

# OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

## RODZAJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość gruntowa o powierzchni 17,96 ha zabudowana obiektem pałacowo-parkowym wraz ze stawami, będąca przedmiotem prawa własności przysługującego gminie Kurów

## ADRES NIERUCHOMOŚCI

- Województwo: lubelskie
- powiat: puławski
- jednostka ewidencyjna: Gmina Kurów
- obręb ewidencyjny: Olesin
- numer obrębu: 8
- numery działek: 148/1, 148/3, 148/4, 181, 182
- nr arkusza mapy: 1

AUTOR OPERATU

*Emilia Wawrzonek*

Lublin, dnia 15 lipca 2008 r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Określenie nieruchomości:</b> nieruchomość gruntowa zabudowana obiektem pałacowo-parkowym ze stawami			
<b>Adres:</b>	Olesin	<b>Nr KW:</b>	42618 i 42729
<b>Nr i nazwa obrębu:</b>	8- Olesin	<b>Ark. :</b>	1
<b>Nr działki:</b>	148/1, 148/3, 148/4, 181, 182	<b>Pow.:</b>	17,96 ha
<b>Przeznaczenie w planie:</b>			

Wskazanie osób lub praw przysługujących do nieruchomości	
Prawo	Imię i nazwisko (nazwa)
Właściciel gruntu:	Gmina Kurów

<b>Rodzaj nieruchomości lub sposób użytkowania:</b>	Nieruchomość gruntowa zabudowana obiektem pałacowo-parkowym ze stawami
---	--

Opis nieruchomości:		
<p>Nieruchomość położona w miejscowości Olesin, gmina Kurów, Powiat puławski, województwo lubelskie, około 1 km od Kurowa, 1 km od szosy Lublin- Kurów, 32 km od Lublina, 16 km od Puław.</p> <p>Dojazd i dostęp do nieruchomości średnio dogodny. Do nieruchomości dojeżdża się drogą utwardzoną od szosy Kurów- Pionki. Dostępność do komunikacji dogodna- najbliższe przystanki komunikacji znajdują się przy szosie Kurów- Pionki. Nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i pól uprawnych.</p> <p>Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią pola uprawne, teren mleczarni, kilka budynków warsztatowych, mieszkalnych i ciągu garaży.</p> <p>Pałac obecnie stanowi budynek murowany, jednopiętrowy, zbudowany na planie rozszerzonego trójkąta. Budynek jest zrujnowany, w bardzo złym stanie technicznym. Pozostałością dawnego kompleksu pałacowo-parkowego jest teren o powierzchni około 6,62 ha o kształcie zbliżonym do trójkąta, stanowiący obecnie park z drzewostanem liściastym. Występują tu takie gatunki drzew jak: graby, klony, kasztanowce, olchy, buk pospolity (odmiana czerwonołistna), grupa jaworów, topole białe, jesion wyniosły, wierzba szypułkowa. W parku znajduje się trybuna z 1973 roku. W parku zachowany został jeszcze ślad alei lipowej o szerokości 12 metrów na osi pałacu. Park jest w stanie zaniedbanym, porośnięty dzikimi krzakami. W części południowo-wschodniej w dolinie rzeki Kurówka znajduje się zespół stawów o powierzchni około 11 ha, z wyspą. Stawy są częściowo zarybione.</p> <p>Nieruchomość gruntowa uzbrojona jest w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przyłącze elektryczne</li> <li>• przyłącze wodociągowe</li> <li>• przyłącze kanalizacyjne</li> <li>• przyłącze gazowe</li> <li>• przyłącze telefoniczne</li> </ul> <p>Działka gruntu o kształcie wielokąta. Budynek pałacu znajduje się na terenie płaskim, wyrównanym, od strony południowej (w kierunku stawów) skarpa o deniwelacji wynoszącej 4,50 m.</p>		
<b>Kształt działki:</b> regulamy, działka o kształcie wielokąta	<b>Dojazd:</b> drogą utwardzoną	<b>Uzbrojenie:</b> sieć elektryczna, telefoniczna, wodociągowa, gazowa, kanalizacyjna

<b>Cel wyceny:</b> sprzedaż w formie przetargu ustnego nieograniczonego
---

<b>Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny:</b>	<b>Podejście:</b> porównawcze, mieszane, dochodowe <b>Metoda:</b> porównywania parami, wskaźników szacunkowych gruntów, zysków <b>Technika:</b> kapitalizacji prostej netto
---	---

<b>Data określenia wartości:</b>	15 lipca 2008 r.
----------------------------------	------------------

<b>Data sporządzenia operatu:</b>	15 lipca 2008 r.
-----------------------------------	------------------

Wartość rynkowa wg optymalnego sposobu użytkowania:  
**W pałacu** = 1.137.799 zł  
**Słownie:** milion sto trzydzieści siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych  
**W parku** = 374 209 zł  
**Słownie:** trzysta siedemdziesiąt cztery tysięcy dwieście dziewięć złotych  
**W stawów** = 369.720 zł  
**Słownie:** trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia złotych  
**W nieruchomości** = 1.881.728 zł  
**Słownie:** milion osiemset osiemdziesiąt jeden tysięcy siedemset dwadzieścia osiem złotych

**Sporządziła:**

**Emilia Wawrzonek**





## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1.	<b>Wyciąg z operatu szacunkowego</b>	2
2.	<b>Określenie nieruchomości i zakresu wyceny</b>	4
2.1.	Przedmiot wyceny	4
2.2.	Zakres wyceny	4
3.	<b>Określenie celu wyceny</b>	4
4.	<b>Przedstawienie podstaw formalnych wyceny nieruchomości oraz źródeł danych o nieruchomości</b>	4
4.1.	Zamawiający operat szacunkowy	4
4.2.	Podstawy formalne opracowania	5
4.3.	Źródła danych o przedmiocie wyceny	6
5.	<b>Ustalenie dat istotnych dla wycenianej nieruchomości</b>	6
6.	<b>Opis i określenie stanu nieruchomości</b>	6
6.1.	Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
6.2.	Określenie stanu zagospodarowania nieruchomości	7
6.3.	Określenie stanu techniczno- użytkowego nieruchomości	8
7.	<b>Wskazanie przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub innych dokumentów</b>	9
8.	<b>Analiza i charakterystyka rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny</b>	10
8.1.	Określenie rodzaju i obszaru rynku nieruchomości	10
8.2.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	10
9.	<b>Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania</b>	12
9.1.	Określenie rodzaju wartości wycenianej nieruchomości	12
9.2.	Określenie podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości	13
10.	<b>Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń</b>	16
10.1.	Przedstawienie obliczeń dla procedur wynikających z przyjętego podejścia, metody i techniki szacowania	16
10.2.	Analiza wyniku końcowego wyceny	31
11.	<b>Klauzule publikacji i wykorzystania</b>	33
12.	<b>Zestawienie załączników</b>	34

## **2. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny**

### **2.1. Przedmiot wyceny**

#### **2.1.1. Rodzaj nieruchomości**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana obiektem pałacowo-parkowym, składająca się z działek nr 148/1, 148/3 i 148/4 o powierzchni 6,62 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr 42618 oraz nieruchomość gruntowa stanowiąca kompleks stawów, składająca się z działek nr 181 i 182 o powierzchni 11,34 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr 42729. Cały obiekt pałacowo-parkowy wraz ze stawami jest wpisany do rejestru zabytków.

#### **2.1.2. Adres nieruchomości**

Nieruchomość położona jest w miejscowości Olesin, Gmina Kurów, Powiat puławski, województwo lubelskie.

### **2.2. Zakres wyceny**

#### **2.2.1. Rodzaj prawa rzeczowego, które jest przedmiotem wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do działek gruntu nr 148/1, 148/3, 148/4, 181 i 182 przysługujące Gminie Kurów.

#### **2.2.2. Określenie części składowych nieruchomości, których wycena dotyczy**

Częściami składowymi nieruchomości, których wycena dotyczy są:

- budynek pałacowy murowany o powierzchni użytkowej 1224,50 m<sup>2</sup> umiejscowiony na działkach nr 148/1, 148/3 i 148/4 o powierzchni 6,62 ha
- park wraz z drzewostanem
- kompleks stawów umiejscowiony na działkach nr 181 i 182 o powierzchni 11,34 ha

## **3. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej prawa własności do działki gruntowej zabudowanej obiektem pałacowo-parkowym oraz do działki stanowiącej kompleks stawów wg optymalnego sposobu użytkowania celem sprzedaży w formie przetargu ustnego nieograniczonego

## **4. Przedstawienie podstaw formalnych wyceny nieruchomości oraz Źródeł danych o nieruchomości**

### **4.1. Zamawiający operat szacunkowy**

Zamawiającym wycenę jest Wójt Gminy Kurów na podstawie umowy zawartej z autorem operatu szacunkowego.



## 4.2. Podstawy formalne opracowania

### 4.2.1. Podstawy prawne określające wartość nieruchomości i przyjęte podejście, metodę i technikę szacowania

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity w Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zmianami), ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218), dział IV-art.149- 159;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r. Nr 207, poz. 2109), rozdział 2 „Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny”.
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – (Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa 2004 wydanie VIII poszerzone) i Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, a w szczególności:
  - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”
  - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 3 „Operat Szacunkowy”
  - Standard III.6 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego”
  - Standard III.7 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”,
  - Standard V.3 „Wycena nieruchomości zabytkowych”
  - Standard V.6 „Określanie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych” wraz z komentarzem

### 4.2.2. Podstawy prawne określające rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami) – przepisy regulujące prawo własności, art. 140- 154.

### 4.2.3. Źródła danych o lokalnym rynku nieruchomości

- Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami zabytkowymi, ustalone na podstawie analizy aktów notarialnych kupna- sprzedaży.
- Informacje uzyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w zakresie preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości gruntowych zabudowanych wpływających na poziom cen w obrocie.
- Informacje z ogłoszeń prasowych.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.
- Informacje uzyskane za pośrednictwem Internetu.
- Literatura fachowa i publikacje.

### 4.2.4. Inne źródła danych mających wpływ na wycenę

- Informacje o przeznaczeniu terenu w planie miejscowym
- „Wycena wód i gruntów pod wodami” Konrad Turkowski, Olsztyn 2003 r.
- Cennik detaliczny na surowiec drzewny – Decyzja nr 1/2008 z dnia 10.01.2008r. Nadleśnictwa Puławy
- Opracowanie „Wycena lasów” Andrzej Nowak, Olsztyn 2001
- „Tablice miąższości kłód odziomkowych i drzew stojących” Marian Czuraj

#### 4.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Odpisy z ksiąg wieczystych KW nr 42618 i KW nr 42729 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Puławach w Wydziale Ksiąg Wieczystych stanowiące załącznik Nr 1.
- Wypis z rejestru gruntów – załącznik nr 2
- Mapa ewidencyjna – załącznik nr 3
- Protokół z oględzin nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, przeprowadzonych w dniu 5 lipca 2008 r. stanowiący załącznik Nr 4
- Zaświadczenie o wpisie do rejestru zabytków, stanowiące załącznik nr 5

### 5. *Ustalenie dat istotnych dla wycenianej nieruchomości i sporządzonego operatu szacunkowego*

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	15 lipca 2008 r.
Data, na którą dokonano określenia wartości:	15 lipca 2008 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	5 lipca 2008 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	22 czerwca, 2 lipca, 4 i 5 lipca 2008 r.

### 6. *Opis i określenie stanu nieruchomości*

#### 6.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

##### 6.1.1. Księga wieczysta KW nr 42618

##### **Księga wieczysta KW nr 42618**

##### 1/ Księga wieczysta

Nieruchomość gruntowa zabudowana obiektem pałacowo- parkowym posiada założoną księgę wieczystą KW Nr 42618 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Puławach w Wydziale Ksiąg Wieczystych.

##### 2/ Rodzaj praw i władający nieruchomością

Z informacji zawartych w dziale I i II księgi wieczystej wynika, że:

- Nieruchomość położona jest w miejscowości Olesin, Gm. Kurów
- Nieruchomość składa się z działek nr 148/1, 148/3 i 148/4 o powierzchni 6,62 ha
- Nieruchomość stanowi własność Gminy Kurów

##### 3/ Ograniczenia i obciążenia nieruchomości, wpis do rejestru zabytków

W dziale III – „Ciężary i ograniczenia” - brak

W dziale IV – „Hipoteka” – brak

- nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków



### 6.1.2. Księga wieczysta KW nr 42729

#### Księga wieczysta KW nr 42729

##### 1/ Księga wieczysta

Nieruchomość gruntowa stanowiąca kompleks stawów posiada założoną księgę wieczystą KW Nr 42729 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Puławach w Wydziale Ksiąg Wieczystych.

##### 2/ Rodzaj praw i władający nieruchomością

Z informacji zawartych w dziale I i II księgi wieczystej wynika, że:

- Nieruchomość położona jest w miejscowości Olesin, Gm. Kurów
- Nieruchomość składa się z działek nr 181 i 182 o powierzchni 11,34 ha
- Nieruchomość stanowi własność Gminy Kurów

##### 3/ Ograniczenia i obciążenia nieruchomości, wpis do rejestru zabytków

W dziale III – „Ciężary i ograniczenia” - brak

W dziale IV – „Hipoteka” – brak

- nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków

### 6.1.3. Oznaczenia w ewidencji gruntów

- |                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| • Województwo-           | lubelskie                     |
| • Powiat-                | puławski                      |
| • Jednostka ewidencyjna- | Kurów                         |
| • Obręb ewidencyjny-     | Olesin                        |
| • Nr obrębu-             | 8                             |
| • Działki nr-            | 148/1, 148/3, 148/4, 181, 182 |
| • Powierzchnia-          | 17,96 ha                      |
| • Właściciel-            | Gmina Kurów                   |
| • Nr arkusza mapy-       | 1                             |

### 6.2. Określenie stanu zagospodarowania nieruchomości

#### 6.2.1. Położenie nieruchomości

Nieruchomość położona w miejscowości Olesin, gmina Kurów, Powiat puławski, województwo lubelskie, około 1 km od Kurowa, 1 km od szosy Lublin- Kurów, 32 km od Lublina, 16 km od Puław.

#### 6.2.2. Dojazd, dostęp i komunikacja

Dojazd i dostęp do nieruchomości średnio dogodny. Do nieruchomości dojeżdża się drogą utwardzoną od szosy Kurów- Płonki. Dostępność do komunikacji dogodna- najbliższe przystanki komunikacji znajdują się przy szosie Kurów- Płonki. Urzędy administracji publicznej znajdują się w Kurowie, siedzibie władz gminnych.

#### 6.2.3. Otoczenie i czynniki środowiskowe

Nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i pól uprawnych.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią pola uprawne, teren mleczarni, kilka budynków warsztatowych, mieszkalnych i ciągu garaży. Dostęp do obiektów usługowo-handlowych oraz infrastruktury społecznej dogodny. Czynniki środowiskowe na dzień wyceny oceniono jako korzystne, otoczenie zaciszne, w bezpiecznej odległości od

### 6.1.2. Księga wieczysta KW nr 42729

#### **Księga wieczysta KW nr 42729**

#### 1/ Księga wieczysta

Nieruchomość gruntowa stanowiąca kompleks stawów posiada założoną księgę wieczystą KW Nr 42729 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Puławach w Wydziale Ksiąg Wieczystych.

#### 2/ Rodzaj praw i władający nieruchomością

Z informacji zawartych w dziale I i II księgi wieczystej wynika, że:

- Nieruchomość położona jest w miejscowości Olesin, Gm. Kurów
- Nieruchomość składa się z działek nr 181 i 182 o powierzchni 11,34 ha
- Nieruchomość stanowi własność Gminy Kurów

#### 3/ Ograniczenia i obciążenia nieruchomości, wpis do rejestru zabytków

W dziale III – „Ciężary i ograniczenia” - brak

W dziale IV – „Hipoteka” – brak

- nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków

### 6.1.3. Oznaczenia w ewidencji gruntów

- |                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| • Województwo-           | lubelskie                     |
| • Powiat-                | puławski                      |
| • Jednostka ewidencyjna- | Kurów                         |
| • Obręb ewidencyjny-     | Olesin                        |
| • Nr obrębu-             | 8                             |
| • Działki nr-            | 148/1, 148/3, 148/4, 181, 182 |
| • Powierzchnia-          | 17,96 ha                      |
| • Właściciel-            | Gmina Kurów                   |
| • Nr arkusza mapy-       | 1                             |

### 6.2. Określenie stanu zagospodarowania nieruchomości

#### 6.2.1. Położenie nieruchomości

Nieruchomość położona w miejscowości Olesin, gmina Kurów, Powiat puławski, województwo lubelskie, około 1 km od Kurowa, 1 km od szosy Lublin- Kurów, 32 km od Lublina, 16 km od Puław.

#### 6.2.2. Dojazd, dostęp i komunikacja

Dojazd i dostęp do nieruchomości średnio dogodny. Do nieruchomości dojeżdża się drogą utwardzoną od szosy Kurów- Płonki. Dostępność do komunikacji dogodna- najbliższe przystanki komunikacji znajdują się przy szosie Kurów- Płonki. Urzędy administracji publicznej znajdują się w Kurowie, siedzibie władz gminnych.

#### 6.2.3. Otoczenie i czynniki środowiskowe

Nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i pól uprawnych.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią pola uprawne, teren mleczarni, kilka budynków warsztatowych, mieszkalnych i ciągu garaży. Dostęp do obiektów usługowo-handlowych oraz infrastruktury społecznej dogodny. Czynniki środowiskowe na dzień wyceny oceniono jako korzystne, otoczenie zaciszne, w bezpiecznej odległości od



ruchliwych traktów komunikacyjnych. Najbliżej położone większe ośrodki to Kurów – siedziba władz gminnych.

#### 6.2.4. Stan zagospodarowania nieruchomości

Olesin został założony jako kompleks pałacowo-parkowy w 1782 roku przez Christiana Piotra Aignera na zlecenie Ignacego Potockiego i jego brata Stanisława Kostki Potockiego. Na przełomie wieków XVIII i XIX Olesin był również uzdrowiskiem, z którego wód leczniczych korzystali tylko właściciele i ich rodzina.

Pałac obecnie stanowi budynek murowany, jednopiętrowy, zbudowany na planie rozszerzonego trójkąta. Budynek jest zrujnowany, w bardzo złym stanie technicznym. Pozostałością dawnego kompleksu pałacowo-parkowego jest teren o powierzchni około 6,62 ha o kształcie zbliżonym do trójkąta, stanowiący obecnie park z drzewostanem liściastym. Występują tu takie gatunki drzew jak: graby, klony, kasztanowce, olchy, buk pospolity (odmiana czerwolistna), grupa jaworów, topole białe, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy. W parku znajduje się trybuna z 1973 roku. W parku zachowany został jeszcze ślad alei lipowej o szerokości 12 metrów na osi pałacu. Park jest w stanie zaniedbanym, porośnięty dzikimi krzakami. W części południowo-wschodniej w dolinie rzeki Kurówka znajduje się zespół stawów o powierzchni około 11 ha, z wyspą. Stawy są częściowo zarybione.

#### 6.2.5. Uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość gruntowa uzbrojona jest w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

- przyłącze elektryczne
- przyłącze wodociągowe
- przyłącze kanalizacyjne
- przyłącze gazowe
- przyłącze telefoniczne

#### 6.2.6. Kształt i konfiguracja terenu

Działka gruntu o kształcie wielokąta. Budynek pałacu znajduje się na terenie płaskim, wyrównanym, od strony południowej (w kierunku stawów) skarpa o deniwelacji wynoszącej 4,50 m.

### 6.3. Określenie stanu techniczno-użytkowego nieruchomości

#### 6.3.1. Opis techniczny budynków i budowli

##### **Opis techniczny budynku pałacowego**

Jest to budynek murowany, w części środkowej jednopiętrowy o cechach klasycystycznych, elewacja frontowa siedmioosiowa. Po obu stronach symetrycznie parterowe skrzydła. Na osi pałacyku portyk wsparty na czterech kolumnach, wejście po kilku stopniach ujętych po obu stronach murkami z leżącymi lwami. Nad portykiem taras dostępny z I piętra. Na elewacji ogrodowej, na osi pałacu półkolisty podest, nad nim taras dostępny z I piętra, wsparty na 4 kolumnach sytuowanych po obwodzie.

Opis poszczególnych elementów budynku przedstawia się następująco:

- Fundamenty i ściany fundamentowe: murowane z cegieł ceramicznych pełnych na zaprawie wapienno-piaskowej oraz z cegieł i otoczków skał północnych
- Ściany i ścianki nadziemne: z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej o zmiennej grubości ścian w zależności od kondygnacji



- Dach: nad częścią główną czterospadowy płaski- kleszczowy kryty blachą ocynkowaną, w częściach bocznych dach w konstrukcji krokwiowej
- Elewacja: tynki zewnętrzne i wewnętrzne z zaprawy wapiennej kat. III- pozostałości
- Stropy: drewniane, nad piwnicą z cegły ceramicznej- odcinkowy
- Taras istniejące: w postaci stropów Kleina na belkach stalowych oparte na murze budynku i belkach stalowych oczepowych. Oczepy wsparte na słupach okrągłych murowanych. Taras frontowy prostokątny bez balustrady. Taras ogrodowy półkolisty bez balustrady z ubytkami w płycie Kleina
- Schody: drewniane
- Nadproża okienne i drzwiowe: ceglane
- Stolarka okienna i drzwiowa: brak okien, zamurowane, drzwi zewnętrzne drewniane
- Instalacje: doprowadzona jest wodociągowa, elektryczna, gazowa, kanalizacyjna i telefoniczna

#### Charakterystyka techniczna:

- *powierzchnia użytkowa*:  $p_u = 1224,5 \text{ m}^2$
- *powierzchnia zabudowy*:  $p_z = 762,10 \text{ m}^2$
- *kubatura budynku*:  $V = 6924,40 \text{ m}^3$
- *wysokość pomieszczeń*- 4,30 m (parter i piętro), 2,90 m (podpiwniczenie)
- *rok budowy* - 1782

#### **6.3.2. Określenie stanu techniczno-funkcjonalnego budynku**

Stan techniczny budynku oceniono jako zły. W trakcie oględzin stwierdzono wady i usterki techniczne, które wpływają negatywnie na wartość budynku i nie pozwalają na jego racjonalne wykorzystanie. Budynek nadaje się do kapitalnego remontu. W trakcie oględzin zaobserwowano znaczne ubytki w ścianach zewnętrznych budynku, odpadający tynk, zawilgocenie murów, dach skorodowany, znaczne ubytki w pokryciu dachowym, szczeliny w ścianach, ubytki w stropach, brak okien- otwory okienne zamurowano, brak balustrad tarasowych, brak podłóg, brak izolacji poziomej i pionowej piwnic i ścian fundamentowych.

## **7. Wskazanie przeznaczenia nieruchomości wynikającego z planu miejscowego**

Zgodnie z ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kurów zatwierdzonym uchwałą nr XX/138/2001 z dnia 21.06.2001r. (Dz.Urz. Woj. Lubelskiego nr 71, poz. 1106) przedmiotowa nieruchomość składająca się z działek gruntu nr: 148/1, 148/3, 148/4 o powierzchni 6,62 ha – park i pałac oznaczona jest symbolem Ł9UO – teren usług publicznych z zakresu oświaty oraz Ł132P – tereny zieleni publicznej. Natomiast działki nr 181, 182 o łącznej powierzchni 11,34 ha – stawy oznaczone są symbolem Ł14W – teren urządzeń gospodarki rybackiej – stawy rybne.

Aktualne zagospodarowanie przedmiotowej działki jest zgodne z zapisami planu.



## **8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny**

### **8.1. Określenie rodzaju i obszaru rynku nieruchomości**

Rodzaj: Z racji funkcji użytkowej przedmiotową nieruchomość zakwalifikowano do rynku nieruchomości zabudowanych zabytkowym obiektem pałacowo- parkowym.

Obszar: Teren rynku nieruchomości określono dla obszarów położonych na terenie województwa lubelskiego i powiatu Garwolin.

### **8.2. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości**

#### **8.2.1. Okres badań**

Monitorowaniem objęto okres ostatnich 4 lat- od lipca 2004 do lipca 2008 roku (ze względu na to, że transakcje z zabudową pałacowo- parkową występują sporadycznie na rynku regionalnym).

#### **8.2.2. Charakterystyka rynku lokalnego**

Lokalny rynek nieruchomości obejmujący obszar województwa lubelskiego i powiat Garwolin jest rynkiem średnio rozwiniętym. W ostatnich 4 latach zanotowano tu znikomą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości z zabudową zabytkową.

Na podstawie analizy aktów notarialnych stwierdzono, że ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektem zabytkowym wahają się w granicach od 866.000 zł do 2.900.000 zł.

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektem pałacowo- parkowym jako przedmiotu prawa własności na badanym rynku lokalnym w okresie lipiec 2004 do lipiec 2008 przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości z zabudową pałacową (wpisanych do rejestru zabytków) w latach 2004-2008

lp.	Rep.nr/data	Adres	Pow. działki ha	Powierzchnia użytkowa budynków m <sup>2</sup>	Cena transakcyjna PLN	Opis
1.	8523/2004 17.11.2004	Trojanów, gmina Trojanów, powiat Garwolin	2,97	701,70	866.000	Budynek dworu z 1868 roku, usytuowany na wzniesieniu, wolnostojący, murowany, częściowo podpiwniczony z parterowymi skrzydłami z wieżyczką. Przed budynkiem dworu fosa ziemna otoczona balustradą, dodatkowy budynek gospodarczy. Mały park krajobrazowy, układ kompozycyjny parku czytelny, zadrzewienie w większości liściaste drzewa
2.	przetarg 17.08.2005	Osmolice, gm. Strzyżewice, pow. Lublin	6,91	1782,50	1.360.000	Budynek dworu z 1831 roku o pow. 986 m <sup>2</sup> wolnostojący, o rzucie na planie prostokąta z ryzalitem i portykiem elewacji frontowej oraz tarasem w elewacji ogrodowej. Budynek dwukondygnacyjny. Rządcówka-parterowa z poddaszem użytkowym. Budynek techniczny parterowy z poddaszem użytkowym, wybudowany w miejscu kuchni dworskiej. Duży park z zadrzewieniem, drzewa osobliwe, starodrzewy, teren zabudowany, częściowo ogrodzony siatką
3.	2164/2006 28.03.2006	Samokleski, gm. Kamionka, powiat Lubartów	5,53	1182,00	1.108.465	Budynek pałacu z 1800 roku, 2-kondygnacyjny, murowany, podpiwniczony, wolnostojący, o prostej formie architektonicznej, średnim układzie przestrzennie-funkcyjnym, do którego prowadzą trzy wejścia. Budynek stajni z garażami, dawna oranżeria, murowany- w stanie średnim. Budynki nie będące obiektami zabytkowymi wybudowane w latach-90-tych-kotłownia, pralnia, stodoła, portiernia, murowane. Średni park założony w II poł. XIX wieku, stawy, drzewostan w przewadze liściasty, teren ogrodzony.
4.	9914/2007 31.05.2007	Opole Lubelskie	4,0656	363,00	2.900.000	Budynek pałacowy murowany, park krajobrazowy, dziedziniec z podjazdem, teren ogrodzony siatką
5.	1933/2006 30.08.2006	Nałęczów, gm. Nałęczów, powiat. Puławy	0,5133	240,00	1.060.000	Budynek willi „Słoneczna” z XIX wieku, drewniany budynek 2-kondygnacyjny, niepodpiwniczony wraz z ogro <sup>3</sup> em
6.	631/2006 13.03.2006	Nałęczów, gm. Nałęczów, powiat. Puławy	0,9655	274,00	1.534.221	Budynek willi parterowej z poddaszem użytkowym i budynkiem oficyny w złym stanie technicznym. Park ze starodrzewem

Przy wyborze nieruchomości do analizy rynku uwzględniono cechy rynkowe, które zgodnie z wynikami analizy transakcji na monitorowanym rynku, mają zasadniczy wpływ na cenę

Głównymi cechami cenotwórczymi są: *lokalizacja, otoczenie i walory krajobrazowe, stan techniczny budynku, stan zagospodarowania działki, powierzchnia użytkowa budynku, uzbrojenie terenu oraz dojazd do nieruchomości.*



Analizując na obszarze badanego rynku ceny nieruchomości z zabudową pałacowo-parkową w aspekcie cech rynkowych stwierdzono, że:

1. ceny te są wyższe, jeśli nieruchomość położona jest w bliskim sąsiedztwie zaplecza handlowo- usługowego, urzędów administracji publicznej, w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej, brak obiektów uciążliwych w otoczeniu nieruchomości, atrakcyjne walory krajobrazowe
2. wartość nieruchomości jest wyższa w przypadku budynku pałacowego o dobrym stanie technicznym;
3. wartość nieruchomości jest wyższa w przypadku lepszego zagospodarowania terenu- budynki pomocnicze, park o czytelnym układzie kompozycyjnym, teren ogrodzony
4. cenę nieruchomości podwyższa wielkość budynku pałacowego- wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej budynku pałacowego wzrasta cena nieruchomości;
5. wartość nieruchomości jest wyższa w przypadku pełnego uzbrojenia
6. na wartość nieruchomości wpływa rodzaj drogi dojazdowej- dogodny dojazd podnosi wartość nieruchomości.

### 8.2.3. Tendencje rynkowe

W ostatnim okresie na badanym rynku lokalnym odnotowano znikomą ilość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektem zabytkowym. Atrakcyjność lokalnego rynku może wynikać z położenia z dala od centrum infrastruktury społecznej, zacisznego otoczenia, sąsiedztwa terenów rolnych, walorów rekreacyjnych i krajobrazowych, co daje duże możliwości inwestowania w tego rodzaju nieruchomości.

## 9. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania

### 9.1. Określenie rodzaju wartości wycenianej nieruchomości

Zgodnie z art. 154 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Określono wartość rynkową nieruchomości wg optymalnego sposobu użytkowania



Wartość rynkową nieruchomości (art.151 ustawy o gospodarce nieruchomościami) stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących założeń:

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

Wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową dla najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości.

## 9.2. Określenie podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości

Metodyka wyceny wynika z celu wyceny i obowiązujących unormowań prawnych. Stosownie do przepisu art. 67 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cenę nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży ustala się na podstawie jej wartości, przy czym zgodnie z ust.2, przy sprzedaży w drodze przetargu cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.

### 9.2.1. Nieruchomość gruntowa zabudowana obiektem pałacowo- parkowym

Stosownie do uregulowań prawnych i danych z lokalnego rynku dotyczącego nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektem pałacowo- parkowym wartość rynkową określono:

jako przedmiot prawa własności działki zabudowanej obiektem pałacowo- parkowym- w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, zgodnie z § 4 ust. 1, 2 i 3 Rozporządzenia (powołanego w punkcie 4.2.1.) i z uwzględnieniem warunków określonych w art. 154, ustawy o gospodarce nieruchomościami (powołanej w punkcie 4.2.1.)

Zgodnie ze Standardem V.3 czynnikami wyróżniającymi nieruchomości zabytkowe wśród innych nieruchomości są: integralność ich traktowania wraz z przestrzenią i bezpośrednim otoczeniem (gruntem, układem przestrzennym itp.), sporadyczność ich pojawienia w powszechnym obrocie rynkowym oraz częsta utrata lub pogorszenie się standardu przestrzennego, funkcjonalnego i użytkowego przypisanego ich pierwotnej funkcji. Zgodnie z punktem 4.3. Standardu, wartość nieruchomości zabytkowej powinna być określona jako wartość integralna jej części składowych oraz gruntu wraz z przestrzenią i bezpośrednim otoczeniem, ze szczególnym uwzględnieniem roli i znaczenia elementów przyrodniczych podnoszących tą wartość z uwagi na wzrost walorów widokowo- krajobrazowych nieruchomości. Natomiast zgodnie z punktem 4.4. Standardu w przypadku, kiedy rzeczoznawca określa wartość części składowych nieruchomości, to suma wartości rynkowych poszczególnych części nieruchomości nie zawsze jest tożsama z wartością rynkową nieruchomości zabytkowej określonej wg zasad poprzedniego punktu Standardu.

Zgodnie z punktem 5.1. Standardu rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości zabytkowej przy zastosowaniu podejść: dochodowego i porównawczego. Biorąc pod uwagę fakt, że szacowana nieruchomość nie przynosi dochodu, wartość rynkową nieruchomości zabytkowej określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego na podstawie cen transakcyjnych kształtujących się w obrocie rynkowym podobnych nieruchomości odpowiednio do ich rodzaju, klas, liczby oraz charakteru funkcjonalnego i użytkowego. Wartość rynkową w podejściu porównawczym określa się przy uwzględnieniu podobieństwa:

- cech materialnych takich jak: lokalizacja, dostępność komunikacyjna, bezpośrednie otoczenie, wielkość działki, parametry techniczno-ekonomiczne budynków, budowli a



także drzewostanów, układ przestrzenno-funkcjonalny tych elementów i ich wzajemne relacje, stan techniczny i użytkowy, zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i inne.

- cech niematerialnych takich jak: szczególna atrakcyjność miejsca lokalizacji i założenia przestrzenno-architektonicznego, jednolitość stylowa i estetyka formy architektonicznej, wartość historyczna i kulturowa, rzadkość występowania tego rodzaju nieruchomości, aktualne zainteresowanie-okresowe mody na tego rodzaju nieruchomości na poszczególnych rynkach i inne.

#### 9.2.2. Nieruchomość gruntowa stanowiąca park

Biorąc pod uwagę aktualne przeznaczenie działki i brak transakcji rynkowych na rynku lokalnym tego typu nieruchomościami, wyceny gruntu dokonano podejściem mieszanym metodą wskaźników szacunkowych gruntów. Zgodnie z Rozporządzeniem RM z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego § 15 „W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów”.

Zgodnie z cytowanym wyżej Rozporządzeniem § 45 ust. 2, przy określaniu wartości gruntów wchodzących w skład nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, które są położone poza strefami zainwestowania miejskiego, w przypadku braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów. Ponadto, zgodnie z § 45 ust. 3 Rozporządzenia przy określaniu wartości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych spełniających funkcje rekreacyjne lub krajobrazowe uwzględnia się szczególne funkcje tych nieruchomości.

Przy zastosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów, wartość gruntu określa się jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 ha gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta.

Załącznik do Rozporządzenia RM z dnia 21.09.2004r. określa wysokość wskaźników w zależności rodzaju użytku, klasy gruntu oraz okręgu podatkowego. Zgodnie z tym załącznikiem dla gruntów stanowiących zadrzewienia śródpolne w przypadku, gdy:

- grunty są klasyfikowane – w wysokości 50 % wskaźnika szacunkowego ustalonego dla odpowiedniej klasy gruntu ornego, z tym, że dla klasy III i IV przyjmuje się wskaźniki gruntu ornego klasy IIb i IV b,

- grunty nie są klasyfikowane jak dla klasy VI gruntu ornego.

Przy wyborze podejścia i metody szacowania gruntu kierowano się także zasadami określonymi w Standardzie V.6 pkt. , 4.14 - 4.18. W przypadku, gdy na nieruchomości leśnej, zadrzewionej i zakrzewionej znajdują się drzewa, drzewostany lub plantacje, wartość tej nieruchomości określana jest jako suma wartości rynkowej gruntu i wartości drzew, drzewostanów lub plantacji.

Zgodnie ze Standardem V.6. pkt. 5.3. wartość rynkową drzew określa się na nieruchomościach zadrzewionych w których drzewa wytworzyły sortymenty użytkowe średnio i wielkowymiarowe.

I tak dla określenia wartości drzewostanu znajdującego się na nieruchomości zastosowano technikę uproszczoną (przybliżoną). Wartość drewna określono wzorem:

$$W = v \times r \times k \times U \times C$$

Gdzie:

V – miąższość grubizny drzewa danego gatunku określona ze wzoru Denzina.

r- współczynnik do obliczania miąższości netto (bez kory), odczytany z tabel na podstawie rodzaju drzewa oraz klasy wieku; współczynnik ten stosujemy do tych gatunków drzew, dla których z tablic miąższości odczytujemy miąższość grubizny łącznie z korą

K – wskaźnik udziału w grubiznie całkowitej określonego i-tego sortymentu

U – wskaźnik (procent) redukujący cenę sprzedaży o koszty pozyskania i zrywki

C – cena sprzedaży przez właściwe terytorialnie nadleśnictwo określonego i-tego sortymentu



### 9.2.3. Nieruchomość gruntowa stanowiąca kompleks stawów

#### Określenie podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r. Nr 207, poz. 2109) do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe (§ 4, ust.1). Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (powołanej w punkcie 4.2.1.) w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości na której ma być dokonane zabezpieczenie, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

§ 6. „Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów lub z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych”

§ 7 ust.1. „W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków”.

§ 7 ust.2. „Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów”

§ 7 ust.... „Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten ustala się w wysokości odpowiadającej udziałowi właściciela nieruchomości w zyskach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych”

§ 8 „Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni pieniężnych”

§ 9 ust.1 „Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji”

§ 9 ust.3 „Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskiwanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości”

§ 12 „W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat kapitałowych z uwzględnieniem stopy ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej”.

Ostatecznego oszacowania obiektu stawowego dokonano w podejściu dochodowym, metodą zysków, techniką kapitalizacji prostej. Przyjęto założenie, że staw ma naturalną wydajność produkcyjną oszacowaną metodą Staffa do określenia wartości według aktualnego sposobu użytkowania. Wartość wg optymalnego sposobu użytkowania oszacowano dla stawu o pełnej wydajności produkcyjnej.

#### Opis procedury szacowania w podejściu dochodowym

Wartość nieruchomości obliczono według formuły

$$V = D/R$$

Gdzie:

D – dochód roczny właściciela nieruchomości (strumień rocznych dochodów o jednakowym poziomie)

R – stopa kapitalizacji



## 10. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości

10.1. Przedstawienie obliczeń dla procedur wynikających z przyjętego podejścia, metody i techniki szacowania

10.1.1. Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektem pałacowo-parkowym

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość tę oszacowano wg optymalnego sposobu użytkowania, jakim jest zabudowa pałacowo- parkowa.

10.1.1.1. Wybór jednostki porównawczej

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości jako jednostkę porównawczą przyjęto **1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu**

10.1.1.2. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz informacji z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami ustalono następujące cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości zabudowanych obiektami pałacowo- parkowymi:

1. lokalizacja, otoczenie, walory krajobrazowe
2. stan techniczny budynku
3. stan zagospodarowania działki
4. powierzchnia użytkowa budynku
5. uzbrojenie terenu
6. dojazd do nieruchomości

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych przyjęto następującą skalę ocen:

**Tabela nr 2**

lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	lokalizacja, otoczenie, walory krajobrazowe	korzystna	rejon zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, bliskość urzędów, sklepów, brak uciążliwych obiektów, atrakcyjne walory krajobrazowe
		średnio korzystna	oddalenie od urzędów, sklepów, atrakcyjne walory krajobrazowe
		niekorzystna	zabudowa kolonijna, obiekty uciążliwe w otoczeniu
2.	stan techniczny budynku	dobry	budynek pałacowy w dobrym stanie, po remoncie
		średni	budynek pałacowy w średnim stanie lub dobrym, częściowo odrestaurowany
		zły	budynek pałacowy w złym stanie- do remontu kapitalnego
3.	stan zagospodarowania działki	dobry	zabudowa towarzysząca, tj. budynek gospodarczy, stajnia, portiernia, itp, park krajobrazowy o czytelnym układzie kompozycyjnym, klomby, staw, alejki spacerowe, teren ogrodzony
		średni	zabudowa towarzysząca, park o średnim układzie kompozycyjnym
		słaby	brak zabudowy towarzyszącej, park zaniedbany
4.	powierzchnia użytkowa budynku pałacowego	dobra	powyżej 1500 m <sup>2</sup>
		średnia	od 1000 do 1500 m <sup>2</sup>
		słaba	poniżej 1000 m <sup>2</sup>
5.	uzbrojenie terenu	pełne	wyposażenie we wszystkie urządzenia infrastruktury technicznej
		niepełne	brak 1 elementu infrastruktury technicznej
		częściowe	brak co najmniej 2 elementów infrastruktury technicznej
6.	dojazd do nieruchomości	dogodny	drogą asfaltową
		średnio dogodny	drogą asfaltową a następnie żwirową polną
		utrudniony	drogą polną

#### 10.1.1.3. Analiza transakcji wziętych do porównań

Na podstawie bazy danych wymienionych w punkcie 4.2.3. wyselekcjonowano 3 transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektem pałacowo- parkowym, wpisanych do rejestru zabytków, najbardziej podobnych do wycenianego, będące przedmiotem prawa własności, na rynku określonym w punkcie 9.1.

Zestawienie tych transakcji przedstawiono w tabeli nr 3.



W ostatnim okresie na badanym rynku zaobserwowano wzrost cen nieruchomości z upływem czasu. Współczynnik wzrostu cen przyjęto  $R=5\%$  w skali roku.

transakcje sprzedaży nieruchomości z zabudową pałacowo- parkową na badanym rynku lokalnym w latach 2004-2008

**Tabela nr 3**

lp.	Rep.nr/ data	Adres	Pow. działki ha	Powierzchnia użytkowa budynków m <sup>2</sup>	Cena transakcyjna PLN	cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup> pow. gruntu	cena jednostkowa zaktualizowana zł/m <sup>2</sup> pow. gruntu
1.	8523/2004 17.11.2004	Trojanów, gmina Trojanów, powiat Garwolin	2,97	701,70	866.000	29,16	34,51
2.	przetarg 17.08.2005	Osmolice, gm. Strzyżewice, pow. Lublin	6,91	1782,50	1.360.000	19,68	22,55
3.	2164/2006 28.03.2006	Samokleski, gm. Kamionka, powiat Lubartów	5,53	1182,00	1.108.465	20,04	22,38

#### 10.1.1.4. Charakterystyka rynkowa nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównania

##### Nieruchomość wyceniana X:

Charakterystykę wycenianej nieruchomości przedstawiono w punkcie 6.2.

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

**Tabela nr 4**

lp.	cechy użytkowe	ocena cechy
1.	lokalizacja, otoczenie, walory krajobrazowe	średnio korzystna
2.	stan techniczny budynku	zły
3.	stan zagospodarowania działki	słaby
4.	powierzchnia użytkowa budynku pałacowego	średnia
5.	uzbrojenie w media	pełne
6.	dojazd do nieruchomości	średnio dogodny

##### Nieruchomość porównawcza A:

Nieruchomość położona w miejscowości Trojanów- gmina Trojanów, powiat Garwolin. Budynek w stanie technicznym złym, wymagającym remontu, nieużytkowany, zdewastowany, ściany piwnic zawilgocone, mury zmurzałe. Budynek dworu z 1868 roku, usytuowany na wzniesieniu, wolnostojący, murowany, częściowo podpiwniczony z parterowymi skrzydłami z wieżyczką. Przed budynkiem dworu fosa ziemna otoczona balustradą, dodatkowy budynek gospodarczy. Na działce mały park krajobrazowy o czytelnym układzie kompozycyjnym- zadrzewienie w większości liściaste drzewa.

Powierzchnia działki gruntu wynosi 2,97 ha. Powierzchnia użytkowa budynków 701,70 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość wyposażona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: woda, energia.

Dojazd do nieruchomości dogodny drogą asfaltową.

Nieruchomość była przedmiotem transakcji kupna - sprzedaży prawa własności w dniu 2004.11.17 (Rep. A 8523/2004). Cena nabycia nieruchomości wyniosła 866.000 zł.



Dla nieruchomości A przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

**Tabela nr 5**

<b>l.p.</b>	<b>cechy użytkowe</b>	<b>ocena cechy</b>
1.	lokalizacja, otoczenie, walory krajobrazowe	korzystna
2.	stan techniczny budynku	zły
3.	stan zagospodarowania działki	dobry
4.	powierzchnia użytkowa budynku pałacowego	słaba
5.	uzbrojenie w media	częściowe
6.	dojazd do nieruchomości	dogodny

Nieruchomość porównawcza B

Nieruchomość położona w miejscowości Osmolice- gmina Strzyżewice, powiat Lublin. Budynek w stanie technicznym średnim, nieużytkowany, rządówka i budynek techniczny w stanie dobrym w trakcie remontu.

Budynek dworu z 1831 roku o pow. 986 m<sup>2</sup> wolnostojący, o rzucie na planie prostokąta z ryzalitem i portykiem elewacji frontowej oraz tarasem w elewacji ogrodowej. Budynek dwukondygnacyjny. Rządówka- parterowa z poddaszem użytkowym. Budynek techniczny parterowy z poddaszem użytkowym, wybudowany w miejscu kuchni dworskiej. Duży park z zadrzewieniem, drzewa osobliwe, starodrzewy, teren zabudowany, częściowo ogrodzony siatką.

Powierzchnia działki gruntu wynosi 6,91 ha. Powierzchnia użytkowa budynków 1782,50 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość wyposażona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: woda, energia, gaz, kanalizacja.

Dojazd do nieruchomości dogodny drogą asfaltową.

Nieruchomość była przedmiotem sprzedaży prawa własności w formie przetargu w dniu 2005.08.17. Cena nabycia nieruchomości wyniosła 1.360.000 zł.

Dla nieruchomości B przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

**Tabela nr 6**

<b>l.p.</b>	<b>cechy użytkowe</b>	<b>ocena cechy</b>
1.	lokalizacja, otoczenie, walory krajobrazowe	średnio korzystna
2.	stan techniczny budynku	średni
3.	stan zagospodarowania działki	średni
4.	powierzchnia użytkowa budynku pałacowego	dobra
5.	uzbrojenie w media	pełne
6.	dojazd do nieruchomości	dogodny

Nieruchomość porównawcza C:

Nieruchomość położona w miejscowości Samokłeski- gmina Kamionka, powiat Lubartów. Budynek w stanie technicznym średnim, użytkowany do 2005 roku jako Dom Pomocy Społecznej.

Budynek pałacu z 1800 roku, 2-kondygnacyjny, murowany, podpiwniczony, wolnostojący, o prostej formie architektonicznej, średnim układzie przestrzenno- funkcjonalnym, do którego prowadzą trzy wejścia. Budynek stajni z garażami, dawna oranżeria, murowany- w stanie średnim. Budynki nie będące obiektami zabytkowymi wybudowane w latach-90-tych- kotłownia, pralnia, stodoła, portiernia, murowane. Średni park założony w II poł. XIX wieku, stawy, drzewostan w przewadze liściasty, teren ogrodzony.



Powierzchnia działki gruntu wynosi 5,53 ha. Powierzchnia użytkowa budynków 1182 m<sup>2</sup>. Nieruchomość wyposażona w następujące urządzenia infrastruktury technicznej: woda, energia, szambo.

Dojazd do nieruchomości dogodny drogą asfaltową.

Nieruchomość była przedmiotem transakcji kupna - sprzedaży prawa własności w dniu 2006.03.28 (Rep. A 2164/2006). Cena nabycia nieruchomości wyniosła 1.108.465 zł.

Dla nieruchomości C przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

**Tabela nr 7**

<b>l.p.</b>	<b>cechy użytkowe</b>	<b>ocena cechy</b>
1.	lokalizacja, otoczenie, walory krajobrazowe	korzystna
2.	stan techniczny budynku	średni
3.	stan zagospodarowania działki	dobry
4.	powierzchnia użytkowa budynku pałacowego	średnia
5.	uzbrojenie w media	niepełne
6.	dojazd do nieruchomości	dogodny

#### 10.1.1.5. Określenie wag cech rynkowych

Na podstawie badań - preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości przyjęto następujące wagi cech rynkowych:

1. lokalizacja, otoczenie, walory krajobrazowe:	20%
2. stan techniczny budynku:	20%
3. stan zagospodarowania działki:	20%
4. powierzchnia użytkowa budynku pałacowego:	20%
5. uzbrojenie w media:	10%
6. dojazd do nieruchomości:	10%

#### 10.1.1.6. Określenie zakresu kwotowego cech rynkowych

Z analizy rynku przyjęto (tabela nr 3):

$$C_{\max} = 34,51 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 22,38 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 34,51 - 22,38 = 12,13 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 12,13 \text{ zł/m}^2$$

maksymalne zakresy kwotowe poprawek ze względu na różnice cech:

1. lokalizacja, otoczenie, walory krajobrazowe	$-20\% \times \Delta C = 0,20 \cdot 12,13 = 2,43 \text{ zł/m}^2$
2. stan techniczny budynku	$-20\% \times \Delta C = 0,20 \cdot 12,13 = 2,43 \text{ zł/m}^2$
3. stan zagospodarowania działki	$-20\% \times \Delta C = 0,20 \cdot 12,13 = 2,43 \text{ zł/m}^2$
4. powierzchnia użytkowa budynku pałacowego	$-20\% \times \Delta C = 0,20 \cdot 12,13 = 2,43 \text{ zł/m}^2$
5. uzbrojenie w media	$-10\% \times \Delta C = 0,10 \cdot 12,13 = 1,21 \text{ zł/m}^2$
6. dojazd do nieruchomości	$-10\% \times \Delta C = 0,10 \cdot 12,13 = 1,20 \text{ zł/m}^2$
$\Sigma = 100\%$	<b><u><math>= 12,13 \text{ zł/m}^2</math></u></b>

**10.1.1.7. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych i określenie ich wartości skorygowanych**

Zestawienie nieruchomości do analizy porównawczej

**Tabela nr 8**

I.p.	cechy rynkowe	waga cechy w %	nieruchomość wyceniana	nieruchomość porównawcza A	nieruchomość porównawcza B	nieruchomość porównawcza C
1.	lokalizacja, otoczenie, walory krajobrazowe	20	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
2.	stan techniczny budynku	20	zły	zły	średni	średni
3.	stan zagospodarowania działki	20	słaby	dobry	średni	dobry
4.	powierzchnia użytkowa budynku pałacowego	20	średnia	słaba	dobra	średnia
5.	uzbrojenie w media	10	pełne	częściowe	pełne	niepełne
6.	dojazd do nieruchomości	10	średnio dogodny	dogodny	dogodny	dogodny
7.	cena trans. zł/m <sup>2</sup>		?	34,51	22,55	22,38

Zestawienie wartości poprawek i określenie wartości skorygowanych nieruchomości porównawczych

**Tabela nr 9**

I.p.	cecha	udział cechy w %	zakres kwotowy	poprawki		
				nieruchomość A	nieruchomość B	nieruchomość C
1.	lokalizacja, otoczenie, walory krajobrazowe	20	2,43	-1,215	0	-1,215
2.	stan techniczny budynku	20	2,43	0	-1,215	-1,215
3.	stan zagospodarowania działki	20	2,43	-2,43	-1,215	-2,43
4.	powierzchnia użytkowa budynku pałacowego	20	2,43	+1,215	-1,215	0
5.	uzbrojenie w media	10	1,21	+1,21	0	+0,605
6.	dojazd do nieruchomości	10	1,20	-0,60	-0,60	-0,60
7.	suma	100		-1,82	-4,245	-4,855
8.	cena nieruchomości w zł/m <sup>2</sup>			34,51	22,55	22,38
9.	cena skorygowana w zł/m <sup>2</sup>			32,69	18,305	17,525



**10.1.1.8. Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej**

Określenie wartości 1m<sup>2</sup> wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównania w poszczególnych parach:

$$W_n = \frac{W_nA + W_nB + W_nC}{3}$$

$$W_n = \frac{32,69 + 18,305 + 17,525}{3} = 22,84 \text{ zł/m}^2$$

Wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni wycenianej nieruchomości wynosi:

$$\underline{22,84 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej obiektem pałacowo-parkowym określono według wzoru:

$$W_r = P \cdot C1/m^2$$

gdzie:

$$P = 66.200 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia gruntu)}$$

$$C1/m^2 = 22,84 \text{ zł/m}^2 \text{ (cena 1 m}^2 \text{ powierzchni nieruchomości)}$$

$$W_r = 66.200 \cdot 22,84 = 1.512.008 \text{ zł}$$

przyjęto (w zaokrągleniu do pełnych złotych) **W<sub>r</sub>=1.512.008 zł**

słownie złotych: ***milion pięćset dwanaście tysięcy osiem złotych***

**10.1.2. Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej park****10.1.2.1. Wybór jednostki porównawczej**

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości jako jednostkę porównawczą do określenia wartości gruntu przyjęto jeden ha gruntu, natomiast do określenia wartości drzewostanu przyjęto jeden metr sześcienny – 1 m<sup>3</sup> miąższości drewna.

**10.1.2.2. Określenie wartości nieruchomości wycenianej****a) Określenie wartości gruntu**

Wartość gruntu określono według formuły:

$$W_G = \sum_{i=1}^n (N_{szl,j} \times P_i) \times C_q \times (1 + v_1 + v_2 + \dots + v_n)$$

gdzie:

$W_G$  - wartość gruntu w zł,

$N_{szl,j}$  - wskaźnik szacunkowy wyrażony w decytonach ziarna żyta dla 1 ha gruntu ornego dla i – tej klasy bonitacyjnej i j – tego okręgu podatkowego

$P_i$  - powierzchnia nieruchomości gruntowej

$C_{1m^3 dr}$  - cena 1 decytony ziarna żyta, ustalona z rynku lokalnego dla miejsca położenia nieruchomości

$v_1, v_2, \dots, v_n$  - współczynniki korekcyjne

Przy stosowaniu metody wskaźników szacunkowych gruntów uwzględnia się w odniesieniu do nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych – możliwość przeprowadzenia zrywki (warunki), dostępność i związana z tym możliwość transportu drewna (warunki dojazdu), walory rekreacyjne.

#### Określenie cech gruntu zadrzewionego i zakrzewionego przy pomocy współczynników korekcyjnych

$v_1$  - możliwości przeprowadzenia zrywki = + 0,10

$v_2$  - dostępność i związana z tym możliwość transportu drewna (warunki dojazdu) = +0,10

$v_3$  - walory rekreacyjne nieruchomości = + 0,05

$N_{szl,j}$  określono na podstawie załącznika do Rozp. RM z dnia 21.09.2004r. uwzględniając następujące dane:

- okręg podatkowy – II ( $j = II$ )

Cena 1 q ziarna żyta z rynku lokalnego – 30,50 zł/q

$P = 5,24$  ha

Dla gruntów oznaczonych jako Ls II, przyjęto wskaźnik dla II klasy gruntu ornego w wysokości 50 %, tj.  $115 \text{ q} \times 0,50 = 57,50 \text{ q}$

#### Określenie wartości gruntu:

$$W_g = 57,50 \text{ q/ha} \times 5,24 \text{ ha} \times 30,50 \text{ zł/q} \times (1 + 0,10 + 0,10 + 0,05) \\ = 9189,65 \times 1,25 = 11.487,06 \text{ zł}$$

**W<sub>g</sub> = 11.487 zł**

***słownie złotych: jedenaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt siedem***

#### b) Określenie wartości drzewostanu

Do określenia wartości drzewostanów zastosowano następujący wzór:

Wartość grubizny:

$$W_D = v \times r \times k \times U \times C$$

Gdzie:

$V$  – miąższość grubizny drzewa danego gatunku określona ze wzoru Denzina.

$r$  – współczynnik do obliczania miąższości netto (bez kory), odczytany z tabel na podstawie rodzaju drzewa oraz klasy wieku; współczynnik ten stosujemy do tych gatunków drzew, dla których z tablic miąższości odczytujemy miąższość grubizny łącznie z korą

$K$  – wskaźnik udziału w grubiznie całkowitej określonego i-tego sortymentu

$U$  – wskaźnik (procent) redukujący cenę sprzedaży o koszty pozyskania i zrywki

$C$  – cena sprzedaży przez właściwe terytorialnie nadleśnictwo określonego i-tego sortymentu

Wzór Denzina określa miąższość drzewa w przybliżeniu na podstawie znajomości średnicy:

$$V = \frac{d^2}{1000}$$

Uwaga:

$V$  – miąższość brutto przelicza się na miąższość netto w zależności od gatunku drzewostanu oraz klasy wieku stosując odpowiednie współczynniki



#### Wartość drobnicy:

$$W_{DR} = V_{DR} \times C_{DR}$$

#### Sposób wykonania pomiarów na działce nr 148/3, 148/4, 148/1

W celu określenia wartości drzewostanu z powierzchni zajmowanej przez park wydzielono 20 poletek wybranych losowo charakterystycznych pod względem składu gatunkowego dla całości drzewostanu parkowego. Na poletkach tych dokonano zliczenia drzewostanu w zależności od ich gatunku oraz dokonano pomiaru pierśnic drzew.

Na tej podstawie przeliczono drzewostan w zależności od gatunku na całej powierzchni zajmowanej przez park. Ponadto oddzielnie zliczony został drzewostan stanowiący tzw. „starodrzew” (kasztanowce, topole, olchy, jesiony). Drzewostan został pogrupowany ze względu na gatunek oraz sortyment drzewa w podziale na drzewo średniowymiarowe i wielkowymiarowe. Uwzględniono również 10 % drobnicy dla drzewostanu najczęściej występującego na nieruchomości tj. dla grabu i klonu.

Główne gatunki drzew występujące na terenie parku to: graby, topole, kasztanowce, olchy, jesiony, klony. Występuje również akacja, jawor, buk oraz na obrzeżach nieruchomości w pobliżu pól uprawnych drzewa lipy.

Podczas segregowania drzewostanu wg gatunku i pierśnic w celu określenia ich miąższości stwierdzono znaczną rozpiętość w wielkościach pierśnic. Wynika to z wieku drzew jak również uzależnione jest od gatunku. Najmniejsze pierśnice mimo wieku występują wśród drzew z gatunku graba.

Poniżej pogrupowano drzewostan w zależności od gatunku oraz przeliczono miąższość uwzględniając sortyment (średniowymiarowe, wielkowymiarowe) oraz klasy w stosunku do całej zajmowanej powierzchni.

Dla oszacowania wartości przyjęto ceny zgodnie z cennikiem detalicznym na surowiec drzewny obowiązujące w Nadleśnictwie Puławy (decyzja nr 1/2008 z dnia 10.01.2008r.).

Na podstawie klasyfikacji jakościowo-wymiarowej (KJW) dla drewna wielkowymiarowego przyjęto ceny dla WBO (Klasy 1-3) w zależności od gatunku. Natomiast dla drewna średniowymiarowego przyjęto dla klasy S2a (grab, olsza) = 105 zł, S2a(inne liściaste) = 105 zł. Obliczenia wartości drzewostanu dokonano w technice uproszczonej (przybliżonej) wg wzoru:  $W = V \times k \times r \times U \times C$ . Ze względu na charakter nieruchomości w obliczaniu wartości drzewostanu pominięto koszty związane z pozyskaniem i zrywką.

#### Zestawienie miąższości oraz wartości poszczególnych grup drzew wg gatunku.

##### Kasztanowiec

$$W = V \times k \times r \times C$$

$$V = 791,25 \text{ m}^3$$

$$C (\text{WBO-klasa 3}) = 280 \text{ zł/m}^3$$

$$W = 791,25 \text{ m}^3 \times 0,8 \times 0,20 \times 280,00 \text{ zł/m}^3 = \underline{35.448,00 \text{ zł}}$$

##### Akacja

$$V = 101,64 \text{ m}^3$$

$$C (\text{WBO-klasa3}) = 280 \text{ zł/m}^3$$

$$W = 101,64 \text{ m}^3 \times 0,72 \times 0,255 \times 280 \text{ zł/m}^3 = \underline{5.225,11 \text{ zł}}$$

#### Grab

$$V \text{ średniowymiarowe} = 89,76 \text{ m}^3$$

$$V \text{ wielkowymiarowe (klasa 2)} = 916,84 \text{ m}^3$$

$$V \text{ wielkowymiarowe (klasa 3)} = 502,92 \text{ m}^3$$

$$C \text{ (WBO-klasa 2)} = 189 \text{ zł/m}^3; C \text{ (WBO-klasa 3)} = 210 \text{ zł/m}^3; S2a \text{ (średniowymiarowe)} = 105 \text{ zł}$$

$$W \text{ średniowymiarowe} = 89,76 \text{ m}^3 \times 0,78 \times 0,215 \times 105 \text{ zł/m}^3 = 1\,580,53 \text{ zł}$$

$$W \text{ wielkowymiarowe (klasa 2)} = 916,84 \text{ m}^3 \times 0,81 \times 0,255 \times 189 \text{ zł/m}^3 = 35\,791,55 \text{ zł}$$

$$W \text{ wielkowymiarowe (klasa 3)} = 502,92 \text{ m}^3 \times 0,84 \times 0,282 \times 210 \text{ zł/m}^3 = 25\,017,65 \text{ zł}$$

$$\text{Razem} = 1\,580,53 + 35\,791,55 + 25\,017,65 = \underline{62.389,73 \text{ zł}}$$

#### Topola

$$V \text{ (starodrzew)} = 130,32 \text{ m}^3$$

$$V \text{ (wielkowymiarowe)} = 323,4 \text{ m}^3$$

$$C \text{ (WBO-klasa 3)} = 230 \text{ zł}$$

$$W \text{ (starodrzew)} = 130,32 \text{ m}^3 \times 0,80 \times 0,20 \times 230 \text{ zł} = 4\,795,78 \text{ zł}$$

$$W \text{ (wielkowymiarowe-klasa 3)} = 323,4 \text{ m}^3 \times 0,77 \times 0,175 \times 230 \text{ zł} = 10\,022,97 \text{ zł}$$

$$\text{Razem} = 4\,795,78 + 10\,022,97 = \underline{14.818,75 \text{ zł}}$$

#### Olcha

$$V \text{ (starodrzew)} = 91,60 \text{ m}^3$$

$$V \text{ (wielkowymiarowe- 1klasa)} = 43,56 \text{ m}^3$$

$$V \text{ (wielkowymiarowe - 3 klasa)} = 579,84 \text{ m}^3$$

$$C \text{ (WBO-klasa 1)} = 200 \text{ zł}$$

$$C \text{ (WBO-klasa 3)} = 300 \text{ zł}$$

$$W \text{ (starodrzew)} = 91,6 \text{ m}^3 \times 0,79 \times 0,375 \times 300 \text{ zł} = 8\,140,95 \text{ zł}$$

$$W \text{ (wielkowymiarowe - 1 klasa)} = 43,56 \text{ m}^3 \times 0,234 \times 0,73 \times 200 \text{ zł} = 1\,488,18 \text{ zł}$$

$$W \text{ (wielkowymiarowe - 3 klasa)} = 579,84 \text{ m}^3 \times 0,375 \times 0,75 \times 300 \text{ zł} = 48\,924 \text{ zł}$$

$$\text{Razem} = 8\,140,95 + 1\,488,18 + 48\,924 = \underline{58.553,13 \text{ zł}}$$

#### Klon

$$V \text{ (średniowymiarowe)} = 96,53 \text{ m}^3$$

$$V \text{ (wielkowymiarowe)} = 1\,266,54 \text{ m}^3$$

$$V \text{ (starodrzew)} = 19,80 \text{ m}^3$$

$$C \text{ (średniowymiarowe S2a)} = 105 \text{ zł}$$

$$C \text{ (WBO-klasa 3)} = 280 \text{ zł}$$

$$W \text{ (średniowymiarowe)} = 96,53 \text{ m}^3 \times 0,70 \times 0,181 \times 105 \text{ zł} = 1\,284,19 \text{ zł}$$

$$W \text{ (wielkowymiarowe)} = 1\,266,54 \text{ m}^3 \times 0,72 \times 0,247 \times 280 \text{ zł} = 63\,067,61 \text{ zł}$$

$$W \text{ (starodrzew)} = 19,80 \text{ m}^3 \times 0,73 \times 0,527 \times 280 \text{ zł} = 2\,132,83 \text{ zł}$$

$$\text{Razem} = 1\,284,19 + 63\,067,61 + 2\,132,83 = \underline{66.484,63 \text{ zł}}$$

#### Jesion

$$V \text{ (starodrzew)} = 29,60 \text{ m}^3$$

$$V \text{ (wielkowymiarowe 2 klasa)} = 153,78 \text{ m}^3$$

$$V \text{ (wielkowymiarowe 3 klasa)} = 544,83 \text{ m}^3$$

$$C \text{ (WBO - klasa 2)} = 525 \text{ zł}$$

$$C \text{ (WBO -klasa 3)} = 630 \text{ zł}$$

$$W \text{ (starodrzew)} = 29,60 \text{ m}^3 \times 0,8 \times 0,559 \times 630 \text{ zł} = 8\,339,38 \text{ zł}$$

$$W \text{ (wielkowymiarowe 2 klasa)} = 153,78 \text{ m}^3 \times 0,70 \times 0,255 \times 525 \text{ zł} = 14\,411,11 \text{ zł}$$



W (wielkowymiarowe 3 klasa) =  $544,83 \text{ m}^3 \times 0,72 \times 0,322 \times 630 \text{ zł} = 79.577,43 \text{ zł}$   
Razem =  $8.339,38 + 14.411,11 + 79.577,43 = \underline{102.327,92 \text{ zł}}$

Wartość drzewostanu =  $35.448 \text{ zł} + 5225,11 \text{ zł} + 62.389,73 \text{ zł} + 14.818,75 \text{ zł} + 58.553,13 \text{ zł} + 66.484,63 \text{ zł} + 102.327,92 \text{ zł} = \underline{345.247,27 \text{ zł}}$

#### Określenie wartości drobnicy

Wartość drobnicy określa się w wysokości 10-20 % wartości miąższości grubizny. W analizowanym przypadku przyjęto 10 % wartości miąższości drzewostanu głównego, tj. grabu i klonu.

$W_{dr} = C_{dr} \times V_{dr}$

$W_{dr} = 289 \text{ m}^3 \times 50 \text{ zł} = \underline{14.450 \text{ zł}}$

c) określenie wartości nieruchomości stanowiącej park

Razem wartość nieruchomości:  $W_n = W_g + W_d$

$W_n = 345.247,27 \text{ zł} + 11.487 + 14.450 = 374.209,27 \text{ zł}$

Przyjęto: **374.209 zł**

słownie: **trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące dwieście dziewięć złotych**

### 10.1.3. Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej stanowiącej kompleks stawów

#### Określenie wartości stawu wg aktualnego sposobu użytkowania

Szacowany obiekt stawowy stanowi zespół stawów położonych na terenie zlewni rzeki Kurówki. Są to stawy parkowe, zamknięte i niespuszczalne. Obok płynie rzeka Kurówka, która jest połączona za pomocą urządzeń doprowadzających wodę z jednym ze stawów. Jednak zbyt niski poziom wody w rzece nie pozwala na czynne zasilanie stawu. Stawy te pełnią głównie walory rekreacyjne i w chwili obecnej są przedmiotem dzierżawy przez Polski Związek Wędkarski z/s w Lublinie Koło w Kurowie.

W związku z tym, że stawy nie są stawami produkcyjnymi a są jedynie zarybiane przez członków Koła Wędkarskiego na własne cele odławowe, dlatego też określono wydajność naturalną stawów wykorzystując tabele szacunkowe wg Staffa.

Wydajność naturalna mierzona jest przyrostem wagowym ryb możliwym do uzyskania w stawie bez zadawania pasz i stosowania nawozów. Wydajność naturalna stawów zależy od:

- Żyzności dna stawowego,
- Żyzności zlewni,
- Cech stawów wynikłych z zastosowanych rozwiązań hydrotechnicznych.

W poniższej tabelce przedstawiono ocenę wydajności analizowanego obiektu stawowego.

**Tabela nr 10**

rodzaje zbiorników	Wodno-techniczne kategorie stawów	Warunki glebowe występujące na obszarze zlewni
ornoziemie i grunty ssowe	Nie spuszczalne	Gleby uprawne pszenno-buraczane, łąki słodkie
		Zbiornik wodny – zamknięty
		Roczny przyrost ryb w kg na 1 hektar
		220 kg/ha



Ponadto dokonano oceny wartości użytkowej obiektów stawowych stosując ekspercką metodę punktową Wojdy. W metodzie tej wybranym cechom i ich stanom przyporządkowano odpowiednią liczbę punktów. Liczba uzyskanych punktów w ocenie końcowej kwalifikuje obiekt do określonej grupy obiektów stawowych.

Poniżej w tabeli przedstawiono ocenę wartości użytkowej obiektu stawowego.

**Tabela nr 11**

Kryterium oceny	Opis	Punkty
I. Warunki wodne i parametry hydrotechniczne stawów (max 30 punktów)		22
Pozwolenie wodnoprawne	Jest aktualne	3
Woda dyspozycyjna dla stawów	Bilans ujemny jedynie w okresie zalewu, dodatni w ciągu całego roku	8
Jakość wody – charakter chemiczny	żywna z pól pszenno-buraczanych, słodkie łąki	5
Sposób rozprowadzania wody do stawów	Mieszany	6
Warunki hydrotechniczne stawów	Stawy całkowicie niespuszczalne	0
II. Zdolność produkcyjna stawów (max 30 punktów)		19
Intensywność użytkowania rybackiego	Niska – 50 do 80 %	14
Wydajność naturalna stawów	Niska – 50 do 150 kg/ha	5
III. Stan techniczny obiektu (max 25 punktów)		12
Podział na kategorie stawowe	Możliwość produkcji ryb w cyklu produkcyjnym niepełnym	1
Głębokość stawów	Głębokie – powyżej 1 m	3
Stan łowiska i łowów	Niezadawalający – brak rowów , łowisko i rów główny zamulone lub częściowe zamulone	1
Jakość grobli stawowych	Zła – zniszczone, podmyte, częściowo uszkodzone, zbyt niskie, nie pozwalające na maksymalne piętrzenie wody, brak widocznej konserwacji, porośnięte krzewami i drzewami	2
Warunki odłowy ryb	zadowalające	1
Stan budowli hydrotechnicznych	Zły - część budowli nieczynnych, a pozostałe wymagają remontów kapitalnych i bieżących	3
Stan doprowadzalników i odprowadzalników	Zadowalający – wymagają częściowej konserwacji – wykoszenia roślinności oraz pogłębienia	1
IV. Organizacja przestrzenna (max 25 punktów)		6
Lokalizacja – warunki dojazdu	Dobre – bezpośredni dojazd do szosy o ruchu powiatowym	2
Możliwości przetrzymywania ryb w stawach-magazynach	Złe – brak odpowiedniej powierzchni stawów –magazynów	0
Wielkość obiektu i rozmieszczenia poszczególnych stawów	Nieodpowiednia – obiekty o powierzchni znacznie poniżej 100 lub powyżej 500 ha	1
Stan zaplecza rybackiego	Nieodpowiednia – brak lub niepełne zaplecze gospodarcze	0
Możliwość prowadzenia dodatkowej działalności związanej z obiektem stawowym	Dobre – walory krajobrazowe sprzyjające świadczeniu usług rekreacyjnych	3
Łączna suma punktów		59

Liczba uzyskanych punktów w ocenie końcowej kwalifikuje obiekt do grupy obiektów stawowych średnich (suma punktów w przedziale od 54 do 75).



### Określenie stopy kapitalizacji z rynku kapitałowego

Z powodu braku danych z rynku nieruchomości, stopę zwrotu kapitału obliczono z rynku kapitałowego, jak stopę dyskonta – przy założeniu, że strumień dochodów jest stały (w najbliższym czasie nie ma przesłanek potencjału wzrostu), stopa kapitalizacji  $R$  równa jest stopie dyskontowej  $r$ .

Stopę dyskontową określono na podstawie obserwacji zachowań inwestorów na rynkach kapitałowych:

Przy ustalaniu stopy kapitalizacji należy brać pod uwagę ryzyko operacyjne związane z możliwością nie osiągnięcia zakładanych przyszłych dochodów. Ryzyko operacyjne powinno dać nam odpowiedź na pytanie, przy jakim stopniu ryzyka można otrzymać dochody w poszczególnych latach na założonym poziomie

Przy szacowaniu stopy kapitalizacji należy uwzględnić dużo większe ryzyko finansowe związane z inwestycją w nieruchomość od długoterminowych lokat środków pieniężnych w bankach o najniższym ryzyku lub papierach wartościowych np. obligacji Skarbu Państwa wolnych od ryzyka.

W ten sposób rozumiana stopa kapitalizacji składa się z 3 elementów i jest funkcją następujących wielkości:

$$r = r_b + r_o + r_r$$

gdzie:  $r$  – stopa kapitalizacji

$r_b$  – wolna od ryzyka stopa procentowa (wielkość bazowa)

$r_o$  – ryzyko operacyjne

$r_r$  – ryzyko inwestowania na rynku polskim

### Obliczenia $r_b$ – wielkość bazowa

$$r_b = [(1 + r_1) / (1 + r_2) - 1]$$

$r_b$  – bezpieczna stopa realna /realna stopa zysku możliwa do uzyskania z inwestycji o minimalnym ryzyku, określana jest najczęściej na podstawie stopy oprocentowania długoterminowych obligacji Skarbu Państwa z uwzględnieniem stopy inflacji

$$r_b = (1 + \text{stopa rzeczywista}) : (1 + \text{stopa inflacji}) - 1$$

Oprocentowanie długoterminowych obligacji Skarbu Państwa

Kapitałów bezpiecznych, uwolnionych od inflacji (bony skarbowe)

Obligacje: 10-letnie – 7,00 %, 4-letnie 6,75 %, 3-letnie 6,05%, 2-letnie 6,00 %,

Rentowność bonów skarbowych 52- tygodniowych z datą wykupu 11.03.2009r. – 6,23 %

$$r_1 = (7,00\% + 6,75\% + 6,05\% + 6,00\% + 6,23\%) / 5 = 6,45\%$$

inflacja – 4,4 %

Realna stopa bazowa

$$r_b = [(1 + r_1) / (1 + r_2) - 1] = [(1 + 0,064) / (1 + 0,044) - 1] = 1,92 \%$$

### $r_o$ – ryzyko operacyjne

Ryzyko branżowe wyrażające procentową wartość premii za podjęcie ryzyka inwestowania w dany typ nieruchomości.

Dla potrzeb ustalenia indeksu ryzyka operacyjnego przyjmuje się trzy klasy ryzyka:

Niskie ryzyko - waga 2%

Średnie ryzyko - waga 2,5%

Wysokie ryzyko - waga 3%

Wysokość tego ryzyka zależy od perspektywy rozwoju branży, prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu i konkurencji, a także cech konkretnej nieruchomości, jej położenia, standardu technicznego, konieczności ponoszenia nakładów na remonty i adaptacje.

Dla potrzeb wyceny indeks ryzyka operacyjnego ( $r_o$ ) ustalono w następujący sposób:

Perspektywy rozwoju nieruchomości – niskie ryzyko = 2%

Prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu – duże ryzyko = 3%

Zdolność do generowania dochodu oraz tendencje – średnie ryzyko = 2,5%

Udział w rynku i stosunki konkurencyjne – średnie ryzyko = 2,5%



$$R_o = (2\% + 3\% + 2,5\% + 2,5\%)/4 = 2,5\%$$

$r_r$  – stopa ryzyka inwestowania na polskim rynku kapitałowym, uwzględniająca niewystarczającą stabilność ekonomiczną, przyczyniającą się do żądania przez inwestorów skrócenia okresu zwrotu kapitału. Procentowa wartość ryzyka inwestowania w nieruchomości na rynku krajowym kształtuje się na poziomie ok. 6-8,00%. Przyjęto 7 %.

Zatem:

$$r = r_b + r_o + r_r$$

$$r = 1,92\% + 2,50\% + 7,00\% = 11,42\%$$

Do obliczeń przyjęto wartość  $R = 11\%$

#### Określenie potencjalnego przychodu z powierzchni stawowej

W związku z tym, że obiekty stawowe nie są typowymi obiektami produkcyjnymi, dlatego też dla obliczenia przychodu posłużono się naturalną wydajnością stawów (zgodnie z tabelą Staffa – zestawienie znajduje się w poprzedniej części operatu). Wydajność z tego typu stawów wynosi 220 kg/ha.

Ceny karpia osiągane na rynku za 1 kg wynoszą 8,00 -12,00 zł. Przyjęto – 10,00 zł

$$\text{Wydajność naturalna} = 220 \text{ kg/ha} \times 11,34 \text{ ha} \times 10 \text{ zł/kg} = 24\,948,00 \text{ zł}$$

Związek Wędkarski Koło w Kurowie prowadzi sprzedaż kart dobowych dopuszczających do łowienia ryb na terenie dzierżawionych obiektów stawowych. Wykup takiej karty kosztuje 15 zł/dobę. Założono, że średnio dziennie wykupuje karty 5 wędkarzy. Przy obłożeniu 60 % dodatkowe przychody wyniosą:  $15 \text{ zł} \times 5 \times 365 \times 0,60 = 16\,425 \text{ zł}$ .

$$\text{Razem PDB wyniesie: } 24\,948 + 16\,425 \text{ zł} = 41\,373 \text{ zł}$$

#### Określenie poniesionych kosztów, usług

Koszty związane z zakupem narybka = 8100 zł

Koszty związane z konserwacją obiektów = 3000 zł

Koszty nadzoru = 5000 zł

Razem koszty = 16 100 zł

#### Określenie dochodu brutto użytkownika

$$\text{DBU} = P - KZ$$

$$\text{DBU} = 41\,373 - 16\,100,00 = 25\,273 \text{ zł}$$

#### Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości  $W_N$

$$W_N = \frac{D_N}{R}$$

$$W_N = \frac{25\,273}{0,11}$$

$$W_N = \frac{25\,273}{0,11} = 229.754,55 \text{ zł}$$

Przyjęto: 229.755 zł

#### Określenie wartości stawu wg optymalnego sposobu użytkowania

Zgodnie ze Standardem KSWP 1 rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości oraz jej powierzchnię stawową można ją przeznaczyć na stawy hodowlane-produkcyjne, które jednocześnie mogą pełnić swoją rolę rekreacyjną. Konieczne jest stworzenie odpowiednich warunków do hodowli ryby, tj.: oczyszczenie stawów, konserwacja urządzeń stawowych, zakup kwalifikowanego narybka, odpowiednie dokarmianie oraz nawożenie stawów. Stawy rybne przy odpowiednim nawodnieniu,



zarybieniu kwalifikowanym narybkiem (kroczek), odpowiednim wyżywieniu mogą osiągnąć wyższą niż naturalna wydajność. Zależna jest ona również od rodzaju gleby, na której znajduje się staw. Warunki glebowe szacowanego stawu są korzystne do osiągnięcia optymalnej wydajności produkcji ryby. Z informacji zasięgniętych od producentów ryb posiadających obiekty stawowe określono potencjalne przychody oraz poniesione koszty przy produkcji karpia. Z informacji uzyskanych u producentów karpia posiadających stawy hodowlane (miejscowości Wielgie, Policzna, Samokłęski) wynika, że wydajność karpia z 1 ha waha się od 500-1500 kg z 1ha. Wpływ na wydajność ma m.in.: rodzaj gleby, na której się ten staw znajduje, sposób prowadzenia stawów (nawożenie, konserwacje) oraz żywienia narybka. Przyjęto do obliczeń wydajność w wysokości 800 kg/ha

#### Określenie potencjalnego przychodu z powierzchni stawowej

Założenia:

Wydajność ryb (karpia) z 1 ha stawu około 800 kg

Ceny karpia osiągane na rynku za 1 kg wynoszą 8,00 -12,00 zł. Przyjęto – 10,00 zł

PDB = 800 kg/ha x 10 zł x 11,34 ha = 90 720 zł

#### Określenie poniesionych kosztów, usług

- Koszty związane z zakupem narybka -kwalifikowanego krocza

200 kg x 10 zł = 2000 zł/ha

11,34 ha x 2000 zł = 22680,00 zł

- koszty związane z zakupem paszy, przy założeniu, że na 1 kg przyrostu ryby potrzeba 3 kg paszy

koszt 1 kg paszy 0,90 zł; przyrost ryby na 1 ha wynosi: 800 kg – 200 kg (kroczek) = 600kg

3 kg x 600 kg (ryby z ha) x 11,34 ha x 0,90zł/kg = 18 370,8

Koszty związane z nawożeniem stawu, opieka weterynaryjna =4000 zł

Razem koszty: 22680,00 + 18 370,8 + 4000,00 = 45050,80 zł

#### Określenie dochodu brutto użytkownika

DBU = P – KZ

DBU = 90 720 – 45 050,80 = 45 669,20 zł

Wydatki operacyjne WO (koszty dostarczania mediów, podatki od nieruchomości,

konserwacja i naprawy bieżące, ubezpieczenie i ochrona) = 5000,00 zł

Określenie dochodu netto

DN = DBU – WO = 45.669,20 – 5000 = 40 669,20 zł

#### Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości  $W_N$

$$W_N = \frac{D_N}{R}$$

$$W_N = \frac{40.669,20}{0,11} = 369.720 \text{ zł}$$

Przyjęto  **$W_N = 369.720 \text{ zł}$**

Słownie: **trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia złotych**

## 10.2. Analiza wyniku końcowego wyceny

### Zestawienie wartości

1/ Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej obiektem pałacowo- parkowym wynosi:

**$W_{\text{obiektu pałacowo-parkowego}} = 1.512.008 \text{ zł}$**

*Słownie: milion pięćset dwanaście tysięcy osiem złotych*

2/ Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej stanowiącej park wynosi:

**$W_{\text{parku}} = 374 209 \text{ zł}$**

*Słownie: trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące dwieście dziewięć złotych*

3/ Wartość rynkowa budynku pałacowego murowanego o powierzchni użytkowej 1224,50 m<sup>2</sup> wynosi:

**$W_{\text{obiektu pałacowo-parkowego}} - W_{\text{parku}} = W_{\text{pałacu}}$**

**$W_{\text{pałacu}} = 1.512.008 \text{ zł} - 374.209 \text{ zł} = 1.137.799 \text{ zł}$**

**$W_{\text{pałacu}} = 1.137.799 \text{ zł}$**

*Słownie: milion sto trzydzieści siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych*

4/ Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej kompleks stawów wynosi:

**$W_{\text{stawów}} = 369.720 \text{ zł}$**

*Słownie: trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia złotych*

5/ Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektem pałacowo- parkowym ze stawami

**$W_{\text{nieruchomości pałacowo-parkowej ze stawami}} = 1.881.728 \text{ zł}$**

*Słownie: milion osiemset osiemdziesiąt jeden tysięcy siedemset dwadzieścia osiem złotych*





## Zestawienie wartości

	nieruchomość gruntowa zabudowana pałacem	nieruchomość gruntowa stanowiąca park	nieruchomość gruntowa stanowiąca stawy	nieruchomość gruntowa zabudowana obiektem pałacowo- parkowym ze stawami
Wartość rynkowa w zł	<b>1.137.799 zł</b>	<b>374.209 zł</b>	<b>369.720 zł</b>	<b>1.881.728 zł</b>

- Oszacowana wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem pałacowym o powierzchni użytkowej 1224,5 m<sup>2</sup> na działce o powierzchni 6,62 ha w wysokości **929,19 zł** odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym kupna- sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym. Określona wartość 1 m<sup>2</sup> mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną. Otrzymany wynik można więc uznać za realny i nie zawyżony.
- Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej odnosi się do aktualnego (na dzień wyceny) stanu prawnego nieruchomości oraz sposobu użytkowania.
- Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości nie obejmuje kosztów związanych z jej sprzedażą, również podatku VAT.



## 11. Klauzule publikacji i wykorzystania

1. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
2. Autor operatu nie udziela gwarancji, co do aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania
3. Wyciąg z operatu szacunkowego wyceny nieruchomości został sporządzony i będzie przekazany organom prowadzącym kataster nieruchomości, w terminie trzech miesięcy od dnia jego sporządzenia (art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami)
4. Wartość nieruchomości nie jest zwiększona o sumę podatków (w szczególności podatku VAT) i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem
5. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia ewentualnych obciążeń hipotecznych, w tym także ewentualnej hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa, ani innych zobowiązań.
6. Operat może być wykorzystany wyłącznie w celu, dla którego został sporządzony, określonym w punkcie 3 operatu.
7. Rzecznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady prawne i fizyczne wycenianej nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie dokumentów określających stan prawny i fizyczny nieruchomości w toku wizji lokalnej, wywiadu z właścicielem nieruchomości, oraz ze względu na brak możliwości wykorzystania dokumentów istotnych dla wyceny nieujawnionych w toku wyceny.
8. Operat ani jego fragmenty nie mogą być publikowane bez zgody autora wyceny lub bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
9. Zastrzega się:
  - Konieczność aktualizacji wyceny w związku z upływem czasu, w którym mogą nastąpić zmiany na rynku nieruchomości (zmiana popytu, podaży, otoczenia nieruchomości),
  - Konieczność dokonania ponownej wyceny w przypadku ewentualnych zmian stanu fizycznego lub prawnego nieruchomości związanego z cechami użytkowymi nieruchomości,
  - Możliwość wystąpienia różnicy pomiędzy przewidywaną ceną a oszacowaną wartością rynkową nieruchomości w przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką nieujawnioną w KW.



## 12. Zestawienie załączników

1. Odpisy z ksiąg wieczystych KW nr 42618 i KW nr 42729 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Puławach w Wydziale Ksiąg Wieczystych stanowiące załącznik Nr 1.
2. Wypis z rejestru gruntów – załącznik nr 2
3. Mapa ewidencyjna – załącznik nr 3
4. Protokół z oględzin nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, przeprowadzonych w dniu 5 lipca 2008 r. stanowiący załącznik Nr 4
5. Zaświadczenie o wpisie do rejestru zabytków, stanowiące załącznik nr 5
6. Dokumentacja fotograficzna- załącznik nr 6

**Opracowała:**

***Emilia Wawrzonek***

Lublin, 15 lipca 2008 r.



## **PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ KW NR 42618**

### **1/Księga wieczysta**

Nieruchomość gruntowa zabudowana obiektem pałacowo- parkowym posiada założoną księgę wieczystą KW Nr 42618 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Puławach w Wydziale Ksiąg Wieczystych.

### **2/ Rodzaj praw i władający nieruchomością**

Z informacji zawartych w dziale I i II księgi wieczystej wynika, że:

- Nieruchomość położona jest w miejscowości Olesin, Gm. Kurów
- Nieruchomość składa się z działek nr 148/1, 148/3 i 148/4 o powierzchni 6,62 ha
- Nieruchomość stanowi własność Gminy Kurów

### **3/ Ograniczenia i obciążenia nieruchomości, wpis do rejestru zabytków**

W dziale III – „Ciężary i ograniczenia” - brak

W dziale IV – „Hipoteka” – brak

- nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków

Podpis sporządzającego odpis

Lublin, dnia 2 lipca 2008 r.  
Miejscowość i data





# PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR 42729

## 1/ Księga wieczysta

Nieruchomość gruntowa stanowiąca kompleks stawów posiada założoną księgę wieczystą KW Nr 42729 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Puławach w Wydziale Ksiąg Wieczystych.

## 2/ Rodzaj praw i władający nieruchomością

Z informacji zawartych w dziale I i II księgi wieczystej wynika, że:

- Nieruchomość położona jest w miejscowości Olesin, Gm. Kurów
- Nieruchomość składa się z działek nr 181 i 182 o powierzchni 11,34 ha
- Nieruchomość stanowi własność Gminy Kurów

## 3/ Ograniczenia i obciążenia nieruchomości, wpis do rejestru zabytków

W dziale III – „Ciężary i ograniczenia” - brak

W dziale IV – „Hipoteka” – brak

- nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków

Podpis sporządzającego odpis

Lublin, dnia 2 lipca 2008 r.

Miejscowość i data



Zatwierdził w Ł

**STAROSTWO POWIATOWE**  
**w Puławach**  
**24-100 Puławy, Al. Królewska 19**

Województwo : **lubelskie**  
Powiat : **Puławy**  
Jednostka ewidencyjna : **KURÓW**  
Obręb : **12 OLESIN**

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2008-07-15

Jednostka rejestrowa : **G.59**

Podmiot ewidencyjny				Charakter własności / władania			Udział	
1 GMINA KURÓW Lubelska 35; 24-170 Kurów;				własność			1/1	
działki	Ark.	Położenie działki	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności	Opis użytku		Klasa	Pow. už. [ha]
1	1		6.25	AN 2232/99	Ls	Ls	II	4.89
				AN18/97-4.01.97	Br	Ls	II	1.36
				KW 42618				
				SŁ.PRZEJAZDU				
3	1		0.26	AN18/97	Ls	Ls	II	0.24
				AN2232/99	Br	Ls	II	0.02
				KW 42618				
4	1		0.11	AN 18/97-4.01.97	Ls	Ls	II	0.11
				AN 2232/99.05.				
				KW 42618				
	1		10.71	KW 42729	Wsr	Ł	IV	1.24
					Wsr	Ł	V	2.15
					Wsr	Ps	IV	4.68
					Wsr			2.64
2	1		0.63	KW 42729	Ł	Ł	IV	0.63

Razem powierzchnia działek : 17.96 ha

Słownie : siedemnaście ha. dziewięćdziesiąt sześć ar.

Cała jednostka rejestrowa: 18.19 ha

Słownie : osiemnaście ha. dziewiętnaście ar.

Sporządził : Krystyna Kamola

Z up. STAROSTY  
*Krystyna Kamola*  
Inspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii  
Katastru i Nieruchomości



## Załącznik nr 4

# PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

### 1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:

ADRES: Olesin

OBREB: Olesin

DZIAŁKA NR : 148/1, 148/3, 148/4, 181, 182

POWIERZCHNIA: 17,96 ha

WŁAŚCICIEL: Gmina Kurów

### 2. USTALENIA DOKONANE W TRAKCIE OGŁĘDZIN:

A. RODZAJ NIERUCHOMOŚCI:		1	1- zabudowana, 2- niezabudowana
A.1. Położenie:		Nieruchomość położona w miejscowości Olesin, gmina Kurów, Powiat puławski, województwo lubelskie, około 1 km od Kurowa, 1 km od szosy Lublin- Kurów, 32 km od Lublina, 16 km od Puław.	
A.2. Otoczenie:		Nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i pól uprawnych.	
A.3. Dojazd:		Dojazd i dostęp do nieruchomości średnio dogodny. Do nieruchomości dojeżdża się drogą utwardzoną od szosy Kurów- Płonki. Dostępność do komunikacji dogodna- najbliższe przystanki komunikacji znajdują się przy szosie Kurów- Płonki. Urzędy administracji publicznej znajdują się w Kurowie, siedzibie władz gminnych.	
A.4. Komunikacja:		Dostępność do jednostek usługowych: centrum handlowo- usługowe- ok. 3 km przystanek autobusowy MPK- ok. 300 m urzędy administracji publicznej- ok. 3 m	
A.5. Przyłącze wodociągowe:	1	1- z sieci miejskiej, 2- brak, 3- woda ze studni głębinowej	
A.6. Przyłącze energetyczne:	1	1- jest, 2- brak	
A.7. Przyłącze gazowe:	1	1- jest, 2- brak	
A.8. Przyłącze telefoniczne:	1	1- jest, 2- brak	
A.9. Przyłącze kanalizacji:	1	1- jest, 2- brak	
A.10. Kształt:	1	1- regularny, 2- nieregularny	
A.11. Konfiguracja terenu:	1	1- dobra, 2- słaba	

### B. RODZAJ BUDYNKU

B.1. Nazwa budynku	budynek pałacowy		
B.2. Rodzaj zabudowy	1	1-wolnostojący; 2-bliźniak; 3-zabudowa szeregowa;	

### C. DANE O BUDYNKU

C.1. Rok budowy	1782	C.4. Liczba kondygnacji nadziemnych	2	C.7. p.u. (m <sup>2</sup> ):	1224,5
C.2. Rok remontu kapitalnego:	- 2001	C.5. Liczba kondygnacji podziemnych	1	C.8. p.o. (m <sup>2</sup> )	
C.3. Rok modernizacji:	-	C.6. p.z. (m <sup>2</sup> ):	762,10	C.9. kub (m <sup>3</sup> ):	6924,40
C.10. Podpiwniczenie:	2	C.11. Poddasze użytkowe:	3	C.12. Strych:	1
1- nie ma		1- nie ma		1- nie ma	
2- jest		2- jest		2- jest	
3- częściowe		3- w części		3- są	

## D. KONSTRUKCJA, TECHNOLOGIA, STAN TECHNICZNY

D.1. Ściany: 2	D.2. Stropy: 3, 4	D.3. Schody: 3	D.4. Dach: 3
1. drewniane	1. palne	1. palne	1. palny
2. ceglane	2. niepalne	2. niepalne	2. niepalny
3. betonowe	3. drewniane	3. drewniane	3. drewniany
4. żelbetowe	4. ceramiczne	4. ceramiczne	4. stalowy
5. murowane	5. żelbetowe	5. żelbetowe	5. żelbetowy
6. stalowe	6. stalowe	6. stalowe	6. stropodach
7. inne:	7. inne:	7. inne:	7. inny:
D.5. Technologia: 1	D.6. Uwagi dotyczące stanu technicznego:		
1- tradycyjna	5- monolityczna	Stan techniczny budynku oceniono jako zły	
2- tradycyjna udoskonalona	6- kanadyjska		
3- wielkopłytkowa	7- inna:		
4- wielkoblokowa			

## E. INSTALACJE, URZĄDZENIA, STAN TECHNICZNY

E.1. Woda	1	0- nie ma; 1- sieciowa; 2- lokalna;
E.2. c.c.w.	2	0- nie ma; 1- sieciowa; 2- lokalna;
E.3. Kanalizacja	1	0- nie ma; 1- sieciowa; 2- lokalna;
E.4. Energia elektryczna	1	0- nie ma; 1- sieciowa; 2- lokalna;
E.5. Gaz	1	0- nie ma; 1- sieciowy; 2- lokalny;
E.6. Ogrzewanie	2	0- nie ma; 1- sieciowe; 2- lokalne; 3- piecowe; 4- gazowe; 5- elektryczne; 9- inne;
E.7. Winda	0	0- nie ma; 1- jest;
E.8. Stan techniczny	5	1- b. dobry; 2- dobry; 3- średni; 4- zadowalający; 5- pogorszony; zły

### 3. UWAGI

Pałac obecnie stanowi budynek murowany, jednopiętrowy, zbudowany na planie rozszerzonego trójkąta. Budynek jest zrujnowany, w bardzo złym stanie technicznym. Pozostałością dawnego kompleksu pałacowo-parkowego jest teren o powierzchni około 6,62 ha o kształcie zbliżonym do trójkąta, stanowiący obecnie park z drzewostanem liściastym. Występują tu takie gatunki drzew jak: graby, klony, kasztanowce, olchy, buk pospolity (odmiana czerwonołistna), grupa jaworów, topole białe, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy. W parku znajduje się trybuna z 1973 roku. W parku zachowany został jeszcze ślad alei lipowej o szerokości 12 metrów na osi pałacu. Park jest w stanie zaniedbanym, porośnięty dzikimi krzakami. W części południowo-wschodniej w dolinie rzeki Kurówka znajduje się zespół stawów o powierzchni około 11 ha, z wyspą. Stawy są częściowo zarybione. Stan techniczny budynku oceniono jako zły. W trakcie oględzin stwierdzono wady i usterki techniczne, które wpływają negatywnie na wartość budynku i nie pozwalają na jego racjonalne wykorzystanie. Budynek nadaje się do kapitalnego remontu. W trakcie oględzin zaobserwowano znaczne ubytki w ścianach zewnętrznych budynku, odpadający tynk, zawilgocenie murów, dach skorodowany, znaczne ubytki w pokryciu dachowym, szczeliny w ścianach, ubytki w stropach, brak okien- otwory okienne zamurowano, brak balustrad tarasowych, brak podłóg, brak izolacji poziomej i pionowej piwnic i ścian fundamentowych.

Data i podpis



2 lipca 2008 r.



URZĄD WOJEWÓDZKI

MKD.C-800/1/79

Lublin, dnia 21 sierpnia 1979 r.

KL.IV. 5349/13/79

Nr rejestru Dział A/789

Wojewódzki Ośrodek Postępu  
Rolniczego

w Końskowoli

Ośrodek Szkolenia Kursowego

w Kurowie

## D E C Y Z J A

w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków

Na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 14 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dn. 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach /Dz.U. nr 10 poz. 48/ wpisuje się do rejestru zabytków województwa lubelskiego zespół pałacowo-parkowy w Olesinie gm. Kurów, w granicach określonych na załączonym planie, będącym integralną częścią niniejszej decyzji.

Decyzja obejmuje pałac z w. XIX, o charakterze klasycystycznym, ukształtowanie terenu, drzewostan, układ wodny z groblami, czter rzędową aleję dojazdową w kierunku wsi Kłoda oraz fragmenty małej architektury i głązy na terenie parku.

U z a s a d n i e n i e: zespół jest częścią wielkiego założenia ogrodowego Kurów-Olesin powstałego w połowie w. XVIII z inicjatywy braci Ignacego i Stanisława Kostki Potockich na terenie, który od XV w. stanowił siedzibę rodu Kurowskich a następnie Zbąskich piastujących wysokie godności w województwie lubelskim.

Decyzja jest ostateczna w administracyjnym trybie instancji i natychmiast wykonalna.

Załączniki:

1. plan
2. pouczenie

Decyzję otrzymują:

1. Wojewódzki Ośrodek Postępu Rolniczego w Końskowoli
2. Naczelnik Gminy w Kurowie
3. Wojewódzki Zarząd Rozbudowy Miast i Osiedli Wiejskich w Lublinie
4. Wojewódzki Konserwator Przyrody w Lublinie
5. Muzeum Kazimierza Dolnego
6. Ministerstwo Kultury i Sztuki

*M. J. J.*  
Załącznik nr 5  
Załącznik nr 5











