

„DOMLEX” Biuro Wyceny Nieruchomości
Rzecznawca majątkowy Lech Domagalski
Wielka Wieś, ul. Kwiatowa 45, 64-320 Buk
e-mail: lechdomagalski@o2.pl, kom. 601 160 987

OPERAT SZACUNKOWY WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ OBIEKTEM PAŁACOWO - PARKOWYM



Lokalizacja:

Województwo wielkopolskie
Powiat kościański
Gmina Śmigiel
Obręb Żegrówko
Działka ewid. nr 7114/13

Własność:

Skarb Państwa – PGL Lasy Państwowe
Nadleśnictwo Kościan

Data wyceny i poziom cen:

20.04.2023 r.

Data określenia stanu nieruchomości:

12.04.2023 r.

Data wizji terenowej:

12.04.2023 r.

Opracowanie:

Lech Domagalski
Tomasz Domagalski



WYCIĄG
Z OPERATU SZACUNKOWEGO
z dnia 20 kwietnia 2023 r.

1. RODZAJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca obiekt pałacowo – parkowy położona w obrębie Żegrówko, gmina Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie.

2. CEL I ZAKRES WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży. Zakresem objęto nieruchomość stanowiącą działkę ewid. nr 7114/13 położoną w obrębie Żegrówko w gminie Śmigiel stanowiącą obiekt pałacowo - parkowy, zabudowany budynkiem spełniającym funkcję mieszkalno - biurową.

3. DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI

Oznaczenia w ewidencji gruntów :

województwo	-	wielkopolskie
powiat	-	kościański
gmina	-	Śmigiel
obręb	-	Żegrówko
działka ewid. nr	-	7114/13
powierzchnia	-	2,2348 ha
księga wieczysta	-	PO1K/00040898/2

4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej zapisanej w KW PO1K/00040898/2 położonej w obrębie Żegrówko w gminie Śmigiel, powiat kościański, województwo wielkopolskie. Wyceniana działka ewidencyjna nr 7114/13 o powierzchni 2,2348 ha stanowi zespół pałacowo - parkowy. Lokalizacja nieruchomości na terenach kompleksu leśnego PGL Nadleśnictwa Kościan. Grunt w części zabudowany jest budynkiem byłego dworu, użytkowanym do niedawna jako zaplecze dla pracowników lasów państwowych Nadleśnictwa Kościan i jako biuro. Obecnie, tj. od kilku lat budynek nie jest użytkowany. Część nieruchomości wokół pałacu stanowi zabytkowy park, w którym występują drzewa oraz krzewy liściaste i iglaste różnych klas wieku. Zespół pałacowo parkowy wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rej: 1555/A z 11.08.1995r.

5. WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Skarb Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kościan

6. DATY ZWIĄZANE Z OPERATEM SZACUNKOWYM

Data wizji terenowej	25.03.2021 r., 12.04.2023 r.
Data stanu nieruchomości	12.04.2023 r.
Data poziomu cen rynkowych	20.04.2023 r.
Data oszacowania wartości oraz opracowania operatu	20.04.2023 r.

7. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej obiekt pałacowo parkowy zlokalizowany w Żegrówku – działka ewid. nr 7114/13 o powierzchni 2,2348 ha wynosi:	823 700,00 zł
słownie: osiemset dwadzieścia trzy tysiące siedemset złotych.	
W tym wartość gruntu działki nr 7114/13 o pow. 2,2348 ha (53 400,00 + 154 000,00) wynosi:	207 400,00 zł
słownie: dwieście siedem tysięcy czterysta złotych.	



SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
I. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY	
II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	
III. METODA WYCENY.....	
IV. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ.....	
V. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU POD BUDYNKIEM.....	
VI. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU PARKOWEGO.....	
VII. ZESTAWIENIE WARTOŚCI.....	
VIII. UZASADNIENIE WYCENY.....	
IX. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	

ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Odpis KW nr PO1K/00040898/2
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Wrys z mapy ewidencyjnej
5. Zaświadczenie o przeznaczeniu gruntu
6. Dokumentacja dotycząca wpisania do rejestru zabytków oraz podziału nieruchomości
7. Dokumentacja budynku pałacu - szkice
8. Dokumentacja parku – zestawienie nasadzeń
9. Kserokopia polisy ubezpieczeniowej

I. PRZEDMIOT, CEL I PODSTAWY WYCENY

I.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa - działka ewid. nr 7114/13 stanowiąca obiekt pałacowo – parkowy położona w obrębie Żegrówko na terenach wiejskich gminy Śmigiel w powiecie kościańskim, województwo wielkopolskie. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości dla prawa własności.

I.2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży.

I.3. DATA OPRACOWANIA I POZIOM CEN

Wartość nieruchomości oszacowano według jej stanu prawnego i faktycznego oraz poziomu cen na daty:

Data wizji terenowej	25.03.2021 r., 12.04.2023 r.
Data stanu nieruchomości	12.04.2023 r.
Data poziomu cen rynkowych	20.04.2023 r.
Data oszacowania wartości oraz opracowania operatu	20.04.2023 r.

I.4. PODSTAWY FORMALNE

- Zlecenie Nadleśnictwa Kościan z dnia 3 kwietnia 2023r. na oszacowanie wartości nieruchomości - dla Domlex Lech Domagalski
- Uprawnienia autora operatu do szacowania wartości nieruchomości.

I.5. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 555 z późn. zm.)

I.6. PODSTAWY MERYTORYCZNE I ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Wizja terenowa nieruchomości przeprowadzona dnia 25.03.2021r., oraz 12.04.2023r.
- Dokumenty otrzymane od Zleceniodawcy,
- Dane z notowań transakcyjnych kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych z terenów województwa wielkopolskiego oraz województw sąsiednich,
- Dane zebrane podczas wizji terenowej,
- Inwentaryzacja obiektu budowlanego,
- Oględziny parku.

I.7. PODSTAWY METODYCZNE

- Wycena nieruchomości, skrypty ART. Olsztyn pod red. Prof. A. Hopfera.
- Szacowanie gruntów, budynków i lokali. Praca zbiorowa. W. Kłopotyński, W. Potasznik, W. Wilkowski.
- Nieruchomość a rynek, Ewa Kucharska – Stasiak,
- Literatura fachowa z zakresu szacowania nieruchomości.

II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

II.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość gruntowa - działka ewidencyjna nr 7114/13 (po podziale) jest własnością Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kościan. Stan prawny nieruchomości ustalony został na podstawie Księgi Wieczystej nr PO1K/00040898/2 oraz danych z ewidencji gruntów. W dziale III KW wpisy nie dotyczące przedmiotowej działki wg załącznika. Dział IV KW wolny od wpisów. Odpis KW nr PO1K/00040898/2 stanowi załącznik do operatu.

II.2. DANE EWIDENCYJNE

STRUKTURA GLEB, RODZAJE I KLASY BONITACYJNE

województwo	wielkopolskie
powiat	kościański
gmina	Śmigiel
obręb	Żegrówko
działka ewid. nr	7114/13
księga wieczysta	PO1K/00040898/2
powierzchnia	2,2348 ha

NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI	RODZAJ UŻYTKÓW I KLASA	POWIERZCHNIA W HA
7114/13	Bz	2,0373
	B	0,1975
		2,2348

II.3. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z zaświadczeniem Gmina Śmigiel nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel oraz nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Śmigiel zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Śmigla Nr XXVIII/322/2001 z dnia 17.05.2001 r. ze zmianami działka ewid. nr 7114/13 położona w miejscowości Żegrówko, obręb Żegrówko znajduje się w części w strukturze przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego oraz w części stanowi las. Ponadto ww działka znajduje się w strukturze o najwyższych walorach kulturowych.

Zaświadczenie stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Zgodnie z ewidencją grunt działki stanowi:

- teren parku (Bz – tereny rekreacyjno wypoczynkowe) : 2,0373 ha
- obszar związany z budynkiem pałacu (B – tereny mieszkaniowe) : 0,1975 ha

II.4. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

II.4.1. OPIS OGÓLNY NIERUCHOMOŚCI

Nieodłącznym elementem krajobrazu kulturowego Wielkopolski są dawne siedziby ziemiańskie składające się z dworu lub pałacu otoczonego parkiem. Są to zarówno skromne siedziby jak i imponujące rezydencje. Zdecydowana większość pałaców i dworów to budowle murowane. Ziemiańskie siedziby otoczone były i są parkami w przeważającej mierze o formie założeń krajobrazowych i ogrodowych. Siedzibom majątków towarzyszyła często zabudowa gospodarska do obsługi terenów uprawianych rolniczo czy hodowli zwierząt. Tylko nieliczne obiekty pałacowo parkowe zachowały się w dobrej formie do czasów obecnych. Większość z powodu braku dbałości o ich stan dotrwała do dziś w złym czy też niezadowolającym stanie. Wymagają one aktualnie kosztownych remontów i modernizacji a rynek nabywców jest bardzo ograniczony. Rezydencje ziemiańskie w Wielkopolsce w większości uznane za zabytki prezentują różne style, od barokowych przez klasycystyczne do budynków o stylach mieszanych zawierających elementy architektury francuskiej, angielskiej czy włoskiej. Wyposażenie dworów i pałaców oraz drzewostany i zadrzewienia tworzące parki uległy zniszczeniu w czasie II wojny światowej i okresie powojennym kiedy to były porzucone względnie wykorzystywane do różnych celów przez Państwowe Gospodarstwa Rolne. Jednym z takich historycznych miejsc jest pałac z otaczającym go parkiem w obrębie Żegrówko wybudowany w roku 1894 wchodzący w XIX wieku w skład dóbr rycerskich Żegrowo. Obiekt zmieniał wielokrotnie właścicieli by po II wojnie jako własność Skarbu Państwa przejść pod zarząd Lasów Państwowych Nadleśnictwo Kościan. Żegrówko to wieś zlokalizowana w południowo – zachodniej części powiatu kościańskiego w gminie Śmigiel. Od tej strony powiat kościański sąsiaduje z powiatem wolsztyńskim. Żegrówko położone jest około 6 km na północny – zachód od Śmigla będącego siedzibą gminy. Lokalizacja miejscowości ok. 27 km na północ od Leszna oraz około 65 km od Poznania. Wieś ma charakter rolniczo – turystyczny i składa się z dwóch części stanowiących osobne osady. Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest na skraju kompleksu leśnego. Sąsiedztwo terenów leśnych, rolnych, zadrzewień oraz dawniej użytkowanych stawów rybnych. Od zachodu sąsiedztwo zabudowań gospodarczych oraz terenów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w różnej zabudowie. Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej zapisanej w KW PO1K/00040898/2 położonej w obrębie Żegrówko w gminie Śmigiel. Wyceniana wydzielona działka ewid. nr 7114/13 stanowi zespół pałacowo - parkowy na gruncie o powierzchni 2,2348 ha. Lokalizacja nieruchomości na terenach kompleksu leśnego PGL Nadleśnictwa Kościan. Grunt w części zabudowany jest budynkiem byłego pałacu – dworu użytkowanym do niedawna dla celów mieszkalno – biurowych Nadleśnictwa Kościan. Obecnie tj. od kilku lat budynek nie jest użytkowany. Część nieruchomości poza zabudową stanowi park, który tworzą 392 drzewa różnych gatunków i w różnym wieku. Grunt parku w chwili obecnej nie jest zagospodarowany i od kilkunastu lat zarasta przypadkowymi roślinami pospolitymi w drodze sukcesji naturalnej. Zespół pałacowo parkowy wpisany jest do rejestru zabytków pod nr rej: 1555/A z 11.08.1995r.



II.4.2. OPIS PAŁACU

Pałac wybudowany został w drugiej połowie XIX w. Początkowo był to niewielki parterowy budynek spełniający funkcję mieszkalną. Do istniejącego obiektu została dobudowana dwukondygnacyjna część, która w dalszym etapie została rozbudowana o część trzykondygnacyjną. Na początku XX w. budynek rozbudowano od południowej strony o parterową dobudówkę z płaskim dachem. W obecnej chwili budynek stanowi obiekt o zróżnicowanej bryle. Obiekt wolnostojący o konstrukcji tradycyjnej – murowany wzniesiony na fundamentach z kamienia. Ściany murowane z cegły, otynkowane tynkami cementowo – wapiennymi, nieocieplone. Część budynku o trzech kondygnacjach nadziemnych z czego najwyższą stanowi nieużytkowy strych wraz z wieżyczką krytą dachem z blachy. W części południowej obiekt dwukondygnacyjny z użytkowym piętrem, bez strychu. Pozostała część budynku jest parterowa i pokryta dachem płaskim. Obiekt pałacu jest w części podpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku (parter oraz piętro) wynosi łącznie na podstawie wykonanego pomiaru 597,47 m². Powierzchnia piwnic wynosi łącznie 264,38 m². Część pomieszczeń na piętrze budynku stanowi nieużytkowe pomieszczenia strychu (pomieszczenia pod skosami dachu). Strych budynku ponad piętrem nieużytkowy. Stropy w budynku drewniane z belek, sufity drewniane, wyłożone warstwą trzciny i gliny. Podłogi drewniane (w części pokryte wykładzinami pcv) oraz betonowe. W pomieszczeniach użytkowanych dotychczas jako łazienki, kuchnie oraz w korytarzach posadzki betonowe wyłożone płytkami ceramicznymi. Ściany wewnątrz budynku malowane farbami emulsyjnymi, wyłożone tapetami i fragmentami sklejki drewnianej. W korytarzach oraz na klatkach schodowych część ścian malowana farbą olejną. Sufity malowane farbami, w części wyłożone płytami sklejki. Stolarka okienna stara drewniana, skrzynkowa, kilka okien pcv wymienionych wspólnie.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna oraz wewnętrzna drewniana, stara. Konstrukcja dachu na obu częściach budynku drewniana. W części wyższej (trzykondygnacyjnej ze strychem oraz dwukondygnacyjnej z poddaszem) konstrukcja dachu dwu i wielospadowa pokryta dachówką ceramiczną. W części parterowej, jednokondygnacyjnej konstrukcja dachu płaskiego pokryta papą. Stropy piwnic łukowe wsparte na ścianach nośnych murowanych. Rynny i rury spustowe metalowe. Obiekt wyposażony jest w instalacje:

- wody z wodociągu wiejskiego,
- elektryczną, przyłączy na działce,
- kanalizacyjną do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na gruncie działki.

Budynek wyposażony jest w nieczynną instalację centralnego ogrzewania zasilaną z pieca zlokalizowanego w pomieszczeniu kotłowni. W chwili obecnej brak pieca oraz części instalacji. W budynku brak grzejników, rury o znacznym zużyciu. Instalacja jest niekompletna i w obecnym stanie nie nadaje się do dalszej eksploatacji. W pomieszczeniach znajduje się kilka starych pieców kaflowych. Piece podłączone są do kominów, z których część posiada przewody wentylacyjne. Kominy murowane o średnim stanie technicznym. Przy budynku od strony frontowej zlokalizowany jest komin murowany z cegły, komin ogrzewania centralnego wybudowany współcześnie na potrzeby mieszkaniowe.

II.4.3. OPIS STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Budynek z uwagi na stan techniczny i użytkowy wymaga remontu i modernizacji.

Widoczne zużycie elementów konstrukcyjnych:

- pęknięcia murów,
- ubytki fundamentów,
- ubytki tynków,
- stan techniczny konstrukcji drewnianej dachu średni (normatywne zużycie z racji wieku),
- stan techniczny pokrycia dachu niezadowalający (widoczne ubytki oraz nieszczelności pokrycia dachowego na wszystkich częściach budynku),
- zużycie drewnianych stropów, miejscami znaczne,
- znaczne zużycie drewnianych podłóg,
- znaczne zużycie stolarki okiennej i drzwiowej (nieszczelności, odkształcenia, ubytki),
- zużycie instalacji elektrycznej wewnątrz budynku (brak części instalacji)
- zużycie instalacji wodno – kanalizacyjnej (brak części instalacji).
- braki w instal. centralnego ogrzewania (brak grzejników, zużycie i zniszczenie rur).

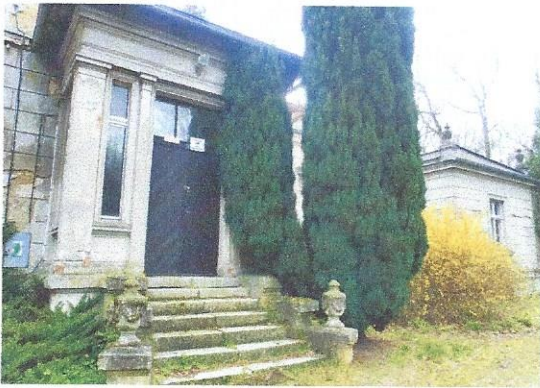
W kilku miejscach nieszczelności dachu doprowadziły do zawilgocenia ścian i stropów, czego efektem jest zagrzybienie części ścian budynku.

W ostatnich kilkunastu latach (w okresie użytkowania) przeprowadzone były drobne remonty i modernizacje, w ramach których wykonano następujące prace:

- wykończenie niewielkiej części podłóg i ścian płytkami ceramicznymi,
- wymiana kilku okien na pcv,
- malowanie ścian i sufitów,
- wyłożenie podłóg wykładzinami pcv.

Powyższe elementy stanowiły drobne nakłady na bieżące utrzymanie nieruchomości. Opisany stan techniczny w porównaniu do nieruchomości porównawczych przyjęto jako średni zgodnie z tabelą cech zawartą w pkt. III.3.

Przedstawiony powyżej stan budynku prezentuje dokumentacja zdjęciowa będąca załącznikiem do operatu.



II.4.4. OPIS CZĘŚCI TERENU DZIAŁKI STANOWIĄCEGO PARK

Park krajobrazowy założony w 2 poł. XIX w. Dominują w nim stare drzewa liściaste (od 100-200 lat). Od strony szosy tj. w części północnej działki rośnie kilkanaście znacznie starszych okazów pomnikowych gatunku dęb (200-400 lat). Przy wjeździe do parku od strony szosy zachowały się fragmenty dawnych bram wjazdowych. Park o dużym potencjale przyrodniczym i krajobrazowym, choć obecnie zaniedbany, po rewitalizacji będzie mógł stanowić cenny element obiektu. W celu oceny stanu atrakcyjności przyrodniczej, zabytkowej i użytkowej parku pałacowego dokonano oględzin występujących w otoczeniu pałacu roślin na powierzchni działki obejmującej około 2 ha (zgodnie z ewidencją 2,0373 ha). W trakcie oględzin parku wykonano pomiar obwodów poszczególnych gatunków drzew oraz ich wysokości i zestawiono w tabeli stanowiącej załącznik do operatu. Kilka drzew dębu szyp. to oznaczone pomniki przyrody. Drzewa dębu, lipy, cisa i czeremchy w łącznej liczbie 31 sztuk kwalifikują się do uznania za pomniki przyrody. Obwody na wysokości pierśnicy 19 szt. dębu szyp. 1 lipy, 3 szt. czeremchy i 8 szt. cisów przekraczają minimalny obwód określony w załączniku do rozporządzenia z dnia 4 grudnia 2017r. w sprawie uznawania tworów przyrody żywej i nieożywionej za pomniki przyrody. Szereg innych drzew gatunku dęb szyp. w liczbie 21 sztuk posiada obwód powyżej 200 cm. W parku widoczne ścieżki kończące się dawniej 3 bramami z których pozostały do dziś jedynie słupy betonowe. Wiele drzew usycha, liczne są powyginane, pochylone i popękane. Drzew suchych w parku nie uwzględniono w zestawieniu jak i drzew i krzewów młodych gatunków pospolitych liściastych z samosiewu bez znaczenia dla kompozycji parku. Z interesujących gatunków drzew występujących na działce a opisanych w trakcie inwentaryzacji wykonanej na potrzeby wyceny występują: skrzydłorzecze kaukaskie, cisy, graby, lipy, klony kilku gatunków, sosny V i VI klasy wieku oraz inne pospolite drzewa liściaste. Park wymaga uporządkowania, wycięcia części drzew i krzewów, które pojawiły się drodze sukcesji naturalnej z odrośli i samosiewu. Drzewa te i krzewy zarastają park, który po koniecznej rewitalizacji może odzyskać swój niepowtarzalny charakter i stać się miejscem o wysokich walorach rekreacyjno – wypoczynkowych. Część drzew usycha, drzewa pękają, odpadają konary i gałęzie, pnie są pochylone. Najstarsze dęby wymagają zabezpieczenia i czynności pielęgnacyjnych (dziuple, pęknięcia).



III . METODA WYCENY

III.1. PRAWNE PODSTAWY WYCENY, UZASADNIENIE ZASTOSOWANEJ PROCEDURY

Procedura określania wartości rynkowej nieruchomości zawarta jest w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami). Wartość rynkową nieruchomości określa się w oparciu o uregulowania zawarte w art. 150, ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Art. 151 ust.1 w/w ustawy definiuje pojęcie wartości rynkowej:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”

Wartość rynkową nieruchomości określa się podejściem porównawczym lub dochodowym. Art. 153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyjaśnia istotę podejścia porównawczego:

„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia

21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz.555):

„Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.” „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”

Z uwagi na rodzaj i funkcję nieruchomości oraz znane transakcje rynkowe wyceny dokonano podejściem porównawczym.

III.2. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Obowiązujące przepisy prawne nakładają obowiązek szacowania wartości rynkowej nieruchomości – WR. Wartość nieruchomości określa się przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. W operacie oszacowano wartość nieruchomości dla prawa własności. Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania (studium gminne), sposób użytkowania, możliwości zagospodarowania, powierzchnię gruntu, stan techniczny budynku oraz jego walory architektoniczne, stan zadrzewienia oraz walory przyrodnicze parku, a także inne cechy wartość nieruchomości oszacowano w oparciu o posiadane dane transakcyjne na nieruchomości z rynku rozszerzonego Wielkopolski oraz innych województw gdzie takie transakcje wystąpiły. Powierzchnia budynku nie stanowi cechy różnicującej. Nie stwierdzono wpływu powierzchni użytkowej budynku na wartość jednostkową nieruchomości. Do porównania cech (atrybutów) przyjęto dane nieruchomości będących przedmiotem własności sprzedanych w transakcjach wolnorynkowych. Szacowana wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Z przeprowadzonej analizy rynku wynika, że dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej możliwe jest zastosowanie podejścia porównawczego. Wartość rynkową nieruchomości oszacowano podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w oparciu o wybrane dane transakcyjne na nieruchomości w podobny sposób zabudowane i zagospodarowane. Z wartości rynkowej nieruchomości wyodrębniono wartość gruntu. Wartość gruntu oszacowano podejściem porównawczym, metoda korygowania ceny średniej dla gruntu pod zabudowaniami oraz gruntu parkowego.

III.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH OBIEKTAMI DWORSKO – PARKOWYMI ORAZ PAŁACOWYMI, OKREŚLENIE CECH I WAG WPŁYWAJĄCYCH NA WARTOŚĆ RYNKOWĄ

Wyceniana nieruchomość - działka ewid. nr 7114/13 zagospodarowana jest jako zespół pałacowo - parkowy na gruncie o powierzchni 2,2348 ha. Lokalizacja nieruchomości na terenach kompleksu leśnego PGL Nadleśnictwa Kościan. Grunt w części zabudowany jest budynkiem dawnego pałacu. Budynek użytkowany był przez szereg lat powojennych jako zaplecze biurowe i mieszkalne dla pracowników lasów państwowych Nadleśnictwa Kościan. Od kilku lat obiekt nie jest użytkowany.

Nieruchomości zabudowane podobnymi do wycenianego obiektami rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego z uwagi na ich specyficzny charakter.

Analiza rynku obejmowała wstępnie teren powiatu kościańskiego oraz powiatów sąsiednich. Z uwagi na brak danych transakcyjnych na rynku, jaki dla wycenianej nieruchomości przyjęto za rynek lokalny, rozszerzono go do terenów województwa wielkopolskiego oraz województw sąsiednich. Z uwagi na sporadyczne występowania transakcji na podobne obiekty przebadano wszystkie dostępne dane. Analiza objęła okres rozszerzony od 2017 r. do chwili obecnej. W ostatnich latach zanotowano kilkanaście transakcji na obiekty dworsko – parkowe, pałace wraz z gruntem o zróżnicowanych cechach. Obiekty zabudowane budynkami pałacowymi, w skład których wchodziły tereny parków na gruntach o zróżnicowanej powierzchni były przedmiotem transakcji wolnorynkowych. Aktualnie transakcje na obiekty pałacowe oraz pałacowo – parkowe występują w niewielkiej ilości. Na rynku rozszerzonym do województwa wielkopolskiego znaleziono kilkanaście transakcji, z których część może zostać wykorzystana do porównania w wycenie, a część stanowi materiał poglądowy. Dokonano oględzin obiektów i wybrano do szczegółowej analizy transakcje o najbardziej zbliżonych cechach. Zapoznano się z informacjami i opisami transakcji na pałace również z innych województw tak, by określić główne cechy mające wpływ na ich ceny. Poziom cen tych transakcji stanowi dobry materiał poglądowy i wskazuje na ceny jednostkowe przy uwzględnieniu istotnych różnic czy też podobieństwa obiektów. Na potrzeby wyceny wykorzystano dostępne informacje o transakcjach z okresu ostatnich 6 lat na obiekty pałacowo - parkowe z terenów województwa wielkopolskiego, dolnośląskiego oraz zachodniopomorskiego. Zanotowane dane z innych województw stanowią dane poglądowe. Nieruchomości tego rodzaju występują na rynku rzadko, dlatego uwzględniono transakcje z okresu rozszerzonego w celu znalezienia wystarczającej ilości transakcji mogących stanowić materiał porównawczy do wyceny. W latach wcześniejszych szereg obiektów było sprzedanych przez ANR (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa), a część odzyskana przez spadkobierców dawnych właścicieli została sprzedana dalej na rzecz osób fizycznych oraz instytucji i przedsiębiorców. Transakcje te ustały w momencie ograniczenia sprzedaży gruntów rolnych będących w zasobie Skarbu Państwa, w skład których wchodziły obiekty pałacowe. Oferty sprzedaży pałaców, dworów czy parków na rynku pojawiają się sporadycznie. Cechą utrudniającą obrót jest zły czy też niezadowolający stan techniczny budynków oraz bardzo wysokie koszty rewitalizacji i remontów wykonywanych pod nadzorem konserwatora zabytków. Należy zauważyć, że w ostatnich latach nastąpił znaczny wzrost cen materiałów i usług co jest istotnym czynnikiem decydującym o opłacalności remontu i modernizacji obiektu. Ograniczeniem i utrudnieniem są uwarunkowania związane z wpisaniem obiektów do rejestru zabytków, co często wiąże się z dodatkowymi kosztami oraz utrudnieniami w możliwościach zagospodarowania i dalszego wykorzystania obiektu. Zainteresowanie nabyciem podobnych obiektów jest aktualnie umiarkowane. Obiekty pałacowo - parkowe oraz dworskie posiadają zbliżone cechy oraz charakteryzują się znacznym podobieństwem budynków. Nieruchomości charakteryzują się dużym podobieństwem funkcjonalnym - grunt zabudowany jest budynkiem dworu lub pałacu z częścią zaplecza, teren, na którym zlokalizowany jest pałac stanowi grunt parkowy lub leśny. Teren często jest ogrodzony i znajduje się na terenach wiejskich lub peryferyjnych obszarach miast. Część z nich wchodziła w skład większych działek, na których znajdowały się również inne budynki, budynki gospodarcze, budynki mieszkalne powojenne czy też fragmenty gruntów rolnych i

pod zabudowę. Tego rodzaju transakcje zostały po zapoznaniu się z ich cechami odrzucone. Nieruchomości wybrane do analizy i do porównania w procesie wyceny różnią się cechami, które w operacie zostają zweryfikowane odpowiednimi poprawkami. W toku porównania stwierdzono, że część obiektów, które były przedmiotem transakcji istotnie różni się od nieruchomości wycenianej. Różnice w cechach nieruchomości pozwalają z grupy kilkunastu obiektów wybrać te, które najlepiej spełniają kryteria podobieństwa. Po przeanalizowaniu wszystkich dostępnych danych stwierdzono, że niektóre z nich znacznie odbiegają cechami mającymi bardzo istotny wpływ na wartość, dlatego już we wstępnej analizie zostają odrzucone i stanowią jedynie materiał poglądowy. Odrzucono obiekty pałacowo - parkowe: w Kołybkach gm. Damasławek o dobrym stanie technicznym (po remoncie), Biskupie PGR gm. Ślesin w Mszczuczynie gm. Dolsk (kilka dużych budynków gospodarczych i mały zniszczony dwór) oraz Bardzie gmina Września. Z zanotowanych w ostatnim czasie transakcji odrzucono obiekty w Grodźcu, Parkowie, Mszczuczynie, Suliszewie oraz Targoszynie z uwagi na znacznie większe powierzchnie gruntu (nieporównywalne). Zapoznano się również z innymi obiektami w innych województwach, tam gdzie takie transakcje wystąpiły w ostatnich kilku latach. W poniższej tabeli przedstawiono wybrane do wyceny dane transakcyjne.

Tabela nr 1

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Opis nieruchomości	Cena za całość nieruchomości	Cena jedn. / m ² p.u.
1.	07.06.2017	Gołaszyn gm. Oborniki / obornicki / wlkp.	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 5,1098 ha, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 858,80 m ²	717 810,00	836,00
2.	11.2017	Nekla gm. Nekla / wrzesiński / wlkp.	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 17,3300 ha, powierzchnia użytkowa budynków wynosi 1258,00 m ²	1 800 000,00	1 258,00
3.	30.03.2018	Lusowo gm. Tarnowo Podgórne / poznański / wlkp.	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 1,0500 ha, powierzchnia użytkowa budynków wynosi 1570,00 m ²	2 600 000,00	1 656,00
4.	01.01.2018	Taczanów Drugi gm. Pleszew / pleszewski / wlkp.	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 8,3700 ha, pow. pałacu 892,80 m ² , duża powierzchnia użytkowa kilku różnych sąsiednich budynków kompleksu	1 700 000,00	1 904,00 tylko za pow. użytkową pałacu
5.	10.10.2019	Przysieka gm. Wągrowiec / wągrowiecki / wlkp.	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 2,2962 ha, powierzchnia użytkowa budynków wynosi 875,00 m ²	1 610 000,00	1 840,00
6.	17.12.2019	Parkowo gm. Rogoźno / obornicki / wlkp.	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 9,5960 ha, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 804,00 m ²	280 000,00	348,00
7.	11.03.2021	Paruszewo gm. Strzałkowo / słupecki / wlkp.	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 6,3700 ha, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 503,50 m ²	805 000,00	1598,81 ≈ 1599,00
8.	27.05.2021	Chorzemin gm. Chorzemin / wolsztyński / wlkp.	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 1,0978 ha, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 742,90 m ²	650 000,00	874,95

9.	10.09.2021	Przerzyczyn Zdrój gm. Niemcza / dzierzoniowski / dolnośląskie	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 3,2339 ha, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 516,00 m ²	544 715,00	1055,65
10.	2.02.2021	Słomowo gm. Rogoźno / obornicki / wlkp.	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 2,2494 ha, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 573,75 m ²	410 000,00	714,60 ≈715,00
11.	16.12.2021	Dąbrówka gm. Zbąszynek / świebodziński / lubuskie	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 2,0858 ha, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1575,00 m ²	1 418 640,00	900,72
12.	31.03.2021	Mchy gm. Książ Wlkp. / śremski / wlkp.	Obiekt pałacowo – parkowy o powierzchni gruntu 4,2400 ha, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 800,00 m ²	750 000,00	938,00

Znalezione obiekty pałacowo - parkowe będące przedmiotem transakcji charakteryzują się zróżnicowanymi cechami, które w kilku przypadkach dyskwalifikują je do możliwości porównania z nieruchomością wycenianą. Analizując dane transakcyjne zweryfikowano wszystkie nieruchomości pod kątem cech porównawczych opisanych poniżej:

- przeznaczenie gruntu,
- lokalizacja (położenie w odległości od miast i miejscowości, odległość od głównych szlaków komunikacyjnych),
- sąsiedztwo (sąsiedztwo nieruchomości – zabudowa mieszkaniowa, tereny rolne, leśne, tereny rekreacyjne, jeziora, grunty korzystnych o walorach środowiskowo - przyrodniczych),
- dostęp i dojazd (bezpośredni dostęp do dróg),
- możliwości zagospodarowania nieruchomości,
- ograniczenia i utrudnienia w zagospodarowaniu,
- dostęp do infrastruktury technicznej,
- powierzchnia budynku,
- wiek budynku,
- stan techniczny budynku,
- stan architektoniczny budynku (walory architektoniczne),
- powierzchnia gruntu,
- walory środowiskowo – przyrodnicze parku,
- stan zadrzewienia / drzewostanu (wiek, skład, jakość drzew/nasadzeń).

Wybrane obiekty zostały szczegółowo opisane poniżej. Ostatecznie do oszacowania przyjęto trzy nieruchomości zawarte w tabeli nr 1 (oznaczone kolorem zielonym).

Odrzucono transakcje na obiekty różniące się lokalizacją (w większych miejscowościach), obiekty po remontach, o dużej powierzchni gruntów parkowych związanych z zabudową, obiekty pałacowe w szczególności wchodzące w skład nieruchomości rolnych (w części grunty rolne), nieruchomości o większej liczbie budynków, a co za tym idzie ich różnorodności i większej łącznej powierzchni użytkowej. Wykorzystano do porównania i obliczeń obiekty, których najniższa cena transakcyjna wynosiła 410 000,00 zł a najwyższa 805 000,00 zł za całość obiektu tj. budynku z gruntem stanowiącym teren parkowy i występującą roślinnością. Najniższa cena jednostkowa porównywanych transakcji wynosiła 715,00 zł/m², a najwyższa 1599,00 zł/m². Różnica cen ΔC wynosi 884,00 zł. Ceny związane są w przypadku przedmiotowych nieruchomości z ich specyfiką, możliwościami zagospodarowania i wykorzystania. Bardzo istotne dla ewentualnego inwestora są duże koszty remontów i rewitalizacji oraz ochrona konserwatorska.

Mały jest również krąg nabywców, inwestycje często nie są trafione, wymagają dużych kredytów czy dotacji i obciążone są wysokim ryzykiem finansowym w sytuacji ich przeznaczenia na cel użytkowy. Poniżej przedstawiono i szczegółowo opisano dane transakcyjne zawarte w tabeli 1.

Nieruchomość nr 1

Nieruchomość położona w obrębie **Gołaszyn w gminie Oborniki**. Nieruchomość zabudowana budynkiem dużego dworu o powierzchni użytkowej 858,80 m². Budynek z 2 poł. XIX w. jest eklektyczną, murowaną, dwukondygnacyjną budowlą wzniesioną na planie prostokąta z dachem płaskim. Od frontu fasada z ryzalitem zwieńczonym trójkątnym frontonem. Walory architektoniczne budynku gorsze, stan techniczny niezadowolający. Teren w części ogrodzony płotem z elementów prefabrykowanych, betonowych z lat 60-tych. Brak w otoczeniu pałacu elementów architektury ogrodowej, urządzenia terenu i parku. Od frontu wjazd z ulicy przechodzącej przez wieś starą zniszczoną murowaną bramą. Powierzchnia gruntu wraz z parkiem wynosi 5,1098 ha. Kształt działki nieregularny, niekorzystny. Park niezbyt atrakcyjny, liczne miejsca pozbawione drzew i krzewów, gatunki drzew pospolite (występuje sosna, świerk, robinia ak., lipa, dąb, klon.) W części zachodniej drzewostan sosnowy V klasy wieku pozbawiony cech parku. Bezpośrednie sąsiedztwo zabudowań dawnego folwarku, dalsze zabudowań mieszkalnych i gospodarskich wsi Gołaszyn. Pałac i park dawniej należały do państwowego kombinatu rolnego w Świerkówkach, budynek spełniał rolę mieszkalną dla kilku rodzin. Od północy znajdują się pola uprawne oraz tereny rzeki Warty. Od wschodu i zachodu kompleksy lasów państwowych nadleśnictwa Oborniki. Dojazd do miasta Oborniki drogami utwardzonymi, w części drogą krajową nr 11 Poznań – Piła, do centrum Obornik ok. 4 km. Transakcja 07.06.2017 r. Cena za całość 717 810,00 zł. Cena za 1 m² powierzchni użytkowej budynku wraz z gruntem wynosiła 836,00 zł. Obiekt dworu w rejestrze zabytków pod nr rej. 1584/A z 29.07.1974r.



Nieruchomość nr 2

Nieruchomość położona w obrębie **Lusowo w gminie Tarnowo Podgórne**. Zespół parkowo-pałacowy obejmuje działkę ewid. nr 357 i zlokalizowany jest w centrum wsi. Obiekt położony jest na północno-wschodnim brzegu Jeziora Lusowskiego rozciągającego się około 15 km na zachód od Poznania. Zabudowania nieruchomości obejmują budynek pałacu oraz dawny budynek spichlerza i

gospodarczy kotłowni wybudowanej po wojnie. Pałac w Lusowie wybudowany został w 1851 roku na ruinach wcześniejszej budowli, położony jest na wzniesieniu i od południa sąsiaduje z jeziorem. Został wzniesiony na planie wydłużonego prostokąta, jest piętrowy i podpiwniczony. Posiada neogotyckie elementy dekoracyjne, w wieży zamkowej znajduje się obszerna sala balowa. Obiekt jest wpisany do rejestru zabytków i został wcześniej częściowo wyremontowany. Część centralna nakryta jest niskim dwuspadowym dachem. Gmach ma formę neoromantyczną z elementami gotyku. Do korpusu budynku od strony wschodniej przylega wieloboczna wieża. Na przełomie XIX i XX wieku dobudowano do pałacu dwukondygnacyjne skrzydło, które wychodzi poza linię elewacji. W budynku interesujące są wysokie okna umieszczone we wnękach zamkniętych łukami. Okna drugiej kondygnacji są mniejsze i zamknięte łukiem kotarowym. Lusowo jest bardzo dobrze skomunikowane z miastem Poznań poprzez obwodnicę zachodnią Poznania łączącą się z autostradą A-2. Do lotniska Ławica odległość ok. 9 km, do centrum Poznania około 15 km. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń zabytków tj. pałacu i budynku spichlerza związanego z pałacem wynosi 1570 m². Powierzchnia gruntu zabudowanego i tworzącego park wynosi 1,0500 ha. Park tworzy kilkadziesiąt drzew lipy, kasztanowca, dębu, jesionu i olszy IV – VI klasy wieku. Walory architektoniczne pałacu dobre, stan techniczny średni. Transakcja 30.03.2018 r. Cena netto (zwolniona z VAT) za całość 2 600 000,00 zł. Cena za 1 m² pow. użytkowej 1 656,00 zł.



Nieruchomość nr 3

Nieruchomość w obrębie **Parkowo, wieś Wełna, gmina Rogoźno**. Wieś leży przy szosie – drodze krajowej nr 11 w odległości ok. 5 km od Rogoźna i ok. 14 km od Obornik. Barokowy pałac został wybudowany w drugiej połowie XVIII wieku (ok. 1762 roku). W XIX wieku pałac gruntownie przebudowano i pozostał do dziś w obecnym kształcie z niskim półpiętrzem i nowym dachem. Część środkowa piętrowa, po bokach części budynku parterowe, obiekt podpiwniczony. Po II wojnie światowej pałac został przejęty przez Skarb Państwa na mocy ustawy o dobrach martwej ręki i zasiedlony przez pracowników miejscowego gospodarstwa rolnego. Obiekt zaniedbany i nie remontowany przez lata popadł w ruinę. Po likwidacji Państwowego Gospodarstwa Rolnego pałac kilkakrotnie zmieniał właścicieli. Przez wiele lat był oferowany do sprzedaży za niską cenę 300 tys. zł. Stan techniczny budynku gorszy, obiekt wymaga remontu i modernizacji. Walory architektoniczne średnie. Sąsiedztwo

budynków gospodarczych gospodarstwa rolnego. Powrót budowli do dawnej świetności może nastąpić po aktualnie rozpoczętym przez nowego właściciela remoncie. Trwają prace rozbiórkowe piętra oraz dachu i stropu. Zabytek o powierzchni zabudowy 710 m² i powierzchni użytkowej 804 m². Powierzchnia działek nr 545/7, 5545/9 wynosi łącznie 9,5960 ha. Po parku pozostało kilkanaście starych drzew liściastych oraz młode zadrzewienia i poj. pospolite drzewa w sąsiedztwie rzeczki Wełny. Teren w tej części obniżony, zalewowy, drzewa i krzewy bez istotnej wartości użytkowej i przyrodniczej. Transakcja między osobami fizycznymi miała miejsce 17.12.2019r. Cena 280 000,00 zł za całość nieruchomości, cena za 1 m² pu. wynosi 348,00 zł.



Nieruchomość nr 4

Nieruchomość położona w obrębie **Taczanów Drugi w gminie Pleszew**. Zespół pałacowy w Taczanowie Drugim wraz z reprezentacyjnym zespołem budynków gospodarczych znajdujący się w centrum wsi należy do imponujących siedzib ziemiańskich ukształtowanych w XIX stuleciu. Składa się na niego pałac i przyległy rozległy dziedziniec złożony z budynków gospodarczych, wysokiej bramy z małym dziedzińcem, przyległej od wschodu oraz parku, w którym usytuowana jest kaplica – mauzoleum z dzwonnica. Centrum zespołu stanowi neoklasycystyczny pałac zbudowany po poł. XVIII w., powiększony ok. 1853 r. usytuowany we wschodniej części parku krajobrazowego. W latach 1853-1864 pobudowano w pobliżu pałacu zespół reprezentacyjnych budynków gospodarczych o neogotyckich formach. Z tego okresu pochodzi również wspomniana neogotycka kaplica. Nieruchomość zabudowana budynkiem pałacu o powierzchni użytkowej 892,80 m². Powierzchnia gruntu obejmującego działki nr 129 i 139 wynosi 8,3700 ha. Wokół pałacu park będący częścią większego parku krajobrazowego złożony z gatunków drzew liściastych starszych klas wieku. Kształt działek nieregularny - niekorzystny, teren równy. Sąsiedztwo stawów obecnie zaniedbanych i nieużytkowanych, budynków gospodarskich dawnego PGR oraz zabudowy mieszkalnej małej wsi. Zespół pałacowy przylega bezpośrednio do głównej ulicy prowadzącej przez wieś, odległość do miasta Pleszew ok. 6 km. Walory architektoniczne bardzo dobre, stan techniczny budynków średni, w części zły. Zespół pałacowo - parkowy wpisany został do rejestru zabytków (315/A) w 1968r. Transakcja pomiędzy osobami fizycznymi 1.01.2018r. Cena za całość 1 700 000,00 zł. Cena za 1 m² pu budynku pałacu wraz z budynkami towarzyszącymi i gruntem 1904,00 zł. Obiekt składa się z kilku zabytkowych budynków wchodzących w skład nieruchomości (duża łączna powierzchnia użytkowa). Również duża nieporównywalna powierzchnia parku jak i wspomniana

zabudowa innymi budynkami (kaplica, oficyny, inne) skłania do uznania opisanego obiektu będącego przedmiotem transakcji za mało podobny.



Nieruchomość nr 5

Nieruchomość położona w obrębie **Przysieka w gminie Wągrowiec**. Nieruchomość zabudowana budynkiem późno klasycystycznego dworu i oficyny o powierzchni użytkowej 875,00 m². Powierzchnia gruntu działek nr 102/3, 102/4, 102/13, 91/2 wynosi łącznie 2,2962 ha. Dwór z połowy XIX wieku i park pod ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków w 1970 i 1983 r. Walory architektoniczne dobre, stan techniczny dobry. Wokół budynków na części działek o pow. ok. 1,5000 ha park złożony z drzew liściastych dębu, lipy, świerków i klonów. Transakcja 18.10.2019r. Cena za całość obiektu 1 610 000,00 zł (transakcja pomiędzy osobami fizycznymi zwolniona z VAT), cena za 1 m² pow. użytkowej 1840,00 zł. Budynek wzniesiony na planie prostokąta fasadą skierowany na północ. Obiekt parterowy, podpiwniczony, nakryty wysokim dachem naczółkowym, mieszczącym poddasze użytkowe. W fasadzie centralnie umieszczony portyk filarowy dźwigający trójkątny fronton. Analogiczny fronton znajduje się nad wyjściem od strony ogrodu. Od strony zachodniej dworu dobudowano przybudówkę, na północ od dworu znajduje się parterowa oficyna z poddaszem użytkowym. Z uwagi na zabudowę innym budynkiem oraz dobry stan techniczny (po remontach i modernizacji) opisany obiekt będący przedmiotem transakcji został uznany za niepodobny i nieprzydatny do porównania w wycenie.



Nieruchomość nr 6

Nieruchomość położona w obrębie **Nekla w gminie Nekla**. Nieruchomość o bardzo dobrej lokalizacji na skraju miasta. Obiekt pałacowo-parkowy to duży park i tereny zielone o powierzchni 17,3300 ha na działce nr 273 zabudowanej budynkiem pałacu o powierzchni użytkowej około 1430 m². Walory architektoniczne dobre, stan techniczny średni. Aktualnie obiekt pałacu jest remontowany na potrzeby gminy. Transakcja miała miejsce w listopadzie 2017 r. Cena za całość 1 800 000,00 zł. Cena za 1 m² pow. użytkowej wynosiła 1258,00 zł. Dwór został wybudowany około 1870 r. Jest to obiekt o nieregularnym kształcie w stylu eklektycznym. Część środkowa od frontu jest niższa, z jednym wejściem i gankiem. Pośrodku budynku znajduje się wieżyczka. Pierwotnie wszystkie okna (z wyjątkiem okien w ryzalitach frontowych) na parterze zakończone były łukiem półkolistym. Obok dworu znajduje się budynek stajni i powozowni z początku XX wieku, który po przebudowie był siedzibą Nekielskiego Ośrodka Kultury. W budynku poczyniono szereg przeróbek na potrzeby ośrodka. Pierwotnie był to park francuski z XVIII wieku, przekształcony w XIX wieku. W parku znajdują się liczne stawy, ścieżki i mostki. Ozdobą założenia parkowego są drzewa - pomniki przyrody: dęby o znacznym obwodzie, sosna czarna i olchy czarne oraz modrzew europejski i najstarsza w Polsce ponad 200 letnia grusza. Z uwagi na dużą nieporównywalną powierzchnię parku i zabudowę innym budynkiem opisany obiekt będący przedmiotem transakcji został uznany za mniej podobny.



Nieruchomość nr 7

Nieruchomość położona w obrębie **Paruszewo w gminie Strzałkowo**. Nieruchomość zabudowana budynkiem pałacu. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń wynosi 503,50 m². Powierzchnia gruntu wraz z parkiem wynosi 6,3700 ha. Pałac został zbudowany na przełomie XIX i XX wieku. Dwukondygnacyjny obiekt został wykonany z cegły na planie litery "T". Od frontu znajduje się portyk z czterema kolumnami jońskimi zwieńczony trójkątnym frontonem zawierającym herby właścicieli: Po zakończeniu II wojny światowej budynek został przejęty przez Skarb Państwa po czym utworzono w nim biuro gospodarstwa rolnego, mieszkania i część socjalną dla pracowników. W XX w. pałac był dwukrotnie remontowany. Wokół pałacu rozciąga się park o powierzchni 5 ha z pierwszej połowy XIX w., który został częściowo przekształcony na początku XX w.

Z przepływającego strumienia utworzono kanał wodny, który zasilał staw znajdujący się w północno-zachodniej części parku. Przez wiele lat założenia parkowe uległy częściowemu zatarciu. W latach 2006-2007 z inicjatywy Starosty Słupckiego dokonano częściowej restauracji obiektu. Transakcja z dnia 11.03.2021 r. Cena za całość 805 000,00 zł, za 1 m² pow. użytkowej określona na 1599,00 zł.



Nieruchomość nr 8

Nieruchomość położona w obrębie **Chorzemin w gminie Wolsztyn**. Nieruchomość zabudowana budynkiem pałacu Powierzchnia użytkowa pomieszczeń pałacu wynosi 742,90 m². Powierzchnia gruntu wraz z parkiem wynosi 1,0978 ha. Wybudowany został w roku 1910 dla właścicieli majątku Chorzemin i dóbr kielpińskich. Łączy w sobie elementy stylów neogotyckiego i secesyjnego. Majątek Chorzemin od połowy XIII wieku aż do pruskiej kasacji zakonów należał do cystersów z Obry. Pałac w Chorzeminie został zbudowany w 1910 roku przez ówczesnego właściciela majątku. Jest to neogotycki budynek z secesyjnymi dekoracjami, z wejściem na poziomie drugiej kondygnacji. Obok pałacu znajduje się park. Transakcja z dnia 27.05.2021 r. Cena za całość 650 000,00 zł, za 1 m² pow. użytkowej określona na 875,00 zł.



Nieruchomość nr 9

Nieruchomość położona w obrębie **Perzyczyn Zdrój w gminie Niemcza**. Nieruchomość zabudowana budynkiem pałacu wybudowanego około 1600 roku. Obiekt w latach późniejszych był przebudowywany. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń pałacu wynosi 516,00 m². Powierzchnia gruntu wraz z parkiem wynosi 3,2339 ha. Obiekt jest częścią zespołu pałacowego, w skład którego wchodzi park. Transakcja z dnia 10.09.2021 r. Cena za całość 544 715,00 zł, za 1 m² pow. użytkowej określona na 1056,00 zł.



Nieruchomość nr 10

Nieruchomość położona w obrębie **Słomowo w gminie Rogoźno**. Nieruchomość zabudowana budynkiem pałacu. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń pałacu wynosi 573,75 m². Powierzchnia gruntu wraz z parkiem wynosi 2,2494 ha. Obiekt został wzniesiony w latach 1904–1906 dla właściciela Słomowa. Budynek o charakterze klasycystycznym, wzorowany na pałacyku Petit Trianon w Wersalu, murowany, o bryle regularnej, dwukondygnacyjny, podpiwniczony, z czterospadowym dachem. W zwieńczeniu pałacu attyka balustradowa. Zbudowany został na planie kwadratu, posiada od strony północnej płaski ryzalit, od frontu ma otwarty ganek, od ogrodu portyk otoczony kamienną balustradą z czterema kolumnami korynckimi, do którego prowadzą schody. Przy budynku położony jest park o kształcie nieregularnym i gorszych walorach przyrodniczych. Walory architektoniczne średnie, stan techniczny gorszy. Transakcja z dnia 2.02.2021 r. Cena za całość 410 000,00 zł, za 1 m² pow. użytkowej określona na 715,00 zł.



Nieruchomość nr 11

Nieruchomość położona w obrębie **Dąbrówce w gminie Zbąszynek**. Nieruchomość zabudowana budynkiem pałacu. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń pałacu wynosi 1575 m². Powierzchnia gruntu wraz z parkiem wynosi 2,0858 ha. Pałac pochodzi z lat 1856-1859. W latach późniejszych został przebudowany. W latach 30. XX w., w pałacu urządzono schronisko młodzieżowe, a następnie szkołę. Po II wojnie światowej pełniła funkcję ośrodka kulturalnego. Pałac otacza park z połowy XIX wieku o powierzchni 1,6 ha. Walory architektoniczne średnie, stan techniczny średni. Transakcja z dnia 2.02.2021 r. Cena za całość 1 418 640,00 zł, za 1 m² pow. użytkowej określona na 901,00 zł.



Nieruchomość nr 12

Nieruchomość położona w obrębie **Mchy w gminie Książ Wielkopolski**. Nieruchomość zabudowana budynkiem pałacu zbudowanego w latach 1790-1794. Obok pałacu dwa małe murowane budynki gospodarcze bez istotnej wartości z uwagi na wiek, brak przydatności i zużycie techniczne. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń pałacu wynosi ok. 800 m². Powierzchnia gruntu wraz z parkiem wynosi 4,2400 ha. Walory architektoniczne średnie, stan techniczny gorszy, obiekt zaniedbany wymaga remontu kapitalnego. Transakcja z dnia 31.03.2021 r. Cena za całość 750 000,00 zł, za 1 m² pow. użytkowej określona na 938,00 zł.

Budynek wzniesiony na rzucie prostokąta, piętrowy, z okazałym portykiem wspartym na czterech kolumnach, z lekko wysuniętym półokrągłym ryzalitem w elewacji od strony ogrodowej mieszczącym salę balową, przykryty czterospadowym dachem. Park z 2 poł. XVIII w. i XIX w. z licznymi drzewami o rozmiarach pomnikowych, występują dęby, lipy, platany, buki i jesiony. W parku od strony zabudowań wsi zaniedbany zarastający staw o powierzchni około 0,5000 ha. Pałac i park wpisane do rejestru zabytków. Pałac - nr rej. 2490/A z 10.03.1952, park nr rej. 171/A z 18.07.1968r.



Po przeanalizowaniu wszystkich dostępnych danych stwierdzono, że największy wpływ na wartość nieruchomości mają cechy opisane poniżej. Na poziom cen porównywanych nieruchomości wpływają zamieszczone w poniższej tabeli określone z szerszego rynku cechy, którym przypisano następujące wartości skali:

Lp	CECHY RYNKOWE	OCENA	OPIS
1.	Lokalizacja	średnia	W pobliżu większej miejscowości, w atrakcyjniejszym położeniu, o dobrym dostępie, blisko główne szlaki komunikacyjne
		gorsza	Mniej korzystna lokalizacja z dala od większych miejscowości, mała wieś, daleki dojazd i dostęp
2.	Sąsiedztwo	dobre	Korzystne sąsiedztwo lasów, parku krajobrazowego, jezior, stawów, zabudowy jednorodzinnej
		średnie	Stan pośredni
		gorsze	Budynki i budowle gospodarcze, przemysłowe, sąsiedztwo nie związane z charakterem nieruchomości
3.	Powierzchnia gruntu	większa	Powierzchnia gruntu ponad 5 ha.
		mniejsza	Powierzchnia gruntu poniżej 5 ha.
4.	Walory architektoniczne budynku	dobre	Nieruchomość o lepszych walorach architektonicznych, korzystny układ pomieszczeń budynku, charakterystyczne elementy z okresu powstania obiektu
		średnie	Nieruchomość o niskich walorach architektonicznych, niekorzystny układ pomieszczeń, brak charakterystycznych elementów z okresu budowy
5.	Walory przyrodnicze parku	dobre	Atrakcyjna zieleń, drzewa stare, pomniki przyrody, urozmaicone gatunki, układ parkowy, teren urozmaicony, ścieżki, stawy, architektura ogrodowa
		średnie	Stan pośredni
		gorsze	Gatunki pospolite, małe zróżnicowanie, zadrzewienia młodsze, brak parkowego założenia
6.	Stan techniczny	średni	Stan techniczny lepszy, częściowo do remontu
		gorszy	Stan techniczny budynku gorszy, do remontu i przebudowy.

Na podstawie analizy preferencji nabywców, informacji z aktów notarialnych oraz analizy własnej dokonano ustalenia wpływu cech na cenę, a więc ustalenia wag tych cech.

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj cechy</i>	<i>Średnia waga (%)</i>
1.	Lokalizacja	30
2.	Sąsiedztwo	10
3.	Powierzchnia gruntu	10
4.	Walory architektoniczne budynku	10
5.	Walory przyrodnicze parku	20
6.	Stan techniczny budynku pałacu, dworu	20

IV. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

IV.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIENEJ ORAZ TRANSAKCJI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ POD KĄTEM CECH PORÓWNAWCZYCH

W poniższej tabeli przypisano obiektom cechy porównawcze. Obiekty porównawcze szczegółowo opisane zostały w pkt. III.3.

Obiekt wyceniany

Nieruchomość w obrębie Żegrówko zabudowana jest budynkiem pałacu o powierzchni użytkowej 597,47 m². Lokalizacja średnia w małej wsi ok. 6 km od Śmigła będącego siedzibą gminy. Powierzchnia gruntu działki ewid. nr 7114/13 zabudowanej pałacem i parku wynosi 2,2348 ha. Dobre sąsiedztwo terenów leśnych, zielonych i stawów. Walory architektoniczne budynku średnie, stan techniczny średni. Obiekt wyceniany to jeden budynek pałacowy na działce o pow. 2,2348 ha bez innych budynków przynależnych z otaczającym interesującym parkiem. Walory przyrodnicze parku dobre, należy jednak pamiętać, że występująca roślinność generować będzie duże koszty na utrzymanie parku. Wybrano do porównania bezpośredniego 3 obiekty pałacowo - parkowe o największym podobieństwie.

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH				
<i>Lp.</i>	<i>Data transakcji</i>	<i>Nieruchomość</i>	<i>Opis cech porównawczych</i>	<i>Cena jednostkowa / m² p.u.</i>
7.	11.03.2021	Nieruchomość położona w obrębie Paruszewo, gm. Strzałkowo, powiat słupecki	Lokalizacja – średnia Sąsiedztwo - średnie Powierzchnia gruntu – większa (6,3700 ha) Walory architektoniczne budynku - dobre Walory przyrodnicze parku - dobre Stan techniczny budynku pałacu - średni	1599,00
10.	2.02.2021	Nieruchomość położona w obrębie Słomowo, gm. Rogoźno, powiat obornicki	Lokalizacja – średnia Sąsiedztwo – średnie Powierzchnia gruntu – mniejsza (2,2494 ha) Walory architektoniczne budynku - średnie Walory przyrodnicze parku - gorsze Stan techniczny budynku pałacu - gorszy	715,00
12.	31.03.2021	Nieruchomość położona w obrębie Mchy, gm. Książ Wlkp., powiat śremski	Lokalizacja – gorsza Sąsiedztwo – gorsze, Powierzchnia gruntu – mniejsza (4,2400 ha) Walory architektoniczne budynku - średnie Walory przyrodnicze parku - średnie Stan techniczny budynku pałacu - gorszy	938,00

OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ (w porównaniu do nieruchomości porównawczych)	
Nieruchomość wyceniana	Lokalizacja – średnia Sąsiedztwo - dobre Powierzchnia gruntu – mniejsza Walory architektoniczne budynku - średnie Walory przyrodnicze parku - dobre Stan techniczny budynku pałacu - średni

IV.2. PORÓWNANIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ Z CECHAMI NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWANYCH

Lp.	Cechy różnicujące	Udział cech (%) ΔC	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 7	Nieruchomość 10	Nieruchomość 12
1.	Lokalizacja	30 %	średnia	średnia	średnia	gorsza
2.	Sąsiedztwo	10 %	dobre	średnie	średnie	gorsze
3.	Powierzchnia gruntu	10 %	mniejsza	większa	mniejsza	mniejsza
4.	Walory architektoniczne obiektu	10 %	średnie	dobre	średnie	średnie
5.	Walory przyrodnicze parku	20 %	dobre	dobre	gorsze	średnie
6.	Stan techn. budynku pałacu	20 %	średni	średni	gorszy	gorszy

IV.3. TABELA PORÓWNAWCZA

Lp.	Cechy różnicujące	Udział cech(%) ΔC	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki (zł)
Nieruchomość nr 7				
1.	Lokalizacja	30 %	265,20	-
2.	Sąsiedztwo	10 %	88,40	+44,20
3.	Powierzchnia gruntu	10 %	88,40	- 88,40
4.	Walory architektoniczne obiektu	10 %	88,40	- 88,40
5.	Walory przyrodnicze parku	20 %	176,80	-
6.	Stan techn. budynku pałacu	20 %	176,80	-
Suma:				- 132,60
Nieruchomość nr 10				
1.	Lokalizacja	30 %	265,20	-
2.	Sąsiedztwo	10 %	88,40	+44,20
3.	Powierzchnia gruntu	10 %	88,40	-
4.	Walory architektoniczne obiektu	10 %	88,40	-
5.	Walory przyrodnicze parku	20 %	176,80	+ 176,80
6.	Stan techn. budynku pałacu	20 %	176,80	+ 176,80
Suma:				+ 397,80
Nieruchomość nr 12				
1.	Lokalizacja	30 %	265,20	+ 265,20
2.	Sąsiedztwo	10 %	88,40	+ 88,40
3.	Powierzchnia gruntu	10 %	88,40	-
4.	Walory architektoniczne obiektu	10 %	88,40	-
5.	Walory przyrodnicze parku	20 %	176,80	+ 88,40
6.	Stan techn. budynku pałacu	20 %	176,80	+ 176,80
Suma:				+ 618,80

Wartości rynkowe określono w zależności od cechy nieruchomości sprzedanej oraz różnic między cechami w każdej parze porównawczej.

Nieruchomość nr 7	$1599,00 - 132,60 = 1466,40 \text{ zł/ m}^2$
Nieruchomość nr 10	$715,00 + 397,80 = 1112,80 \text{ zł/ m}^2$
Nieruchomość nr 12	$938,00 + 618,80 = 1556,80 \text{ zł/ m}^2$

$$C_{\text{śr.}} = (1466,40 + 1112,80 + 1556,80) / 3 = 1378,67 \text{ zł/m}^2$$

wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej wraz z gruntem wynosi:

$$W_R = 1378,67 \text{ zł} \times 597,47 \text{ m}^2 = 823\,714,00 \text{ zł} \approx 823\,700,00 \text{ zł}$$

V. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI GRUNTU POD ZABUDOWĄ (pow. 0,1975 ha)

- obszar związany z budynkiem pałacu (B – tereny mieszkaniowe): 0,1975 ha

V.1. ANALIZA RYNKU, TRANSAKcje PORÓWNAWCZE

Na potrzeby wyceny gruntu części działki dokonano analizy dostępnych transakcji dotyczących nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych i studium gminnym pod tereny o podobnym przeznaczeniu ze szczególnym uwzględnieniem powierzchni, położenia i możliwości zagospodarowania. Do wyceny wykorzystano dostępne tj. otrzymane ze Starostwa (Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kościanie) oraz z bazy danych Ośrodka Badań Rynku Nieruchomości i własnej bazy danych - Biura „DOMLEX”. Obszar z którego uzyskano dane transakcyjne obejmuje gminę Śmigiel, Krzywiń oraz sąsiednie.

<i>Lp</i>	<i>Data transakcji</i>	<i>Obręb</i>	<i>Pow. działki m2</i>	<i>Cena Transakcji zł/m²</i>
1.	03.2023	Jerka gm. Krzywiń	1486	16,82
2.	02.2023	Nietążkowo gm. Śmigiel	2035	29,48
3.	01.2023	Świniec gm. Krzywiń	5602	21,42
4.	12.2022	Bronikowo gm. Śmigiel	1475	33,90
5.	10.2022	Żegrówko gm. Śmigiel	3817	22,00
6.	09.2022	Księginki gm. Dolsk	1840	36,45
7.	10.2022	Małachowo gm. Dolsk	1013	39,49
8.	03.2021	Wonieść gm. Śmigiel	1152	21,70
9.	03.2021	Nietążkowo gm. Śmigiel	5800	21,55
10.	03.2021	Nietążkowo gm. Śmigiel	2138	38,00
11.	03.2021	Nietążkowo gm. Śmigiel	2625	35,29
12.	03.2021	Koszanowo gm. Śmigiel	5280	28,41
13.	03.2021	Nietążkowo gm. Śmigiel	2927	35,24
14.	02.2021	Stare Bojanowo gm. Śmigiel	2254	31,05
				410,8
Cena średnia				29,34
Cena minimalna				16,82
Cena maksymalna				39,49

V.2. WYBÓR CECH RYNKOWYCH

1.	Lokalizacja – położenie, sąsiedztwo	dobra	Lokalizacja w terenie zabudowanym, bliżej miast, dobre sąsiedztwo
		średnia	Stan pośredni
		mniej korzystna	Lokalizacja na terenach niezabudowanych, w oddaleniu od miejscowości, mniej korzystne sąsiedztwo
2.	Dostęp i dojazd	dobry	Bezpośredni dojazd, dostęp dobry, drogi utwardzone
		średni	Stan pośredni
		mniej korzystny	Drogi nieutwardzone – dalszy dostęp
3.	Infrastruktura techniczna	pełna na nieruchomości	Wodociąg, energia elektryczna, gaz, kanalizacja
		stan pośredni	Wodociąg, energia elektryczna,
		brak	Brak, w dalszym zasięgu
4.	Możliwości zagospodarowania	bardzo dobre	Teren o korzystnych możliwościach zagospodarowania, teren równy, zabudowa mieszkaniowa różnego rodzaju
		dobre	Stan pośredni
		średnie	Zagospodarowanie średnie, mniej korzystna zabudowa
5.	Ograniczenia i utrudnienia	istotne	Zadrzewienia, drzewa, rowy, słupy, inne,
		częściowo	Stan pośredni,
		brak	Brak utrudnień w zagospodarowaniu

V.3. OKREŚLENIE WAG CECH WPŁYWAJĄCYCH NA WARTOŚĆ

Analiza transakcji na grunty pod zabudowę pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagę tych cech.

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj cechy</i>	<i>Średnia waga (%)</i>
1.	Lokalizacja	30%
2.	Dostęp i dojazd	10%
3.	Infrastruktura techniczna	20%
4.	Możliwości zagospodarowania,	20%
5.	Ograniczenia i utrudnienia	20%

V.4. OPIS CECH TRANSAKЦИИ PORÓWNAWCZYCH

Opis nieruchomości o najniższej cenie z próbki reprezentatywnej:

- lokalizacja: mniej korzystna,
- dostęp i dojazd: dobry,
- infrastruktura techniczna: stan pośredni,
- możliwości zagospodarowania nieruchomości dobre,
- ograniczenia i utrudnienia - częściowe.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie z próbki reprezentatywnej:

- lokalizacja: dobra,
- dostęp i dojazd: dobry,
- infrastruktura techniczna: pełna,
- możliwości zagospodarowania nieruchomości dobre,
- brak ograniczeń i utrudnień

V.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU

Opis nieruchomości wycenianej (w porównaniu do porównawczych):

- lokalizacja: średnia, stan pośredni, w małej wsi,
- dostęp i dojazd: dobry z drogi głównej,
- infrastruktura techniczna: stan pośredni (woda z wodociągu, energia elektryczna),
- możliwości zagospodarowania nieruchomości dobre,
- ograniczenia istotne

Cena min.		16,82 zł zł/m ²
Cena max.	-	39,49 zł zł/m ²
Cena średnia	-	29,34 zł zł/m ²
$U_{min} = \frac{16,82}{29,34}$	=	0,573
$U_{max} = \frac{39,49}{29,34}$	=	1,346

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników w u _i
1.	Lokalizacja	30%	0,172	0,404	0,288
2.	Dostęp, dojazd	10%	0,057	0,135	0,135
3.	Infrastruktura techniczna	20%	0,115	0,269	0,192
4.	Możliwości zagospodarowania	20%	0,115	0,269	0,192
5.	Ograniczenia i utrudnienia	20%	0,115	0,269	0,115
SUMA		100%	0,573	1,346	0,922

Zakresy poprawek [zł/ha]					
Cechy rynkowe	-2	-1	0	1	2
Lokalizacja	0,172		0,288		0,404
Dostęp, dojazd	0,057		0,096		0,135
Infrastruktura	0,115		0,192		0,269
Możliwości zagospodarowania	0,115		0,192		0,269
Ograniczenia i utrudnienia	0,115		0,192		0,269

Wartość szacowanego gruntu obliczono ze wzoru:

$$W = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

C_{sr} – cena średnia gruntu za 1 m²

u_i – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości

P – powierzchnia wycenianego gruntu

$$C_{\text{sr}} = 29,34 \text{ zł/m}^2 \times 0,922 = 27,05 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 27,05 \text{ zł/m}^2 \times 1975 \text{ m}^2 = 53\,424,00 \text{ zł} \approx \mathbf{53\,400,00 \text{ zł}}$$

VI. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU PARKOWEGO (pow. 2,0373 ha)

VI.1. TRANSAKCJE PORÓWNAWCZE

Na potrzeby wyceny gruntu części działki dokonano analizy dostępnych transakcji dotyczących nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych i studium gminnym pod tereny o podobnym przeznaczeniu ze szczególnym uwzględnieniem walorów przyrodniczych, położenia i możliwości zagospodarowania. Do wyceny wykorzystano dostępne tj. otrzymane ze Starostw (Ośrodki Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej) oraz z bazy danych Ośrodka Badań Rynku Nieruchomości i własnej bazy danych - Biura „DOMLEX”. Na rynku lokalnym brak transakcji na podobne nieruchomości. Wykorzystano dane transakcyjne z okresu od końca 2021 roku z obszaru rozszerzonego wielkopolski, tam gdzie takie transakcje wystąpiły. W podejściu porównawczym wybrano próbkę reprezentatywną z posiadanego zbioru transakcji na grunty przeznaczone zieleń z rozszerzonego rynku. Do porównania po odrzuceniu cen znacznie odbiegających wybrano do porównania 19 transakcji najbardziej podobnych do wycenianej.

<i>Lp</i>	<i>Data transakcji</i>	<i>Obręb</i>	<i>Gmina</i>	<i>Pow/m2</i>	<i>Cena transakcji zł/ m2</i>
1.	03.2023	Biskupice	Pobiedziska	10271	10,42
2.	11.2022	Żabno	Brodnica	3600	12,56
3.	11.2022	Mieczewo	Mosina	18611	5,91
4.	11.2022	Kiekrz	Rokietnica	9700	11,34
5.	11.2022	Lipówka	Dolsk	44728	5,59
6.	08.2022	Czmoń	Kórnik	5000	7,00
7.	12.2022	Mechlin	Śrem	2671	7,00
8.	05.2022	Trojanowo	Murowana Goślina	34360	6,98
9.	02.2022	Mechlin	Śrem	9178	7,98
10.	09.2022	Kotowo	Dolsk	8989	5,56
11.	04.2022	Białężyn	Murowana Goślina	5100	12,25
12.	12.2022	Czmoniec	Kórnik	21100	5,21
13.	07.2022	Wszembórz	Kołaczkowo	4600	5,43
14.	07.2022	Marzenin	Września	3255	9,22
15.	02.2022	Stary	Miedzichowo	3695	6,49
16.	10.2022	Orzechowo	Miłosław	5000	9,00
17.	10.2022	Kruszewnia	Swarzędz	3006	4,88
18.	07.2022	Radzewice	Mosina	3002	6,66
19.	12.2021	Sowinki	Mosina	2995	8,35
					147,83
					Cena średnia
					7,78
					Cena minimalna
					4,88
					Cena maksymalna
					12,56

Na podstawie analizy preferencji nabywców oraz analizy własnej określono cechy mające wpływ na wartość nieruchomości. Na poziom cen porównywanych nieruchomości wpływają zamieszczone w poniższej tabeli cechy, którym przypisano następujące wartości skali:

	CECHY RYNKOWE	OCENA	OPIS
1.	Lokalizacja- położenie	Lepsza	Grunty położone blisko zabudowań miejscowości i ośrodków dyspozycyjnych, tereny zabudowane, podobne wykorzystanie czy przeznaczenie.,
		Średnia	Stan pośredni,
		Gorsza	Gorsza, w oddaleniu od terenów zurbanizowanych, zabudowy miejscowości.
2.	Sąsiedztwo	Dobre	Tereny zabudowy, cenność gruntów przyległych większa.
		Średnie	Stan pośredni
		Mniej korzystne	Grunty rolne, niezabudowane.
3.	Dojazd, dostęp	dobry	Bezpośredni dojazd drogami utwardzonymi, dostęp dobry, bezpośredni do nieruchomości.
		średni	Stan pośredni,
		Gorszy	Utrudniony dostęp, brak dostępu, dojazdu, dojazd daleki drogami gruntowymi.
4.	Możliwości zagospodarowania	Dobre	Możliwość zabudowy i zagospodarowania związanego z funkcją gruntu.
		Średnie	Stan pośredni.
		Mniej korzystne	Brak możliwości zabudowy czy zagospodarowania.

Na podstawie analizy preferencji nabywców oraz analizy własnej dokonano ustalenia wpływu cech na cenę, a więc ustalenia wag tych cech.

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj cechy</i>	<i>Średnia waga (%)</i>
1.	Lokalizacja	30%
2.	Infrastruktura techniczna (sieci wodociągowe, energia elektryczna, inne)	20%
3.	Dostęp i dojazd	10%
4.	Możliwości zagospodarowania	40%

VI.2. OPIS CECH TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH

Opis nieruchomości „najtańszej” z próbki reprezentatywnej:

- * lokalizacja gorsza,
- * Sąsiedztwo średnie,
- * dostęp i dojazd gorszy,
- * możliwości zagospodarowania średnie (kształt niekorzystny, wąska działka)

Opis nieruchomości „najdroższej” – z próbki reprezentatywnej:

- * lokalizacja lepsza,
- * Sąsiedztwo średnie,
- * dostęp i dojazd średni,
- * możliwości zagospodarowania dobre

Opis nieruchomości wycenianej w porównaniu do porównawczych:

- * lokalizacja średnia,
- * Sąsiedztwo średnie (lasy, grunty rolne, gospodarskie),
- * dostęp i dojazd dobry,
- * możliwości zagospodarowania mniej korzystne (otoczenie pałacu, zieleń chroniona.)

Cena min. - 4,88 zł /m²

Cena max. - 12,56 zł /m²

Cena średnia - 7,78 zł /m²

$$U_{min} = \frac{4,88}{7,78} = 0,627$$

$$U_{max} = \frac{12,56}{7,78} = 1,614$$

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników w u _i
1.	Lokalizacja	30%	0,188	0,484	0,336
2.	Sąsiedztwo	20%	0,125	0,323	0,224
3.	Dostęp i dojazd	10%	0,063	0,161	0,161
4.	Możliwości zagospodarowania	40%	0,251	0,646	0,251
SUMA		100%	0,627	1,614	0,972

Zakresy poprawek [zł/ha]					
Cechy rynkowe	-2	-1	0	1	2
Lokalizacja	0,188		0,336		0,484
Sąsiedztwo	0,125		0,224		0,323
Dostęp i dojazd	0,063		0,112		0,161
Możliwości zagospod.	0,251		0,448		0,646

VI.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI

Wartość szacowanego gruntu obliczono ze wzoru:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P \quad \text{gdzie:}$$

C_{sr} - cena średnia 1 m² działki gruntu

u_i - wartości współczynników

P - powierzchnia gruntu

Wartość gruntu wynosi:

$$W_j = 7,78 \text{ zł/m}^2 \times 0,972 = 7,56 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Wdz.} = 7,56 \text{ zł/m}^2 \times 20373 \text{ m}^2 = 154\,020,00 \approx \mathbf{154\,000,00 \text{ zł}}$$

VII. ZESTAWIENIE WARTOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej obiekt pałacowo parkowy zlokalizowany w Żegrówku – działka ewid. nr 7114/13 o powierzchni 2,2348 ha wynosi:	823 700,00 zł
słownie: osiemset dwadzieścia trzy tysiące siedemset złotych.	
W tym wartość gruntu działki nr 7114/13 o pow. 2,2348 ha (53 400,00 + 154 000,00) wynosi:	207 400,00 zł
słownie: dwieście siedem tysięcy czterysta złotych.	

VIII. UZASADNIENIE WYCENY

Z uwagi na brak transakcji na rynku lokalnym oraz charakter nieruchomości - obiekt stanowiący zespół pałacowo parkowy na gruncie o powierzchni 2,2348 ha wyceny nieruchomości dokonano w oparciu o dane z rynku rozszerzonego Wielkopolski. Tego rodzaju nieruchomości są przedmiotem obrotu rynkowego sporadycznie. Budynki i budowle charakteryzują się znacznym zużyciem technicznym oraz różnym stanem architektoniczno – budowlanym. Grunty wokół budynków różnicuje stan zagospodarowania oraz występujące elementy przyrodnicze. Uzyskana wartość nieruchomości jest zbliżona do wartości podobnych nieruchomości zabudowanych i zagospodarowanych z terenów Wielkopolski jak również z rynku obejmującego sąsiednie regiony. Wyceny dokonano przy założeniu, że aktualne przeznaczenie gruntu, stan oraz możliwości zagospodarowania nieruchomości nie ulegną zmianie. W celu wyceny obiektu dokonano inwentaryzacji pałacu oraz inwentaryzacji nasadzeń roślinnych w parku. Dokumentacja inwentaryzacyjna budynku oraz parku stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

IX. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Określona w operacie wartość nieruchomości może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem wyceny.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- Operat wykonano w 2 jednobrzmiących egzemplarzach w wersji papierowej oraz na nośniku cyfrowym.
- Zaokrąglenia w obliczeniach tabel wynikają z zastosowania programu komputerowego.

