

NIERUCHOMOŚCI



WALUES

PIOTR WALCZYK

21-040 Świdnik, ul. Wrzosowa 7

tel. +48 604 280 087

NIP 865-143-54-76

REGON 0067020

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ



Zamawiający	Syndyk Masy Upadłości Eskimos S.A.
Autor wyceny:	mgr inż. Piotr Walczyk
Podpis i pieczęć:	
Miejscowość i data:	Lublin, dnia 16 lutego 2026 roku



POLSKA IZBA RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Firma jest członkiem Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego

1. SPIS TREŚCI	
1. SPIS TREŚCI	2
2. SPIS TABEL	4
3. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	5
3.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
3.2. ZAKRES WYCENY	5
4. CEL WYCENY	5
5. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5.1. PODSTAWA FORMALNA	5
5.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	5
5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
5.3.1. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	6
5.3.2. ŹRÓDŁA INFORMACJI	6
6. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	6
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
7.1. STAN PRAWNY	6
7.1.1. KSIĘGI WIECZYSTE	6
7.1.2. EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	9
7.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO	9
7.2.1. OGÓLNY OPIS GMINY	9
7.2.2. LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI	10
7.2.3. SĄSIEDZTWO	10
7.2.4. DOJAZD I DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI	11
7.2.5. WIELKOŚĆ I KSZTAŁT NIERUCHOMOŚCI ORAZ WARUNKI GEOTECHNICZNE	11
7.2.6. WYPOSAŻENIE W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	11
7.2.7. ZAGOSPODAROWANIE TERENU	11
8. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE	12
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
9.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA LASÓW NADLEŚNICTWA PUŁAWY	12
9.1. ANALIZA RYNKU	14
10. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	15
10.1. WYKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA	15
10.2. WSKAZANIE NAJBARDZIEJ KORZYSTNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI	15
10.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE I METODA WYCENY	16
10.3.1. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	16
10.3.2. METODA PORÓWNYWANIA PARAMI	16
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
11.1. ANALIZA DANYCH	17
11.1.1. ANALIZA TRENDU	17
11.1.2. STATYSTYCZNY OPIS PORÓWNYWALNYCH TRANSAKCJI RYNKOWYCH	18
11.1.3. IDENTYFIKACJA CECH RYNKOWYCH WPLYWAJĄCYCH NA CENY TRANSAKCYJNE	19
11.1.4. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH	20
11.1.5. OKREŚLENIE ZAKRESU CEN I ZAKRESU DOPUSZCZALNYCH POPRAWEK	20
11.1. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	21
11.1.1. ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI	21
11.1.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	21
11.1.3. OKREŚLENIE POPRAWEK DLA WYBRANYCH NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH	22
11.1.4. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	22
12. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I ICH UZASADNIENIEM	23
12.1. ZESTAWIENIE WYNIKÓW	23
12.2. UZASADNIENIE WYNIKU WYCENY	23

13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	23
14. ZAŁĄCZNIKI 24	
14.1. POLISA UBEZPIECZENIOWA OC RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	24
14.2. WYDRUKI Z CENTRALNEJ BAZY KSIĄG WIECZYSTYCH	24
14.3. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW	24
14.4. KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ	24

2. SPIS TABEL

Tabela 7-1. Dane ewidencyjne działek nr jednostki rejestrowej G.85.....	9
Tabela 11-2. Zestawienie transakcji lasami	17
Tabela 11-3. Parametry trendu zmian w czasie	18
Tabela 11-4. Wartości parametrów trendu zmian cen w czasie.....	18
Tabela 11-5. Opis statystyczny bazy cen transakcyjnych analizowanych nieruchomości.....	19
Tabela 11-6. Zestawienie wag cech rynkowych dla analizowanych nieruchomości z dworami	20
Tabela 11-7. Empiryczna i estymowana rozpiętość rynku (ΔC).....	20
Tabela 11-8. Zakresy kwotowe poprawek ze względu na cechy rynkowe dla analizowanego rynku	21
Tabela 11-9. Zestawienie atrybutów wycenianej nieruchomości w aspekcie sklasyfikowanych cech rynkowych.....	21
Tabela 11-10. Opis nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie sklasyfikowanych cech rynkowych.....	21
Tabela 11-11. Tabela porównawcza nieruchomości szacowanej i nieruchomości podobnych	22
Tabela 12-12. Zestawienie wartości nieruchomości	23

3. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

3.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość o powierzchni 5,7545 ha stanowiące grunty leśne na działce 560/2 wchodzące w skład masy upadłości Eskimos S.A. nie związane jednak z prowadzeniem działalności gospodarczej Zakładu Zamrażalni wycenionych w odrębnym opracowaniu.

Księgi wieczyste dla nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy Puławach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

3.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości, to jest prawa własności gruntu wraz z częściami składowymi, to jest prawo własności gruntu stanowiącego działkę nr ewidencyjny 560/2 o powierzchni 5,7545 ha, położonej w obrębie Motoga,

W operacie określono wartość rynkową wyżej opisanej nieruchomości obejmującą łączną wartość prawa własności gruntu wraz z częściami składowymi zlokalizowanymi na gruncie, to jest lasem.

4. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości nieruchomości jako podstawy do sprzedaży w trybie ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe i naprawcze (tj. Dz. U. z 2025 roku, poz. 614 z późniejszymi zmianami z późniejszymi zmianami).

5. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

5.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Syndyka masy upadłości Eskimos Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie.

5.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

1. Ustawa prawo upadłościowe i naprawcze z dnia 28 lutego 2003 roku /tj. Dz. U. z 2025 roku, poz. 614 z późniejszymi zmianami z późniejszymi zmianami/ w zakresie:
 - przepisów Części I „Przepisy ogólne o postępowaniu upadłościowym i jego skutkach” Tytuł VII Likwidacja masy upadłości Dział I Przepisy ogólne oraz Dział II Sprzedaż przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.
2. Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (t.j. Dz. U. Nr z 2025 roku, poz. 1071, ze zmianami) w zakresie:
 - przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość Księga II Własność i inne prawa rzeczowe, Tytuł I. Własność.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1145, ze zm.) w zakresie:
 - Przepisów Działu I „Przepisy ogólne” Art.7 Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.
 - przepisów Działu IV „Wycena nieruchomości” Rozdział 1 „Określanie wartości nieruchomości” Art. 151 ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości, Art. 152 – 156 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, zasady dokonywania wyboru właściwego podejścia, zasady stosowania między innymi podejścia porównawczego oraz formy sporządzania opinii o wartości nieruchomości
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) w zakresie:
 - przepisów Rozdziału 1 "Przepisów ogólnych",
 - przepisów Rozdziału 2 " Rodzaje podejść, metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości

nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik określające między innymi metody podejścia porównawczego oraz zasady i warunki stosowania tego podejścia,

- przepisów Rozdziału 7 "Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego" - opisujące zasady i tryb sporządzania oraz zawartość operatu szacunkowego.

5.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

5.3.1. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

1. Wydruk z dnia 2 stycznia 2026 roku z Podsystemu Dostępu do Centralnego Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministra Sprawiedliwości, stanowiący aktualny odpis z księgi wieczystej KW Nr LU1P/00036060/4.
2. Wypis z rejestru gruntów i budynków wydany przez Starostę Puławskiego w dniu 3 lutego 2026 roku.
3. Mapa ewidencyjna z dnia 03 lutego 2026 roku wydana przez Powiatowy Ośrodek Geodezyjno-Kartograficzny w Puławach.
4. Bank Danych o Lasach.
5. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Baranów.

5.3.2. ŹRÓDŁA INFORMACJI

1. Postanowienie Sygn. akt B11B/GU/746/2025 z dnia 20 listopada 2025 roku Sądu Rejonowego VIII Wydział Gospodarczy w Białymstoku stwierdzające upadłość Eskimos Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie.
2. Akty notarialne, umowy sprzedaży nieruchomości.
3. Zarządzenie nr 6/2026 Nadleśniczego Nadleśnictwa Puławy z dnia 13.01.2026 r. w sprawie wprowadzenia cennika detalicznego na surowiec drzewny.
4. Informacje uzyskane w trakcie wizji lokalnej w dniach 19 stycznia 2026 roku.

6. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data dokonania oględzin nieruchomości:	19 stycznia 2026 roku
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	08 stycznia 2026 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	16 lutego 2026 roku
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	16 lutego 2026 roku

7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

7.1. STAN PRAWNY

7.1.1. KSIĘGI WIECZYSTE

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgą wieczystą **KW Nr LU1P/00036060/4** prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Puławach. Księga wieczyste zawiera następujące wpisy:

1) **LU1P/00036060/4**

Dział 1 – 0: Oznaczenie nieruchomości

Położenie:	województwo lubelskie, Powiat puławski, gm. Baranów, miejscowość Motoga
Obręb:	13, Motoga
Numer działki:	549/2
Sposób korzystania:	BA – tereny przemysłowe 557

Sposób korzystania:	BA – tereny przemysłowe 534/2
Sposób korzystania:	R – grunty rolne 560/1
Sposób korzystania:	BA – tereny przemysłowe 560/2
Sposób korzystania:	Ls – lasy 560/3
Sposób korzystania:	BA – tereny przemysłowe
Obszar:	10,7196 ha

Dział 1 – Sp: Spis spraw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział 2: WłasnośćWłaściciel: **Eskimos Spółka Akcyjna w Restrukturyzacji**, Kraków, REGON 012418701, KRS 0000285266**Dział 3: Ciężary i ograniczenia**

Ostrzeżenie: ostrzeżenie o wszczęciu w stosunku do Eskimos Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie postępowania sanacyjnego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt VIII GR 30/20

Dział 4: Hipoteki

Nr hipotek:	26
Rodzaj hipoteki:	hipoteka umowna łączna
Suma:	2 879 553,50 (dwa miliony osiemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy 50/100) EUR
Wierzytelność:	wierzytelności istniejące jak i przyszłe wynikające z umowy kredytu inwestycyjnego w rachunku kredytowym, to jest kapitał kredytu, odsetki, przyznane koszty postępowania, opłaty, prowizje i inne świadczenia uboczne określone w umowie, umowa kredytu inwestycyjnego w rachunku kredytowym nr U/0001854428/0014/2016/5500 z dnia 29 lipca 2016 r.
Pierwszeństwo	1. Bankowi BGŻ BNP Paribas Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przysługuje roszczenie o przeniesienie hipoteki wpisanej na miejscu nr 27 na miejsce opróżnione przez niniejszą hipotekę nr 26 do kwoty tejże hipoteki, 2. Skarbowi Państwa - ministrowi właściwemu do spraw gospodarki przysługuje roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 18 000 000,00 złotych wpisanej pod numerem 29 na miejsce opróżnione przez niniejszą hipotekę wpisaną na miejscu nr 26 z chwilą, gdy stanie się ono wolne do sumy tejże hipoteki
Księgi współobciążone	LU1P/00056124/7, LU1P/00093455/7, LU1P/00110229/0
Wierzyciel hipoteczny:	PROKURA Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty , Wrocław, 140317429,
Nr hipotek:	27
Rodzaj hipoteki:	hipoteka umowna łączna
Suma:	2 282 873,00 (dwa miliony dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt trzy) EUR
Wierzytelność:	wierzytelności istniejące jak i przyszłe wynikające z 1/ umowy kredytu inwestycyjnego w rachunku kredytowym udzielonego na podstawie

umowy kredytu inwestycyjnego w rachunku kredytowym nr U/0001854428/0013/2016/5500 z dnia 29.07.2016 zawartej pomiędzy bankiem a ustanawiającym hipotekę oraz o zapłatę odsetek i przyznanych kosztów postępowania, jak również o zapłatę opłat, prowizji i kosztów wskazanych w ww. umowie;

2/ A. kwot należnych Bankowi z tytułu transakcji rynku finansowego
a) transakcji kasowych (transakcji wymiany walutowej FX Spot), obejmujących również należności z tytułu kwoty przedterminowego rozliczenia transakcji),
b) transakcji pochodnych (terminowych operacji finansowych):
(I)TTWW terminowych transakcji wymiany walutowej, obejmujących również należności z tytułu kwoty likwidacji transakcji oraz z tytułu kwoty przedterminowego rozliczenia transakcji,

(II)IRS transakcji zmiany stóp procentowych, obejmujących również należności z tytułu kwoty likwidacji transakcji oraz tytułu kwoty przedterminowego rozliczenia transakcji, zawieranych przez Bank i ustanawiającego hipotekę na podstawie umowy ramowej nr 1854428/2011/IT w sprawie transakcji rynku finansowego z dnia 15-06-2011 r. wraz z późn. zm. i zawartej pomiędzy bankiem a ustanawiającym hipotekę, zwanej dalej umową ramową,
B. kwoty należnej bankowi z tytułu umowy ramowej będącej sumą kwot należnych bankowi z tytułu ww. transakcji rynku finansowego skompensowanej na zasadach określonych w umowie ramowej z należnościami banku wobec ustanawiającego hipotekę z tytułu ww. transakcji oraz umowy ramowej, zastępującej wszelkie kwoty należne bankowi od ustanawiającego hipotekę z tytułu rozliczenia więcej niż jednej transakcji przed terminem ustalonym uprzednio przez jej strony,

C. kwoty należnej Bankowi z tytułu umowy ramowej będącej sumą kwot należnych bankowi z tytułu ww. transakcji rynku finansowego skompensowanej na zasadach określonych w umowie ramowej z należnościami banku wobec ustanawiającego hipotekę z tytułu ww. transakcji oraz umowy ramowej, zastępującej w dniu rozwiązania umowy ramowej wszelkie kwoty należne bankowi od ustanawiającego hipotekę z tytułu poszczególnych transakcji rynku finansowego, oraz o zapłatę odsetek i przyznanych kosztów postępowania, jak również o zapłatę opłat, prowizji i kosztów wskazanych w umowie ramowej, umowa kredytu inwestycyjnego w rachunku kredytowym nr U/0001854428/0013/2016/5500 z dnia 29 lipca 2016 r. umowa ramowa nr 1854428/2011/IT w sprawie transakcji rynku finansowego z dnia 15 czerwca 2011 r. wraz z późn. zm.

Pierwszeństwo

1. Bankowi BGŻ BNP Paribas Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przysługuje roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki wpisanej na miejscu nr 27 na miejsce opróżnione przez niniejszą hipotekę nr 26 do kwoty tejże hipoteki,
2. Skarbowi Państwa - ministrowi właściwemu do spraw gospodarki przysługuje roszczenie o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy 18 000 000,00 złotych wpisanej pod numerem 29 na miejsce opróżnione przez niniejszą hipotekę wpisaną na miejscu nr 27 z chwilą, gdy stanie się ono wolne do sumy tejże hipoteki

Księgi współobciążone

LU1P/00056124/7, LU1P/00093455/7, LU1P/00110229/0

Wierzyciel hipoteczny:

PROKURA Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, 140317429,

Nr hipotek:

29

Rodzaj hipoteki:

hipoteka umowna łączna

Suma:

18 000 000,00 (osiemnaście milionów) ZŁ

Wierzytelność:

wierzytelności wynikające z pożyczki, pożyczka udzielona na podstawie decyzji nr 102/ARP/2022 z dnia 22 listopada 2022 roku.

Pierwszeństwo

Skarbowi Państwa - ministrowi właściwemu do spraw gospodarki przysługuje roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki umownej łącznej wpisanej pod numerem 29 na miejsce

Księgi współobciążone	opróżnione przez niniejszą hipotekę umowną łączna do sumy 2 282 873,00 EURO wpisana na miejscu nr 27 z chwilą, gdy stanie się ono wolne do sumy tejże hipoteki
Inne informacje	Skarbowi Państwa - ministrowi właściwemu do spraw gospodarki przysługuje roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki umownej łącznej wpisanej pod numerem 29 na miejsce opróżnione przez niniejszą hipotekę umowną łączna do sumy 2 879 553,50 EURO wpisana na miejscu nr 26 z chwilą, gdy stanie się ono wolne do sumy tejże hipoteki
Wierzyciel hipoteczny:	LU1P/00110229/0, LU1P/00056124/7, LU1P/00093455/7 niniejsza hipoteka jako łączna obciąża również nieruchomość dla której Sąd Rejonowy w Sokółce prowadzi księgę wieczystą BI1S/00018294/0
	Skarb Państwa - minister właściwy do spraw gospodarki , Warszawa, organ reprezentujący Skarb Państwa

7.1.2. EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Na podstawie ewidencji gruntów i budynków Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Puławach ustalono następujące zapisy ujawnione w rejestrze.

Tabela 7-1. Dane ewidencyjne działek nr jednostki rejestrowej G.85

Właściciel	Eskimos S.A. z siedzibą w Krakowie
Nr jednostki rejestrowej gruntów	G.85
Numer księgi wieczystej	LU1P/00036060/4
Id działki	061402_2.0013.560/2
Nr działki	560/2
Powierzchnia działki w ha	5,7545ha
Oznaczenie użytku	Ls VI – tereny leśne 4,8128 ha; Lzr-RVI – tereny zakrzaczone 0,9417ha

Uwaga! Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami dotyczącymi powierzchni działki w księdze wieczystej, a wpisem w rejestrze gruntów.

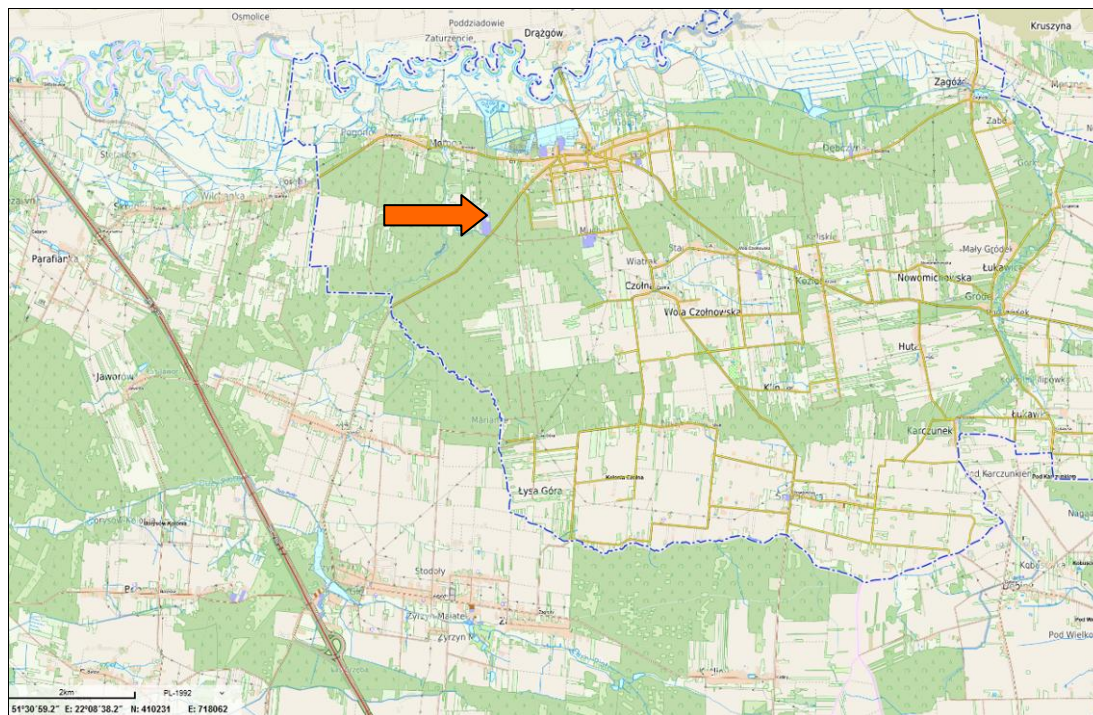
7.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO

7.2.1. OGÓLNY OPIS GMINY

Położenie na mapie Polski	Podstawowe dane makroekonomiczne	
	Gmina	Baranów
	Dana ogólne	gmina wiejska
	Powierzchnia	84,9 km ²
	Ludność	3 516
	Ludność w wieku produkcyjnym	57,3 %
	Liczba podmiotów gospodarczych	331
	Stopa bezrobocia (stan na XII 2024 roku)	5,7 %
	Przeciętne wynagrodzenie	7 546 zł 87,4% wynagrodzenia w Polsce
	Gospodarka	Najważniejszą gałęzią gospodarki w mieście jest przemysł rolno-spożywczy
	Najważniejsze drogi	Droga powiatowa 1516L (Żyrzyn – Baranów – Michów – dr. woj. 809)

7.2.2. LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość położona jest w miejscowości Motoga, w gminie Baranów, we wschodniej części Polski w województwie lubelskim, w powiecie puławskim, w odległości około 20 km na północny-wschód od Puław i 50 km na północny-zachód od Lublina. Nieruchomość zlokalizowana jest w południowej części miejscowości w bezpośrednim sąsiedztwie granicy Baranowa stanowiącego siedzibę gminy. Położona jest w pobliżu ulicy Puławskiej, w odległości około 2 km od siedziby gminy. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości dominują niezabudowane tereny leśne, a od południa teren zabudowany Zakładem Zamrażalni w Motodze.



➔ Szacowana nieruchomość

7.2.3. SĄSIEDZTWO

Najbliższe sąsiedztwo stanowią:

- Od wschodu: tereny leśne,
- Od zachodu: droga gruntowa śródleśna, dalej tereny leśne i niezabudowane tereny rolne oraz tereny zadrzewione,
- Od południa: teren zakładu zamrażali w Motodze,
- Od północy: lasy, w dalszej odległości ulica Tartaczna i zabudowa mieszkaniowa siedliskowa-zagrodowa i jednorodzinna wsi Pogonów.

Fotografie sąsiedztwa

Południe



Zachód



7.2.4. DOJAZD I DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość ma bezpośredni dojazd z drogi gruntowej biegnącej od drogi powiatowej L1615 do wsi Motoga.

Fotografie dojazdu do nieruchomości

Widok zjazdu z drogi powiatowej

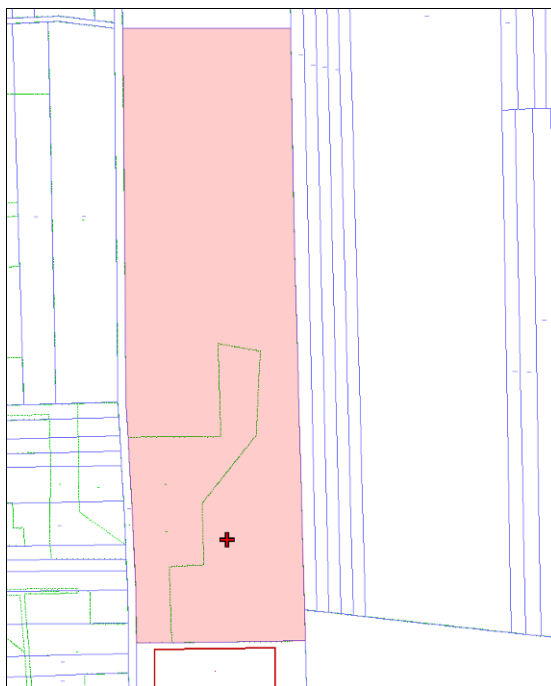


Widok drogi gruntowej – dojazdu do lasu



7.2.5. WIELKOŚĆ I KSZTAŁT NIERUCHOMOŚCI ORAZ WARUNKI GEOTECHNICZNE

Szacowana nieruchomość stanowiąca działkę 560/2 o powierzchni 57 545 m² ma kształt wydłużonego prostokąta o bokach 453 mb i 126 mb. Poniżej mapa ewidencyjna nieruchomości.



7.2.6. WYPOSAŻENIE W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Nieruchomości nie jest wyposażonym w urządzenia infrastruktury technicznej. Przez działkę przebiega linia energetyczne średniego napięcia stanowiąca zasilanie Zakładu Zamrażalni w Motodze.

7.2.7. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Niezabudowana działka ewidencyjna nr 560/2, stanowiąca wydzieloną funkcjonalnie czwartą część nieruchomości jest zlokalizowana na północ od terenu Zakładu. Działka jest nieogrodzona, częściowo zakrzaczona oraz w większości zalesiona. Według informacji z Banku danych O lasach z roku 2012 działka stanowi las sosnowy w wieku 46 lat, częściowo opalonych od ognia w roku 2019. Na powierzchni około 30% działki porośnięta jest samosiewem sosny w wieku około 24 lat. Przez działkę wzdłuż zachodniej granicy przebiega napowietrzna linia SN zasilająca stację transformatorową w sąsiadującym Zakładzie Zamrażalni w Motodze.

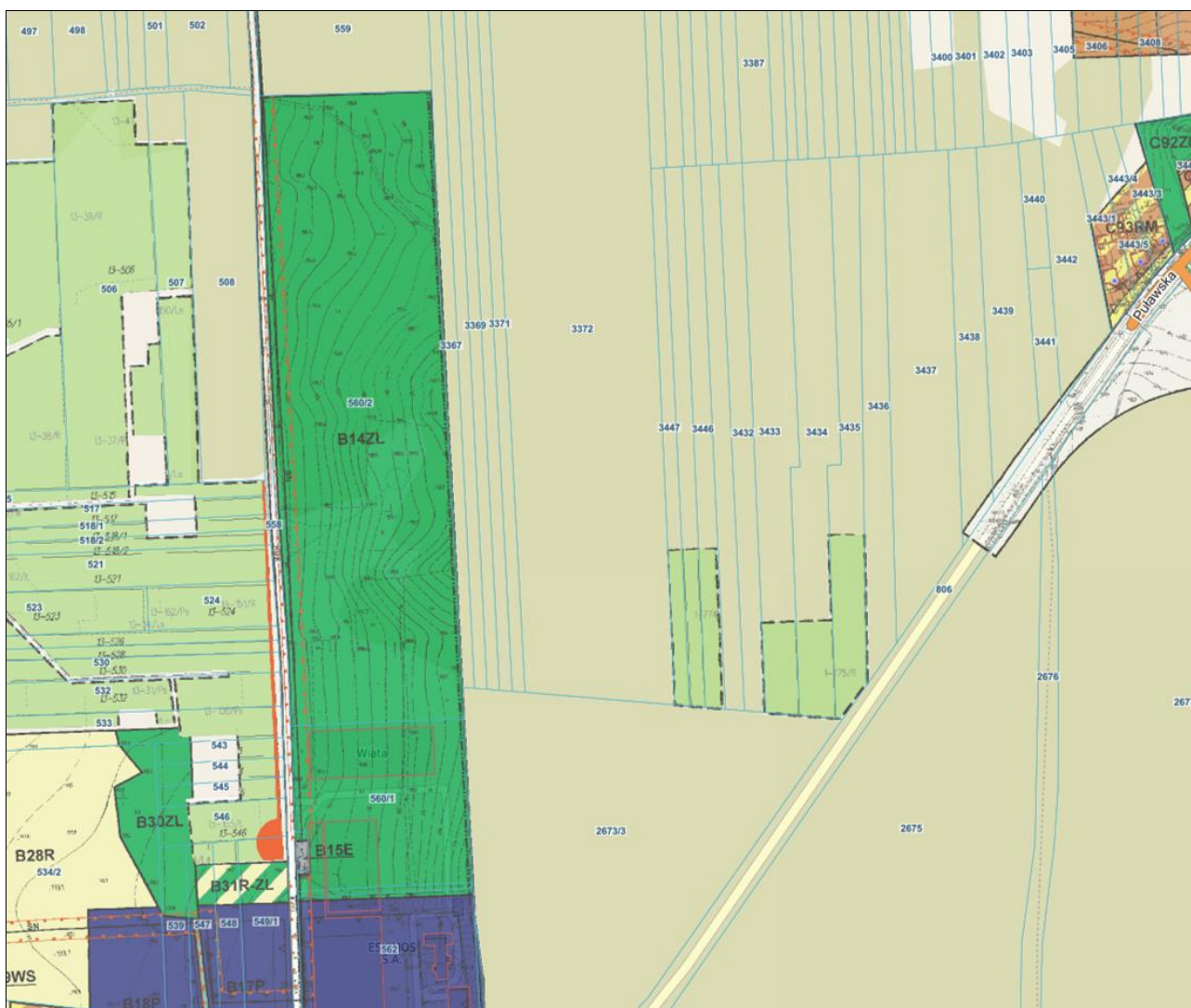
8. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE

Dla terenu, na którym leży przedmiotowa nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XXX/263/2008 Rady Gminy Baranów z dnia 30 grudnia 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów zurbanizowanych gminy Baranów – I etap (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 27 poz. 806 z dnia 2 marca 2009 roku), przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie **B14ZL** – tereny lasów.

Dla terenów oznaczonych symbolami **B14ZL** ustala się, podstawowe przeznaczenie - tereny lasów.

Zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 3) dopuszcza się uzupełnianie zalesień w enklawach i półenklawach śródlęsnych.



9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

9.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA LASÓW NADLEŚNICTWA PUŁAWY

Podstawą wyceny szacowanej nieruchomości w podejściu porównawczym były transakcje nieruchomościami leśnymi (lasami) w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczonymi pod tereny leśne w Nadleśnictwie Puławy, w szczególności w powiecie puławskim.

Nadleśnictwo Puławy zarządza lasami o powierzchni prawie 16 tys. ha, składającymi się z dziesiątków kompleksów rozrzuconych wśród rolniczego krajobrazu województwa lubelskiego w powiatach: puławskim, ryckim, lubelskim i opolskim.

Pod względem fizjologicznym są to tereny po pograniczu Niziny Mazowieckiej, Wyżyny Lubelskiej i Równiny Radomskiej, rozdzielonych pradolinami Wisły i Wieprza. Takie położenie sprawia, że występują tu bardzo różnorodne formy ukształtowania terenu - od płaskich równin po wysoczyzny pocięte głębokimi wązozami. Także różnorodna budowa geologiczna sprawia, że tutejsze gleby - a co za tym idzie również szata roślinna - prezentują dużą zmienność i są to biotopy 14 typów siedliskowych lasu.

Szacowana nieruchomości położona jest **mezoregionie Wysoczyzny Siedleckiej** zajmującej wschodnią część nadleśnictwa, obejmując swym zasięgiem prawie cały obręb Ryki z wyjątkiem kompleksów położonych w dolinie Wisły oraz część obrębu Żyrzyn, położonego na wschód od linii Wronów-Bałtów-Parafianka. Obszar ten położony jest w zasięgu zlodowacenia środkowopolskiego. Jest mezoregionem o słabo zróżnicowanej rzeźbie. Powierzchnia jego obejmuje lekko falistą równinę, którą budują głównie piaski glaciefluwialne. W środkowej części mezoregionu wysoczyznę przecina pradolina Wieprza.

Obszar nadleśnictwa położony jest w zasięgu województwa lubelskiego, czterech powiatów: lubelskiego, puławskiego, opolskiego i ryckiego, 18 gmin wiejskich i 7 gmin miejskich – Puławy, Kazimierz Dolny, Ryki, Dęblin, Nałęczów, Konskowola, Kurów. Powierzchnia terytorialnego zasięgu działania nadleśnictwa wynosi ok. 151176 ha. Lesistość obszaru wynosi 22,41%. Lasy własności prywatnej stanowią około 40,4% wszystkich lasów znajdujących się w zasięgu działania nadleśnictwa.

Powierzchnia Nadleśnictwa Puławy w powiatach (wg stanu na dzień 31.12.2023 r)

Powiat	Powierzchnia ogółem (ha)	Powierzchnia leśna (ha)
Lubelski	599	540
Opolski	56	56
Puławski	11603	11260
Ryki	3660	3588

Pod względem fizjologicznym są to tereny po pograniczu Niziny Mazowieckiej, Wyżyny Lubelskiej i Równiny Radomskiej, rozdzielonych pradolinami Wisły i Wieprza. Takie położenie sprawia, że występują tu bardzo różnorodne formy ukształtowania terenu - od płaskich równin po wysoczyzny pocięte głębokimi wązozami. Także różnorodna budowa geologiczna sprawia, że tutejsze gleby - a co za tym idzie również szata roślinna - prezentują dużą zmienność i są to biotopy 14 typów siedliskowych lasów niżowych. Dominującymi typami siedliskowymi w nadleśnictwie są: Bśw 29,79%, LMśw 22,88%, Lśw 19,19% i BMśw 18,61%.

Udział typu siedliskowych w powierzchni lasów nadleśnictwa Puławy

Typ siedliskowy lasu	Powierzchnia w ha	Udział %
Bśw	4453,63	29,79
BMśw	2783,89	18,61
LMśw	3421,65	22,88
Lśw	2868,75	19,19
OI	455,64	3,05
Pozostałe	968,31	6,48

Drzewostany nadleśnictwa tworzą około 33 gatunki drzew, 16 występuje jako gatunki panujące. Głównym gatunkiem tworzącym drzewostany w nadleśnictwie jest sosna. Drzewostany z panującą sosną zajmują 74,02% powierzchni i dają 74,02% zasobności. Drugim gatunkiem jest dąb. Udział powierzchniowy drzewostanów dębowych wynosi 13,48% a zasobność 15,68%. Kolejnym gatunkiem jest brzoza z udziałem powierzchniowym 8,61% i pod względem zasobności 6,36%. Grab jako gatunek panujący zajmuje 1,65% powierzchni i 1,51% zasobów. Udział pozostałych gatunków nie przekracza 0,5 % udziału powierzchni leśnej.

Udział gatunków drzew w powierzchni i zasobności nadleśnictwa Puławy

Gat.	Powierzchnia %	Zasobność %
So	74,02	74,02
Db	13,48	15,68
Brz	8,61	6,36
OI	0,70	0,93

Gat.	Powierzchnia %	Zasobność %
Gb	1,65	1,51
Poz.	1,54	1,50

9.1. ANALIZA RYNKU

Analiza rynku nieruchomości leśnych w **powiecie puławskim** (województwo lubelskie) w latach 2024–2025 wskazuje na stabilny popyt, generowany zarówno przez zakupy państwowe Nadleśnictwa jak i prywatne.

1. Poziom cen gruntów leśnych

Ceny lasów w regionie wykazują bardzo niewielką tendencję wzrostową, choć są silnie uzależnione od wieku i gatunku drzewostanu oraz lokalizacji i trudno analitycznie potwierdzić tę tendencję.

- **Średnie ceny rynkowe:** W 2024 i 2025 roku średnie stawki za 1 hektar lasu w województwie lubelskim przeważnie oscylują w granicach **30 000 – 60 000 zł**.
- **Zakupy Lasów Państwowych:** Nadleśnictwo Puławy aktywnie poszukuje gruntów do wykupu. Średnia wartość płacona przez Lasy Państwowe za hektar w ostatnich latach wynosiła około **35 000 zł**, przy czym każda oferta jest wyceniana indywidualnie przez rzeczoznawcę.
- **Grunty rolne do zalesienia:** Ceny słabszych gruntów rolnych (klasy V i VI), które często są przedmiotem transakcji pod zalesienie, wynoszą średnio **48 837 zł/ha** w skali kraju, z podobnymi trendami w regionie lubelskim.

2. Dynamika i charakter transakcji

- **Prawo pierwokupu:** Większość transakcji na rynku prywatnym podlega ustawowemu prawu pierwokupu przez Lasy Państwowe (reprezentowane przez Nadleśniczego Nadleśnictwa Puławy), co jest kluczowym elementem procedury notarialnej.
- **Lokalizacja i typy gruntów:** Największe zainteresowanie dotyczy działek graniczących bezpośrednio z kompleksami Lasów Państwowych, co ułatwia scalanie gruntów Skarbu Państwa.
- **Zakupy prywatne:** lasy coraz częściej traktowane są jako lokata kapitału odporna na inflację. Cena drewna opałowego w Nadleśnictwie Puławy (np. sosna od 150 zł/m³, dąb do 550 zł/m³) bezpośrednio wpływa na wycenę nieruchomości z dojrzałym drzewostanem.

3. Sprzedaż nieruchomości leśnej może odbyć się na dwa sposoby:

- **Sprzedaż rynkowa:** Wymaga zawarcia warunkowej umowy sprzedaży u notariusza, a następnie odczekania na decyzję Nadleśnictwa o nieskorzystaniu z pierwokupu.
- **Bezpośrednia oferta dla Nadleśnictwa:** Można złożyć wniosek bezpośrednio do Nadleśnictwa Puławy, jeśli grunt przylega do terenów zarządzanych przez LP lub jest enklawą.

Cechy wpływające na ceny lasów

1. Parametry Dendrometryczne (To, co rośnie)

- **Wiek drzewostanu:** Najdroższe są lasy "rębne" (80–100 lat dla sosny), które można od razu sprzedać w tartaku. Młode nasadzenia generują jedynie koszty pielęgnacji.
- **Skład gatunkowy:** Drewno liściaste (dąb, jesion, buk) jest warte znacznie więcej niż iglaste. W regionie puławskim cenne dąbrowy podnoszą wartość gruntu o 30-50% względem monokultury sosnowej.
- **Zasobność (m³/ha):** Masa drewna, którą można pozyskać. Im gęstszy i zdrowszy las, tym wyższa cena.

2. Położenie i Dostępność (Logistyka)

- **Dojazd i drogi wywozowe:** Jeśli do lasu nie może wjechać ciężki sprzęt (tzw. forwarder), cena spada. Brak uregulowanego dojazdu (służebności) drastycznie obniża wartość.
- **Ukształtowanie terenu:** Płaskie tereny w gminie Puławy są łatwiejsze w eksploatacji niż strome jary w okolicach **Kazimierza Dolnego** czy **Wąwolnicy**, gdzie koszty zrywki drewna są wyższe.

3. Potencjał Przeznaczenia (Status Prawny)

- **Zapisy w MPZP lub UPUL:** Uproszczony Plan Urządzenia Lasu (UPUL) określa on, ile drewna *wolno* wyciąć. Jeśli plan nie przewiduje rębni w najbliższych latach, wartość lasu jest mniejsza jako inwestycja krótkoterminowa.
- **Walory rekreacyjne:** Działka leśna z prawem do postawienia przyczepy lub domku narzędziowego w pobliżu linii brzegowej Wisły czy Wieprza może uzyskiwać cenę wielokrotnie wyższą niż cena lasu produkcyjnego.

4. Ryzyko i Ograniczenia

- **Formy ochrony przyrody:** Obecność obszarów **Natura 2000** lub rezerwatów ogranicza gospodarkę leśną, co obniża wartość rynkową dla inwestora nastawionego na zysk z drewna.
- **Bonitacja siedliska:** Jakość gleby leśnej. Im lepsza klasa (np. Las Mieszany Świeży), tym szybszy przyrost masy drzewnej w przyszłości.

10. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

10.1. WYKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1145, ze zmianami) zwanej dalej Ustawą stanowi, że „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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Z uwagi na cel sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego (oszacowanie wartości całej nieruchomości jako podstawy do sprzedaży w trybie ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe i naprawcze (tj. Dz. U. z 2025 roku, poz. 614 z późniejszymi zmianami z późniejszymi zmianami) jako podstawę określenia wartości przyjęto **wartość rynkową nieruchomości**.

Zgodnie z art. 151, ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku – „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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.”

Pojęcie wartości rynkowej nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu wyceny. Pojęcie szacunkowa kwota oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie szacunkowa kwota oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Przyjęcie jako podstawy wyceny nieruchomości jej Wartości Rynkowej, stanowiącej możliwą do uzyskania cenę, jest interpretowane jako najlepsza cena, którą może uzyskać sprzedawca przy optymalnym lub najbardziej prawdopodobnym użytkowaniu nieruchomości. Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

10.2. WSKAZANIE NAJBARDZIEJ KORZYSTNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości rynkowej należy ustalić sposób najbardziej korzystnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym, bardziej efektywnym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

Dla szacowanych nieruchomości najbardziej korzystnym sposobem wykorzystania użytkowanie nieruchomości, będzie użytkowanie zgodne z aktualnym użytkowaniem jako nieruchomości leśnej, zgodnej z przeznaczeniem.

10.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE I METODA WYCENY

Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Tekst jednolity Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 roku) zwanej dalej Ustawą stanowi, że „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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością leśną. Z analizy lokalnego rynku nieruchomości leśnych, wynika ponadto że w okresie ostatnich dwóch lat zanotowane wystarczającą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi pod względem wielkości i rodzaju, co umożliwi ustalenie wpływu cech rynkowych na wartość i zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny wartości rynkowej. Uwzględniając kryteria przytoczone w Art. 154 Ustawy oraz wyniki analizy rynku nieruchomości, do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

10.3.1. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Definicję podejścia porównawczego zawiera art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi, że „*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 zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu*”.

Metody i zasady stosowania podejścia porównawczego zawiera Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości, a w szczególności dotyczące podejścia porównawczego § 8 ust 1. „*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 Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach*”.

10.3.2. METODA PORÓWNYWANIA PARAMI

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag”.

W niniejszej wycenie zastosowano następującą procedurę metody porównywania parami:

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- 2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 5) Ustalenie empirycznego lub estymowanego (w przypadku, gdy nieruchomość najtańsza nie ma wszystkich cech najgorszych, a nieruchomość najdroższa wszystkich cech najlepszych) zakresu cen transakcyjnych.
- 6) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 7) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- 8) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 9) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

- 10) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 11) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 12) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

11.1. ANALIZA DANYCH

Podstawą wyceny szacowanej nieruchomości w podejściu porównawczym były transakcje nieruchomościami leśnymi (lasami) w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczonymi pod tereny leśne w Nadleśnictwie Puławy, w szczególności w powiecie puławskim dokonane w ostatnich dwóch latach.

W analizowanym okresie zanotowano kilkanaście transakcji nieruchomości leśnych. Ceny transakcyjne (za całą nieruchomość) wahały się w bardzo szerokim zakresie od około 9 000 zł/ha do prawie 95.000 zł/ha. Zestawienie transakcji przedstawiono w tabeli poniżej

Tabela 11-2. Zestawienie transakcji lasami

L.p	Akt notarialny	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Rodzaj użytków	Powierzchnia w [ha]	Cena	Cena 1ha
1	7257/2025	2025-10-24	Puławski	Baranów	Czółna	LsV	1,0808	29 000 zł	26 831,98 zł
2	7150/2025	2025-10-22	Puławski	Baranów	Baranów	LsV, LsVI	2,7109	95 000 zł	35 043,71 zł
3	5168/2025	2025-10-22	Puławski	Baranów	Baranów	LsIV, LsIII, W/LIV	0,4748	9 000 zł	18 955,35 zł
4	2599/2025	2025-04-17	Puławski	Baranów	Baranów	LsVI, LsIV, LsV	1,407	140 000 zł	99 502,49 zł
5	8823/2025	2025-12-29	Puławski	Żyrzyn	Cezaryn	LsV	1,743	58 000 zł	33 275,96 zł
6	4692/2025	2025-12-16	Puławski	Żyrzyn	Borysów	LsIV	0,674	28 000 zł	41 543,03 zł
7	219/2025	2025-01-10	Puławski	Żyrzyn	Wilczanka	LsV	0,6167	11 000 zł	17 836,87 zł
8	2024/2024	2024-04-11	Puławski	Żyrzyn	Cezaryn	LsV, Lzr/Rv, Lzr/VI	0,9811	42 000 zł	42 809,09 zł
9	480/2024	2024-02-16	Puławski	Żyrzyn	Kośmin	LsV	3,4	100 000 zł	29 411,76 zł
10	Co/535/24	2025-03-21	Rycki	Ułęż	Żabianka	LsIV, LsV, LsVI	1,1411	20 267 zł	17 760,93 zł
11	Co/535/24	2025-03-21	Rycki	Ułęż	Żabianka	LsVI, LsV, LsIV	1,3414	24 678 zł	18 397,20 zł
12	207/2025	2025-01-27	Rycki	Ułęż	Ułęż	LsIV	0,12	5 000 zł	41 666,67 zł
14	4562/2025	2025-07-31	Lubartowski	Kamionka	Biadaczka - 2	Ls, R, Ps	0,87	20 000,00 zł	22 988,51 zł
15	2509/2025	2025-09-27	Lubartowski	Kamionka	Kamionka - 10	LsV	1	54 000,00 zł	54 000,00 zł
16	5084/2024	2024-12-18	Lubelski	Niemce	Nasutów - 18	Ls	1,48	49 000,00 zł	33 108,11 zł

Po analizie transakcji odrzucono transakcję nr 4 o najwyższej cenie, ze względu na przeznaczenie części działek pod zabudowę siedliskowo zagrodową.

11.1.1. ANALIZA TRENDU

Ocenę trendu zmian cen dla analizowanego segmentu nieruchomości leśnych (po odrzuceniu transakcji nr 4) dokonano metodą regresji z uwzględnieniem ceny jako funkcji czasu. Skorygowaną cenę można wtedy zapisać jako funkcję czasu wg otrzymanego wzoru regresji liniowej:

$$y = A + B \cdot x$$

gdzie:

y – cena skorygowana nieruchomości leśnej ze względu na czas;

x – czas w dniach (liczony wg konwencji MS Excel, przyjmującej za pierwszy dzień rachuby czasu datę 01.01.1900 r.)

Uwzględniając średni czas jaki minął dla poszczególnych transakcji określić można współczynnik wzrostu cen nieruchomości dla okresu badania transakcji, zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 11-3. Parametry trendu zmian w czasie

L.p.	Parametr / Data wyceny	2025-12-29
1.	Od najwcześniejszej transakcji	2024-02-16
2.	Od najpóźniejszej transakcji	2025-12-29
3.	Rozstęp czasowy (dni)	682
4.	Nachylenie równania trendu (b1)	-1,44866
5.	Rzędna równania trendu (b0)	97 711
6.	Rodzaj trendu i charakter trendu	bardzo lekko malejący
7.	Współczynnik korelacji (R)	-3,0%
8.	Współczynnik determinacji (R2)	0,1%
9.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	32 031 zł/m ²
10.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	31 043 zł/m ²
11.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	-988 zł/m ²
12.	Okres badania rynku (lata)	1,87
13.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	-3,1%
14.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,00%
15.	Wymiar względny trendu (%)/miesiąc	-0,14%
16.	Wymiar względny trendu (%)/rok	-1,66%

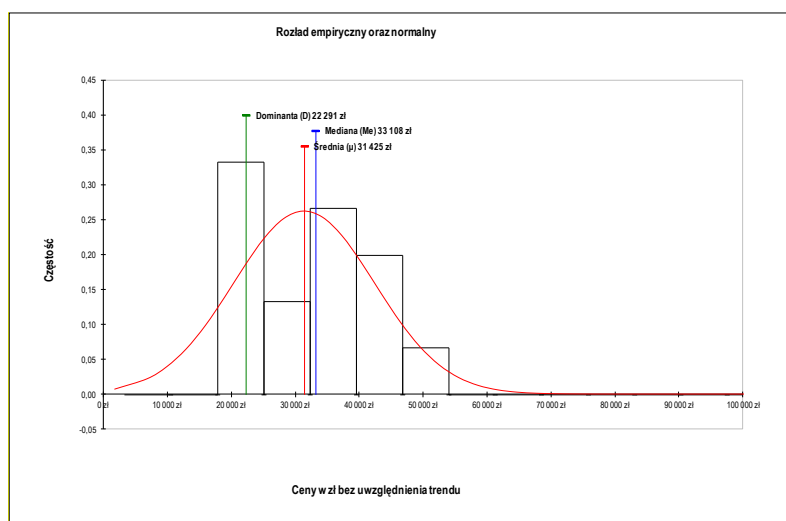
Tabela 11-4. Wartości parametrów trendu zmian cen w czasie

Wartość parametrów trendu	%
Wartość względna trendu w %/rok	-1,7%
Błąd średni określenia wartości trendu	15,6%
Przedział ufności trendu (\pm %/rok)	23,9%
Dolna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	-25,5%
Górna granica przedziału ufności (0,85) (%/rok)	22,2%

Analizowane ceny transakcyjne nieruchomości odniesione do powierzchni budynku dworowego zlokalizowanego na tych nieruchomościach na rynku w latach 2024– 2025 mają trend bardzo lekko malejący oszacowany w wysokości - 1,7%, jednak z przedziałem ufności na poziomie istotności 30% wynoszącym +23,9%, co oznacza, że na poziomie ufności 30% rzeczywisty trend mieścił się w granicach od -25,5% do 22,2%. Można zatem stwierdzić, że posiadana baza transakcyjna nie pozwala na sformułowanie hipotezy dotyczącej występowania dla analizowanego rynku rosnącego lub malejącego. Duża rozpiętość obliczonego trendu zmian w czasie wynika z małej liczby transakcji i niejednorodności pod względem cech nieruchomości, których ceny uwzględniano w jego ocenie. Także inne sygnały rynkowe, w tym ceny ofertowe oraz ceny na innych rynkach wskazują, że w analizowanym okresie nie było istotnej zmiany poziomu cen nieruchomości leśnych. Ze względu na powyższe nie przeprowadzono w dalszym procesie wyceny korekty cen przyjętych jako baza odniesienia.

11.1.2. STATYSTYCZNY OPIS PORÓWNYWALNYCH TRANSAKCYJ RYNKOWYCH

Rozkład zaobserwowanych na rynku lokalnym cen transakcyjnych, obrazuje poniższy histogram. Ceny transakcyjne nie zostały skorygowane ze względu na upływ czasu, zgodnie z uwagami zawartymi w punkcie poprzednim.



Typowy przedział zmienności cen uzyskiwanych na obranym rynku waha się w granicach od około 20 410 zł do około 42 440 zł w odniesieniu do 1 ha, ze średnią wynoszącą 31 425 zł/ha, z przedziałem ufności dla średniej na poziomie istotności $\alpha = 5\%$, wynoszącym ± 5574 zł. Dominanta (wartość typowa) wynosi około 22 291 zł i nie mieści się w przedziale ufności średniej. Mediana (wartość środkowa) wynosi 33 108 zł i mieści się natomiast w przedziale ufności średniej.

Współczynnik zmienności (%-owe odchylenie standardowe) cen wynosi 35%, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku jako „rynek silnie zróżnicowany”. Podstawowe parametry opisu statystycznego dla bazy transakcyjnej przedstawia poniższa tabela:

Tabela 11-5. Opis statystyczny bazy cen transakcyjnych analizowanych nieruchomości

L.p.	Miary tendencji centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	31 425 zł
2.	Poziom istotności [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$]	± 5574 zł
4.	Przedział średniej:	25851 zł ÷ 36999 zł
5.	Typowy przedział zmienności	20 410 zł
		42 440 zł
6.	Mediana (Me)	33 108 zł
7.	Dominanta (D)	22 291 zł
8.	Odchylenie standardowe (σ)	11 015 zł
9.	Współczynnik zmienności (σ/μ)%	35,1%
10.	Kurtoza	-0,580
11.	Wartość minimalna	17 761 zł
12.	Wartość maksymalna	54 000 zł

11.1.3. IDENTYFIKACJA CECH RYNKOWYCH WPLYWAJĄCYCH NA CENY TRANSAKCYJNE

Po analizie transakcji wybrano 5 transakcji nieruchomościami podobnymi pod względem położenia, gatunku dominującego (sosny) i siedliska lasu (w tabeli cen transakcyjnych wyboldowane). Transakcje te stały się podstawą analizy wpływ cech na zmienność cen i podstawą wyceny nieruchomości..

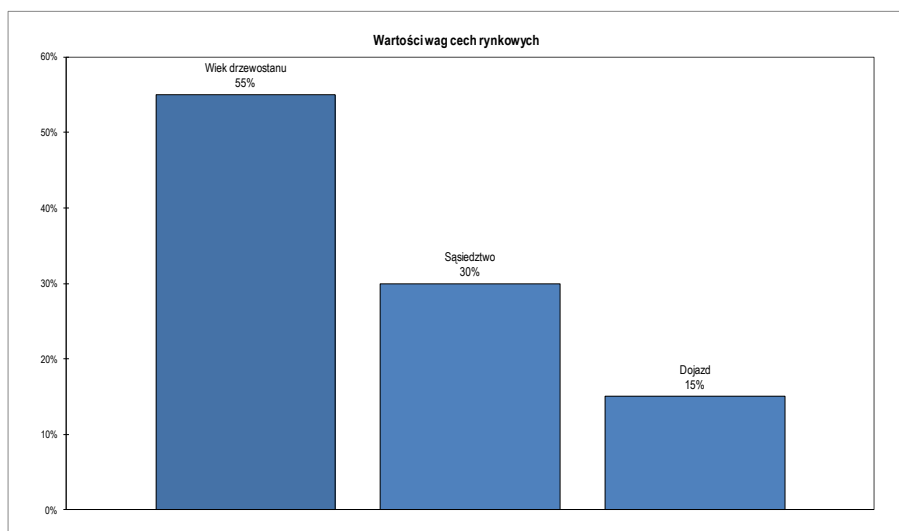
Analiza transakcji dotyczących obiektów odniesienia pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków dotyczących wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych. Są to:

- Wiek drzewostanu (w zbiorze od 57 do 90 lat),
- Sąsiedztwo (tereny leśne, zabudowa siedliskowa oraz zabudowa komercyjna),
- Dojazd (droga utwardzona, gruntowa i dukt leśny).

11.1.4. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Dla analizy nieruchomości podobnych tworzących zbiór, który był podstawą wyceny zidentyfikowano cechy sprzedanych nieruchomości.. Następnie dokonano analizy korelacji i regresji cech rynkowych nieruchomości stanowiących bazę odniesienia dla szacowania, wykorzystując model wielu regresji pojedynczych. Analizy korelacji i regresji dokonano dla następujących cech rynkowych: „wiek drzewostanu”, „sąsiedztwo” i „dojazd”.

Uwzględniając wskazaną metodę analizy cech nieruchomości i bazę odniesienia transakcji, przyjęto wagi cech, w zaokrągleniu do dziesiątek procentów jak na poniższym wykresie:



Analizując kierunki i wymiaru poszczególnych wag cech pozwala stwierdzić, że dla analizowanych nieruchomości są one zgodne z oceną merytoryczną wpływu cech użytkowych na wartość: wyższe ceny osiągają ceny nieruchomości z drzewostanem bliższym wieku rębności, sąsiedztwa zabudowy i z dobrym dojazdem. Uwzględniając powyższe w dalszej wycenie w zestawie cech rynkowych uwzględniono ich wagi, jak w tabeli niżej:

Tabela 11-6. Zestawienie wag cech rynkowych dla analizowanych nieruchomości z dworami

Lp.	Cechy rynkowe:	% waga cechy w ΔC:	Abs % waga cechy w ΔC:
1	Wiek drzewostanu	55%	55%
2	Sąsiedztwo	30%	30%
3	Dojazd	15%	15%
Razem		100 %	100%

11.1.5. OKREŚLENIE ZAKRESU CEN I ZAKRESU DOPUSZCZALNYCH POPRAWEK

Dla zbioru nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny wyznaczono zakres cen, stanowiący różnicę pomiędzy ceną maksymalną i minimalną zbioru. Zakres cen oraz wagi cech wyznaczają wysokość niezbędnych poprawek przy różnicach w stanach cech w modelu liniowym addytywnym przyjętym w niniejszej wycenie.

Tabela 11-7. Empiryczna i estymowana rozpiętość rynku (ΔC)

Parametr	Ceny ze zbioru	Przyjęty zakres
Cena minimalna	29 412,0 zł	
Cena maksymalna	42 809,0 zł	
ΔC	13 397,0	13 397 zł

Uwzględniając uzyskany estymowany wzrost C cenowy, oraz określone wagi dla cech rynkowych i ich skale, określić można zakresy kwotowe poprawek ze względu na analizowane cechy rynkowe:

Tabela 11-8. Zakresy kwotowe poprawek ze względu na cechy rynkowe dla analizowanego rynku

Cechy rynkowe	Wiek drzewostanu	Sąsiedztwo	Dojazd	Suma
Abs % waga cechy w ΔC:	55,0%	30,0%	15,0%	100,0%
Zakres kwotowy poprawek:	7 368,4 zł	4 019,1 zł	2 009,6 zł	13 397 zł
Stopień minimalny cechy	58,000 zł	1	0	
Stopień maksymalny cechy	72,000 zł	3	2	
Rozstęp cechy	14,000 zł	2	2	
Poprawka na jeden stopień cechy	526,31 zł	2 009,55 zł	1 004,78 zł	

Określone wagi cech rynkowych i zakresy kwotowe poprawek ze względu na analizowane cechy rynkowe, stanowiąc będą podstawę przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości szacowanej metodą porównywania parami.

11.1. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

11.1.1. ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI

W tabeli poniżej scharakteryzowano nieruchomość wycenianą w aspekcie poprzednio opisanych i sklasyfikowanych cech rynkowych.

Tabela 11-9. Zestawienie atrybutów wycenianej nieruchomości w aspekcie sklasyfikowanych cech rynkowych

L.p.	Zestawienie cech nieruchomości	Opis cech nieruchomości wycenianej
1	Data określania wartości	16 lutego 2026 roku
2	Obręb, Nr działki	Motoga, działka nr 560/2
3	Rodzaj użytków	LsVI, Lzr-RVI
4	Powierzchnia	5,7545 ha
5	Przeznaczenie	Tereny leśne
6	Plan urządzenia lasu	Brak
7	Rodzaj siedliska leśnego	BŚw – bór świeży
8	Gatunek panujący	So - Sosna
9	Wiek	33 lat (30%) i 61 lat (70%) (średnia 53)
10	Zadrzewienie	0,7
11	Sąsiedztwo	Zabudowa przemysłowa - komercyjna (ocena cechy w skali 2)
12	Dojazd	Droga gruntowa (Ocena cechy w skali: 1)
13	Wartość nieruchomości odniesiona do 1ha powierzchni gruntu	

11.1.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ

Zestawienie cech nieruchomości wykorzystanych w analizie cech, a następnie w dalszym procesie wyceny z uwzględnieniem ich stanów według opisanych poprzednio zasad przedstawia tabela poniżej:

Tabela 11-10. Opis nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie sklasyfikowanych cech rynkowych

L.p.	Akt notarialny	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Rodzaj użytków	Typ siedliskowy	Gatunek dominujący	Udział gatunku panującego	Wiek gatunku panującego	Przyjęty średnioważony wiek	Powierzchnia w ha	Dojazd	Sąsiedztwo	Cena	Cena 1ha
2	7150/2025	2025-10-22	Puławski	Baranów	Baranów	LsV, LsVI	BmŚw	So	8	65	65	2,7109	Drogi gruntowe	Lasy	95 000 zł	35 044 zł
5	8823/2025	2025-12-29	Puławski	Żyrzyn	Cezaryn	LsV	BŚw	So	10	58	58	1,743	Droga gruntowa	Zabudowa siedliskowa	58 000 zł	33 276 zł
6	4692/2025	2025-12-16	Puławski	Żyrzyn	Borysów	LsIV	BŚw	So	7	72	72	0,674	Droga utwardzona	Zabudowa komercyjna	28 000 zł	41 543 zł
8	2024/2024	2024-04-11	Puławski	Żyrzyn	Cezaryn	LsV, Lzr/Rv, Lzr/VI	BmŚw	So	5, 10 8	90, 37, 22	67	0,9811	Droga gruntowa	Zabudowa siedliskowa	42 000 zł	42 809 zł
9	480/2024	2024-02-16	Puławski	Żyrzyn	Kośmin	LsV	BW	So, OI	6, 4	66, 16	61	3,4	Drogi leśne	Lasy	100 000 zł	29 412 zł

11.1.3. OKREŚLENIE POPRAWEK DLA WYBRANYCH NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

W dalszym procesie wyceny z nieruchomości szacowanej oraz sprzedanych podobnych nieruchomości, także pod względem konstrukcyjnym i lokalizacyjnym, wybranych do porównań utworzono pary, w każdej z których występuje nieruchomość szacowana i jedna z nieruchomości porównawczych.

Następnie uwzględniając różnice pomiędzy nieruchomością szacowaną, a nieruchomością porównawczą w każdej z utworzonych par, w aspekcie cech wpływających na ceny transakcyjne nieruchomości na analizowanym rynku, określono poprawki kwotowe dla ceny każdej z nieruchomości porównawczych. Wielkość poprawek kwotowych, determinowana była w tym przypadku przez określony we wcześniejszym punkcie operatu zakres kwotowy estymowanej rozpiętości rynku, wagę każdej z cech rynkowych oraz jakościową rozpiętość w opisie każdej z cech pomiędzy nieruchomością szacowaną i nieruchomością porównawczą. Tabelę porównawczą przedstawiono poniżej.

Tabela 11-11. Tabela porównawcza nieruchomości szacowanej i nieruchomości podobnych

L.p.	Adres	Cena [zł/ha]	Poprawki na cechy rynkowe			Suma poprawek	Cena skorygowana
			Wiek drzewostanu	Sąsiedztwo	Dojazd		
1	Baranów	35 044 zł	-6 315,72 zł	4 019,10 zł	0,00 zł	-2 296,62 zł	32 747,38 zł
2	Cezaryn	33 276 zł	-2 631,55 zł	2 009,55 zł	0,00 zł	-622,00 zł	32 654,00 zł
3	Borysów	41 543 zł	-9 999,89 zł	0,00 zł	-1 004,78 zł	-11 004,67 zł	30 538,33 zł
4	Cezaryn	42 809 zł	-7 263,08 zł	2 009,55 zł	0,00 zł	-5 253,53 zł	37 555,47 zł
5	Kośmin	29 412 zł	-4 210,48 zł	4 019,10 zł	1 004,78 zł	813,40 zł	30 225,40 zł
Nieruchomość szacowana 1ha							32 744 zł/ha

Wartość szacowanej nieruchomości zabudowanej budynkiem dawnego dworu w odniesieniu do jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej określono jako średnią z poszczególnych par, w których porównywano szacowaną nieruchomość i nieruchomości podobne uwzględnione do budowy modelu wyceny. Szczegółowe obliczenia wykonano w tabeli powyżej, gdzie ostatecznie wartość rynkową nieruchomości w odniesieniu do jednego hektara określono na kwotę 32 744 zł/m².

11.1.4. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Dla określonej w tabeli powyżej wartości jednostkowej ha powierzchni nieruchomości obliczono wartość ze wzoru:

$$W_N = P_G \times C_j$$

gdzie:

W_N – wartość nieruchomości;

C_j – wartość 1 ha gruntu;

P_G – powierzchnia gruntu

$$W_N = 32\,744 \text{ zł/m}^2 \times 5,7545 \text{ ha} = \underline{188\,425 \text{ zł}}$$

Wartość nieruchomości zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości* z dokładnością do pełnych złotych wynosi 188 000 zł. Tak określona wartość stanowiła podstawę ustalenia wartości rynkowej nieruchomości w wysokości wynikającej z jej zaokrąglenia do pełnych tysięcy złotych z uwzględnieniem dokładności oszacowania, najczęściej obserwowanej przy zawieraniu transakcji kupna sprzedaży nieruchomości, dla tego rzędu cen transakcyjnych:

$$W_{RN} = \underline{188\,000 \text{ zł}}$$

/sto osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych/

12. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I ICH UZASADNIENIEM**12.1. ZESTAWIENIE WYNIKÓW**

Tabela 12-12. Zestawienie wartości nieruchomości

L.p.	Specyfikacja nieruchomości	Wartość rynkowa
1.	Wartość rynkowa nieruchomości (grunt wraz drzewostanem)	188 000 zł
2.	Wartość rynkowa nieruchomości w odniesiona do 1 ha gruntu	32 744 zł/ha

12.2. UZASADNIENIE WYNIKU WYCENY

Szacowaną nieruchomość leśną oszacowano na podstawie cen transakcyjnych podobnych nieruchomości, co odpowiada wartości rynkowej

13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa wg stanu na dzień wyceny.
2. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do innego celu niż określono w operacie.
3. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne, nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej.
5. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem /w szczególności podatku Vat/.
6. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia obciążeń hipotecznych.
7. Określona w operacie wartość nieruchomości jest aktualna na dzień określenia wartości i rzeczoznawca nie udziela gwarancji, co do aktualności tej wartości w przyszłości.
8. Integralną częścią operatu szacunkowego stanowią załączniki wg wykazu zamieszczonego na następnej stronie.

Na tym wycenę zakończono i podpisano:

mgr inż. Piotr Walczyk
Rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia nr 1223
ul. Wrzosowa 7
21-040 Świdnik

w Lublinie dnia 16 lutego 2026 roku

14. ZAŁĄCZNIKI

14.1. POLISA UBEZPIECZENIOWA OC RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

14.2. WYDRUKI Z CENTRALNEJ BAZY KSIĄG WIECZYSTYCH

14.3. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW

14.4. KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ