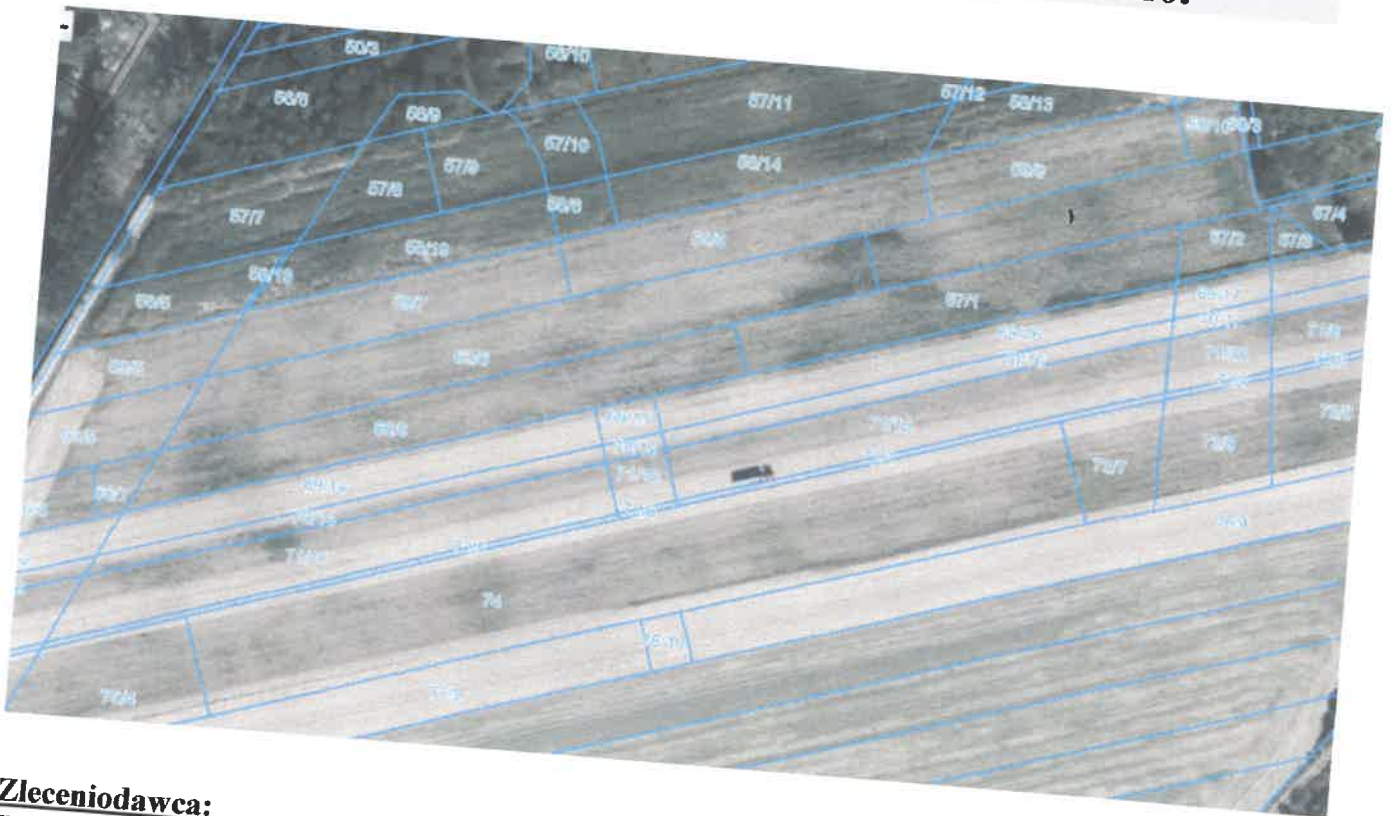
inż. LESZEK WROŃSKI

20-501 Lublin ul. Nadbystrzycka 93/5 kom. 505-063-666

RZECZOZNAWSTWO BUDOWLANE
RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE

OPERAT SZACUNKOWY

z ustalenia wartości rynkowej nieruchomości do zabudowy budynkami
mieszkalnymi wielorodzinnymi położonymi w rejonie ul. Józefa Franczaka
„Lalka” w Lublinie
działki nr 67/1, 67/2, 69/17, 70/17, 71/17, 71/19 i 71/20.



Zleceniodawca:

WRP Inwestycje Spółka z o.o.
Al. Racławickie 8 lok. 39
Lublin

Operat opracował:

Rzeczoznawca majątkowy
Inż. Leszek Wroński

Lublin, 20 luty 2026 r.

Opis nieruchomości	Nieruchomość do zabudowy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” w Lublinie, obejmuje działki nr 67/1, 69/17, 70/17, 71/17, 71/19 i 71/20, 67/2 obręb 11 – Dziesiąta Wieś.. Dla nieruchomości tych prowadzone są przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie Księgi wieczyste: - dla działki nr 67/1, 67/17, 70/17, 67/2 KW nr LU1I/00321506 / 1 - dla działki nr 71/17 KW nr LU1I/00377359 / 2 - dla działki nr 71/19 i 71/20 KW nr LU1I/00321505 / 4
Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntów działki nr 67/1, 69/17, 70/17, 71/17, 71/19, 71/20, 67/2 do zabudowy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, dla potrzeb zabezpieczenia hipotecznego emisji obligacji. Działki nieogrodzona, kształt wydłużony trapez, nie posiada bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej.
Oszacowana wartość	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej według cen na dzień 20 lutego 2026 roku DZIAŁKA NR 67/1 WG = 2 205 300,00 zł DZIAŁKA NR 69/17 WG = 301 800,00 zł DZIAŁKA NR 70/17 WG = 160 900,00 zł DZIAŁKA NR 71/17 WG = 3 292 400,00 zł DZIAŁKA NR 71/19 WG = 2 922 600,00 zł DZIAŁKA NR 71/20 WG = 591 500,00 zł DZIAŁKA NR 67/2 WG = 453 900,00 zł
Operat opracował	Rzeczoznawca majątkowy inż. Leszek Wroński  

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

2. CEL WYCENY

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5. WYCENA WARTOŚCI PRAW DO GRUNTU

6. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa do zabudowy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” w Lublinie, obejmująca działki nr 67/1, 69/17, 70/17, 71/17, 71/19 i 71/20, 67/2 .

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie własności gruntu działek objętych pod zabudowę położonych w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka”.

2. CEL WYCENY

Celem opracowania jest określenie wartości nieruchomości położonej przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” w Lublinie dokonane dla potrzeb zabezpieczenia hipotecznego emisji obligacji.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne

Określenia wartości nieruchomości położonej przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” w Lublinie dokonano na zlecenie Spółki **WRP Inwestycje Sp. z o.o.** z siedzibą przy Al. Racławickich 8/39 w Lublinie.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 24.IV.1964 roku – kodeks cywilny (Dz. U. nr 79 poz. 464 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 21.VIII.1997r. – o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 46 z 2000r. poz. 543 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity: Dz. U. nr 72, poz. 665 z 2002 r. z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. O własności lokali, Dz. U. Nr 80, z 2000r. Poz. 903 z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Odpisy z ksiąg wieczystych KW nr LU1I / 00377359 / 2.
- Odpisy z ksiąg wieczystych KW nr LU1I / 00321505 / 4, KW nr LU1I/00321506 / 1.
- Wizja lokalna i oględziny wycenianej nieruchomości.

3.4. Istotne daty dla operatu szacunkowego

1. Data sporządzenia wyceny – 20.02.2026 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 19.02.2026 r.
3. Data dokonania oględzin – 17.02.2026 r.

4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny nieruchomości

Nieruchomość gruntowa pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi zlokalizowana jest przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” w Lublinie.

Działka nr 71/17, 71/19 i 71/20 powstały z podziału działki nr 71/16 za Decyzją Prezydenta Miasta Lublin z dnia 9 listopada 2023 roku znak GD-GD-II.6831.120.2023 – odpis w załączeniu.

Dla nieruchomości (działki nr 71/17) prowadzona jest w X Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie, księga wieczysta **KW nr LU11 / 00377359 / 2** – za odpisem zwykłym z dnia 19.02.2026 r. (odpis w załączeniu) ujawnione są następujące wpisy:

Dział I-0 Oznaczenie nieruchomości – opisano działki podlegające wycenia:

- działka nr 71/17 położona o powierzchni 0,3347 ha, obręb 11 Dziesiąta Wieś, w rej. Ulicy Józefa Franczaka „Lalka”, sposób korzystania R – grunty orne.

Dział I-SP – spis praw związanych z nieruchomością

- służebność gruntowa według wpisu z załączonego odpisu.

Dział II Własność

- właścicielem jest „WRP Inwestycje Spółka z o.o. Lublin.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – brak wpisów.

Dział IV – Hipoteki:

- hipoteka umowna łączna na kwotę 17 470 650,00 zł wierzyciel hipoteczny GESSEL TRUST SERVICE SPÓŁKA z o.o. WARSZAWA.

Dla nieruchomości (działki nr 71/19 i 71/20) prowadzona jest w X Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie, księga wieczysta **KW nr LU11 / 00321505 / 4** – za odpisem zwykłym z dnia 19.02.2026 r. (odpis w załączeniu) ujawnione są następujące wpisy:

Dział I-0 Oznaczenie nieruchomości – opisano działki podlegające wycenia:

- działka nr 71/17 i 71/20 położone w rej. ulicy Józefa Franczaka „Lalka” o powierzchni 0,3592 ha, obręb 11 Dziesiąta Wieś, sposób korzystania R – grunty orne.

Dział I-SP – spis praw związanych z nieruchomością

- służebność gruntowa według wpisu z załączonego odpisu.

Dział II Własność

- właścicielem jest „WRP Inwestycje Spółka z o.o. Lublin.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – brak wpisów.

Dział IV – Hipoteki:

- hipoteka umowna łączna na kwotę 17 470 650,00 zł wierzyciel hipoteczny GESSEL TRUST SERVICE SPÓŁKA z o.o. WARSZAWA.

Dla nieruchomości (działki nr 67/1, 67/2, 69/17, 70/17) prowadzona jest w X Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie, księga wieczysta **KW nr LU11 / 00321506 / 1** – za odpisem zwykłym z dnia 19.02.2026 r. (odpis w załączeniu) ujawnione są następujące wpisy:

Dział I-0 Oznaczenie nieruchomości – opisano działki podlegające wycenia:

- działka nr 67/1, 67/2, 69/17, 70/17 położone w rej. pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” o powierzchni 0,3816 ha, obręb 11 Dziesiąta Wieś, sposób korzystania R – grunty orne.

Dział I-SP – spis praw związanych z nieruchomością – brak wpisów.

Dział II Własność

- właścicielem jest WRP Inwestycje Spółka z o.o. Lublin.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – brak wpisów.

Dział IV – Hipoteki:

- hipoteka umowna łączna na kwotę 17 470 650,00 zł wierzyciel hipoteczny GESSEL TRUST SERVICE SPÓŁKA z o.o. WARSZAWA.

Za wypisem z rejestru gruntów.

- jednostka ewidencyjna 066301-1, Lublin - obręb 11, Dziesiąta Wieś,
- działka nr 71/17 Lublin, w rej. ulicy Józefa Franczaka „Lalka”, pow. 0,3347 ha, RIVa,
- działka nr 71/19 Lublin, w rej. ulicy Józefa Franczaka „Lalka”, pow. 0,2971 ha, RIIIb, RIVa,
- działka nr 71/20 Lublin, w rej. ulicy Józefa Franczaka „Lalka”, pow. 0,0621 ha, RIIIb.
- działka nr 70/17 Lublin, w rej. ulicy Józefa Franczaka „Lalka”, pow. 0,0202 ha, RIIIb, RIVa.
- działka nr 69/17 Lublin, w rej. ulicy Józefa Franczaka „Lalka”, pow. 0,0379 ha, RIIIb.
- działka nr 67/1 Lublin, w rej. ulicy Józefa Franczaka „Lalka”, pow. 0,2665 ha, RIIIb, RIVa.
- działka nr 67/2 Lublin, w rej. ulicy Józefa Franczaka „Lalka”, pow. 0,0570 ha, RIIIb.

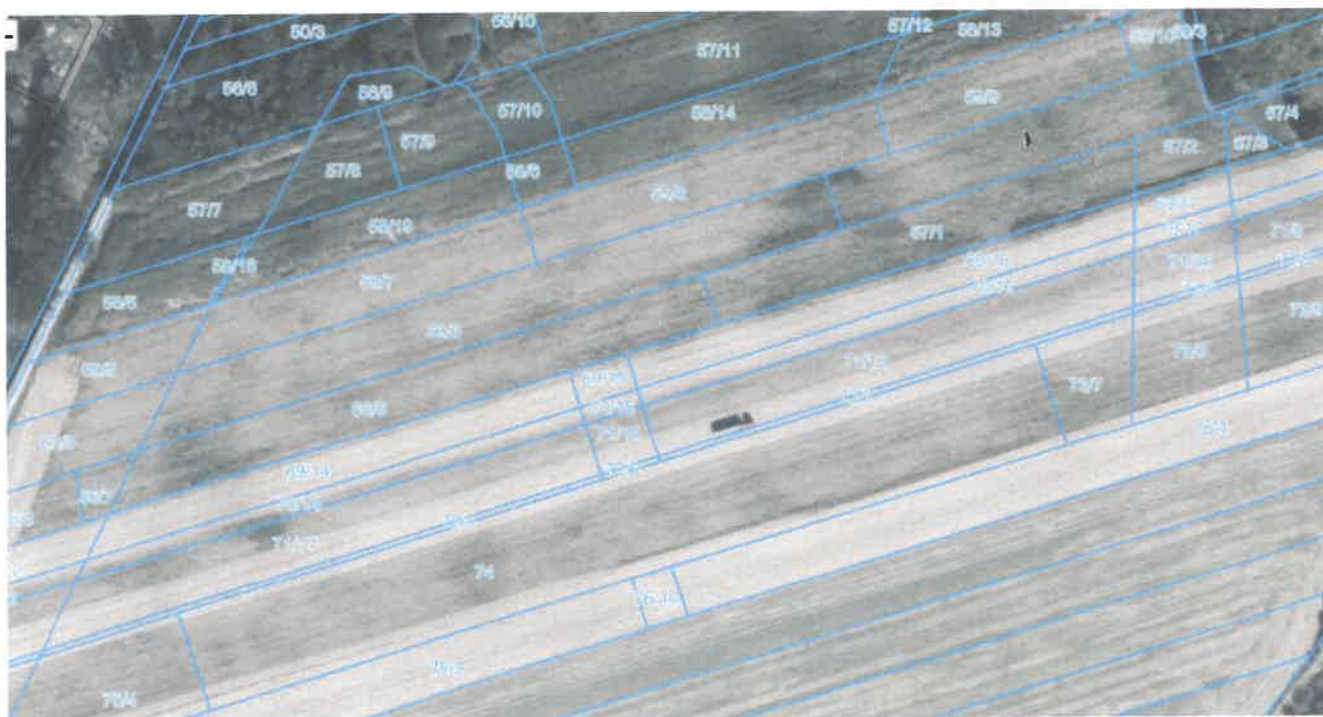
4.2. Stan zagospodarowania i techniczno-użytkowy

Działka przeznaczona pod zabudowę wielorodzinna (działki nr 71/17, 71/19 i 71/20) położone są w Lublinie bezpośrednio w rejonie ul. Józefa Franczaka. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dojazdu do drogi publicznej.

4.3. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Szacowana nieruchomość posiada dostęp do następujących sieci:

- energii elektrycznej;
- wodociągowej i kanalizacyjnej;
- gazowej.



4.4. Lokalizacja i otoczenie

Lublin jest miastem, położonym w odległości 170 km od Warszawy i 100 km od granicy z Ukrainą i Białorusią. Ulokowany jest na północnym skraju Wyżyny Lubelskiej, nad rzeką Bystrzycą (lewobrzeżnym dopływem Wieprza), na granicy płaskowyżów: Nałęczowskiego i Świdnickiego, na wysokościach 163-238 m n.p.m. Na terenie miasta do Bystrzycy wpadają jej dopływy: Czarniejówka i Czechówka. Przecinająca Lublin dolina Bystrzycy dzieli miasto na dwie odmienne krajobrazowo części: lewobrzeżną – z urozmaiconą rzeźbą terenu, głębokimi dolinami i starymi wąwozami lessowymi, i prawobrzeżną – płaską, będącą częścią płaskowyżu świdnickiego. Przez miasto przepływa też czwarta rzeka – Nędznica zwana również Krężniczanką.

Lublin jest 9. miastem w kraju pod względem liczby mieszkańców i 15. pod względem powierzchni, a zarazem największym po wschodniej stronie Wisły. Powierzchnia miasta zajmuje ok. 147 tys. km². W swoich granicach Lublin posiada trzy obszary leśne: największy Las Dąbrowa położony przy zbudowanym w 1974 roku sztucznym zbiorniku zwanym Zalewem Zemborzyckim, Stary Gaj położony na zachodzie miasta (jego częścią jest rezerwat brzozy czarnej w podlubelskim Stasinie Polnym), i najdalej na południe wysunięty Las Prawiedniki. Bardzo ważnym miejscem z przyrodniczych powodów są również Górki Czechowskie, stanowiące zespół wąwozów i muraw kserotermicznych z rzadkimi gatunkami roślin. Planowane jest utworzenie tam parku i rezerwatu przyrody. W Lublinie znajduje się szereg parków i ogrodów, m.in. Ogród Saski (lub Park Saski) – najstarszy park w Lublinie o powierzchni ok. 13 ha, Park Bronowicki (2,7 ha), Park Ludowy wraz z wybudowaną w jego wschodniej części halą Międzynarodowych Targów Lubelskich (32 ha), Park Akademicki (dawny obszar Ogrodu Botanicznego, 10 ha) oraz Ogród Botaniczny UMCS – położony na Sławinku ogród z roślinami różnych stref klimatycznych świata, służący zarówno do rekreacji, jak i do działalności naukowej, badawczej, czy dydaktycznej. W południowo-zachodniej części miasta znajdują się tereny rekreacyjne: wokół Zalewu Zemborzyckiego, Dąbrowy i Starego Gaju (zwanego popularnie Starym Lasem).

Lublin jest stolicą województwa lubelskiego (nieprzerwanie od roku 1474) oraz Lubelszczyzny. To miasto wojewódzkie, powiat grodzki i siedziba powiatu lubelskiego. Jest największym we wschodniej Polsce centrum administracyjnym, naukowym, przemysłowym, kulturalnym i turystycznym. Lublin jest członkiem Unii Metropolii Polskich. Z racji swej lokalizacji i niewielkiej odległości od przejść granicznych Lublin jest też ośrodkiem kontaktów gospodarczych między Wschodem a Zachodem oraz miastem tranzytowym z Ukrainy i Białorusi, co jest wyjątkowym atutem Lublina, zachęcającym inwestorów do prowadzenia tu swojej działalności. Lublin jest znanym miastem wystawienniczym. Od lat organizowane są tu liczne imprezy targowe, szczególnie popularne ze względu na bliskie sąsiedztwo wschodniej granicy. W nowoczesnej hali wystawienniczej w Parku Ludowym odbywają się m.in. targi samochodowe, turystyczne, edukacyjne, ślubne i budowlane.

Z uwagi na historycznie bogaty rodowód miasta, którego początki sięgają VI wieku, w Lublinie znajduje się szereg zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków. Jedną z atrakcji turystycznych są Lubelskie Podziemia – około 300-metrowa trasa turystyczna biegnąca pod zabudową Starego Miasta w Lublinie.

Na terenie Lublina znajduje się kilkanaście wyższych uczelni, w tym 5 państwowych: Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej, Uniwersytet Medyczny, Uniwersytet Przyrodniczy, Politechnika Lubelska i Polsko-Ukraiński Uniwersytet Europejski; prywatne, w tym m.in.: Katolicki Uniwersytet Lubelski (uczelnia prywatna na prawach uczelni państwowej), Wyższa Szkoła Społeczno-Przyrodnicza, Lubelska Szkoła Biznesu, Wyższa Szkoła Ekonomii i Innowacji, Wyższa Szkoła Nauk Społecznych, Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości i Administracji, Wyższa Szkoła Humanistyczna oraz filie: Wyższej Szkoły Dziennikarskiej im. Melchiora Wańkowicza w Warszawie i Wyższej Szkoły Humanistyczno-Ekonomicznej w Łodzi.

Na terenie Lublina swoją siedzibę mają ośrodki telewizyjne: regionalny oddział TVP – TVP Lublin, ITVL – Internetowa lubelska telewizja internetowa dostępna pod adresem itvl.pl, Radiowo-Telewizyjny Ośrodek Nadawczy przy ul. Raabego oraz rozgłośnie radiowe: siedziba Radio Centrum – Akademickie Centrum Kultury Chatka Żaka; Radio R, Radio Lublin (Polskie Radio Lublin), Radio Puls (w sieci Złote Przeboje), Radio Free i Radio Eska Lublin.

Przez Lublin przebiegają dwie ważne drogi krajowe i międzynarodowe – droga nr 17 z Warszawy do Kijowa oraz droga nr 19 z Białegostoku do Rzeszowa i droga nr 82 z Lublina do Włodawy.

Lublin jest ważnym węzłem komunikacji autobusowej. Posiada dwa dworce autobusowe: Dworzec Główny na Podzamczu (w centrum miasta) oraz Dworzec Południowy (obok Dworca Głównego). Zdecydowana większość autobusów odjeżdża z Dworca Głównego. Dworzec Południowy utrzymuje jedynie połączenia do Świdnika, Bychawy, Biłgoraja oraz mniejszych

miast w południowej części województwa lubelskiego. Połączenia autobusowe obsługiwane są przez PKS, Transped oraz firmy prywatne.

Lublin jest też ważnym węzłem kolejowym. Przez miasto przebiega linia kolejowa łącząca Warszawę z Berlinem, a także granicą państwa w Dorohusku, a dalej z Kijowem i Odessą. Główne linie wybiegają z Lublina w kierunkach: południowym (do Przeworska przez Stalową Wolę) oraz północnym (do Łukowa – obecnie nieużywana w ruchu pasażerskim). Miasto posiada bezpośrednie połączenia kolejowe z Warszawą i większością większych miast w kraju (Kraków, Katowice, Wrocław, Łódź, Radom, Kielce, Poznań, Bydgoszcz, Szczecin, Gdańsk i inne). Stacja węzłowa w Lublinie, znajdująca się przy placu Dworcowym, jest dworcem o największej liczbie odprawionych pasażerów we wschodniej Polsce. Dworzec kolejowy, wybudowany w roku 1877, wpisany jest do rejestru zabytków. W granicach administracyjnych miasta znajdują się trzy dworce kolejowe: Lublin Główny, Lublin Północ, Lublin Zemborzyce, a także stacja rozrządowa. W zachodniej części miasta, na jego granicy, funkcjonuje przystanek kolejowy Stasin Polny.

Komunikację miejską w Lublinie obsługuje komunalne Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne Lublin Sp. z o.o. oraz prywatni przewoźnicy zrzeszeni w Autobusowym Konsorcjum Lubelskim. Lublin jest jednym z 3 miast w Polsce (obok Gdyni i Tychów), w których jeżdżą trolejbusy. W Lublinie istnieje ok. 45 linii autobusowych zwykłych, 3 linie autobusowe nocne i 2 linie autobusowe sezonowe.

Lublin jest miastem o wysokim stopniu urbanizacji, podzielonym na 27 dzielnic. W centrum miasta znajdują się najstarsze dzielnice Lublina – Stare Miasto, Śródmieście (funkcje głównie turystyczne, handlowe i usługowe) oraz Wieniawa i Czwartek (funkcje mieszkalne). Na północy znajdują się jedne z największych osiedli mieszkaniowych, położone w dzielnicach Czechów Północny i Czechów Południowy oraz Kalinowszczyzna. Na zachodzie – osiedle Czuby Północne i Czuby Południowe oraz osiedla Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (położone wzdłuż ul. Zana). Na południu – Osiedle Nałkowskich i osiedla dzielnicy Wrotków wybudowane w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Zemborzyckiego. Na wschodzie miasta znajdują się osiedla w dzielnicach Tatary i Bronowice oraz najdalej wysunięte na wschód osiedle Felin, znacznie oddalone od centrum miasta. Osiedla domków jednorodzinnych (Choiny, Zimne Doły, Ponikwoda, Osiedle Świt, Szerokie, Sławinek, Sławin, Botanik, Węglin, Konstantynów, Dziesiąta, Abramowice, Wrotków, Zemborzyce) występują obok osiedli wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Zwarty obszar stanowi teren Miasteczka Akademickiego UMCS wraz z przyległymi terenami innych lubelskich uczelni – Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego oraz Uniwersytetu Przyrodniczego wraz z jego gospodarstwem hodowlanym. Około kilometr dalej znajduje się miasteczko Politechniki.

Przemysł skupia się głównie w północno-wschodniej części miasta (Zadębie, Majdan Tatarski) oraz południowo-wschodniej (Wrotków). Na terenie Lublina znajduje się Lubelska Specjalna Strefa Ekonomiczna – podstrefa Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec, obejmująca grunty przy Al. Witosa w rejonie ul. Doświadczalnej o powierzchni 70,1 ha.

W dzielnicy Wrotków znajduje się lubelska elektrociepłownia, wchodząca w skład Grupy Kapitałowej PGE (Polskiej Grupy Energetycznej S.A.). Stanowi ona największe źródło energii elektrycznej i ciepłej na Lubelszczyźnie i posiada największy blok gazowo-parowy w Polsce. Podstawowym paliwem produkcyjnym dla BGP jest gaz ziemny wysokometanowy.

Lublin jest także główną siedzibą firmy PGE-Energia. Skupia ona osiem spółek dystrybucyjnych ze wschodniej i centralnej Polski (Lublin, Rzeszów, Łódź, Białystok, Łódź-teren, Warszawa-teren, Zamość, okręg radomsko-kielecki) oraz Zespół Elektrowni Dolna Odra SA.

W Lublinie swoją siedzibę mają także: fabryka maszyn rolniczych Sipma; producent drzwi Pol-Skone, wytwórnia makaronów i płatków śniadaniowych Lubella, producent słodczy Solidarność, producent preparatów ziołowych Herbapol, jeden z największych browarów w Polsce Perła, oddział Polskich Odczynników Chemicznych, Zakłady Tytoniowe w Lublinie, Chmiel Polski S.A. oraz Polmos Lublin S.A. (Stock Polska). Działają także firmy farmaceutyczne: wytwórnia surowic i szczepionek BIOMED oraz Polfa Lublin.

Pomimo takiej ilości zakładów produkcyjnych, do największych pracodawców w mieście należą Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej (zatrudnia około 1,9 tys. nauczycieli akademickich i

1,6 tys. innych pracowników) oraz Uniwersytet Medyczny (zatrudniający w sumie ok. 7 tys. pracowników).

Główną ulicą handlową Lublina jest Krakowskie Przedmieście. Znajduje się tam wiele ekskluzywnych sklepów, butików oraz wiele sieciowych restauracji, restauracji typu fast food, kawiarnie, bary kawowe i puby. W centrum miasta znajduje się centrum handlowo-rozrywkowe z kinem i centrum rozrywki. Poza Śródmieściem funkcjonuje kilka centrów handlowych.

Przedmiotowe działki gruntu położone są w południowo-wschodniej części miasta Lublin, w dzielnicy Felin. Główne arterie komunikacyjne dzielnicy to Aleja Witosa, znajdująca się na trasie europejskiej E372 i drodze krajowej nr 12, oraz ulica Droga Męczenników Majdanka. Przedmiotowe działki gruntu położone są w bliskiej odległości od Cmentarza Komunalnego położonego przy ul. Józefa Franczaka „Lalka”. Otoczenie nieruchomości stanowią grunty zakrzewione oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

4.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z uchwałą nr 628/XXIX/2005 z dnia 17 marca 2005 r. Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV, obejmującego wschodni obszar miasta zawarty pomiędzy rzekami Bystrzycą na odcinku od al. Tysiąclecia do mostu kolejowego na szlaku Lublin – Łuków, linią kolejową relacji Lublin – Łuków do granicy administracyjnej miasta, granicą administracyjną miasta do styku z zachodnią granicą gminy Głusk, drogą gruntową biegnącą obniżeniem terenu w przedłużeniu granicy administracyjnej miasta do projektowanej ulicy klasy głównej KDG (przedłużenie ul. Grygowej), projektowana ulicą KDG do al. Wincentego Witosa, al. Wincentego Witosa, al. Tysiąclecia do rzeki Bystrzycy wraz z tymi ulicami, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z dnia 23 maja 2005 r. Nr 99, poz. 1923, przedmiotowe działki gruntu położone są na terenie oznaczonym symbolami: M2 – tereny mieszkaniowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi; Z – strefy zieleni ogólnodostępnej; M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej oraz usług nieuciążliwych; KD – tereny tras komunikacyjnych; KR – wydzielone ścieżki rowerowe.

4.4. Metodologia wyceny

Ze względu na cel wyceny w niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości, stosownie do zapisów art. 150 ust.1 pkt. 1 i art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz pkt. 2.2 Standardu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość rynkową nieruchomości określono przy założeniu, że nieruchomość będzie wykorzystana pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

4.5. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia

infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz wymagania wierzyciela (pkt. 4.1 Standardu Zawodowego Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”). Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe (art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Uwzględniając cel wyceny, **wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.**

Podstawowe zasady stosowania podejścia porównawczego przy wycenie nieruchomości zostały określone w:

- ustawie o gospodarce nieruchomościami, która stanowi:
„Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”
- w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, które stanowi:
„§ 5.1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dokonuje się w następujący sposób:

- analiza transakcji przeprowadzonych na danym rynku lokalnym;
- określenie poprawki czasowej na podstawie analizy trendu zmiany cen transakcyjnych;
- określenie zestawu cech (atrybutów) nieruchomości zauważalnych przez uczestników rynku i mających wpływ na ich zachowania;
- przyjęcie jednostki porównawczej i wag dla poszczególnych atrybutów;
- określenie ceny średniej C_{SR} z bazy danych cenowych transakcji przyjętych do analizy oraz wybór nieruchomości, które w bazie cen transakcyjnych uzyskały cenę minimalną C_{MIN} i cenę maksymalną C_{MAX} ;
- obliczenie wielkości współczynników korygujących cenę średnią ze względu na różnice w cechach występujących pomiędzy nieruchomościami przyjętymi do porównań;
- ustalenie ceny średniej skorygowanej wyliczonymi współczynnikami;
- obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz 1 m^2 fizyczny powierzchni gruntu.

5. WYCENA WARTOŚCI PRAW DO GRUNTU

5.1. Analiza i charakterystyka rynku

Rodzaj

Ze względu na przeznaczenie przedmiotową nieruchomość zakwalifikowano do rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne.

Analizy rynku dokonano za okres: styczeń 2024 – grudzień 2025 r.

Obszar

Obszar rynku określono dla terenów charakteryzujących się podobnym przeznaczeniem, cechami zaplecza i infrastruktury technicznej co teren, na którym zlokalizowana jest szacowana nieruchomość. Przeanalizowano rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne położonych na terenie miasta Lublin w obrębie 11 – Dziesiąta Wieś i innych obrębów. W procesie analizy wyznaczonego dla celu wyceny lokalnego rynku nieruchomości pominięto transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych zakupionych przez Zleceniodawcę.

W okresie przyjętym do analizy na wyznaczonym terenie nie stwierdzono transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w związku z czym obszar rynku rozszerzono na obszar miasta Lublin.

Stan i stopień rozwoju lokalnego rynku nieruchomości

Analizą objęto akty notarialne dotyczące kupna – sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz prawa użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Analiza aktów notarialnych sprzedawanych nieruchomości wykazała, że w okresie przyjętym do analizy sprzedawane były nieruchomości z prawem własności.

Analiza cen transakcyjnych dotyczących kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, i spełniających kryteria obrotu wolnorynkowego pozwala na stwierdzenie, że ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w okresie przyjętym do analizy wahały się w przedziale od ok. 693 zł do ok. 1 366 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni fizycznej gruntu i zależą głównie od lokalizacji nieruchomości na obszarze rynku oraz uzbrojenia terenu.

Badanie cech nieruchomości nie wykazało zależności cen transakcyjnych od wielkości sprzedawanych powierzchni.

5.2. KORYGOWANIE CEN NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH ZE WZGLĘDU NA TREND ZMIAN CEN W ANALIZOWANYM OKRESIE CZASU

Dla prawidłowego określenia wielkości wpływu zmian cech na wartość nieruchomości, niezbędne jest sprowadzenie cen nieruchomości przyjętych do porównań z nieruchomością wycenianą na jeden moment czasowy, czyli na dzień wyceny. Przeprowadzona przez wyceniającego analiza wyznaczonego dla celu wyceny lokalnego rynku nieruchomości nie dała podstaw do stwierdzenia zmian cen w przyjętym do analizy okresie czasu. W związku z powyższym nie wprowadzono współczynnika korygującego ze względu na trend zmian cen nieruchomości w czasie.

5.3. ZDEFINIOWANIE NAJWAŻNIEJSZYCH CECH (ATRYBUTÓW) MAJĄCYCH WPŁYW NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Cechy tworzące wartość każdej nieruchomości jak: przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, lokalizacja, dostępność komunikacyjna, uzbrojenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje i standard zagospodarowania otoczenia, powierzchnia nieruchomości, w różnym stopniu wpływają na jej wartość. Niektóre z tych cech są bardzo istotne dla potencjalnych nabywców i to one w decydujący sposób wpływają na cenę rynkową.

W wyniku analizy wyznaczonego dla celu wyceny lokalnego rynku nieruchomości ustalono następujące cechy rynkowe nieruchomości i przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Położenie, lokalizacja	dobrze – dzielnica mieszkaniowa średnio – przeważająca funkcja mieszkaniowa słabe – daleko od infrastruktury społecznej, administr.
2	Uzbrojenie, obiekty do rozbiórki	pełne bez obiektów do rozbiórki w sąsiedztwie niepełne, obiekty do rozbiórki
3	Otoczenie, sąsiedztwo	bardzo dobre – zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącą dobre – zabudowa mieszkaniowa bez towarzyszącej gorsze – przeważająca funkcja przemysłowa
4	Dojazd, komunikacja	dobrze – bezpośrednio z ulicy utwardzonej średnio – z bocznej ulicy utwardzonej słabe – dojazd z drogi nieutwardzonej, niebezpośredni
5	Powierzchnia działki	dobra – powyżej 0,5 ha do 2,0 ha średnia – od 0,20 – 0,5 ha gorsza – poniżej 0,20 ha i powyżej 2,0 ha

5.4. ANALIZA TRANSAKCJI UWZGLĘDNIONYCH DO PORÓWNAŃ

Dla celu określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne:

Lp.	Lokalizacja	Obręb	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Nr działki	Cena transakcji [zł]	Cena [zł/m ²]
1.	Koncertowa	Czechów II	09.10.2025	3647	15/6	4 357 772	1 194,10
2.	Nowy Świat	Dziesiąta II	22.08.2025	3294	1/5 i inne	4 425 000	1 343,30
3.	Dereckiego	Czechów II	15.07.2025	6074	21/9 i inne	8 300 000	1 366,50
4.	Poligonowa	Czechów I	17.10.2025	4475	23/1	3 400 000	759,80
5.	Wolińskiego	Wrotków	19.06.2024	5627	57/7/ i inne	3 903 500	693,70
6.	Daliowa	Rudnik	20.06.2024	1184	2/22	900 000	760,10
7.	Poligonowa pobl.	Czechów I	10.07.2024	2468	20/6	1 758 820	712,70
8.	Mieczysława	Sławinek wieś	27.08.2024	4040	112/2	3 000 000	742,60
9.	Daliowa	Rudnik	20.09.2024	699	2/49	524 250	750,00
10.	Kwitnacza pobl.	Sławinek wieś	19.12.2024	3812	22/3, 22/1	2 792 034	732,40
11.	Skowronkowa	Sławin – Szer.	09.12.2024	1010	39/13, 39/15	740 000	732,70

Z powyższego zbioru wyznaczono transakcje sprzedaży nieruchomości o minimalnej i maksymalnej cenie transakcyjnej – poz. nr 5 i 3.

5.5. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Wagi cech rynkowych określono przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną C_{MIN} a ceną maksymalną C_{MAX} , jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do obliczeń. Różnica pomiędzy ceną nieruchomości o najwyższym (najlepszym) stanie danej cechy, a nieruchomością o najniższym (najgorszym) stanie cechy odniesiona do zakresu cenowego wyznacza % wpływ danej cechy na wartość.

Na podstawie analizy wyznaczonego dla celu wyceny lokalnego rynku nieruchomości, analizy rynków podobnych oraz analizy preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że zasadniczy wpływ na cenę nieruchomości na wyznaczonym dla celu wyceny lokalnym rynku nieruchomości mają następujące cechy rynkowe oraz ich wagi:

Lp.	Nazwa cechy	wpływ na cenę [waga w %]
1	Położenie, lokalizacja	30
2	Uzbrojenie	30
3	Otoczenie, sąsiedztwo	20
4	Dojazd, komunikacja	10
5	Powierzchnia działki	10

5.6. USTALENIE ZAKRESÓW WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Cechy rynkowe nieruchomości przyjętych do analizy, podobnych do nieruchomości wycenianej, oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagę tych cech co pozwoliło ustalić zakresy kwotowe poprawek dla poszczególnych cech rynkowych. Zakresy kwotowe poprawek dla poszczególnych cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości znajdzie się pomiędzy C_{MIN} a C_{MAX} ceną transakcyjną.

W zbiorze transakcji nieruchomości podobnych określono:

- cenę maksymalną: $C_{MAX} = 1\,366,50 \text{ zł/m}^2$
- cenę minimalną: $C_{MIN} = 693,70 \text{ zł/m}^2$
- cenę średnią: $C_{SR} = 780,70 \text{ zł/m}^2$

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$C_{MIN} / C_{SR} = 693,70 / 780,70 = 0,8886 \quad C_{MAX} / C_{SR} = 1\,366,50 / 780,70 = 1,7504$$

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakresy współczynników korygujących	
1	Położenie, lokalizacja	30	0,2666	0,5251
2	Uzbrojenie	30	0,2666	0,5251
3	Otoczenie, sąsiedztwo	20	0,1777	0,3501
4	Dojazd, komunikacja	10	0,0889	0,1750
5	Powierzchnia działki	10	0,0889	0,1750
Suma:		100	0,8886	1,7504

5.7. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I PODOBNYCH

DZIAŁKA NR 71/17

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	Położenie, lokalizacja	średnie – bez zabudowy w sąsiedztwie
2	Uzbrojenie	średnie – w sąsiedztwie
3	Otoczenie, sąsiedztwo	dobra – zabudowa mieszkaniowa
4	Dojazd, komunikacja	gorszy – brak dojazdu bezpośredniego
5	Powierzchnia działek	średnia – 0,3347 ha

DZIAŁKA NR 71/19

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	Położenie, lokalizacja	średnie – bez zabudowy w sąsiedztwie
2	Uzbrojenie	średnie – w sąsiedztwie
3	Otoczenie, sąsiedztwo	dobra – zabudowa mieszkaniowa
4	Dojazd, komunikacja	gorszy – brak dojazdu bezpośredniego
5	Powierzchnia działek	średnia – 0,2971 ha

DZIAŁKA NR 71/20

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	Położenie, lokalizacja	średnie – bez zabudowy w sąsiedztwie
2	Uzbrojenie	średnie – w sąsiedztwie
3	Otoczenie, sąsiedztwo	dobra – zabudowa mieszkaniowa
4	Dojazd, komunikacja	gorszy – brak dojazdu bezpośredniego
5	Powierzchnia działek	gorsza – 0,0621 ha

DZIAŁKA NR 70/17

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	Położenie, lokalizacja	średnie – bez zabudowy w sąsiedztwie
2	Uzbrojenie	gorsze – w znacznej odległości
3	Otoczenie, sąsiedztwo	gorsza – teren rolny
4	Dojazd, komunikacja	gorszy – brak dojazdu bezpośredniego
5	Powierzchnia działek	gorsza – 0,0202 ha

DZIAŁKA NR 69/17

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	Położenie, lokalizacja	średnie – bez zabudowy w sąsiedztwie
2	Uzbrojenie	gorsze – w znacznej odległości
3	Otoczenie, sąsiedztwo	gorsza – teren rolny
4	Dojazd, komunikacja	gorszy – brak dojazdu bezpośredniego
5	Powierzchnia działek	gorsza – 0,0379 ha

DZIAŁKA NR 67/1

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	Położenie, lokalizacja	średnie – bez zabudowy w sąsiedztwie
2	Uzbrojenie	gorsze – w znacznej odległości
3	Otoczenie, sąsiedztwo	gorsza – teren rolny
4	Dojazd, komunikacja	gorszy – brak dojazdu bezpośredniego
5	Powierzchnia działek	średnia – 0,2665 ha

DZIAŁKA NR 67/2

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	Położenie, lokalizacja	średnie – bez zabudowy w sąsiedztwie
2	Uzbrojenie	gorsze – w znacznej odległości
3	Otoczenie, sąsiedztwo	gorsza – teren rolny
4	Dojazd, komunikacja	gorszy – brak dojazdu bezpośredniego
5	Powierzchnia działek	gorsza – 0,0570 ha

5.8. OBLICZENIE WIELKOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH CENĘ ŚREDNIĄ**DZIAŁKA NR 71/17 I NR 71/19**

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników
1	Położenie, lokalizacja	30	0,2666	0,5251	0,3958
2	Uzbrojenie	30	0,2666	0,5251	0,3958
3	Otoczenie, sąsiedztwo	20	0,1777	0,3501	0,2501
4	Dojazd, komunikacja	10	0,0889	0,1750	0,0889
5	Powierzchnia działki	10	0,0889	0,1750	0,1319
RAZEM:		100	0,8886	1,7504	1,2625

Przyjęto sumę współczynników korygujących cenę średnią w wysokości: $S_1 = 1,26$.

DZIAŁKA NR 71/20

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników
1	Położenie, lokalizacja	30	0,2666	0,5251	0,3958
2	Uzbrojenie	30	0,2666	0,5251	0,3958
3	Otoczenie, sąsiedztwo	20	0,1777	0,3501	0,2501
4	Dojazd, komunikacja	10	0,0889	0,1750	0,0889
5	Powierzchnia działki	10	0,0889	0,1750	0,0889
RAZEM:		100	0,8886	1,7504	1,2195

Przyjęto sumę współczynników korygujących cenę średnią w wysokości: $S_2 = 1,22$.

DZIAŁKA NR 70/17 I NR 69/17 I NR 67/2

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników
1	Położenie, lokalizacja	30	0,2666	0,5251	0,3958
2	Uzbrojenie	30	0,2666	0,5251	0,2666
3	Otoczenie, sąsiedztwo	20	0,1777	0,3501	0,1777
4	Dojazd, komunikacja	10	0,0889	0,1750	0,0889
5	Powierzchnia działki	10	0,0889	0,1750	0,0889
RAZEM:		100	0,8886	1,7504	1,0179

Przyjęto sumę współczynników korygujących cenę średnią w wysokości: $S_3 = 1,02$.

DZIAŁKA NR 67/1

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników
1	Położenie, lokalizacja	30	0,2666	0,5251	0,3958
2	Uzbrojenie	30	0,2666	0,5251	0,2666
3	Otoczenie, sąsiedztwo	20	0,1777	0,3501	0,1777
4	Dojazd, komunikacja	10	0,0889	0,1750	0,0889
5	Powierzchnia działki	10	0,0889	0,1750	0,1319
RAZEM:		100	0,8886	1,7504	1,0609

Przyjęto sumę współczynników korygujących cenę średnią w wysokości: $S_4 = 1,06$.

5.9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkową 1 m² powierzchni fizycznej gruntu obliczono jako iloczyn sumy współczynników korygujących oraz średniej ceny transakcyjnej nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej na przyjętym dla celu wyceny lokalnym rynku nieruchomości:

DZIAŁKA NR 71/17, 71/19

$$W_{X1} = S_1 \times C_{SR} = 1,26 \times 780,70 \text{ zł/m}^2 = 983,70 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto wartość rynkową 1 m² powierzchni fizycznej gruntu w wysokości:

$$W_{X1} = 983,70 \text{ zł.}$$

DZIAŁKA NR 71/20

$$W_{X2} = S_2 \times C_{SR} = 1,22 \times 780,70 \text{ zł/m}^2 = 952,45 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto wartość rynkową 1 m² powierzchni fizycznej gruntu w wysokości:

$$W_{X2} = 952,50 \text{ zł.}$$

DZIAŁKA NR 70/17, 69/17, NR 67/2

$$W_X = S_3 \times C_{SR} = 1,02 \times 780,70 \text{ zł/m}^2 = 796,31 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto wartość rynkową 1 m² powierzchni fizycznej gruntu w wysokości:

$$W_{X3} = 796,30 \text{ zł.}$$

DZIAŁKA NR 67/1

$$W_X = S_4 \times C_{SR} = 1,06 \times 780,70 \text{ zł/m}^2 = 827,54 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto wartość rynkową 1 m² powierzchni fizycznej gruntu w wysokości:

$$W_{X4} = 827,50 \text{ zł.}$$

Wartość rynkową działki gruntu nr 71/17 obliczono przez pomnożenie wyżej wyliczonej wartości jednostkowej przez wielkość powierzchni fizycznej działki gruntu $P_1 = 3347 \text{ m}^2$:

$$WG_1 = W_{X1} \times P_1 = 983,70 \text{ zł/m}^2 \times 3347 \text{ m}^2 = 3\,292\,444,00 \text{ zł}$$

$$\text{Przyjęto: } WG_1 = 3\,292\,400,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkową działki gruntu nr 71/19 obliczono przez pomnożenie wyżej wyliczonej wartości jednostkowej przez wielkość powierzchni fizycznej działki gruntu $P_2 = 2971 \text{ m}^2$:

$$WG_2 = W_{X1} \times P_2 = 983,70 \text{ zł/m}^2 \times 2971 \text{ m}^2 = 2\,922\,573,00 \text{ zł}$$

$$\text{Przyjęto: } WG_2 = 2\,922\,600,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkową działki gruntu nr 71/20 obliczono przez pomnożenie wyżej wyliczonej wartości jednostkowej przez wielkość powierzchni fizycznej działki gruntu $P_3 = 621 \text{ m}^2$:

$$WG_3 = W_{X2} \times P_3 = 952,50 \text{ zł/m}^2 \times 621 \text{ m}^2 = 591\,502,00 \text{ zł}$$

$$\text{Przyjęto: } WG_3 = 591\,500,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkową działki gruntu nr 70/17 obliczono przez pomnożenie wyżej wyliczonej wartości jednostkowej przez wielkość powierzchni fizycznej działki gruntu $P = 202 \text{ m}^2$:

$$WG_4 = W_{X3} \times P = 796,30 \text{ zł/m}^2 \times 202 \text{ m}^2 = 160\,852,60 \text{ zł}$$

Przyjęto: **$WG_4 = 160\,900,00 \text{ zł}$**

Wartość rynkową działki gruntu nr 69/17 obliczono przez pomnożenie wyżej wyliczonej wartości jednostkowej przez wielkość powierzchni fizycznej działki gruntu $P = 379 \text{ m}^2$:

$$WG_5 = W_{X3} \times P = 796,30 \text{ zł/m}^2 \times 379 \text{ m}^2 = 301\,797,70 \text{ zł}$$

Przyjęto: **$WG_5 = 301\,800,00 \text{ zł}$**

Wartość rynkową działki gruntu nr 67/1 obliczono przez pomnożenie wyżej wyliczonej wartości jednostkowej przez wielkość powierzchni fizycznej działki gruntu $P = 2665 \text{ m}^2$:

$$WG_6 = W_{X4} \times P = 827,50 \text{ zł/m}^2 \times 2665 \text{ m}^2 = 2\,205\,287,50 \text{ zł}$$

Przyjęto: **$WG_6 = 2\,205\,300,00 \text{ zł}$**

Wartość rynkową działki gruntu nr 67/2 obliczono przez pomnożenie wyżej wyliczonej wartości jednostkowej przez wielkość powierzchni fizycznej działki gruntu $P = 570 \text{ m}^2$:

$$WG_7 = W_{X3} \times P = 796,30 \text{ zł/m}^2 \times 570 \text{ m}^2 = 453\,891,00 \text{ zł}$$

Przyjęto: **$WG_7 = 453\,900,00 \text{ zł}$**

Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

1. Oszacowanie wartości oparto na analizie aktów notarialnych dotyczących transakcji kupna - sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku.
2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości założono, że jej zbycie następuje w trybie WRU,
3. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia obciążeń, hipotek i kosztów zadłużenia, podatków i innych opłat.
4. Wycena została sporządzona dla potrzeb określonych przez Zleceniodawcę.
5. Ustalona wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.

6. Klauzule i ograniczenia

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM.

Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w operacie.

Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za fakt ewentualnej sprzedaży nieruchomości za inną cenę niż ustalona w opracowaniu.

Lublin, 20 luty 2026 r.



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	1	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	71/17		1, 2
Identyfikator działki	066301 1.0011.AR 11.71/17		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, DZIESIĄTA WIEŚ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 LUBELSKIE, M. LUBLIN, LUBLIN M., LUBLIN	
Ulica	W REJ. UL. JÓZEFA FRANCAZAKA "LALKA"		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	LU11 / 00321505 / 4, 0,3347 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,3347 HA	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2024-02-27, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 11 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU11/00017405/24/001, 2024-03-11 00:00:00, 2024-04-04-12.51.21.930663, NIE, 2-5, 15-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2024-02-27, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU11/00017405/24/001, 2024-03-11 00:00:00, 2024-04-04-12.51.21.930663, NIE, 2-5, 15-16 (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 I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		3
Rodzaj prawa		UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa		SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LU11 / 00328535 / 2	
		Kolejny numer wpisu	114	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UPRAWNIENIE PRZENIESIONO DO KSIĘGI WIECZYSTEJ LU11/00357496/8		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	§ 119 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 15 LUTEGO 2016 R. W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2016 R., POZ. 312) (wskazanie podstawy) DZ. KW./LU11/00017405/24/001, 2024-03-11 00:00:00, 2024-04-04-12.51.21.930663, NIE, 2-5, 15-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU11/00377359/2, STAN Z DNIA 2025-02-19 15:42

przewidywaną przez SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU11

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 (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 /1	4
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)		WRP INWESTYCJE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, LUBLIN, 386727680, 0000853925			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	PRAWO WŁASNOŚCI PRZEPISANO Z KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU11/00321505/4 (wskazanie podstawy) DZ. KW./LU11/00017405/24/001, 2024-03-11 00:00:00, 2024-04-04 12.51.21.930663, NIE, 2-5, 15-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

KLASE KSIĘG WIECZYSTYCH NR LUT1/00377359/2, STAN Z DNIA 2026-02-19 08:43

otwierający przez SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, 3 WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LUB

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

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	5	40, 41
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	71/19	1, 34, 37, 38
Identyfikator działki	066301.1.0011.AR.11.71/19	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, DZIESIĄTA WIEŚ	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 LUBELSKIE, M. LUBLIN, LUBLIN M., LUBLIN	
Ulica	W REJ. UL. JÓZEFA FRANCAZAKA "LALKA"	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	71/20	1, 34, 37, 38
Identyfikator działki	066301.1.0011.AR.11.71/20	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, DZIESIĄTA WIEŚ	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 LUBELSKIE, M. LUBLIN, LUBLIN M., LUBLIN	
Ulica	W REJ. UL. JÓZEFA FRANCAZAKA "LALKA"	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Obszar całej nieruchomości		Nr podstawy wpisu
0,3592 HA		42, 43

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW, 2011-10-18, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 25-29 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU11/00021565/11/001, 2011-11-29 11:28:40, 2012-01-05-14.50.54.852896, NIE, 3-19 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
34	DECYZJA, GD-GD-II.6831.120.2023, 2023-11-09, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 6-8, LU11/00377359/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00014026/24/001, 2024-03-11 15:44:00, 2024-04-03-11.20.47.748956, NIE, 2-5, 15-16, LU11/00377359/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
37	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2024-02-27, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 11, LU11/00377359/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00014026/24/001, 2024-03-11 15:44:00, 2024-04-03-11.20.47.748956, NIE, 2-5, 15-16, LU11/00377359/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
38	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2024-02-27, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 12, LU11/00377359/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00014026/24/001, 2024-03-11 15:44:00, 2024-04-03-11.20.47.748956, NIE, 2-5, 15-16, LU11/00377359/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
40	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2024-02-27, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 11, LU11/00377359/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

	DZ. KW./LU11/00017405/24/001, 2024-03-11 00:00:00, 2024-04-04-12.51.21.930663, NIE, 2-5, 15-16, LU11/00377359/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
41	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2024-02-27, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 12, LU11/00377359/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00017405/24/001, 2024-03-11 00:00:00, 2024-04-04-12.51.21.930663, NIE, 2-5, 15-16, LU11/00377359/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
42	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2024-04-10, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 7, LU11/00377738/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00021211/24/001, 2024-04-19 13:43:00, 2024-05-20-12.13.39.511692, NIE, 2-3, LU11/00377738/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
43	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2024-04-10, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 8, LU11/00377738/3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00021211/24/001, 2024-04-19 13:43:00, 2024-05-20-12.13.39.511692, NIE, 2-3, LU11/00377738/3 (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 I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			4, 31
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ			
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	LU11 / 00328535 / 2	
		Kolejny numer wpisu	114	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UPRAWNIENIE PRZENIESIONO DO KSIĘGI WIECZYTEJ LU11/00357496/8		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ , 2475/2014, 2014-12-31, MICHAŁ KOWALCZYK, LUBLIN; 3-10, LU11/00334038/3 (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./LU11/00000149/15/001, 2015-01-05 10:53:34, 2015-02-13-13.58.59.414600, NIE, 3-11, LU11/00334038/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
31	§ 93 UST. 2 W ZW. Z § 119 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM Z DNIA 15 LUTEGO 2016R (DZ.U. Z DNIA 11 MARCA 2016 ROKU POZ. 312 ZE ZM.) (wskazanie podstawy) DZ. KW./LU11/00042504/22/001, 2022-12-12 11:47:00, 2022-12-21-12.53.17.954652, TAK, 52, LU11/00357496/8 (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 (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	3	1 /1	32, 39
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)		WRP INWESTYCJE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, LUBLIN, 386727680, 0000853925			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
32	UMOWA SPRZEDAŻY , 4650/2022, 2022-12-29, MICHAŁ KOWALCZYK, LUBLIN; 605-609, LU11/00321506/1 (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./LU11/00044659/22/001, 2022-12-29 15:49:00, 2023-01-12-12.47.58.664121, NIE, 602-604, LU11/00321506/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
39	INFORMACJA ODPOWIADAJĄCA ODPISOWI PEŁNEMU Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW , 0000853925, 2024-03-27, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 19-26, LU11/00377359/2 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00014026/24/003, 2024-03-11 15:44:00, 2024-04-03-11.20.47.748956, NIE, 2-5, 15-16, LU11/00377359/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU 11/00321505/4, STAN Z DNIA 2025-02-19 08:47

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH – LU 11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU11/00321505/4, STAN Z DNIA 2025-02-19 08:48

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LUBI

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		44
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta		17470650,00 (SIEDEMNAŚCIE MILIONÓW CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY SZEŚĆSET PIĘCDZIESIĄT) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIA ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY OBLIGACJI W STOSUNKU DO SPÓŁKI POD FIRMĄ INTERBUD - LUBLIN S.A. Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE (REGON 008020841, KRS 0000296176) Z TYTUŁU WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z OBOWIĄZKU WYKONANIA WSZELKICH ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU KWOTY WYKUPU I KWOTY ODSETEK, PREMII, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, JAK RÓWNIEŻ KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI, UCHWAŁA NR 02/05/2025 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ INTERBUD - LUBLIN S.A. Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE Z DNIA 22 MAJA 2025 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII A I USTALENIA WARUNKÓW ICH EMISJI, W SZCZEGÓLNOŚCI O EMISJI PRZEZ EMITENTA NIE WIĘCEJ NIŻ 130 000 (STO TRZYDZIEŚCIE TYSIĘCY) OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII A O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100,00 ZŁ (STO ZŁOTYCH) KAŻDA I ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE WYŻSZEJ NIŻ 13 000 000 ZŁ (TRZYNAŚCIE MILIONÓW ZŁOTYCH), DLA KTÓRYCH PRAWA I OBOWIĄZKI EMITENTA I OBLIGATARIUSZY ZOSTAŁY OKREŚLONE W TREŚCI UCHWAŁY EMISYJNEJ WARUNKÓW EMISJI, W TYM ŻE WYKUP OBLIGACJI NASTĄPI W DNIU 19.06.2028 R., PRZY CZYM WYKUP OBLIGACJI MOŻE NASTĄPIĆ PRZED DNIEM WYKUPU W DNU USTALONYM ZGODNIE Z PKT 9 WARUNKÓW EMISJI POPRZEC ZAPŁATĘ PRZEZ EMITENTA NA RZECZ OBLIGATARIUSZY KWOTY WYKUPU POWIĘKSZONEJ O KWOTĘ ODSETEK, A W PRZYPADKU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA TAKŻE PREMII.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00321506 / 1	
		Nr hipoteki	3	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00377359 / 2	
		Nr hipoteki	3	
Inne informacje		HIPOTEKA TA MOŻE W PRZYSZŁOŚCI KORZYSTAĆ Z RÓWNORZĘDNEGO MIEJSCA POD WZGLĘDEM PIERWSZEŃSTWA ZASPOKOJENIA Z INNYMI HIPOTEKAMI USTANOWIONYMI NA TEJ NIERUCHOMOŚCI NA ZABEZPIECZENIE INNYCH OBLIGACJI EMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA W RAMACH I BEZPROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI USTANOWIONEGO NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 10/2025 ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ INTERBUD - LUBLIN S.A. Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE, (REGON 008020841, KRS 0000296176) Z DNIA 22 MAJA 2025 R., PRZY CZYM ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA WYEMITOWANYCH W RAMACH PROGRAMU I NIEWYKUPIONYCH OBLIGACJI EMITENTA ZABEZPIECZONYCH HIPOTEKĄ NA TEJ NIERUCHOMOŚCI NIE MOŻE BYĆ WYŻSZA NIŻ 13.000.000,00 ZŁ		
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)		Lp. 1.	GESSEL TRUST SERVICES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 380378818, 0000734049, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
44	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 6 KPC, 1382/2025, 2025-06-05, MICHAŁ KOWALCZYK, LUBLIN; 637-642, LU11/00321506/1 <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./LU11/00022479/25/001, 2025-06-05 15:17:00, 2025-08-04-14.56.36.299904, NIE, 633-636, LU11/00321506/1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

Powrót

	dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00021566/11/001, 2011-11-29 11:28:40, 2012-01-10-14.10.15.435938, NIE, 3-19, LU11/00321505/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
10	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2018-02-16, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 74 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU11/00004451/18/001, 2018-02-21 11:27:00, 2018-02-22-11.29.49.107760, NIE, 72-73 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
29	DECYZJA ZATWIERDZAJĄCA PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI, GD-GD-II.6831.119.2023 , 2023-11-15, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 15-17, LU11/00376954/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00011784/24/001, 2024-02-29 15:03:00, 2024-05-22-15.31.15.386622, NIE, 2-7, LU11/00376954/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
30	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2023-12-11, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 18, LU11/00376954/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00011784/24/001, 2024-02-29 15:03:00, 2024-05-22-15.31.15.386622, NIE, 2-7, LU11/00376954/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
36	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2024-06-11, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 168, LU11/00283354/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00027789/24/002, 2024-06-19 13:08:00, 2024-08-06-14.38.06.560812, NIE, 163-164, LU11/00283354/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
37	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2024-06-11, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 169, LU11/00283354/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00027789/24/002, 2024-06-19 13:08:00, 2024-08-06-14.38.06.560812, NIE, 163-164, LU11/00283354/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
38	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2024-06-11, PREZYDENT MIASTA LUBLIN, LUBLIN; 170, LU11/00283354/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU11/00027789/24/002, 2024-06-19 13:08:00, 2024-08-06-14.38.06.560812, NIE, 163-164, LU11/00283354/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

WRSK KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU11/00321506/1 STAN Z DNIA 2026-02-18 15:32

PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, K WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH (LU11)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

TPeSC KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU11/00321506/1, STAN Z DNIA 2026-02-18 15:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU11

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 (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /1	28, 32
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	WRP INWESTYCJE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, LUBLIN, 386727680, 0000853925			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
28	UMOWA SPRZEDAŻY , 4650/2022, 2022-12-29, MICHAŁ KOWALCZYK, LUBLIN; 605-609 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU11/00044658/22/001, 2022-12-29 15:49:00, 2023-01-12-12.38.50.797116, NIE, 602-604 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
32	INFORMACJA ODPOWIADAJĄCA ODPISOWI PEŁNEMU Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW , NUMER KRS: 0000853925, 2024-05-22, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 26-29, LU11/00376954/6 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./LU11/00011784/24/002, 2024-02-29 15:03:00, 2024-05-22-15.31.15.386622, NIE, 2-7, LU11/00376954/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU11/00321506/1, STAN Z DNIA 2026-02-18 15:34

przewodzony przez SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, LU11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU11/00321506/1, STAN Z DNIA 2025-02-18 15:35

przewodzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU11

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)		3		40	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta		17470650,00 (SIEDEMNAŚCIE MILIONÓW CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY SZEŚCSET PIĘĆDZIESIĄT) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIA ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY OBLIGACJI W STOSUNKU DO SPÓŁKI POD FIRMĄ INTERBUD - LUBLIN S.A. Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE (REGON 008020841, KRS 0000296176) Z TYTUŁU WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z OBOWIĄZKU WYKONANIA WSZELKICH ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU KWOTY WYKUPU I KWOTY ODSETEK, PREMII, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, JAK RÓWNIEŻ KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI, UCHWAŁA NR 02/05/2025 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ INTERBUD - LUBLIN S.A. Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE Z DNIA 22 MAJA 2025 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII A I USTALENIA WARUNKÓW ICH EMISJI, W SZCZEGÓLNOŚCI O EMISJI PRZEZ EMITENTA NIE WIĘCEJ NIŻ 130 000 (STO TRZYDZIEŚCIE TYSIĘCY) OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII A O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100,00 ZŁ (STO ZŁOTYCH) KAŻDA I ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ NIE WYŻSZEJ NIŻ 13 000 000 ZŁ (TRZYNAŚCIE MILIONÓW ZŁOTYCH), DLA KTÓRYCH PRAWA I OBOWIĄZKI EMITENTA I OBLIGATARIUSZY ZOSTAŁY OKREŚLONE W TREŚCI UCHWAŁY EMISYJNEJ WARUNKÓW EMISJI, W TYM ŻE WYKUP OBLIGACJI NASTĄPI W DNIU 19.06.2028 R., PRZY CZYM WYKUP OBLIGACJI MOŻE NASTĄPIĆ PRZED DNIEM WYKUPU W DNU USTALONYM ZGODNIE Z PKT 9 WARUNKÓW EMISJI POPRZECZ ZAPŁATĘ PRZEZ EMITENTA NA RZECZ OBLIGATARIUSZY KWOTY WYKUPU POWIĘKSZONEJ O KWOTĘ ODSETEK, A W PRZYPADKU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA TAKŻE PREMII.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00377359 / 2		
		Nr hipoteki	3		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00321505 / 4		
		Nr hipoteki	3		
Inne informacje		HIPOTEKA TA MOŻE W PRZYSZŁOŚCI KORZYSTAĆ Z RÓWNOZĘDNEGO MIEJSCA POD WZGLĘDEM PIERWSZEŃSTWA ZASPOKOJENIA Z INNYMI HIPOTEKAMI USTANOWIONYMI NA TEJ NIERUCHOMOŚCI NA ZABEZPIECZENIE INNYCH OBLIGACJI EMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA W RAMACH I BEZPROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI USTANOWIONEGO NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 10/2025 ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ INTERBUD - LUBLIN S.A. Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE, (REGON 008020841, KRS 0000296176) Z DNIA 22 MAJA 2025 R., PRZY CZYM ŁĄCZNA WARTOŚĆ NOMINALNA WYEMITOWANYCH W RAMACH PROGRAMU I NIEWYKUPIONYCH OBLIGACJI EMITENTA ZABEZPIECZONYCH HIPOTEKĄ NA TEJ NIERUCHOMOŚCI NIE MOŻE BYĆ WYŻSZA NIŻ 13.000.000,00 ZŁ.			
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)		Lp. 1.	GESSEL TRUST SERVICES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 380378818, 0000734049, ADMINISTRATOR HIPOTEKI		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
40	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 6 KPC , 1382/2025, 2025-06-05, MICHAŁ KOWALCZYK, LUBLIN; 637-642 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LU1I/00022479/25/001, 2025-06-05 15:17:00, 2025-08-04-14.56.36.299904, NIE, 633-636 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

[Powrót](#)