

Na nieruchomości znajduje się zabytkowy zespół dworsko – parkowy, stanowiący część dawnego, rozległego założenia dworsko - folwarcznego, w skład którego wchodzi:

- dwór z I połowy XIX wieku o powierzchni zabudowy 605 m²;
- budynek mieszkalny – oficyna z 2 połowy XIX o powierzchni zabudowy 218 m²;
- magazyn „lodownia” z II połowy XIX wieku o powierzchni zabudowy 133
- park dworski z II połowy XIX wieku o powierzchni około 4 ha;
- ogrodzenie murowane z bramą.

Zespół dworski wpisany jest do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod nr 957 A, dnia 16.01.1979 r.

Ponadto, na obszarze nieruchomości znajdują się następujące budowle:

- ogrodzony kort tenisowy o nawierzchni asfaltowej;
- plenerowa scena koncertowa.

Park dworski z drugiej połowy XIX w. o powierzchni około 4 ha położony jest w północnej części nieruchomości. Zachowany jest układ głównych alejek oraz trzy stawy (jeden z niewielką wyspą). Wśród drzewostanu dominują przede wszystkim jesiony, lipy, dęby, akacje, jawory, graby, modrzewie, a wśród krzewów bzy, czerecha oraz bluszcz. Drzewostan obecnie niepielęgowany, z mocno rozwiniętym, niekontrolowanym wzrostem samosiewów oraz roślinności piętra podszytu.

Nieruchomość posiada niezbędne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, takie jak energia elektryczna, woda i kanalizacja gminna (do budynków mieszkalnych).

6. Opis techniczno – użytkowy budynków i budowli

6.1. Dwór

Zespół dworski złożony jest z dworu, parku, oficyny i lodowni. Dwór położony jest w południowej części nieruchomości, skierowany elewacją frontową na wschód (w stronę podwórza). Do dworu prowadzą dwa dojazdy: północny przez park oraz południowy od strony wsi. Oficyna jest wkomponowana w park, po wschodniej stronie dworu.

Dwór z połowy XIX wieku, przebudowany w początku XX wieku, murowany, otynkowany, na podmurówce z kamienia. Parterowy z mieszkalnym poddaszem, podpiwniczony, kryty dachem naczółkowym. Budynek usytuowany na planie prostokąta, od północy nowsze skrzydło w formie dwóch wysuniętych przed lico pawilonów nakrytych dachami namiotowymi. Fasada korpusu dziewięcioosiowa, z trzysioowym ryzalitem środkowym, ujętym boniowanymi lizenami na narożach, z półkolistą archiwoltą, w której znajduje się otwór wejściowy, flankowany dwoma oknami; nad gzymsem kordonowym okno o łuku pełnym. Elewacje zrytmizowane boniowanymi lizenami, okna prostokątne oraz owalne.

Dobudówka w części północnej złożona z dużej sali pełniącej niegdyś funkcję kaplicy. Układ pomieszczeń w większości amfiladowy. Poprzez liczne przebudowy wewnątrz dworu w czasie powojennym (działalność PGR) zmieniono oryginalny układ funkcjonalno – przestrzenny budynku.

Dane techniczne budynku:

powierzchnia zabudowy:

605 m²

powierzchnia użytkowa:

530 m²



Tabela 5. Opis techniczny dworu

Element budynku	Opis
Fundamenty	Fundamenty kamienno – ceglane;
Ściany i konstrukcja budynku	Ściany murowane z cegły, obustronnie otynkowane, elewacje od zewnątrz na oblicowanym kamieniem łamanym cokole;
Strop	Nad piwnicą strop odcinkowy oraz płaski ceramiczny (w części nowszej). Nad wyższymi kondygnacjami stropy drewniane, belkowe z podsufitką. W holu widoczna jedna belka stropowa. W klatce schodowej, na poddaszu nad schodami widoczne dwie równoległe, profilowane belki stropowe. W kaplicy sufit z profilowaną fasetą;
Schody	Schody zewnętrzne frontowe jednobiegowe, ceglane obmurowane ceglanym, uskokowym murkiem; przy dobudówce do kaplicy jednobiegowe, cementowe z podestem w górnej części i metalową balustradą. Schody wewnętrzne: do piwnicy jednobiegowe, cementowe; Główne wewnętrzne drewniane, dwubiegowe ze spocznikiem, policzkowe, umieszczone w wyodrębnionej klatce schodowej. Balustrada drewniana z zachowanymi toczonymi słupkami i profilowaną poręczą; Na strych schody drewniane, zabiegowe, policzkowe;
Dach i więźba dachowa	Dach naczółkowy, kryty dachówką karpiówką ceramiczną ułożoną w podwójną koronkę. Kalenice kryte ceramicznymi gąsiorami. Dach przybudówki do kaplicy kryty papą na deskowaniu. Więźba drewniana konstrukcji krokwiowo – jętkowej z jętkami opartymi o każdą parę krokwi. Przez środek biegnie jeden rząd stolców z zastrzałami. Elementy łączone na drewniane tyble;
Posadzki i podłogi	Na tarasie w fasadzie i podeście przy kaplicy posadzka cementowa. W korytarzu w piwnicy z cegły ułożonej na płask, w pomieszczeniach piwnicznych posadzka cementowa. W pomieszczeniach wewnątrz budynku: na korytarzu przy klatce schodowej posadzka z czarno-białych płytek ceramicznych; w przedsiönku w części wschodniej dobudówki posadzka z płytek ceramicznych. W pozostałych pomieszczeniach parkiet lub podłogi deskowe, częściowo także wykładzina dywanowa. Na strychu podłoga deskowa i częściowo polepa. W pomieszczeniu kaplicy parkiet dębowy ułożony w jodełkę;
Stolarka drzwiowa	Drzwi drewniane jedno i dwuskrzydłowe, w piwnicy konstrukcji deskowej; na pozostałych kondygnacjach płycinowe; Drzwi zewnętrzne: główne wejściowe dwuskrzydłowe, konstrukcji ramowej, częściowo przeszklone, z nadświetlem. Drzwi do kaplicy jednoskrzydłowe, ramowe. Drzwi wewnętrzne: drzwi płycinowe jednoskrzydłowe współczesne. W holu i części pomieszczeń oryginalne drzwi drewniane, ościeżnice z profilowanymi opaskami. W piwnicach drzwi deskowe, jednoskrzydłowe oraz płycinowe;
Stolarka okienna	Okna w większości w kształcie prostokątnym, od wewnątrz zamkniętych od góry łukiem odcinkowym. W szczycie ryzalitu fasady okno w kształcie prostokąta zamkniętego łukiem pełnym. W połaci dachowej wystawki okienne. Okna drewniane konstrukcji skrzynkowej, w przyziemiu korpusu i dobudówce dwuskrzydłowe, czteropolowe, częściowo z zachowaną poprzeczną szczebliną w dolnej części. W większości okien parteru zachowane drewniane, płycinowe, harmonijne okiennice. Okno klatki schodowej drewniane, pojedyncze, dziewięciopolowe. W wystawkach dachowych okna dwuskrzydłowe, pojedyncze. Otwory okienne na zewnątrz z profilowaną opaską, parapety blaszane;
Tynki i okładziny wewnętrzne	Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne. Ściany i sufity malowane, w łazienkach oraz w kuchni płytki ceramiczne;
Elewacja	Budynek nieocieplony. Tynk cementowo – wapienny;
Obróbki blacharskie	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej;
Instalacje	- energia elektryczna; - wodno-kanalizacyjna; - c.o. z kotłowni na opał stały; - wentylacyjna; - kominowa.

Ocena stanu technicznego:

Budynek zabytkowy wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków, od wielu lat niezamieszkały oraz nieużytkowany. Elementy konstrukcyjne budynku o widocznych śladach zużycia technicznego. Widoczny jest przede wszystkim brak właściwej izolacji przeciwwilgociowej wokół budynku. W wielu pomieszczeniach widoczne wykwity wilgoci. W piwnicy oraz na parterze liczne ślady odparzenia i zlasowania tynków. Stolarka okienna oraz drzwiowa starego typu, nieszczelna i wypaczona, o kiepskich parametrach akustycznych i termicznych. Podczas wichury jedno z drzew zniszczyło część połaci dachowej w południowej części budynku. Dachówka w licznych miejscach obsunięta oraz ukruszona, nieszczelna, efektem czego są zawilgocenia więźby dachowej i poddasza. Rynny i rury spustowe w licznych miejscach zarwane. Okładziny ścienne oraz podłogowe z materiałów kiepskiej jakości. Instalacje energetyczna, grzewcza oraz wodno – kanalizacyjna starego typu, niefunkcjonalne, wymagające gruntownej modernizacji. Mając na uwadze powyższe, zasadnym jest określenie stanu technicznego budynku jako pogorszony o przeciętnym standardzie wykończenia wnętrz. Wymagane jest podjęcie pilnych prac remontowych i zabezpieczających obiekt przed dalszą degradacją.

6.2. Budynek mieszkalny – oficyna

Na wschód od dworu wznosi się wkomponowana w park oficyna z wejściem i trójkątną wystawką od wschodu. Budynek z 1919 roku, murowany z cegły, otynkowany na podmurówce z cegły "wiśniówki", skierowany elewacją frontową w kierunku zachodnim. Oficyna jednokondygnacyjna, czteroosiowa, wolnostojąca, niepodpiwniczona, kryta dachem czterospadowym, na rzucie prostokąta, z wgłębnym portykiem w elewacji północnej. Otwory prostokątne, zachowane okiennice. W budynku mieściły się cztery mieszkania pracownicze.

Dane techniczne budynku:

powierzchnia zabudowy:	218 m ²
powierzchnia użytkowa:	178 m ²



Tabela 6. Opis techniczny oficyny mieszkalnej

Element budynku	Opis
Fundamenty	Fundamenty betonowe;
Ściany i konstrukcja budynku	Ściany zewnętrzne i wewnętrzne z cegły pełnej;
Strop	Strop drewniany, belkowy, z podsufitką;
Schody	Schody na poddasze drewniane;
Dach	Wieżba dachowa drewniana, pokrycie dachówką ceramiczną ułożoną w karpiówkę;
Posadzki i podłogi	Podkłady betonowe, wykończenie wykładziną PCV, w pomieszczeniach sanitarnych terakota;
Stolarka drzwiowa	Drzwi wejściowe oraz wewnętrzne drewniane, częściowo oryginalne;
Stolarka okienna	Okna drewniane starego typu;
Tynki i okładziny wewnętrzne	Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne. Ściany malowane, w łazienkach oraz w kuchniach płytki ceramiczne.
Elewacja	Tynk cementowo – wapienny;
Obróbki blacharskie	Rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej;
Instalacje	- energia elektryczna; - wodno-kanalizacyjna; - c.o. z kotłowni na opał stały; - wentylacyjna; - kominowa.

Ocena stanu technicznego:

Budynek na dzień wyceny nieużytkowany. Brak odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej, miejscowo widoczne zawilgocenia ścian. Dachówka nieszczelna, czego skutkiem jest zawilgocenie więźby dachowej i poddasza. Okładziny ściennie i podłogowe z materiałów kiepskiej jakości, znacznie zużyte. Stolarka okienna i drzwiowa starego typu, nieszczelne. Instalacje do gruntownej modernizacji. Budynek kwalifikuje się do generalnego remontu a jego stan techniczny określa się jako pogorszony o przeciętnym standardzie wykończenia wnętrz.

6.3. Budynek magazynowy - lodownia

Budynek usytuowany na północ od budynków dworu oraz oficyny. Obiekt wolnostojący, usytuowany na planie prostokąta, wybudowany pod koniec XIX wieku z technologii tradycyjnej, murowanej.

Dane techniczne budynku:

powierzchnia zabudowy: 133 m²
powierzchnia użytkowa: 83 m²



Tabela 7. Opis techniczny lodowni

Element budynku	Opis
Fundamenty	Fundamenty kamienno – ceglane;
Ściany i konstrukcja budynku	Ściany z kamienia polnego oraz cegły pełnej;
Dach	Sklepienia odcinkowe, filary łukowe, pokrycie dachowe z papy;
Posadzki i podłogi	Posadzka ceglana;
Stolarka drzwiowa	Wrota dwuskrzydłowe drewniane;
Stolarka okienna	Otwory okienne zabezpieczone elementami stalowymi, podokienniki ceglane;
Tynki i okładziny wewnętrzne	Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne;
Elewacja	Kamień oraz cegła licówka;
Obróbki blacharskie	Brak;
Instalacje	- energia elektryczna; - wodociągowa.

Ocena stanu technicznego:

Budynek na dzień wyceny nieużytkowany. Brak izolacji przeciwwilgociowej i nieszczelność poszycia dachowego powoduje znaczne zawilgocenie ścian, posadzki i stropu. Instalacje do gruntownego remontu. Stan techniczny budynku określono jako pogorszony.

6.4. Kort tenisowy i ogrodzenie

Kort tenisowy położony jest na działce nr 2/4. Obiekt o nawierzchni asfaltowej i wymiarach 37,50 m x 15,30 m (573,75 m²). Obiekt z uwagi na nawierzchnię, po adaptacji mógłby pełnić rolę wielofunkcyjnego boiska do gier zespołowych. Na dzień oględzin nieruchomości stan nawierzchni zły, w licznych miejscach ukruszony, popękany oraz wybrzuszony. Zużycie techniczne obiektu ocenia się na 75%.

Kort ogrodzony jest siatką handlową rozpostartą na słupkach stalowych w rozstawie co 3 metry, osadzonych na podmurówce betonowej. Wysokość ogrodzenia wzdłuż boiska 1 metr, w poprzek boiska 2,5 metra. Łączna długość ogrodzenia wynosi 105 metrów. Ogrodzenie miejscowo pochylone, wybrakowane, elementy stalowe skorodowane. Zużycie techniczne obiektu ocenia się na 80%.



6.5. Plenerowa scena koncertowa

Obiekt położony jest na działce nr 2/4, w bezpośrednim sąsiedztwie kortu tenisowego. Obiekt murowany z cegły pełnej, wewnętrzna powierzchnia ścian otynkowana. Dach jednospadowy konstrukcji drewnianej, pokryty blachą trapezową. Podbitka z płyty pilśniowej oraz częściowo deskowana. Podest sceny wyłożony płytkami lastriko. Schody na scenę betonowe. Na dzień dokonania oględzin nieruchomości stwierdza się zły stan techniczny obiektu. Podbitka dachowa miejscowo zarwana, posadzka zniszczona. Zużycie techniczne obiektu ocenia się na 80%.

Dane techniczne obiektu:

powierzchnia zabudowy: **65,00 m²**