

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ NA
DZIAŁCE O NUMERZE EWIDENCYJNYM 9 W OBRĘBIE 0008,
O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,2700HA, POŁOŻONEJ
W KOSIERZU GMINA DĄBIE, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ
ZG1K/00026752/6



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wiczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia numer 5726; Biegła
Sądu Okręgowego w Łodzi.



Data opracowania: 22 maja 2023 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2. Podstawy materialno-prawne.....	4
3.3 Źródła danych merytorycznych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2. Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie.....	6
5.4 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.....	9
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	26
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	27
6.2 Sposób wyceny	27
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	31
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	49
8.1 Określenie trendu czasowego	49
8.2 Oszacowanie wartości prawa własności w podejściu porównawczym	49
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	53
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	53

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wewnątrz i zewnątrz nieruchomości.
2. Kopia decyzji w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków z dnia 07 maja 1971 roku.
3. Kopia karty ewidencyjnej zabytków architektury i budownictwa.
4. Kopia uproszczonego wypisu z ewidencji gruntów z dnia 09 marca 2023 roku.
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ NA
DZIAŁCE O NUMERZE EWIDENCYJNYM 9, W OBRĘBIE 0008
O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,2700HA, POŁOŻONEJ
W KOSIERZU GMINA DĄBIE, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ
ZG1K/00026752/6**

1. **Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej na działce o numerze ewidencyjnym 9 w obrębie 0008, o łącznej powierzchni 1,2700 ha, położonej w Kosierzu o numerze porządkowym 1, gmina Dąbie. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Krośnie Odrzańskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze ZG1K/00026752/6.

Zakres wyceny:

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej należącej do Marty Kucharskiej;
 - b. Określenie części niepodlegającej wycenie: brak.
2. **Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłości Marty Kucharskiej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt: PT1P/GUp-s/178/2022.

3. **Metodologia wyceny:** podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
4. **Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej na działce numer 9 w obrębie 0008 o łącznej powierzchni 1,2700 ha położonej w Kosierzu o numerze porządkowym 1 w gminie Dąbie dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metoda porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

W_{RN} = 411 000 zł

słownie: czterysta jedenaście tysięcy złotych

5. **Daty istotne dla procesu sporządzenia operatu:**

Data sporządzenia operatu:	19 maja 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	18 maja 2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	09 marca 2023 r.
Data wizji lokalnej i wykonania zdjęć:	09 marca 2023 r.

6. **Autor operatu: Milena Wieczorek** – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia numer 5726; Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi.



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na działce nr 9;
- b. położenie nieruchomości: województwo lubuskie, powiat krośnieński, gmina Dąbie, miejscowość Kosierz, pod numerem porządkowym 1;
- c. powierzchnia gruntu: 1,2700 ha;
- d. numer księgi wieczystej: ZG1K/00026752/6.

Zakres wyceny:

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej pałacem należącej do Marty Kucharskiej;
- b. Określenie części niepodlegającej wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłości Marty Kucharskiej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt: PT1P/GUp-s/178/2022.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 28 listopada 2022 roku od syndyka masy upadłości Kucharskiej, Pana Huberta Sidowskiego prowadzącego swą kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok 12. Sprawa o sygnaturze akt: PT1P/GUp-s/178/2022.

3.2. Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344.) - UoGN
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555) – RWNSOS.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
2. Oględziny przeprowadzone w dniu 09 marca 2023 roku.
3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 09 marca 2023 roku.
4. Mapa zasadnicza z dnia 17 marca 2023 roku;
5. Karta Ewidencyjna Zabytków Architektury i Budownictwa.
6. Informacja o przeznaczeniu, w tym
 - Uchwała nr IX/44/2019 Rady Gminy Dąbie z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie.
7. Badanie księgi wieczystej nr ZG1K/00026752/6 z dnia 05 kwietnia 2023 roku.
8. Dane z portali: <https://mpzp.igeomap.pl/>; <https://pl.wikipedia.org/>; https://dabiekrosnienskie.e-mapa.net; <https://mapy.geoportal.gov.pl>
9. Przegląd transakcji na rynku lokalnym i regionalnym.
10. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

11. Własna baza danych dotycząca cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	19 maja 2023 r.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	18 maja 2023 r.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	09 marca 2023 r.
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	09 marca 2023 r.

5.OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr ZG1K/00026752/6**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Położenie: gmina Dąbie, miejscowość Kosierz, numer porządkowy 1

Numer działki: 9

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): /00016189/

Obszar całej nieruchomości: 1,2700 ha

Budynki

Położenie: gmina Dąbie, miejscowość Kosierz, numer porządkowy 1

Powierzchnia użytkowa budynku: 1 020, 5000 m²

Przeznaczenie budynku: pałac

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Przyłączenie – numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek: /00016189/

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje Marcie Kucharskiej, która nabyła to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep A 10249/2012, z dnia 2012-09-14.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / USKA / 3390 / 23 - 2023-03-15, 13:17:54
1. 1 DZ. KW. / ZG1K / 782 / 23 / 1 - 2023-03-15, 14:08:19 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. DZ. KW. / ZG1K / 189 / 23 / 1 - 2023-01-19, 10:49:05 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

2. Ograniczenie w rozporządzeniu nieruchomością.

Wzmianka o wszczęciu postępowania egzekucyjnego w sprawie nr 0803-SEE.7112.2.2020.AL.

Skarb Państwa (nazwa, siedziba): Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Tomaszowie Mazowieckim, Tomaszów Mazowiecki

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa

Dział IV: Hipoteka

5. Hipoteka przymusowa w wysokości 8949,00 (osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć) zł z tytułu podatku od nieruchomości za rok 2010 na rzecz Gminy Dąbie.
6. Hipoteka przymusowa w wysokości 270987,00 (dwieście siedemdziesiąt tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt siedem) zł tytułem wierzytelności z tytułu zaległości podatkowej w podatku dochodowym od osób fizycznych za 2015 rok – na rzecz Skarbu Państwa.
7. Hipoteka przymusowa w wysokości 6429,00 (sześć tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) zł, wierzytelność z tytułu zaległości podatkowej w podatku dochodowym za 2015 r. z tytułu sprzedaży nieruchomości – na rzecz Skarbu.
8. Hipoteka przymusowa w wysokości 211,00 (dwieście jedenaście) zł, wierzytelność z tytułu zaległości podatkowej w podatku dochodowym od osób fizycznych – odsetki od nieuregulowanych w terminie zaliczek na podatek dochodowy za m-ce 03,04/2016 r. - na rzecz Skarbu Państwa.
9. Hipoteka przymusowa w wysokości 20039,95 (dwadzieścia tysięcy trzydzieści dziewięć 95/100) zł, wierzytelność z tytułu łącznego zobowiązania pieniężnego (podatek od nieruchomości, podatek rolny, podatek leśny) za 2016 i 2017 r. – na rzecz Gminy Dąbie.
10. Hipoteka przymusowa w wysokości 11355,00 (jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt pięć) zł, wierzytelność z tytułu łącznego zobowiązania pieniężnego (podatek od nieruchomości, podatek rolny, podatek leśny) za 2018 r. - na rzecz Gminy Dąbie.

• **Według ewidencji gruntów:**

Własność nieruchomości gruntowej przysługuje w udziale 1/1:

- Marcie Kucharskiej.

Ark. mapy	Nr działki ewid.	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
					użytku [ha]	działki [ha]	
2	9		lasy	Ls	0,69	1,27	ZG1L/00026752/6
			grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0,58		

5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na datę wyceny na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „w przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej jest Uchwała nr IX/44/2019 Rady Gminy Dąbie z dnia 29 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości można wyróżnić przeznaczenie pod zielen parkową, tereny wykluczone z zabudowy. Na terenie przedmiotowej działki czerwonym kółkiem zaznaczony jest obiekt wpisany do rejestru zabytków.

Mapa 1: Przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie.



Źródło: <https://mpzp.igeomap.pl/>

„Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy muszą być realizowane z uwzględnieniem:

1. Uwarunkowań, które wpływają na wykluczenia terenów z zabudowy, jak na przykład występowanie:
 - zbiorników wód powierzchniowych,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - obszarów gruntów słabonośnych i podmokłych,
 - kompleksów leśnych i obszarów przewidywanych do zalesienia,
 - obszarów udokumentowanych złóż surowców naturalnych,
 - obszarów systemu powiązań przyrodniczych.”

„2.1.2. Polityka przestrzenna

1. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a także obiektów umieszczonych w ewidencji dóbr kultury, przez ich zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie technicznym,
2. Uzyskiwanie zezwolenia konserwatora zabytków na wszelkie prace podejmowane na terenach i w obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji dóbr kultury. W odniesieniu do dóbr kultury niewpisanych do rejestru zabytków może nastąpić 3-miesięczne wstrzymanie wszelkich prac podjętych bez stosownego zezwolenia w celu dokonania wpisu do rejestru zabytków.
3. Występowanie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o wpisanie do rejestru zabytków obiektów umieszczonych w ewidencji dóbr kultury, a posiadających szczególnie cenny charakter zabytkowy i podejmowanie działań wspomagających utrzymanie takiego obiektu we właściwym stanie technicznym.
4. Występowanie do Generalnego Konserwatora Zabytków w sprawie skreślenia z rejestru zabytków obiektów, które utraciły swą wartość historyczną, artystyczną lub naukową lub którego wartość będąca podstawą wydania decyzji o wpisie do rejestru nie została potwierdzona w nowych ustaleniach naukowych.

5. Uwzględnianie w pracach planistycznych i decyzjach administracyjnych wyników badań naukowych dotyczących środowiska kulturowego oraz odkryć archeologicznych dokonanych na obszarze gminy, posiadających wpływ na ustalenia
 6. Wyłączenie parków podworskich z lokalizacji inwestycji i wszelkich form wykorzystania gospodarczego niezgodnego z ich funkcją.
 7. Ochrona zabytkowych założeń parkowo-dworskich przez zachowanie i restaurację elementów zabytkowych układu terenu (układ komunikacyjny, podział funkcjonalno-przestrzenny, osie kompozycyjne i widokowe, ciek i zbiorniki wodne), zachowanie i konserwację starodrzewu oraz usunięcie elementów zniekształcających kompozycję zieleni. Wymienione wyżej prace mogą być prowadzone tylko w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 8. Zachowanie cmentarzy i mogił historycznych przez: - wyłączenie ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej, nie związanej z rewaloryzacją obiektu, - zachowanie i konserwacja historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy, - zachowanie i konserwacja starodrzewu, zabytkowych nagrobków, krzyży i innych elementów małej architektury, - usuwanie elementów zniekształcających (samosiewy, wysypiska, wyrobiska), - uwzględnienie ich występowania przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenów z nimi sąsiadujących,
 9. Dostosowanie gabarytów i wysokości nowych obiektów i charakteru zabudowy do historycznie ukształtowanego układu przestrzennego i charakteru zabudowy.
 10. Zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych i obiektów, które mogą pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w sąsiedztwie obiektu zabytkowego oraz obiektów zasłaniających widok na zabytek czy też dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z jego elementami.
 11. Niezwłoczne zawiadomienie Wójta Gminy lub Wojewódzkiego Konserwatora zabytków o ujawnieniu podczas wykonywania robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku oraz zabezpieczenie odkrytego przedmiotu i wstrzymanie wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiedniego zarządzenia.
 12. Zawiadomianie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków albo Wójta Gminy o znalezieniu przedmiotu archeologicznego lub odkryciu wykopaliska o równoczesnym, odpowiednim ich zabezpieczeniem.
 13. Przedkładanie do uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które dotyczą występowania zabytków i dóbr kultury,
 14. Uwzględnienie następujących zasad zagospodarowania w poszczególnych miejscowościach: (...)
- Kosierz – układ ulicówki z placami, zabudowa zwarta, otwarta. Należy zachować rozplanowanie wsi i gabaryty zabudowy. Pałac wymaga remontu.”

5.4 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe

Gmina Dąbie położona jest w centralnej części województwa lubuskiego w powiecie krośnieńskim licząca ponad 7 tysięcy mieszkańców. Zajmuje 170 km² powierzchni. Terytorialnie gmina Dąbie posiada najmniejszą powierzchnię wśród gmin wiejskich, które wchodzi w skład powiatu. Gmina leży przy głównym ciągu komunikacyjnym drogi krajowej nr 32 (Zielona Góra – Gubin). Przez nią przebiega droga wojewódzka nr 288. Teren Gminy od strony północnej otoczony jest rzeką Odrą, natomiast od zachodu dopływem Bobru. Gmina leży w obrębie trzech regionów: Wysoczyzny Czerwieńskiej, doliny dolnego Bobru i doliny środkowej Odry.

Gmina Dąbie ma charakter typowo rolniczy. W gminie Dąbie dominującym elementem są obszary leśne, które zajmują 50,27% powierzchni gminy. Większość tych terenów jest wpisana do Obszaru Chronionego Krajobrazu. Większość mieszkań znajduje się w zabudowie zagrodowej lub wielorodzinnej.

Gmina charakteryzuje się dużą ilością obiektów wpisanych do rejestru zabytków m.in. kościoły, pałace, folwarki.

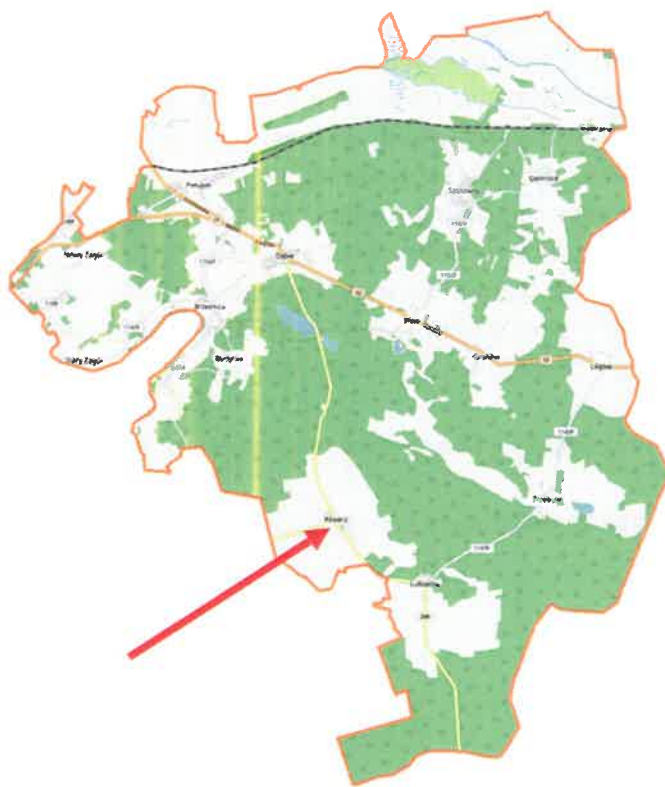
Mapa 2: Lokalizacja gminy Dąbie na tle powiatu krośnieńskiego.



Źródła: <https://pl.wikipedia.org/>

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w miejscowości Kosierz pod numerem porządkowym 1, która to miejscowość leży w południowo-wschodniej części gminy. Jest to wieś o metryce średniowiecznej. Jej pierwsza nazwa to Kessoir. Przez wieś przebiega droga wojewódzka nr 288 i 287.

Mapa 3: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Dąbie.



Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

Mapa 4: Przedmiot wyceny.



Źródło: <https://dabiekrosnienskie.e-mapa.net>

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się Kościół Niepokalanego Poczęcia NMP, zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna i dwa stawy.

Mapa nr 5: Zagospodarowanie sąsiedztwa wycenionej nieruchomości.



Źródło: <https://dabiekrosnienskie.e-mapa.net>

Zdjęcia nr 1 i 2: Otoczenie nieruchomości.



Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych jest typowy dla obszarów wiejskich. Do najbliższego sklepu spożywczego jest około 280 m. Natomiast do najbliższego przystanku autobusowego jest około 80 metrów od przedmiotowej nieruchomości. Do stolicy miasta Dąbie jest około 7,2km.

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w Kosierzu gm. Dąbie.

Dostępność komunikacyjna

Działka nr 9 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej nr 288.

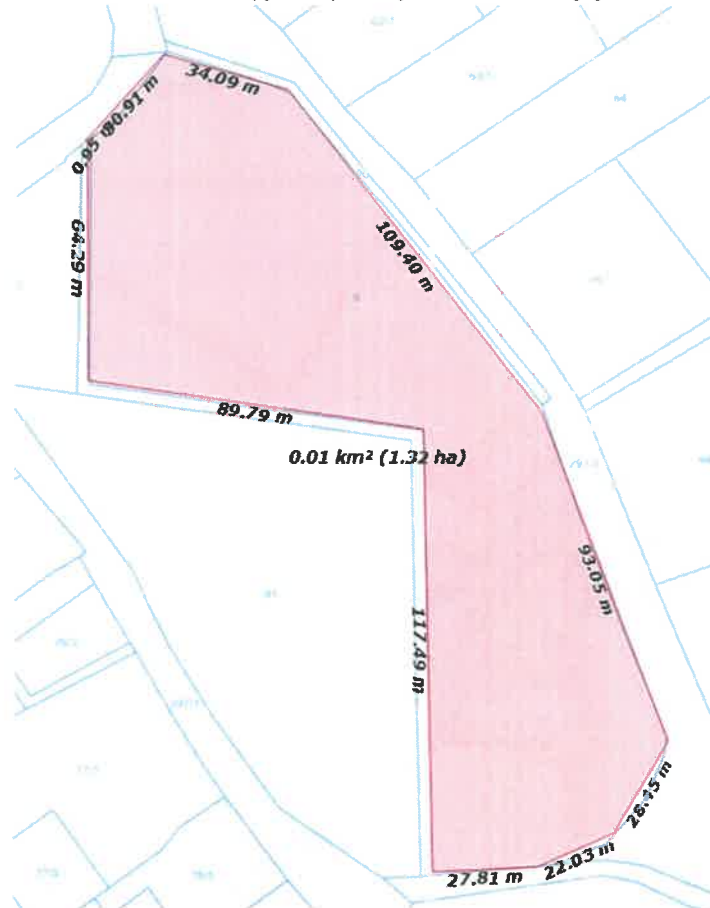
Zdjęcie nr 3: Dojazd do nieruchomości.



Opis działki gruntu i stanu jej zagospodarowania nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na działce ewidencyjnej numer 9 o nieregularnym kształcie, której wymiary podano na mapie nr 6. Teren jest ogrodzony, ale ogrodzenie wykonane z elementów prefabrykowanych ma liczne uszkodzenia. Teren jest nieuporządkowany i zaniedbany, zalega na nim dużo gruzu.

Mapa 6: Orientacyjne wymiary działki nr 9 i jej kształt.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Zdjęcia 4 - 5 : Zagospodarowanie terenu przedmiotowej nieruchomości.

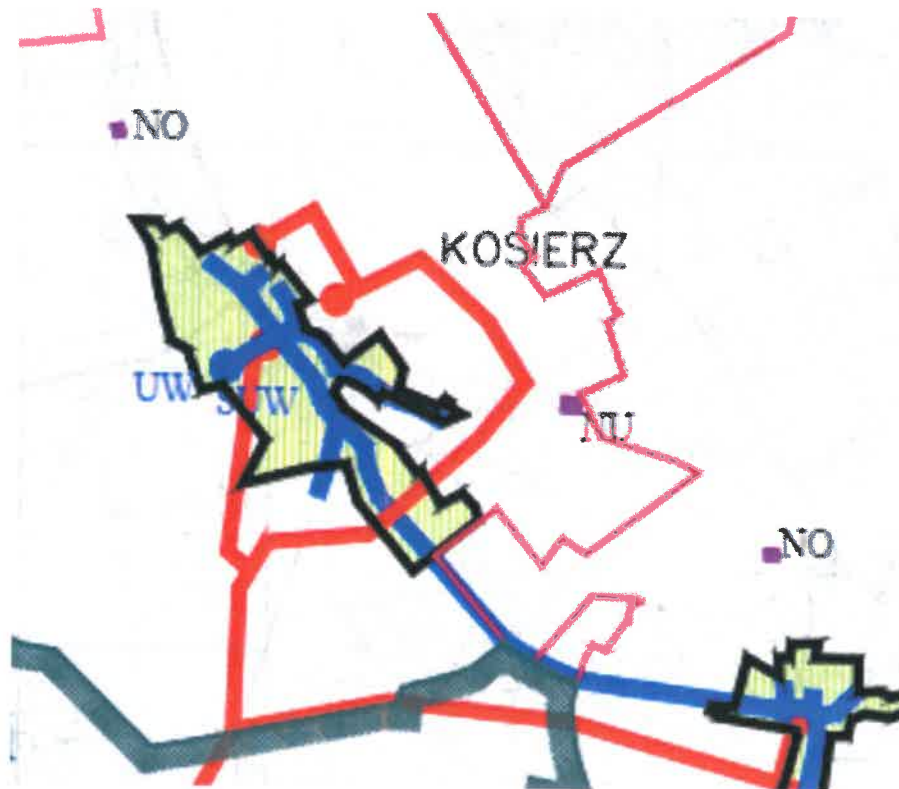


Działka gruntu zabudowana jest pałacem dwukondygnacyjnym wpisanym do rejestrów zabytków nr 2126 z dnia 07.05.1971 r. Pałac położony na terenie zadrzewionym. W pobliżu znajduje się staw oraz sztuczne kanały wodne.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

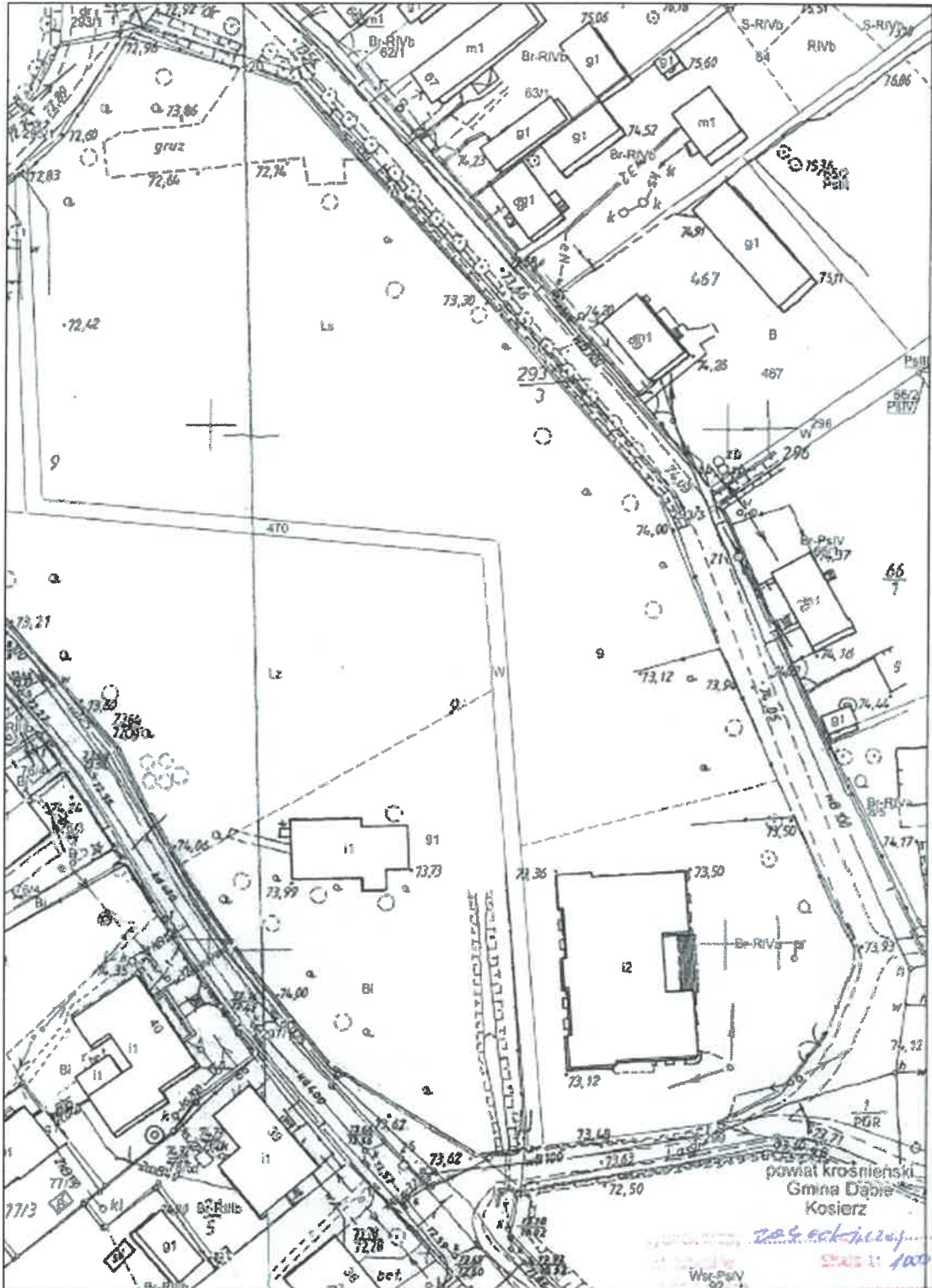
Działka gruntu nr 9 ma dostęp do magistrali wodociągowej, kanalizacji indywidualnej i linii energetycznej SN – napowietrznej.

Mapa 7: Dostępność infrastruktury technicznej.



Źródło: <https://mpzp.igeomap.pl>

Mapa 8: Dostępność infrastruktury technicznej.



Lokalizacja postrzegana pod kątem potencjału inwestycyjnego

Przedmiotowa nieruchomość oddalona jest od granicy Niemieckiej o ok. 40 km. Natomiast do najbliższego dużego miasta – Zielona Góra ok. 30 km. Do najbliższej trasy szybkiego ruchu – S3 około 40 km. Droga ekspresowa S3 – droga ekspresowa w zachodniej części Polski na terenie województw: zachodniopomorskiego, lubuskiego i dolnośląskiego o planowanej długości 470,6 km, wytyczona

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w Kosierzu gm. Dąbie.

południkowo ze Świnoujścia do Lubawki. Jednocześnie stanowi fragment międzynarodowej trasy E65, leżącej w transeuropejskim korytarzu transportowym (TEN-T). Na wschód od Kosierza w odległości około 180 km Poznań natomiast na zachód w odległości około 180 km Berlin.

Opis przedmiotowej nieruchomości na podstawie Karty Ewidencyjnej Zabytków Architektury i Budownictwa i Ekspertyzy budowlanej z 09 kwietnia 2015 roku

Nieruchomość została udostępniona rzeczoznawcy majątkowemu do czynności oględzin

Barokowy pałac w miejscowości Kosierz gm. Dąbie został wzniesiony w 1697 roku przez Georga Sigmunda v. Knobelsdorffa. W 1854 roku doszło do przebudowy pałacu polegająca na zmianie dachu, wystroju elewacji, wykonaniu dodatkowej klatki schodowej oraz wykonano parterową przebudowę pomiędzy skrzydłami w partii frontowej pałacu. Po wojnie pałac był zaniedbany i zniszczony w około 20%. W 1973 roku poddano go gruntownemu remontowi. Prace obejmowały konserwacja polichromii i sztukaterii wewnątrz. W latach 70-tych i 80-tych obiekt został przeznaczony na biura, mieszkania i pałace. Przez wiele lat użytkowany również jak PGR. Od 1989 roku jest nieużytkowany i popada w ruinę. Pałac wymaga pilnego zabezpieczenia oraz odbudowy.

Opisu budynku dokonano na podstawie ekspertyzy budowlanej wykonanej w 2015 roku na zlecenie właściciela oraz na podstawie danych z karty ewidencyjnej zabytku.

Dane na podstawie ekspertyzy technicznej wykonanej w 2015 roku

Pierwsza wzmianka nt. Kosierza pochodzi z 1476 roku. Barokowy pałac w Kosierzu został wzniesiony ok. 1700 roku, był przebudowywany (nadbudowa piętra) w 1845 r., w latach powojennych zaniedbany i zniszczony w ok. 20%, a w 1973 r. poddany gruntownemu remontowi włącznie z konserwacją polichromii w sztukaterii wewnątrz. W latach 70-tych i 80-tych obiekt przeznaczony na biura, mieszkania, kino. Pałac przez wiele lat użytkowany przez miejscowy PGR. Kubatura pałacu 11989,25 m³, powierzchnia użytkowa 2120,06 m². Od 1989 r. jest nieużywany i popada w ruinę. W 1998 r. zabezpieczono spękany narożnik pałacu poprzez dostawienie przypory oraz wykonano częściowy remont dachu (wykonano częściowe pokrycie z blachy). Obiekt murowany (cegła pełna na zaprawie wapiennej wzbogacona kamieniem w części piwnicznej i fundamentowej), grubość ścian piwnic i fundamentów zmienna od 1,08 do 2,85 m, grubość ścian wyższych kondygnacji od 0,65 do 1,17 m, grubość ścian wewnętrznych ceglanych 90-95 cm. Obiekt wzniesiony na planie podkowy (założony na rzucie prostokąta o wymiarach 35,73 m x 24,15 m, wysokość budynku 16,90 m), dwutraktowy, piętrowy, podpiwniczony w całości, przykryty dachem dwu i trzyspadowym, stropy drewniane ze ślepych pułapem, podłogi drewniane, sklepienia kolebkowo – krzyżowe, więźba dachowa drewniana płatwiowo-jętkowa podparta słupami, pokrycie z łupka (oryginalne) oraz późniejsze z blachy, papy asfaltowej i łupka, schody zewnętrzne kamienne, schody wewnętrzne drewniane i murowane, na elewacji tynk cementowo-wapienny nakrapiany. Pałac figuruje w rejestrze zabytków pod nr rej.: 290 z 12.04.1961 oraz 2126 z 7.05.1971. Do obszaru, na którym znajduje się pałac przynależą także inne obiekty – gorzelnia, obora, 2 magazyny, 2 stodoły, owczarnia i stajnia. Pałac jest położony na terenie zadrzewiony, w pobliżu znajduje się staw i sztuczne kanały wodne.

2. Opis stanu technicznego konstrukcji pałacu, opis uszkodzeń i zniszczeń konstrukcji:

W chwili obecnej pałac znajduje się w ruinie i wymaga pilnego zabezpieczenia oraz odbudowy.

- Runęła środkowa część pałacu oraz ściana nośna fasady północnej prawego skrzydła. Skrzydło lewe pałacu od strony elewacji północnej zostało częściowo przemurowane pustakami betonowymi – wymurowano również nowe ściany działowe.

- Pokrycie dachowe uszkodzone, w części zerwane bądź nieszczelne. Więźba dachowa częściowo runęła, elementy konstrukcyjne przegniłe, część słupków nie opartych na belkach stropowych (które runęły) wisi na belkach kalenicowych lub w przypadku słupków ściennych – na murłatach. Więźba dachowa grozi dalszym zawaleniem.
- Wokół budynku znajduje się gruzowisko z cegły i kamienia. Na gruzowisku leżą zawalone belki stropowe i elementy więźby dachowej. Wnętrze budynku również częściowo zagruzowane.
- Okno parteru w większości zamurowane. Pozostałe okna bez szyb, ze zdekompletowanymi elementami skrzydeł. Brak drzwi lub drzwi są uszkodzone.
- Schody zewnętrzne kamienne zniszczone i zapadnięte. Schody wewnętrzne drewniane – uszkodzone i zniszczone stopnie, brak balustrad, konstrukcji częściowo przegniła.
- Belki stropowe – w znacznej mierze zdemontowane oraz zawalone. Zachowane belki w większości przegniłe i zagrzybione. Duże ubytki w konstrukcji stropów.
- Strop drewniany nad salą balową – od strony zawalanej ściany frontowej fasady północnej runęła jedna z belek stropowych. Kila belek utrzymujących sufit jest przegniłych. Belki górnej części stropu w znacznej części nie zakryto podłogą. Na suficie widać ślady przelewania się wody opadowej przez strop – szczególnie w okolicy ścian. Pod stropem na ścianach przyległych do zawalonej ściany widać rysy i pęknięcia, które świadczą o postępującej degradacji tego skrzydła budynku. Dużo poważnych pęknięć występuje również w okolicy elewacji zachodniej, szczególnie w pobliżu zawalonej ściany w pomieszczeniach nad stropem. Powierzchnia sufitu Sali balowej jest pofalowana i pokruszona. Na suficie występują zarysowania i pęknięcia, miejscowe ubytki w ornamente sufitu. Pofalowanie powierzchni sufitu świadczy o dostawaniu się w te miejsca wody i postępującej dewastacji sufitu.
- Podłogi drewniane w większości przegniłe bądź rozebrane do polepy.
- Tynki zewnętrzne – uszkodzone, rysy na elewacji lub duże ubytki tynków. Odsłonięte mury ceglano-kamienne, zmruszała cegła, uszkodzona i częściowo wypłukana zaprawa łącząca elementy murowe. Na elewacji roście wysoka roślinność (drzewa, krzewy). Przypery – w większości z mocno uszkodzonym tynkiem i murem.
- Tynki wewnętrzne uszkodzone, popękane. Ściany wewnętrzne zarysowane. Wiele rys występujących na ścianach ma kierunek skośny, w miejscach pęknięć konstrukcja muru uszkodzona.
- Kominy – uszkodzone, częściowo zawalone – widoczne wnętrza przewodów dymowych.
- Gzymsy – uszkodzone, zarysowane.
- Rynny i rury spustowe – uszkodzone, poobrywane. System odwadniania dachu nie funkcjonuje. Woda z dachu leje się po ścianach zewnętrznych dodatkowo je uszkadzając.
- Zniszczone izolacje przeciwwilgociowe tarasów, nieszczelne, porośłe mchem.
- Sklepienia nad piwnicami z ubytkami i wpułkaniami. W niektóre części piwnicy dostaje się woda – w jednym z pomieszczeń usytuowanych wewnątrz budynku na posadzce zalega woda w dużej ilości, która najprawdopodobniej ma problem z odpłynięciem.
- Sklepienia ceglane – część uszkodzona, pęknięta lub zarysowana.
- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne – spękane, zarysowane – zarówno na elewacjach jak i wewnątrz budynku.
- W środkowej części budynku przyległej do zawalonej części na elewacji południowej występują pęknięcia, które ostrzegają o możliwości zawalenia się tej części budynku jako następnej w niedalekiej przyszłości.

- Posadzki cementowe (szczególnie w piwnicach) spękane.
- Instalacje w budynku – w znacznym stopniu rozebrane.
- Obiekt nosi ślady płądrowania. Uszkodzone ogrodzenia nie zabezpiecza przed wejściem na posesję.

W obecnym stanie technicznym obiekt nienadający się do eksploatacji, w fatalnym stanie technicznym, częściowo zawalony i grożący dalszym zawaleniem.

W załączniku fotografie dokumentujące obecny stan obiektu.

3. Opis prac naprawczych niezbędnych do zabezpieczenia obiektu przed dalszą degradacją:

Podstawowe prace naprawcze powinny mieć na celu zabezpieczenie obiektu przed dalszą degradacją poprzez odbudowę i wzmocnienie jego konstrukcji nośnej oraz uniemożliwienie wnikania do jego wnętrza wody opadowej. Ponadto obiekt należy zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych (zabezpieczenie przed dalszym płądrowaniem budynku). Przewiduje się następujące prace budowlane do wykonania:

- Odgruzowanie obiektu, uprzątnięcie terenu budowy i wnętrza budynku.
- Sklamrowanie budynku na czas wzmocnienia jego konstrukcji.
- Demontaż uszkodzonego pokrycia i więźby dachowej oraz wiszących luźno belek stropowych w miejscach zawalonych części budynku. Prace należy prowadzić z wyjątkową ostrożnością i pod nadzorem, gdyż istnieje niebezpieczeństwo zawalenia się konstrukcji w trakcie wykonywania robót rozbiórkowych. Na czas rozbiórki zaleca się podeprzeć elementy nośne niższych kondygnacji.
- Odtworzenie zawalonych ścian murowanych. Naprawa pękniętych i wypłukanych sklepień.
- Rozbiórka istniejących uszkodzonych stropów drewnianych w obrębie całego obiektu i wykonanie stropów o konstrukcji współczesnej, najlepiej gęstożebrowej. Wykonanie wieńców żelbetowych wzdłuż zakotwienia nowych stropów, które będą pełnić również funkcję usztywniającą konstrukcji pałacu.
- Zabezpieczenie stropów, na których zachowały się zdobienia (ornamenty) przed dalszą degradacją poprzez zabezpieczenie przed dostawaniem się wilgoci wgłąb konstrukcji i zdobień, podparcie konstrukcji. Pracę należy wykonać niezwłocznie.
- Odtworzenie więźby dachowej i pokrycia dachowego oraz uszkodzonej blacharki. Naprawa gzymsów.
- Przemurowanie uszkodzonych ścian od strony zewnętrznej i wewnętrznej budynku, wymiana uszkodzonej cegły i zaprawy, otynkowanie elewacji budynku tynkiem wapiennym. Naprawa pęknięć ścianach. Iniekcja ścian murowanych w celu wzmocnienia ich struktury wewnętrznej. Impregnacja zabezpieczająca cegły pełnej.
- Odtworzenie (ponowne wymurowanie) zawalonych ścian budynku.
- Wykonanie nowych rynien, rur spustowych – zapewnienie odprowadzenia wody z dachu. Wykonanie instalacji piorunochronnej.
- Zabezpieczenie otworów okiennych i okien dachowych przed dostawaniem się wody do wnętrza obiektu z jednoczesnym zapewnieniem właściwej wentylacji zapobiegającej zagrzybieniu obiektu.
- Zabezpieczenie otworów drzwiowych (wstawienie drzwi tymczasowych) przed możliwością wtargnięcia do budynku osób nieupoważnionych. Zamurowanie otworów w ścianach piwnic, którymi można dostać się do wnętrza obiektu.
- Zabezpieczenie istniejącej dekoracji sztukatorskiej sufitu Sali balowej poprzez wykonanie następujących prac:

- Tymczasowe podparcie stropu drewnianego nad salą balową. Podparcie powinno w możliwe najmniejszy sposób ingerować w istniejącą sztukaterię a jednocześnie zabezpieczyć konstrukcję stropu wraz z odeskowaniem przed zawaleniem.
- Prowizoryczne zabezpieczenie stropu przed wnikaniem w jego wnętrze wody opadowej na czas demontażu sztukaterii np. folią budowlaną o dużej wytrzymałości mocowanej na ruszcie drewnianym.
- Demontaż, segregacja i zabezpieczenie poszczególnych elementów dekoracji sztukatorskiej. Inwentaryzacja dekoracji sztukatorskiej.
- Konstrukcja istniejącego stropu nad salą balową jest w złym stanie technicznym i powinna być zdemontowana i zastąpiona konstrukcją stropu wykonaną w technologii współczesnej (np. strop gęstożebrowy). Do stropu powinno być zamocowane odeskowanie, do którego będzie doklejona sztukateria. Odtworzenie sztukaterii powinno być wykowane w trakcie prac wykończeniowych.
- Wykonanie nowych stropów w miejsce wszystkich stropów drewnianych występujących na obiekcie. Stropy należy wymienić na nowe wykonane w technologii współczesnej, najlepiej gęstożebrowe lub żelbetowe, które z uwagi na dużo większą wytrzymałość niż stropy drewniane poprawią znacznie sztywność przestrzenna obiektu. Ponadto w obiekcie należy wykonać wieńce żelbetowe, które wzmocnią i usztywnią jego konstrukcję. Obiekt ma liczne spękania i jego konstrukcja murowa jest w bardzo złym stanie technicznym – z uwagi na wyflukaną zaprawę mury mają w wielu miejscach luźną strukturę i zmniejszoną nośność, co objawia się ich pękaniem a w skrajnym przypadku zawaleniem się całej konstrukcji ściany. Przed wykonaniem stropów zapewnić odpowiednią nośność konstrukcji murowej poprzez wymianę uszkodzonych cegieł i poprzez odpowiednio dobrane iniekcje wgłębne wzmacniające strukturę wewnątrz istniejących murów.

Prace budowlane mające na celu zabezpieczenie i odtworzenie budynku powinny być wykonywane na podstawie dokumentacji projektowej. Wszystkie prace budowlane wykonywać pod nadzorem osoby uprawnionej.

W dalszym etapie zaleca się wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych oraz ich wzmocnienia poprzez iniekcję.

Dane na podstawie karty ewidencyjnej zabytku

Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków

Na podstawie art. 4 i 14 ust. i Ustawy z dnia 15.II.1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz.U.nr 10 poz. 48) i art. 99 Kodeksu Postępowania Administracyjnego wpisuje się do rejestru zabytków województwa zielonogórskiego:

Pałac w Kosierzu powiat Krosno Odrzańskie.

Uzasadnienie: Pałac wzniesiony w XVII stuleniu i przebudowany w XVIII w., reprezentuje interesujący typ architektury barokowo-klasycystycznej o dużych wartościach kulturalnych w zabytkowych. Wartość obiektu podnoszą bogato dekorowane i stosunkowo zachowane wnętrza.

Decyzja niniejsza na podstawie art.100 paragraf 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności. Od decyzji tej przysługuje odwołanie do Ministerstwa Kultury

i Sztuki za pośrednictwem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze w ciągu 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Ośrodek dokumentacji zabytków w Warszawie Karta ewidencyjna zabytków architektury i budownictwa.

Obiekt: Pałac

1. **Czas powstania:** ok. 1700 roku; 1854 – nadbudowa
2. **Miejscowość:** Kosierz
3. **Adres:** działka geod. Nr 9; nr hipoteczny: KW16189
4. **Przynależność administracyjne:** województwo: lubuskie; gmina: Dąbie
5. **Poprzednie nazwy miejscowości:** Kossar
6. **Przynależność administracyjna przed 1VI 1975:** województwo: zielonogórskie; powiat: Krosno Odrz.
9. **Użytkownik i jego adres:** j.w.
10. **Rejestr zabytków:** nr: 2126, data: 7.05.1971 r.
12. **Autorzy, historia obiektu, określenia tytu:**

Kosierz jako własność rodu V.Rechenberg wymieniany jest po raz pierwszy w pocz. XIV wieku. W 1476 roku jako właściciel dóbr w Kosierzu wymieniany jako Kaspar Rabenau. W 1492 roku Kosierz znajdował się w rękach braci Christopha, Melchiora i Hansa v.Kottwitz. W 1697 roku majątek nabywa Georg Sigmund v.Knobelsdorff, który wznosi tu barokowy pałac. W 1724 roku jako właściciel Kosierza wymieniany jest v.Rabenau. Następnymi właścicielami, którzy dzierżyli Kosierz w swoich rękach aż do 1939 roku była rodzina v.Kottwitz wywodząca się z Bojadel. W 1854 roku miała miejsce przebudowa pałacu polegająca na zmianie dachu, wystroju elewacji, wykonaniu dodatkowej klatki schodowej. Również wówczas wykonano parterową przebudówkę pomiędzy skrzydłami w partii frontowej pałacu.
13. **Opis (sytuacja, materiał i konstrukcja, rzut, bryła, elewacja, wnętrze, wyposażenie, instalacja):**

Pałac usytuowany jest pośrodku wsi w zespole, który tworzą zabudowania folwarczne skupione wokół prostokątnego dziedzińca po jego wschodniej stronie oraz park rozciągający się na północ od rezydencji. W bezpośrednim sąsiedztwie zespołu znajduje się ponadto kościół o średniowiecznej metryce /po zachodniej stronie parku/.

Obecnie najbliższy teren wokół pałacu ogrodzony został płotem zmontowanym z elementów prefabrykowanych a od zespołu folwarcznego oddziela go droga.

Pałac wzniesiony został w konstrukcji murowanej z cegły z uzupełnieniem kamieniem w partii piwnic. Ściany piwnic i fundamenty wykonane z cegły i kamienia na zaprawie wapiennej / grubość zróżnicowana od 2,85 do 1,08m/. Ściany wyższych kondygnacji murowane z cegły na zaprawie wapiennej o zmiennej grubości od 1,17 m. do 0,65m. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne ceglane grubość 90-95 cm. Część ścianek działowych wykonana w konstrukcji szachulcowej.

Założony jest on na rzucie prostokąta o wymiarach 35,73m x 24,15m. /wysokość budowli wynosi 16,90m/ z dwoma skrzydłami bocznymi od strony frontowej /wschodniej/. Jego bryła jest dwukondygnacyjna. W całości podpiwniczony, przykryty dachem dwuspadowym nad korpusem głównym i dachami trzyspadowymi nad skrzydłami /kalenice dachów na jednym poziomie/. Wieżba dachowa drewniana o ustroju płatwiowo-jętkowym na trzech rzędach słupów. Dach kryty jest w części środkowej papą, blachą, na skrzydłach zachowane pozostałości łupka.

Nad piwnicami występują kolebkowe sklepienia ceglane /nad jednym z pomieszczeń strop na belkach drewnianych/. Na wyższych kondygnacjach sklepienia kolebkowe i krzyżowe /korytarz w przyziemiu/ oraz w większości pomieszczeń stropy na belkach drewnianych /tradycyjne stropy ze ślepym pułapem na belkach drewnianych o wymiarach 21 x 24 cm z wypełnieniem polepą glinianą z podsufitką na trzcinie/. Zachowała się część dekoracji sztukatorskich na stropach w przyziemiu/.

Komunikacja rozwiązana za pomocą dwóch klatek schodowych:

- Schody wewnętrzne w skrzydle zachodnim są to schody drewniane dwubiegowe, proste policzkowe prowadzą z parteru na piętro.
- Schody wewnętrzne w części środkowej prowadzące z parteru na piętro i strych są to schody murowane z podnóżkami z desek dębowych. Są one dwubiegowe, tunelowe.

Ponadto wejście główne do pałacu poprzedzają schody zewnętrzne z bloków kamiennych. Elewacje pałacu są tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym nakrapianym.

Elewacja frontowa /wschodnia/ jest dziewięcioosiowa. Trójosiowe skrzydła boczne flankują front pałacu poprzedzony schodami na całą szerokość parterowej przybudówki /z tarasem na wysokości piętra/, w której mieści się półkoliście zamknięty otwór wejściowy usytuowany na osi budowli. Po jego obu stronach znajdują się duże półkoliście zamknięte otwory okienne doświetlające holl. Część środkowa podzielona jest pilastrami tokańskimi dźwigającymi belkowanie. Na ich osi znajdują się słupki ażurowej balustrady tarasu. Nad wejściem znajduje się kartusz herbowy ostatniego właściciela pałacu i jego małżonki /są to herby Egona v.Kottwitz i Nory v.Bolschwing/.

Pozostałe otwory okienne zamknięte są prosto. Okna II kondygnacji wzbogacają profilowane proste naczółki. Poszczególne kondygnacje wydziela profilowany gzyms kordonowy i podokienny. W środkowej osi elewacji frontowej skrzydeł bocznych, na wysokości piętra znajdują się balkony /wsparte na kroksztynach zdobionych wicią akantu/ z kutą balustradą ażurową o dekoracyjnym roślinnym wzorze rozpiętą pomiędzy murowanymi słupami. Prowadzące na nie portefentre ujmują pilastry dźwigające trójkątne naczółki. Elewację wieńczy drewniany profilowany gzyms. Wysoka partia cokołu ujęta jest przyporami.

Pozostałe elewacje pałacu opracowane zostały w sposób analogiczny, jednakże skromniej. Elewacja tylna /zachodnia/ jest również dziewięcioosiowa. Elewacje boczne sześćosiowe. Otwory okienne w pozostałych elewacjach zachowały profilowane obramienia. Od strony północnej znajdują się dodatkowe wykonane wtórnie wejście do pałacu. Północno-i południowo-zachodnie narożniki oraz część środkowa elewacji zachodniej zostały w partii przyziemia zryzalitowane.

Główny korpus pałacu ma układ trójtraktowy w partii środkowej i dwu i półtraktowy w północnej, gdzie cała powierzchnia skrzydła stanowi jedno pomieszczenie – dużą salę. Partia południowa pałacu wraz ze skrzydłem składa się z korytarza biegnącego przez całą głębokość skrzydła i korpusu krzyżującego się z korytarzem zajmującym frontowy półtrakt środkowej części przyziemia.

Na wprost głównego wejścia, przysunięty nieco w kierunku południowym, znajduje się przesklepiony łukiem otwór prowadzący do klatki schodowej. Równolegle do niej znajdowało się zejście do piwnic /obecnie zamurowane/. Wszystkie pomieszczenia przyziemia za wyjątkiem kuchni ozdobione zostały sztukateriami. Przy czym najbogaciej

dekorowana jest duża sala. Centralne miejsce zajmowało malowidło na płótnie obwiedzione dwoma profilowanymi listwami, między którymi umieszczony został pełno plastyczny wieniec róż. W narożach sufitu, we wgłębieniach o owalnym kształcie znajdowały się cztery malowidła na płótnie. Cała płaszczyzna sufitu obramowana została silnie profilowaną listwą o uszakowym kształcie na narożach i półkolistych wgłębieniach w partiach bocznych. Sufit wzbogacają dość płasko wymodelowane ornamenty z liści i akantu oraz płasko rzeźbionymi scenami o znaczeniu symbolicznym: personifikacja wody, ognia, ziemi, wiatru. Obecnie zachował się jej wystrój sztukatorski, wzbogacające go niegdyś malowidła zostały zebrane w celu ich konserwacji do Poznania /do chwili obecnej nie odzyskane/. Na wysokości piętra dekoracje sztukatorski o prostym ramowym układzie zachowały się tylko w jednym pomieszczeniu przylegającym od północy do klatki schodowej.

W pałacu zachowała się w stanie szczątkowym stolarka okienna /okna krosnowe/ i drzwiowa /drzwi płycinowe pełne/.

Posadzki są wylane z betonu /w przyziemiu i piwnicach/, na piętrze podłogi deskowe.

14. **Kubatura:** 11.982,25 m.
15. **Powierzchnia użytkowa:** 2120,06 m.
16. **Przeznaczenie pierwotne:** Siedziba właściciela majątku.
17. **Użytkowanie obecne:** Nieużytkowany.
18. **Stan zachowania (fundamenty, ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne, sklepienia, stropy konstrukcje dachowe, pokrycia dachu, wyposażenie i instalacje):**
Mury konstrukcyjne i stropy zawilgocone /skutek działania opadów atmosferycznych i braku zabezpieczenia otworów okiennych na wyższych kondygnacjach/.
Stwierdzono znaczne spękanie narożnika skrzydła wschodniego /od strony wejścia głównego/. Spękanie jest na całej wysokości skrzydła. Obecnie zabezpieczone przyporą.
Stan tynków zły. Wnętrza zdewastowane. Sztukaterie wymagają konserwacji.
Stan instalacji – zły.
19. **Prace budowlane i konserwatorskie, ich przebieg i dokumentacja:**
W 2980 roku M.Kohut opracował inwentaryzację pałacu /w zbiorach WKZ w Zielonej Górze/. W pocz. lat 70-tych adaptowany na przedszkole i pomieszczenia biurowo-socjalne PGR wg. projektu inż. Mm Szałaji /gruntowny remont/. W 1976 zakończono konserwację malarstwa i sztukaterii w dużej Sali pałacu.
W 1998 roku zabezpieczono spękany narożnik pałacu poprzez dostawienie przypory oraz wykonano częściowy remont dachu /naprawa pokrycia z wykonaniem nowego z blachy/- prace o charakterze zabezpieczającym.
20. **Najpilniejsze postulaty konserwatorskie:**
Zagospodarowanie i remont kapitalny pałacu.
21. **Akta archiwalne (rodzaj akt, numer i miejsce przechowywania):**
Kwerenda przeprowadzona w Archiwum Państwowym w Zielonej Górze z/s w Starym Kisielinie nie dała rezultatu.
22. **Bibliografia:**
 1. Die Kunstdenkmäler der Provinz Brandenburg, B.IV.T.^ Crossen Berlin 1921 s.25-28.
 2. R. Kąsinowska, Pałac w Kosierzu, dokumentacja historyczno-architektoniczna, Poznań 1976 /m.-pis w archiwum WKZ w Zielonej Górze/.
 3. St. Kowalski, Zabytki woj. Zielonogórskiego 1987.
23. **Źródła ikonograficzne i fotograficzne (rodzaj, miejsce przechowywania, sygnatura):**
Nie natrafiono na przekazy ikonograficzne.

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w Kosierzu gm. Dąbie.

Pałac wraz z parkiem i zespołem folwarcznym zaznaczony został na mapie topograficznej wsi z 1899 roku /oryginał w zbiorach biblioteki U.A.M w Poznaniu/.

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w Kosierzu gm. Dąbie.

Poniżej zestawienie powierzchni z inwentaryzacji obiektu z 2015 roku.

NR POM.	NAZWA POMIESZCZENIA	POW. m2	RODZAJ POSADZKI
1	HOLL + KOMUNIKACJA	15,51	CEMENTOWA
2	BIURO KIEROWNIKA	23,65	LENTEX
3	HOLL + KOMUNIKACJA	38,09	LENTEX
4	WC + UMYWALNIA	3,16	CEMENTOWA
5	BIURO	21,09	LENTEX
6	BIURO	15,96	LENTEX
7	BIURO	25,01	LENTEX
8	TARAS	17,16	CEMENTOWA
9	JADALNIA	26,99	GUMOLEUM
10	KORYTARZ	7	LENTEX
11	MAGAZYNEK	5,56	DESKI
12	KUCHNIA	20,75	LENTEX
13	POM. GOSPODARCZE	5,2	GUMOLEUM
14			
15	KUCHNIA	28,15	LENTEX
16	MAGAZYN	9,35	GUMOLEUM
17	JADALNIA PRZEDSZKOLA	7,65	WYKLADZINA DYWANOWA
18	MAGAZYN	10,67	CEMENTOWA
19	SALE ZAJĘĆ PRZEDSZKOLA	37,48	WYKLADZINA DYWANOWA
20	SALE ZAJĘĆ PRZEDSZKOLA	48,48	WYKLADZINA DYWANOWA
21	UMYWALKA + WC PRZEDSZKOLA	18,27	CEMENTOWA
22	SZATNIA PRZEDSZKOLA	8,34	LANTEX
23	KORYTARZ PRZEDSZKOLA	7,39	LANTEX
24	ŚWIETLICA	92,7	LANTEX
25	BIURO PRZEDSZKOLA	21,69	LANTEX
	RAZEM: 515,30m2		
101	UMYWALNIA +WC	10,23	GUMOLEUM
102	POM. GOSPODARCZE	9,98	GUMOLEUM
103	BIURO	49,55	LANTEX
104	BIURO	29,41	LENTEX
105	KORYTARZ	11,71	GUMOLEUM
106	SKRYTKA	1,2	GUMOLEUM
107	BIURO	27,46	LENTEX
108	BIURO	8,79	LANTEX
109	BIURO	13,21	LENTEX
110	BIURO	8,2	LENTEX
111	BIURO	9,77	LENTEX
112	HOLL + KOMUNIKACJA	19,29	GUMOLEUM
113	BIURO	29	LENTEX
114	POKÓJ MIESZKALNY	12,18	GUMOLEUM
115	HOLL + KOMUNIKACJA	27,8	DESKI, LENTEX
116	POKÓJ	38,55	GUMOLEUM
117	POKÓJ	10,47	DESKI
118	POKÓJ	16,4	DESKI
119	ŁAZIENKA	6,72	GUMOLEUM

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w Kosierzu gm. Dąbie.

120	KUCHNIA	15,04	GUMOLEUM
121	KORYTARZ	9,14	DESKI
122	KORYTARZ	16,27	DESKI
123	KORYTARZ	10,69	DESKI
124	KUCHNIA	17,55	DESKI
125	POKÓJ	10,44	GUMOLEUM
126	KUCHNIA	19,12	GUMOLEUM
127	KORYTARZ	8,46	DESKI
128	POKÓJ	17	DESKI
129	POKÓJ	9,12	DESKI
130	POKÓJ	15,76	DESKI
131	TARAS	70,09	CEMENTOWA
RAZEM: 558,60m2			
1	KORYTARZ + SCHODY	84,12	CEGŁA + GŁADŹ CEMENTOWA
2	PIWNICA	22,58	CEMENTOWA
3	PIWNICA	21,51	CEMENTOWA
4	PIWNICA	17,31	CEMENTOWA
5	PIWNICA	1,27	CEMENTOWA
6	PIWNICA	31,28	CEMENTOWA
7	PIWNICA	26,71	CEMENTOWA
8	PIWNICA	6,63	CEMENTOWA
9	PIWNICA	10,69	CEMENTOWA
10	PIWNICA	34,72	CEMENTOWA
11	PIWNICA	8,61	CEMENTOWA
12	PIWNICA	9,32	CEMENTOWA
13	PIWNICA	19,75	CEMENTOWA
14	PIWNICA	33,85	CEMENTOWA
15	PIWNICA	34,35	CEMENTOWA
RAZEM: 362,70 m2			
STRYCH: 690,50 m²			

Na datę oględzin część północna budynku (prawe skrzydło) w części zawalona. Budynek w złym stanie technicznym.

6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

„**Art.149.**Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.”

Dla tego celu wyceny właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art.154.1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art.151.1.** 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”.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w Kosierzu gm. Dąbie.

- stan prawny nieruchomości.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Wartość nieruchomości zabytkowej, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, powinna być szacowana jako wartość integralna gruntu oraz jej części składowych ze szczególnym uwzględnieniem otoczenia, i bardzo cennych wartości dodanych tj. krajobrazu oraz widoków przyrodniczych.

Określając wartość rynkową zabytkowej nieruchomości, rzeczoznawca stosuje podejście dochodowe lub porównawcze. Powinien on działać głównie w oparciu o aktualną sytuację na rynku nieruchomości, adekwatnie dla położenia danej nieruchomości, a także – jej charakteru, klasy i rodzaju. Należy się również posiłkować informacjami z lokalnego, sąsiedniego, ale również krajowego i międzynarodowego rynku nieruchomości (w zależności o tego, jak unikalna jest dana nieruchomość). Uwzględnia się również korzyści, jakie może osiągnąć właściciel, koszty, które będzie musiał ponieść dla jej ochrony (wynikające z przepisów szczególnych) oraz ograniczenia nakazowego, które będą go dotyczyć.

Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości zabytkowej polega na określeniu wartości na podstawie cen transakcyjnych, które szacuje się na podstawie cen transakcyjnych podobnych nieruchomości na rynku. Główne podobieństwa, które bierze się pod uwagę to: jej cechy materialne, takie jak: położenie, otoczenie, wielkość działki, węzeł komunikacyjny itd. oraz niematerialne, m.in.: jej wartość kulturowa i historyczna, estetyka formy architektonicznej itd.

W przypadku przedmiotu wyceny po przeprowadzeniu analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi wpisanymi do rejestru zabytków – zespoły dworsko-pałacowe analizowano zarówno rynek lokalny – lubuski jaki i ogólnokrajowy część północą oraz zachodnią ścianą kraju (w tym w szczególności dolnośląskie) jak również województwo wielkopolskie. Do dalszej analizy wybrano 5 transakcji spełniających kryterium porównywalności. Są to nieruchomości zabudowane budynkami o powierzchni użytkowej powyżej 500-1500 m² usytuowane na działkach gruntu o powierzchniach rzędu 1 – 3,5 ha. Są to tereny pałacowo-dworskie zadbane nieużytkowane. Zatem wszystkie przesłanki umożliwiające zastosowanie metody porównywania parami zostały spełnione.

Zatem zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w Kosierzu gm. Dąbie.

6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- lokalizacja (rozumiana w kontekście odległości od większych ośrodków miejskich względem sieci komunikacyjnej)
- otoczenie (atrakcyjność szczegółowego położenia krajobrazowego, środowiskowego, turystycznego)
- powierzchnia działki,
- powierzchnia użytkowa budynku,
- stan zagospodarowania terenu (jakość parku otaczającego nieruchomość, wyposażenie terenu w inne poza budynkami części składowe – ogrodzenie utwardzenie, stawy, obiekty małej architektury, zagospodarowanie zielenią)
- Stan techniczny zabudowań (stan techniczny oraz walory historyczne i architektoniczne)

Wpływ takich cech, jak:

- Funkcja budynku
- Forma władania gruntem
- Stan zagospodarowania terenu (jakość parku otaczającego nieruchomość, wyposażenie terenu w inne poza budynkami części składowe – ogrodzenie utwardzenie, stawy, obiekty małej architektury, zagospodarowanie zielenią)

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

Do oszacowania przedmiotu wyceny konieczne jest podanie cech różnicujących nieruchomości porównawcze oraz ich stanów. Dane te są przedstawione w Tabeli 1, poniżej. Tu podkreślam, że cechy te nie mają charakteru uniwersalnego i zależą od zbioru nieruchomości porównawczych.

Tabela 1: Opis cech rynkowych z przypisaniem każdej z cech stopni (grupy) w skali wartości.

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Dobra	lokalizacja do 100 km od dużego ośrodka miejskiego jednocześnie z dobrym dojazdem
		Średnia	w oddaleniu od dużych ośrodków miejskich więcej niż 100 km dojazd utrudniony
2	Otoczenie	Korzystne	Otoczenie atrakcyjne krajobrazowo , środowiskowo i turystycznie
		Średnie	Otoczenie mało atrakcyjne typowe tereny wiejskie
3	Stan techniczny zabudowań	Dostateczny	Budynek wymagający nakładów na remont głównie w zakresie elementów wykończenia wewnętrznego, zachowana bryła oraz elementy walorów architektonicznych wykończenia.
		Zły	Budynek w stanie do kapitalnego remontu, elementy wymagające odtworzenia po częściowym wyburzeniu zdewastowaniu.
4	Powierzchnia użytkowa	Bardzo dobra	Powierzchnia budynku rzędu 1001-1500 m ²
		Dobra	Powierzchnia budynku rzędu 500-1000 m ²
5	Powierzchnia gruntu	Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu rzędu 3 - -3,6 ha
		Dobra	Powierzchnia gruntu rzędu 2 - 3 ha
		Średnia	Powierzchnia gruntu rzędu 1 – 1,5 ha

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ogólne informacje o rynku:

Zabytki przez wiele lat były traktowane przez władze i ludzi jako zasób materialny, który kreuje jedynie koszty. Do 1945 roku nieruchomości zabytkowe typu pałace, zamki były wykorzystywane pod funkcje mieszkalne. Były wykorzystywane przez rezydencje rodowe. W wyniku przeprowadzenia reformy rolnej po 1945 roku nieruchomości te były odbierane właścicielom pierwotnym i przekazywane na własność państwa. Wraz ze zmianą właściciela dochodziło do zmiany funkcji z mieszkaniowej na szkoły świetlice, ośrodki zdrowia bądź PGR-y. Taka zmiana przeznaczenia nieruchomości prowadziła do ich dewastacji, zniszczeń i plądrowań wewnątrz jak i zewnątrz.

Po II wojnie światowej nie było zbytniego zainteresowania zabytkami, ze względu na swój zły stan architektoniczny. Jednakże od lat 90 nieruchomości nabrały na swoim znaczeniu. Zaczęły cieszyć się coraz większym zainteresowaniem ze względu na swoją niską cenę i walory architektoniczne. W tym okresie dworki i pałace były sprzedawane nawet 20-razy niższych cenach, niż te, które w tym samym czasie mogły być sprzedawane w innych europejskich krajach. W kolejnych latach ceny nieruchomości stopniowo wzrastały, osiągając poziom, który odzwierciedla ich wartość. Po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku zainteresowanie polskimi dworkami było rekordowo wysokie. Następnym bardzo wysokim wzrostem odnotowano w 2007 roku.

W obecnych latach najbardziej pożądane są pałace i dworki z lat 1830-1930. Budynki te przyciągają inwestorów ze względu na architekturę, możliwości aranżacji oraz malowniczym usytuowaniem w parkach, lasach lub przy jeziorach.

Nowych właścicieli najczęściej znajdują pałace oraz zabytkowe dworki. Szacuje się, że w Polsce znajduje się ok. 10 tys. obiektów zabytkowych, z tego większość skoncentrowana jest na obszarze Dolnego Śląska, Pomorza oraz województwa wielkopolskiego.

Według danych WGN w Wielkopolsce zlokalizowanych jest ok. 20 proc. polskiego rynku nieruchomości zabytkowych i to właśnie ten region kraju cechuje się największym natężeniem podaży. Na kolejnym miejscu znajduje się województwo dolnośląskie, z którego pochodzi mniej więcej co dziesiąty zbytek. Podobny odsetek zabytków jest z kolei związany z województwem pomorskim. Warto zwrócić uwagę na to, iż rynek nieruchomości zabytkowych jest niejednorodny. Zabytki należą do grupy nieruchomości nietypowych, których wycena każdorazowo przebiega inaczej. Szczególnie istotne są w tym przypadku uwarunkowania indywidualne nieruchomości oraz jej potencjał użytkowy.

Na wartość tego typu nieruchomości wpływają również grunty, na których tego typu obiekty są posadowione. Wśród ogłoszeń nieruchomości o podobnym charakterze można znaleźć ceny wahające się od kilkuset do kilkunastu tysięcy na za metr kwadratowy powierzchni użytkowej. Trzeba w tym przypadku również podkreślić problematykę określania powierzchni tego typu obiektów, ponieważ bardzo brakuje właściwej dokumentacji, w tym inwentaryzacji budynków.

Podaż w tym segmencie rynku nieruchomości generują przede wszystkim obiekty funkcjonujące niegdyś jako dworki ziemiańskie, dworki szlacheckie, pałace. Na rynku nieruchomości zabytkowych coraz częściej pojawiają się oferty wyremontowanych i odrestaurowanych obiektów. Tego typu ogłoszenia spotykają się z zainteresowaniem inwestorów, którzy szukając lokaty kapitału, nie chcą jednocześnie podejmować się prac adaptacyjnych we własnym zakresie. Nowy trend dostrzegają coraz częściej firmy deweloperskie, które wykonują kompleksowe prace remontowo-budowlane, zanim zdecydują się wystawić nieruchomość ponownie na sprzedaż.

Do klientów na rynku nieruchomości zabytkowych najczęściej należą dysponujący sporymi oszczędnościami klienci indywidualni, przedsiębiorstwa oraz instytucje. Nabywane obiekty otrzymują zwykle nową funkcję użytkową. Bycie właścicielem pałacu lub dworku jednoznacznie kojarzy się z prestiżem i luksusem. Dla osób inwestujących w obiekty zabytkowe istotny jest przede wszystkim unikatowy charakter danej nieruchomości. Znaczną część znajdujących się w obrocie nieruchomości zabytkowych stanowią pałace oraz dworki, które charakteryzują się pogorszonym stanem technicznym, wymagające remontu kapitalnego.

Należy pamiętać, że kupno nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub zewidencjonowanej jako zabytek wiąże się z pewnymi ograniczeniami oraz obowiązkami dla nowego nabywcy. Dotyczy to szczególnie inwestorów, którzy chcą dokonać daleko idącej adaptacji obiektu, zmieniającej np. układ funkcjonalny lub wpływający na zabytkowy charakter nieruchomości. Dla większości prac remontowo-budowlanych wymagane jest pozwolenie na budowę wraz z dołączonymi uwagami od konserwatora zabytków.

Konserwator zabytków powinien otrzymać od inwestora informację o wszelkich, planowanych przebudowach, rozbudowach, o sposobie zagospodarowania nieruchomości oraz jej sąsiedztwa itp.

Wszelkie istotne zmiany muszą uzyskać jego aprobatę. Koszty związane z adaptacją obiektu, który objęty jest ochroną konserwatora zabytków wpływają również na cenę sprzedaży nieruchomości – dodaje ekspert portalu TargiMieszkanie.net. Należy jednak dodać, że inwestor może ubiegać się o wsparcie finansowe z budżetu państwa lub gminy, na cele związane z remontem i rewitalizacją nieruchomości zabytkowej. W polskim prawie funkcjonują bowiem ulgi oraz dotacje, które są w znacznym stopniu zrekompensować koszty inwestycji, w tym prac budowlanych i konserwatorskich.

W niektórych przypadkach dotacje celowe mogą wynieść nawet połowę całkowitych kosztów inwestycji związanej z rewitalizacją. Ostatnie trendy rynkowe wskazują na utrzymanie się i wzrost zainteresowania nieruchomościami zabytkowymi w przyszłości.

Charakterystyka rynku:

Rodzaj rynku:

Rynek nieruchomości gruntowych wpisanych do rejestru zabytków – zespoły dworsko – pałacowe

Obszar badania rynku: rynek regionalny województwa lubuskiego i częściowo rynek krajowy z wyłączeniem miast

Okres badania cen: Okres badania cen rozszerzono do ok. 4 lat (04.2019 – 05.2023) z racji sporadyczności tego transakcji

Obrót tego typu transakcjami ma miejsce sporadycznie. Analizą objęto jedynie transakcje nieruchomości położonych podobnie jak szacowna na terenach wiejskich gdyż nieruchomości zabytkowe na terenach miejskich lub bezpośrednio sąsiadujących z dużymi miastami osiągają nieporównywalnie wyższe ceny. Nie uwzględniono w analizie również z obiektów o dobrym stanie technicznym oraz obiektów funkcjonujących osiągających w dacie sprzedaży dochód (hotele, restauracje). Nieruchomości objęte analizą zestawiono w poniższej tabeli nr 2 a ich opis przedstawiono pod tabelą. Do dalszej analizy wybrano 5 z przedstawionych transakcji które w spełniały kryterium porównywalności. Na badanym rynku w okresie monitorowania cen transakcyjnych zanotowano łącznie 11 transakcje nieruchomości, które poddano dalszej analizie. Po odrzuceniu transakcji nie spełniających definicyjnych kryteriów wartości rynkowej, w procedurze wyceny do dalszej analizy przyjęto 5 transakcji nieruchomości podobnymi do wycenianej, które zestawiono w tabeli nr 3

poniżej.

Tabela 2: Zaobserwowane transakcje rynkowe.

Data transakcji	Województwo	Powiat	Miasto/Gmina	Cena łączna działki i zabudowań netto [zł]	Nazwa obiektu	Powierzchnia działki(ek) [m2]	Powierzchnia zabudowy [m2]	Powierzchnia użytkowa [m2]	Stan techniczny zabudowań
17.12.2020	lubuskie	wschowski - obszar wiejski	Lgini	300 000,00	Pałac w Lginiu	12 300,00	ok. 470	1 235,00	Przeciętny
02.02.2021	wielkopolskie	obornicki	Rogoźno	410 000,00	Pałac w Słomowie	22 494,00	ok. 469 + ok. 134	573,75	Przeciętny
26.01.2022	pomorskie	słupski	Potęgowo	440 000,00	Pałac Grapice	35 377,00	ok. 651	1 468,03	Zły, do remontu kapitalnego
01.04.2019	pomorskie	słupski	Główczyce	500 000,00	Pałac w Główczycach	30 474,00	ok. 766	1 676,70	Zły, do remontu kapitalnego
13.05.2019	zachodniopomorskie	koszaliński	Polanów	500 000,00	Pałac w Naclawiu	8 953,00	828 (zab. gospoda)	2 420,00	Zły, do kapitalnego remontu
23.10.2019	dolnośląskie	polkowicki	Gręboćce	520 000,00	Pałac w Dużej Wólce	28 324,00	1257 (p.z. gospodarcze)	1 716,45	Dostateczny, do remontu

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w Kosierzu gm. Dąbie.

16.05.2019	zachodniopomorskie	drawski	Złocieńiec	610 000,00	Pałac w Boborowie	27 100,00	ok. 610 (pałac) + ok. 46+44 (zab. gosp.)	3 029,00	Dobry, do kapitałnego remontu
01.10.2019	pomorskie	słupski	Słupsk	630 000,00	Pałac w Lubuczewie	7 300,00	ok. 483 (pałac) + (zab. gosp.) ok. 119+31+7+37	1 052,40	Dobry, do remontu kapitałnego
27.05.2021	wielkopolskie	wolsztyński	Wolsztyn	650 000,00	Pałac w Chorzeminie	10 978,00	ok. 494	742,90	Dobry, wnętrze do kapitałnego remontu
10.09.2021	dołnośląskie	dzierżoniowski	Niemeza	670 000,00	Pałac w Przerzeczynie Zdroju (Pałac w Przerzeczynie Dolnym)	32 669,00	nie da się z badać	516,00	Zły
31.03.2021	wielkopolskie	średzki	Książ Wlkp.	750 000,00	Pałac w Mchach	46 645,00	ok. 525	1036,83	Przeciętny

Transakcja nr 1 - Pałac w Lginiu



W MPZP ma przeznaczenie pod grunty rolne, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, teren zieleni urządzonej, teren dróg publicznych i inny niewymieniony. W kartotece widnieją 2 budynki gospodarcze. Lgiński pałac został zbudowany w 2 poł. XIX w. dla rodu Kęszyckich herbu Nałęcz. Po roku 1945 pałac przejęty został przez fabrykę mebli Zefam, a następnie fabrykę nici Odra i w tym czasie przeznaczony w tym czasie na ośrodek wypoczynkowy dla pracowników. W budynku pałacu mieściło się też przedszkole oraz PGR. Obecnie właścicielem pałacu wraz z parkiem i gorzelnią jest osoba prywatna, zaś pałac jest nie użytkowany, czasem użyczany przez właściciela na cele kulturalne. Pałac został zbudowany na planie wydłużonego prostokąta i jest to budynek jednokondygnacyjny, podpiwniczony, z niskim użytkowym poddaszem, przekryty dachem dwuspadowym. Dłuższe elewacje, frontowa i tylna dziesięcioosiowe podkreślone w części środkowej dwukondygnacyjnymi pseudoryzalitami zwieńczonymi trójkątnymi naczółkami. W pozornym ryzalicie fasady, zwróconej w kierunku parku, w przyziemiu znajduje się wejście główne poprzedzone gankiem zamkniętym tarasem wspartym na czterech kwadratowych filarach i dwóch pilastrach. W elewacji tylnej wejście umieszczono po stronie prawej pseudoryzalitu. W narożach elewacji bocznej (południowej) cylindryczne trójkondygnacyjne wieże. Otwory okienne obu dłuższych elewacji prostokątne, ujęte w profilowane opaski z nadprożem zdobionym motywem neorenesansowych wici roślinnych. Poddasze zostało doświetlone małymi prostokątnymi okienkami, które powtarzają rytm okien kondygnacji. Detal architektoniczny to również gzyms koronujący z fryzem, gzyms pomiędzy kondygnacją a poddaszem oraz opracowane w tynku boniowanie. We wnętrzach zachowała się część wyposażenia: stolarka okienna i drzwiowa, drewniane schody z oryginalnymi tralkami, okiennice drewniane, fragmenty posadzek. Piwnice sklepione łukowo. Założenie parkowe o charakterze krajobrazowym o powierzchni 1,1 ha położone nad jeziorem Lgińsko.

W pobliżu pałacu zbudowano ceglana gorzelnia (1905 ? 1907) oraz stary młyn, zaś przy samym pałacu dawna oficyna, obecnie zaadaptowana na cele mieszkalne. Pałac Kęszyckich położony w urokliwej miejscowości Lgiń, 100m od jeziorem Lgińsko, na trasie Leszno-Wolsztyn. Zespół pałacowy składa się z pałacu oraz parku dworskiego o powierzchni 1,23h.

Pałac został wzniesiony w 1830 roku w stylu klasycystycznym. Jest to budowla na rzucie prostokąta z obszernym gankiem po środku elewacji głównej-wschodniej oraz dwoma okrągłymi wieżami po bokach elewacji południowej. Pałac posiada trzy poziomy (na każdym po 400m²) na które składają się piwnice z pięknymi sklepieniami łukowymi, parter na którym znajdziemy między innymi salę balowa oraz salka kominkowa. Trzecia kondygnacja to poniszczenia które bez problemu można zaadoptować na kilkanaście pokoi gościnnych. Od strony północnej do elewacji bocznej przylega dobudówka z przełomu lat 50/60 XX wieku. Do połowy lat 90-tych obiekt ten służył jako zakładowy ośrodek wypoczynkowo-kolonijny. Z oryginalnego wyposażenia zachowała się stolarka okienna i drzwiowa, drewniane schody wewnętrzne z oryginalnymi tralkami, wewnętrzne okiennice drewniane, posadzka w sieni bocznej parteru, kute balustrady tarasu i ganku głównego. Jest także brama wjazdowa, zdobiona motywem wici roślinnej. Pałac nawiązuje swoim stylem do willi włoskiej. Powierzchnia użytkowa pałacu to 1235m² i kubatura 2033 m³.

Opis lokalizacji i otoczenia w kontekście atrakcyjności potencjału inwestycyjnego

obok 2 harcerskie bazy obozowe, wokół dużo lasów, ok. 250 m do Jeziora Lgińsko, ok. 750 m od DW 305, ok. 9 km do Przemęckiego Parku Krajobrazowego, ok. 11 km do Wschowy i DK 12, ok. 65 km do Zielonej Góry, ok. 23 km od S5

Transakcja nr 2 - Pałac w Słomowie



Działki zabudowane zespołem dworsko-parkowym (2 budynki mieszkalne na wymienionych działkach), stan do remontu. 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 między drugą a trzecią kolumną. Otoczony parkiem. Wybudowany w 1906 r.

Opis lokalizacji i otoczenia w kontekście atrakcyjności potencjału inwestycyjnego

do Obornik ok. 11 km, położona przy drodze lokalnej pomiędzy DK 11 i DW 187, ok. 40 km do Poznania, ok. 50 km od zjazdu z A2

Transakcja nr 3 - Pałac Grapice



Stan do remontu kapitalnego. Zespół pałacowo-parkowy znajdujący się w Grapicach pochodzi z przełomu XIX i XX wieku. Pałac eklektyczny. Budynek wzniesiony na planie zbliżonym do prostokąta, w dłuższej osi wschód-zachód, fasadą zwrócony na południe. Murowany z cegły i otynkowany, piętrowy, podpiwniczony, nakryty dachem wielospadowym krytym gontem. Od zachodu budynek poszerzony jest o przybudówkę a od wschodu o przybudówkę i oszkloną werandę. Fasada budynku jest niesymetryczna a jej obydwie połowy zróżnicowane architektonicznie. Lewa część w parterze posiada okna zamknięte półkoliście, nad tą częścią dach tworzy nieznaczną wystawkę z ozdobnym przyczółkiem. Przed wejściem, w osi środkowej znajduje się parterowy ganek zwieńczony trójkątnym szczykiem. Park z przełomu XIX i XX w. o pow. 3,2 ha. Rośnie tu cenny starodrzew, zachował się także dawny śródparkowy staw. Układ przestrzenny parku jest nieczytelny a staw częściowo zarośnięty. Ponadto na terenie znajduje się spichlerz murowany z 1927 r., fundamenty latarni lotniczej z okresu międzywojennego oraz pomnik poległych w I wojnie światowej tzw. Wieża. W PRL-u funkcjonował

tam PGR, później jako budynek mieszkalny. Obiekt aktualnie jest remontowany i postępy można zobaczyć na fappage'u: <https://www.facebook.com/people/Pa%C5%82ac-w-Grapicach-Rittergut-Grapitz/100077889039548/>

Opis lokalizacji i otoczenia w kontekście atrakcyjności potencjału inwestycyjnego

w otoczeniu dużo jakiś produkcyjnych budynków, więc słabo to wygląda, ok. 200 m do przystanku autobusowego we wsi, ok. 3,5 km od stacji kolejowej Głuszyno Pomorskie, ok. 30 km do Słupska i Lęborka, ok. 7 km od DK 6, ok. 28 km do Jezira Łebsko i Słowińskiego Parku Krajobrazowego, ok. 40 km do linii brzegowej Morza Bałtyckiego

Transakcja nr 4 - Pałac w Główczych



Nieruchomość zabudowana pałacem 2-kondygnacyjnym z XIX wieku wybudowanym w stylu neogotyckim o powierzchni użytkowej 1 676,70 m kw. który był siedzibą rodu Puttkamerów. Wisany do rejestru zabytków pod numerem A-248 II-5340/21/87. Budynek pałacu wzniesiony na planie litery T, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony z poddaszem użytkowym. Budynek składa się z dwóch części wzniesionych w różnych okresach czasu. Budynek główny pochodzi z połowy XIX wieku i został wzniesiony w stylu neogotyckim. Skrzydło stanowiące trzon litery T wybudowano około 1910 roku. Przebudowę budynku głównego przeprowadzono prawdopodobnie w czasie wznoszenia skrzydła pałacu. Układ wnętrza w starym skrzydle na parterze pierwotnie dwutraktowy. Obecnie po osi wzdłużnej pałacu sień dzieląca trakt na dwa mniejsze. Skrzydło nowsze układ trójtraktowy z środkową sienią biegnącą wzdłuż kalenicy dachu. Na piętrze skrzydło nowsze - układ trójtraktowy z środkową sienią biegnącą wzdłuż kalenicy dachu. Na piętrze skrzydło nowsze i starsze mają układ trójtraktowy z sieniami środkowymi biegnącymi po osi wzdłużnej pałacu. -Fundamenty kamienne -Ściany piwnic murowane -Ściany nadziemia murowane z cegły ceramicznej pełnej z pustką powietrzną w części parterowej -Nad piwnicą sklepienie odcinkowe na belkach -Nad parterem i piętrzem stropy drewniane o grubości belki 30 cm, ocieplone polepą glinianą -Podłogi drewniane z desek bądź klepki parkietowej,

częściowo wymienione na typu BAR -W piwnicach posadzki cementowe -W pomieszczeniach byłej kuchni oraz w sanitariatach terakota -Elewacja otynkowana i pomalowana -Stolarka okienna drewniana, oryginalna, nietypowa. Okna podwójne. W sanitariatach, na klatkach schodowych i werandzie okna pojedyncze. Parapety drewniane. W dwóch pomieszczeniach zachował się parapet marmurowy - Stolarka drzwiowa -drzwi drewniane, w większości oryginalne, głównie jednoskrzydłowe. Drzwi wejściowe dwuskrzydłowe, podwójne -Ściany wewnętrzne i stropy otynkowane, w holu i części pokoi boazeria drewniana -Konstrukcja dachowa drewniana, nad budynkiem głównym płatwiowo - kleszczowa nad skrzydłem wieszakowa. Nad budynkiem głównym dach dwuspadowy o nachyleniu połąci do 45 % pokryty blachą fałdową aluminiową na łupku drewnianym a częściowo na łątach drewnianych. Nad skrzydłem pałacu dach typu mansardowego -Kominy murowane -Schody wewnętrzne drewniane, jednobiegowe, zabiegowe -Instalacje w stanie szcążtkowym. Dane ogólne budynku: - powierzchnia użytkowa - piwnice - 419,00 m² - przyziemie - 616,40 m² - piętro - 641,30 m² - razem - 1 676,70 m² - powierzchnia zabudowy - 782,50 m² - kubatura - 11 346,25 m³ Pałac usytuowany jest na wzgórzu górującym nad resztą wsi, ukrytym w parku, przez co pałac nie jest dobrze widoczny od strony wsi. Naturalną zachodnią granicę zespołu pałacowo-parkowego stanowi płynący u podnóża wzgórza Ciek Główczycki. Południowa i południowo-wschodnia część nieruchomości graniczy z terenami pól uprawnych. Dojazd do pałacu drogą o nawierzchni z trylinki, odchodzącej od szosy Słupsk - Leba. Przed głównym wejściem do budynku znajduje się wysunięty ku przodowi portyk, osłaniający drzwi, otwarty z trzech stron, wsparty na kolumnach, zwieńczony balkonem. Na długości 14,7 m szczytu budynku głównego i 11,3 m skrzydła pałacu ściany zwieńczone attykami z cegły ceramicznej pełnej grubości 2 cegieł. Powierzchnie ścian na zewnątrz podzielone pionowymi, prostopadłościennymi pilastrami kształtującymi wygląd zewnętrzny budynku. Pilastry wzmacniają mury i zwiększają ich stateczność. W narożnikach ryzality. Nad oknami znajdują się wysunięte przez lico ściany gzymsy nadokienne, mające charakter ozdobny i chroniące przed ściekającą wodą. Sufity udekorowane sztukaterią wykonaną z jednobarwnego stiuku (na powierzchni 55 m²), wykonana w formie motywów roślinnych bądź herbu rodowego. Oryginalna XIX wieczna stolarka dwuskrzydłowe, płycinowe drzwi ze stalowymi odrzwiami, zwieńczone gzymsami. Drzwi wejściowe do gabinetu z bocznymi listwami w kształcie kolumn greckich. Zachowany kominek i piece wykonano ze zdobionych kafli. W gabinecie znajdującym się na parterze zachowała się boazeria o długości 12,10 m i wysokości 1,67 m z czarnego drewna.

Opis lokalizacji i otoczenia w kontekście atrakcyjności potencjału inwestycyjnego

zlokalizowany w kluczowym miejscu miejscowości gminnej, ok. 30 km do Słupska i Lęborka, ok. 10 km do Jeziora Łebsko i Słowińskiego Parku Krajobrazowego, ok. 300 m od przystanku autobusowego, ok. 1 km do DW 213, ok. 30 km do linii brzegowej Morza Bałtyckiego

Transakcja nr 5 - Pałac w Naclawiu



Dz. nr 9/18 0,7246 ha zabudowana budynkiem pałacu, dz. nr 9/19 0,1707 ha zabudowana budynkiem gospodarczym o pow. zab. 832 m², Br-RIVb. Budynek i park wpisane do rejestru zabytków nr 928 (decyzja K1.IV-5340/1/77 z dn. 15.01.1977 r.) Cena do przetargu nieograniczonego obniżona o 40% od pierwotnej ceny nieruchomości. Sam zespół pałacowy pochodzi z przełomu XIX-XX w., obejmuje eklektyczny pałac rodziny von Sedenów z 1914-1917 roku oraz przyległy do niego rozległy park dworski. Obecny pałac w stylu eklektycznym (polegającym na łączeniu w jednej budowli w sposób swobodny, często niezgodnych ze sobą, elementów wybranych z różnych stylów architektonicznych) wzniesiono w miejscu wcześniejszego w latach 1914-1917 dla von Sedenów.

Opis lokalizacji i otoczenia w kontekście atrakcyjności potencjału inwestycyjnego

zlokalizowany w kluczowym miejscu wsi, dużo lasów wokół, przy DW 206, ok. 4 km do Jeziora Nicemino, ok. 20 km od Rezerwatu Przyrody Sieciemiejskie Rosiczki, ok. 36 km do linii brzegowej Morza Bałtyckiego, ok. 30 km od Koszalina

Transakcja nr 6 - Pałac w Dużej Wólce



Dz. nr 208 o pow. 2,8324 ha zabudowana: 1. budynkiem - dawny pałac w stylu renesansowym, murowany o pow. zabudowy 427 m² wpisany do rejestru zabytków (A/2821/160/310/L), obecnie remontowany, wykonywane są instalacje wodna oraz kanalizacyjna, brak instalacji grzewczej, w części budynku na parterze oraz piętrze brak podłóg; 2. budynkiem - oficyna wschodnia, murowana o pow. zabudowy 221 m² w stanie surowym zamkniętym, w jego części lewej wydzielone zostały trzy pomieszczenia mieszkalne, do których doprowadzona jest instalacja wodna, kanalizacyjna, instalacja grzewcza w stanie zaawansowanym; 3. budynkiem - oficyna zachodnia, murowana o pow. zabudowy 208 m² w stanie surowym zamkniętym; 4. budynkiem - murowany o pow. zabudowy 243 m² w stanie surowym otwartym, w trakcie remontu; 5. budynkiem - murowany o pow. zabudowy 585 m² w złym stanie technicznym, nienajdającym się do eksploatacji; 6. pozostałościami spalanej stodoły - ściany zewnętrzne. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. MPZP: - ZP - tereny zabytkowych zespołów parkowych i parkowo - sakralnych, ta część działki położona w strefie "A" - ochrony konserwatorskiej; - MP - tereny osadnicze przeznaczone dla zabudowy o mieszanych funkcjach mieszkalno - gospodarczych, w tym usługowych; - na działce obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekt przyrodniczy o charakterze pomnika przyrody; - część działki pod zalesienie - RLU. Wybudowano w 1570 r. Stan do kapitalnego remontu.

Opis lokalizacji i otoczenia w kontekście atrakcyjności potencjału inwestycyjnego

zlokalizowany w bardzo małej wsi, wokół dużo lasów, ok. 11 km do S3, ok. 6,5 km od stacji kolejowej Grębocice, ok. 70 km od Zielonej Góry i Leszna, ok. 3,5 m do Rezerwatu Przyrody Uroczysko Obiszów

Transakcja nr 7 - Pałac w Boborowie



Działka zabudowana budynkiem pałacu oraz 2 budynkami gospodarczymi, w akcie podano, że zabudowania do remontu. Nieruchomość wpisana do rej. zabytków pod nr. 1157. Użytki: W-RIVb-0,04, Lzr-RIVa-1,76 ha, Bi-0,91 ha. Wybudowano w 1851 r. Hasso von Knebel-Doeberitz - dla niego to powstał w latach 1851-1853 obecny pałac, zbudowany wg ówczesnej mody, z blankami i wykuszem. W 1894 r. pałac częściowo spalił się, jednak tego samego roku został odbudowany. W okresie do 1907 r. dziedzinek majątku otrzymał aktualny kształt, nowo wznoszone budynki oznaczono datą budowy. W 1928 r. majątek liczył 1802 ha i należały do niego folwarki: Buczyzna (nieistniejący) i Sułoszyn. Po 2 wojnie światowej majątek został przejęty przez Skarb Państwa Polskiego, a w 1972 r. utworzono tu szkołę specjalną. W domku ogrodnika w latach 60-tych XX w. mieściło się przedszkole, a obecnie jest własnością prywatną. Pałac neogotycki. Budynek założony na planie nieregularnego prostokąta, zbudowany z czerwonej cegły o nieotynkowanych elewacjach. Fasadą zwrócony jest na płd.-wsch. Ma prostą zwartą bryłę, trzykondygnacyjną, z przylegającą do bocznej elewacji czworoboczną wieżą widokową, przykrytą stożkowym hełmem. Wejście główne na osi poprzedza wydatny podcień o ostrołukowo wyciętych arkadach. Od strony zach. budynek urozmaicony jest licznymi ryzalitami i niewielkimi wykuszami. Dach budynku jest ozdobny, z wystającymi świetlikami zwieńczonymi również stożkowymi hełmami. Bryłę urozmaicają liczne przybudówki i sterczyny. Park krajobrazowy z lat 1851-1853, w stylu angielskim, o pow. 22 ha, łącznie z dziedzińcem i jeziorem Kozy. Przy płd. brzegu jeziora Kozy, naprzeciwko zabudowań folwarku rośnie okazały dąb o obw. w pierśnicy 500 cm określany na 400 lat. Pałac otacza duża polana z drzewami rodzimymi i obcego pochodzenia. Prowadzi do niego zabytkowa aleja dojazdowa. Rośnie tu zabytkowy starodrzew, na jego terenie znajduje się całkowicie zrujnowany grobowiec rodziny von Knebel-Doeberitz. Ponadto na terenie znajduje się: dom ogrodnika z 1884 r. i zabudowania folwarczne z 2 poł. XIX w.

Opis lokalizacji i otoczenia w kontekście atrakcyjności potencjału inwestycyjnego

wokół dużo lasów, zlokalizowany w sumie pośrodku niczego, ok. 2 km do Jeziora Wąsosze, ok. 5 km od DK 20, ok. 28 km do Drawskiego Parku Krajobrazowego, daleko do szybkie dróg i większych ośrodków miejskich

Transakcja nr 8 - Pałac w Lubuczewie

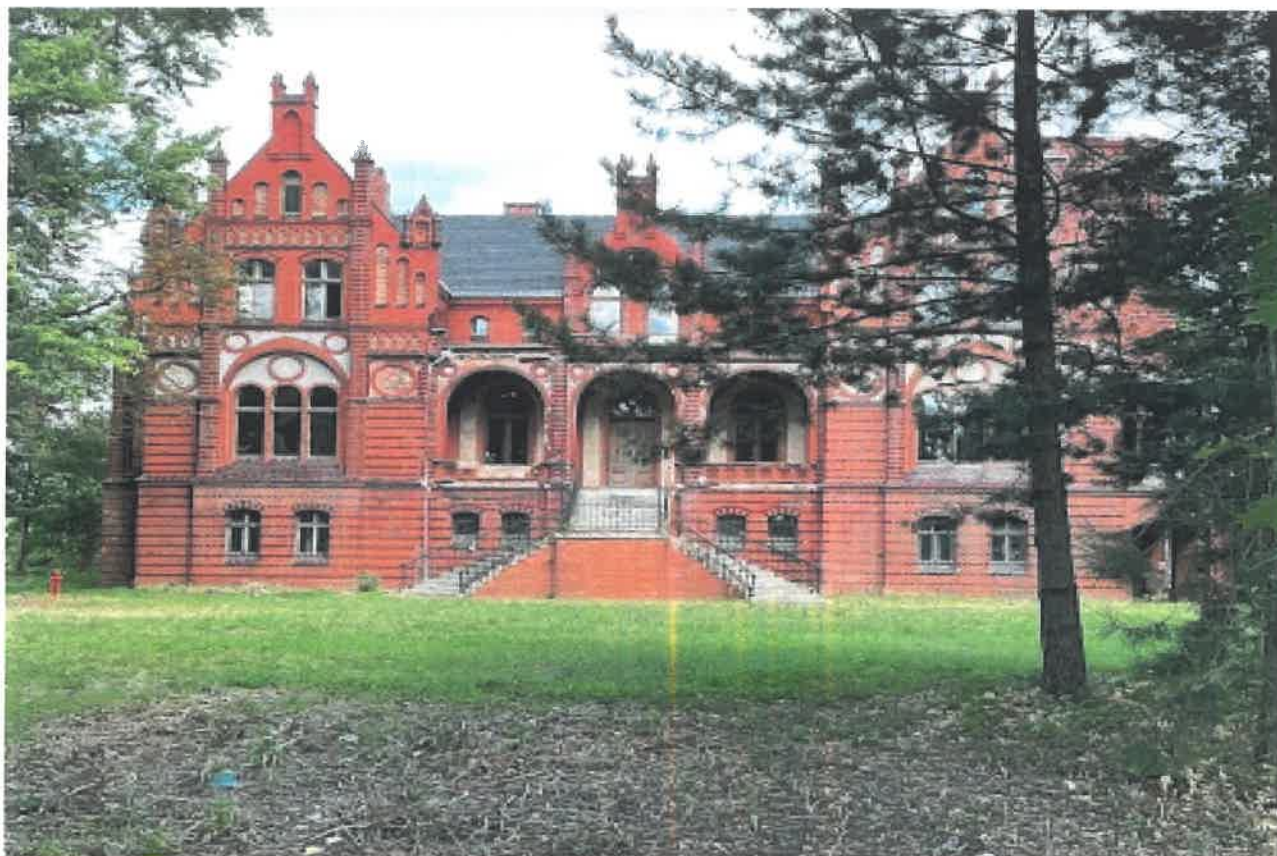


Kupiony przez gminę Słupsk, stan do remontu kapitalnego. Pałac w Lubuczewie jest budowlą murowaną z początku lub drugiej połowy XIX wieku (z ok. 1870 roku Eberharda von Braunschweig) z wieżą i półkolistym szczytem nad przeszkloną werandą. Pałac w stylu neorenesansu francuskiego. Większość elementów wykończenia i elementów instalacyjnych była wymieniona w latach 70-tych XX w. Do 2015 roku w jego murach funkcjonował Oddział Terapii Uzależnień od Alkoholu. Na przedmiotowych działkach oprócz pałacu znajdują się w ewidencji także 4 budynki gospodarcze.

Opis lokalizacji i otoczenia w kontekście atrakcyjności potencjału inwestycyjnego

ok. 300 m do DW 213, ok. 10 km od Słupska, ok. 13 km od S6, ok. 13 km do Jeziora Gradno i do linii brzegowej Morza Bałtyckiego, ok. 10 km od stacji kolejowej w Słupsku; w okolicy duże kompleksy leśne, zlokalizowany we wsi

Transakcja nr 9 - Pałac w Chorzeminie



Działka zabudowana pałacem wpisanym do rejestru zabytków pod nr 403/WLKP/A wpis z dnia 12.04.1973 r., dodatkowo na działce park, pałac do remontu kapitalnego wnętrza, wyremontowany tylko dach oraz wymieniona część okien. Pałac wybudowany w 1910 roku dla Landarta z Grodziska Wielkopolskiego ALFREDA DAUMA, właściciela majątku CHORZEMIN. Łączy neogotyckie bryły rozbudowanej fasady z elementami dekoracji secesyjnej. Obok pałacu znajduje się mały park różnymi gatunkami drzew. Majątek Chorzemin miał powierzchnię 684 ha w tym 261 ha gruntów, 26 ha łąk, 333 ha lasów oraz inne 54 ha. Alfred Daum posiadał również tartak parowy który znajdował się koło leśniczówki Chorzemin obok rezerwatu Bagno Chorzemińskie. Rodzina Daumów ma duże zasługi w rozwoju Chorzemina i okolicy. Właściciel majątku dla robotników wybudował cztery domy murowane mieszkalne. Wybudowali także dużą oborę oraz stajnię dla koni, magazyn zbożowy, budynek administracyjny i dużą stodołę krytą blachą. Największą inwestycją była budowa drogi z kostki kamiennej z Chorzemina do Wolsztyna. Obiekt został wybudowany w 1910 roku dla Landarta z Grodziska Wielkopolskiego Alfreda Dauma, właściciela majątku Chorzemina. Wieś położona jest w gminie Wolsztyn, a pałac znajduje się zaraz przy wjeździe do miejscowości. Jest to budynek neogotycki z elementami dekoracji secesyjnej o powierzchni nieco ponad 1000 metrów kwadratowych. Elewację wykonano z barwnej nietynkowanej cegły klinkierowej uzupełnionej tynkowanymi fragmentami. Do wnętrza pałacu prowadzą ozdobne schody. Warto dodać, że rozpoczęto prace remontowe - część okien oraz dachu została już wymieniona. Budynek czeka jednak na nowego właściciela. Do poszczególnych pięter dostaniemy się drewnianymi schodami. Co prawda obiekt położony jest przy drodze, ale okolica jest bardzo spokojna. Znajduje się w pobliżu mnóstwo zieleni oraz Jezioro Wolsztyńskie.

Opis lokalizacji i otoczenia w kontekście atrakcyjności potencjału inwestycyjnego

zlokalizowany w ścisłej zabudowie wsi, ale tuż przy granicy z Wolsztynem; 1,2 km do Jeziora Wolsztyńskiego, 4 km autem od centrum Wolsztyna, ok. 3 km od stacji kolejowej w Wolsztynie, do DK 32 i Jeziora Berzyńskiego, Wolsztyn znajduje się na przecięciu 3 DW, 30 km do zjazdu z A2, 80 km od Poznania

Transakcja nr 10 - Pałac w Przerzeczynie Zdroju (Pałac w Przerzeczynie Dolnym)



Zespół pałacowo - dworski z budynkiem murowanym z 1906 roku. Na czworobocznej wieży, między oknami parteru i pierwszego piętra tablica z herbami rodzin: von Pfeil (po lewej) i datą 1699. Obiekt jest częścią zespołu pałacowego, w skład którego wchodzi jeszcze park. W Przerzeczynie Dolnym już w 1609r stanął pałac, który następnie był wielokrotnie przebudowywany. W 1907r ze względu na zbyt duże koszty utrzymania budowli, jak również z powodu jej niefunkcjonalności ówczesny właściciel Günter von Pfeil podjął decyzję o jego zburzeniu i postawił w tym miejscu nowy pałacyk. Decyzji tej nie popierała większość rodziny, co nie zmieniło niczego i w niedługim czasie stanęła nowa budowla, będąca dużo mniejsza niż poprzednia, wzorowana na modnych w ówczesnym czasie willach. Stoi do dziś w dość sporym parku, gdzie najstarsze drzewa mają dwa wieki, do którego wchodzi się przez bramę z herbem rodu. Po II wojnie światowej pałacyk stał się własnością najpierw Państwowego Ośrodka Hodowli Zarodkowej, a od 1995r Ośrodka Hodowli Zarodkowej „Przerzeczyn Zdrój” sp.z o.o.. Istniejący do dziś pałac z początku XX wieku to obiekt murowany z cegły, potynkowany, założony na planie zbliżonym do prostokąta, o bryle urozmaiconej przez liczne ryzality. Budynek podpiwniczony, dwu- i trzykondygnacyjny, nakryty wysokim dachem wielospadowym. Wejście do pałacu poprzedza niewielki portyk kolumnowy podtrzymujący balkon. Dominantą obiektu jest kwadratowa wieża, częściowo wtopiona w bryłę rezydencji. W wieżę wmurowano tablicę pochodzącą zapewne z wcześniejszej siedziby z kartuszem rodu von Pfeil i datą „1609”.

Opis lokalizacji i otoczenia w kontekście atrakcyjności potencjału inwestycyjnego

miejsowość to najmniejsze w Polsce uzdrowisko, zlokalizowany w kluczowym miejscu we wsi, położony przy DK 8, ok. 60 km do Wrocławia, ok. 40 km do granicy z Czechami i ichniejszego Parku Krajobrazowego.

Transakcja nr 11 - Pałac w Mchach



Działka stanowi zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków. Brak planu. Pałac zbudowany w latach 1790-1794 dla Sebastiana Bieńkowskiego wg własnego projektu. Budynek wzniesiony na rzucie prostokąta, piętrowy, z okazałym portykiem wspartym na czterech kolumnach, z lekko wysuniętym półokrągłym ryzalitem w elewacji ogrodowej mieszczącym salę balową, przekryty czterospadowym dachem. Park z 2 poł. XVIII w. i XIX w. Park z licznymi drzewami o rozmiarach pomnikowych, lipami, platanami. W parku staw. Całość bardzo zaniedbana. Ponadto na terenie znajduje się oficyna (zamieszkała) i budynki folwarku.

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w Kosierzu gm. Dąbie.

Opis lokalizacji i otoczenia w kontekście atrakcyjności potencjału inwestycyjnego

w otoczeniu dużo jakiś produkcyjnych budynków, obok ruiny gorzelni, niedaleko lasy, ok. 10 km do DK 12, ok. 65 km od Poznania, ok. 47 km od A2

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Rynek nieruchomości zabytkowych w analizowanym okresie charakteryzuje się stabilizacją cen. Są to nieruchomości szczególnie ze względu na ich zabytkowy charakter, a ich obrót jest znacznie ograniczony.

8.2 Oszacowanie wartości prawa własności w podejściu porównawczym

Poniżej zestawiono transakcje, które przyjęto do dalszej analizy i procedury wyceny.

Tabela nr 3 Zestawienie transakcji przyjętych od obliczeń

Data transakcji	Województwo	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Cena łączna działki i zabudowań netto [zł]	Nazwa obiektu	Powierzchnia działki(ek) [m2]	Powierzchnia zabudowy [m2]	Powierzchnia użytkowa [m2]	Stan techniczny zabudowań	Lokalizacja	Otoczenie
17.12.2020	lubuskie	wschowski - obszar wiejski	Lgini	5 - Lgini	300 000,00	Pałac w Lginiu	12 300,00	ok. 470	1235,00	Zły	średnia	średnie
02.02.2021	wielkopolskie	obornicki	Rogoźno	Słomowo	410 000,00	Pałac w Słomowie	22 494,00	ok. 469 + ok. 134	573,75	dostateczny	dobra (ok. 40 km do Poznania, ok. 50 km od zjazdu z A2)	średnie
26.01.2022	pomorskie	śląpski	Potęgowo	Grapice	440 000,00	Pałac Grapice	35 377,00	ok. 651	1 468,03	zły, do remontu kapitalnego	dobra (do 100 km od trójmiasta, 40 km od wybrzeża)	średnie
27.05.2021	wielkopolskie	wolsztyński	Wolsztyn	Chorzemin	650 000,00	Pałac w Chorzeminie	10 978,00	ok. 494	742,90	dostateczny	dobra (30 km do zjazdu z A2, 80 km od Poznania)	średnie
10.09.2021	dolnośląskie	dzierżoniowski	Niemcza	Przerzeczyn Zdrój	670 000,00	Pałac w Przerzeczynie Zdroju (Pałac w Przerzeczynie Dolnym)	32 669,00	nie da się zbadać	516,00	Zły	średnia	korzystne

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną nieruchomości zabudowanej zabytkowej – zespołu dworsko-pałacowego. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna:

C = 300 000,00 zł

Cena maksymalna:

C = 670 000,00 zł

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 670\ 000\ \text{zł} - 300\ 000\ \text{zł} = 370\ 000\ \text{zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 4: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Lokalizacja	25%	92 500,00	1	92 500,00
Otoczenie	20%	74 000,00	1	74 000,00
Stan techniczny budynku	25%	92 500,00	1	92 500,00
Powierzchnia działki	15%	55 500,00	2	27 750,00
Powierzchnia użytkowa budynku	15%	55 500,00	1	55 500,00
Suma	100%	370 000,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Tabela 5: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Pałac w Słomowie	Pałac Grapice	Pałac w Chorzeminie
Lokalizacja	średnia	dobra	dobra	dobra
Otoczenie	średnie	średnie	średnie	średnie
Stan techniczny budynku	zły	dostateczny	zły	dostateczny

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w Kosierzu gm. Dąbie.

Powierzchnia działki	średnia	dobra	bardzo dobra	średnia
Powierzchnia użytkowa budynku	ekstrapolacja	dobra	bardzo dobra	dobra

***Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę ekstrapolacji, w przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej. Sytuacja taka występuje w przypadku oceny cechy „powierzchnia użytkowa”. W tym przypadku powierzchnia budynku jest większa od powierzchni budynku największej w zbiorze stąd też istniała konieczność zatasowania korekty „in plus”.*

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 6.

Tabela 6: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości zabudowanej budynkiem zabytkowym

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Pałac w Słomowie	Pałac Grapice	Pałac w Chorzeminie
Lokalizacja	25%	92 500,00	92 500,00	-92 500,00	-92 500,00	-92 500,00
Otoczenie	20%	74 000,00	74 000,00	0,00	0,00	0,00
Stan techniczny budynku	25%	92 500,00	92 500,00	-92 500,00	0,00	-92 500,00
Powierzchnia działki	15%	55 500,00	27 750,00	-27 750,00	-55 500,00	0,00
Powierzchnia użytkowa budynku	15%	55 500,00	55 500,00	111 000,00	55 500,00	111 000,00
Suma	100%	370 000,00		-101 750,00	-92 500,00	-74 000,00
Cena łączna (zł)				410 000,00	440 000,00	650 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				308 250,00	347 500,00	576 000,00
Wartość wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości (zł)				410 583,33		

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na działce o numerze ewidencyjnym 9 w obrębie 0008 o łącznej powierzchni 1,2700 ha położonej w Kosierzu, gmina Dąbie, ujawnionej w księdze wieczystej ZG1K/00026752/6 dla potrzeb postępowania upadłościowego, obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\Sigma \text{cena łączna skoryg.z uwzgl. poprawek}}{3}$$

$$W_{RN} = (308\ 250,00\ \text{zł} + 347\ 500,00\ \text{zł} + 576\ 000,00\ \text{zł})/3 = 410\ 583,33^2\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na działce o numerze ewidencyjnym 9 w obrębie 0008 o łącznej powierzchni 1,2700ha położonej w Kosierzu, gmina Dąbie, ujawnionej w księdze wieczystej ZG1K/00026752/6 dla potrzeb postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:

411 000 zł

słownie: czterysta jedenaście tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji porównawczych dobranych pod kątem przedmiotu wyceny, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości.
2. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej na działce o numerze ewidencyjnym 9 w obrębie 0008 o łącznej powierzchni 1,2700ha położonej w Kosierzu, gmina Dąbie, dla potrzeb postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:

411 000 zł

słownie: czterysta jedenaście tysięcy złotych

3. Otrzymana w procesie wyceny wartość w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości porównywalnych z porównywalnej lokalizacji z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
4. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 18 maja 2023 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 09 marca 2023 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.

² **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

Operat szacunkowy prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w Kosierzu gm. Dąbie.

7. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości
8. i sporządzania operatu szacunkowego.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria PZU S.A. SRM0012807.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń hipotecznych nieruchomości.
13. Operat zawiera 54 (słownie: pięćdziesiąt cztery) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Załącznik nr. 1: Dokumentacja fotograficzna wewnątrz i zewnątrz nieruchomości.





Zielona Góra, dnia 7 V 1981 r.

PRZYDZIAŁ
Wojewódzkiej Rady Narodowej
WYDZIAŁ KULTURY
Wojewódzki Konserwator Zabytków
w Zielonej Górze

L. dz. KZ-IV-680/42/70
Nr rejestru KOK-3-45458-2093/W

NR REJ. 3126

DECYZJA

w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków

Na podstawie art. 4 i 14 ust. 1 Ustawy z dnia 15.II.1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz. U. nr 10 poz. 48) i art. 99 Kodeksu Postępowania Administracyjnego wpisuje się do rejestru zabytków województwa zielonogórskiego:
Pałac w Kosiecinie pow. Krośno Odrzańskie.

Uzasadnienie: Pałac, wzniesiony w XVII stuleciu i przebudowany w XVIII w., reprezentuje interesujący typ architektury barokowo-klasycystycznej o cechach wartościach kulturalnych i zabytkowych. Wartość obiektu podnoszą bogato dekorowane i stosunkowo zachowane wnętrza.

Decyzji niniejszej na podstawie art. 100 § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego nadaje się rangę natychmiastowej wykonalności. Od decyzji tej przysługuje odwołanie do Ministerstwa Kultury i Sztuki za pośrednictwem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze w ciągu 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Odpisy decyzji otrzymują:

1. Ośrodek Dokumentacji Zabytków Wojewódzki Konserwator Zabytków
2. Pałac w Kosiecinie
3. Pałac w Kosiecinie



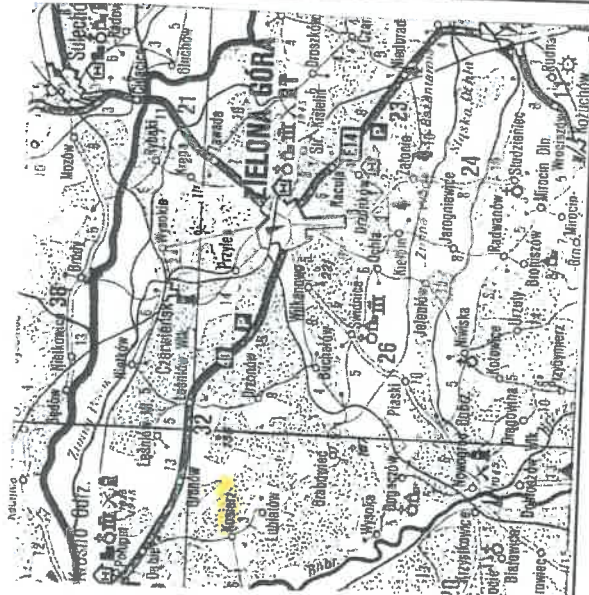
WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW
Z ul. Karłowicza Wydział
imie i nazwisko
Konservator Kaminski

**OSRODEK DOKUMENTACJI
ZABYTEKÓW W WARSZAWIE
KARTA EWIDENCYJNA ZABYTEKÓW
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA**

1. Obiekt

PAŁAC

11. Zdjęcia, rzut, przekrój, sytuacja, orientacja



A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	Nr
WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTEKÓW																									
w ZIELONEJ GÓRZE (A) ul. Kopernika 1 37-473 90, 374 74 11, tel./fax 325 37 41																									
3. Miejscowość KOSIERZ												2. Czas powstania ok. 1700 roku 1854 – nadbudowa													

4. Adres działka geod. Nr 9 nr hipoteczny... KW16189.....	5. Przynależność administracyjna województwo lubuskie gmina Dąbie	6. Poprzednie nazwy miejscowości KOSSAR	7. Przynależność administracyjna przed 1 VI 1975 województwo Zielonogórskie powiat Krosno Odrz.	9. Użytkownik i jego adres j.-w.	10. Rejestr zabytków 2126 Nr 290 7.05.1971r data 12.04.61
--	---	---	--	-------------------------------------	---

Handwritten signature or initials in blue ink.

13. Opis (sytuacja, materiał i konstrukcja, rzut, bryła, elewacje, wnętrza, wyposażenie, instalacje)

Pałac usytuowany jest po środku wsi w zespole, który tworzą zabudowania folwarczne skupione wokół prostokątnego dziedzińca po jego wschodniej stronie oraz park rozciągający się na północ od rezydencji. W bezpośrednim sąsiedztwie zespołu znajduje się ponadto kościół o średniowiecznej metryce / po zachodniej stronie parku. Obecnie najbliższy teren wokół pałacu ogrodzony został płotem zmontowanym z elementów prefabrykowanych a od zespołu folwarcznego oddziela go droga. Pałac wzniesiony został w konstrukcji murywanej z cegły z uzupełnieniem kamieniem w partii piwnic. Ściany piwnic i fundamenty wykonane z cegły i kamienia na zaprawie wapiennej / grubość zróżnicowana od 2,85 do 1,08 m/. Ściany wyższych kondygnacji murywane z cegły na zaprawie wapiennej o zmiennej grubości od 1,17 m. do 0,65 m. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne ceglane grubości 90-95 cm. Część ścianek działowych wykonana w konstrukcji szachulcowej.

Założony jest on na rzucie prostokąta o wymiarach 35,73 m. x 24,15 m./ wysokość budowli wynosi 16,90 m./ z dwoma skrzydłami bocznymi od strony frontowej /wschodniej/. Jego bryła jest dwukondygnacyjna, w całości podpiwniczony, przekryty dachem dwuspadowym nad korpusem głównym i dachami trzyspadowymi nad skrzydłami / kalenice dachów na jednym poziomie/ Więźba dachowa drewniana o ustroju płatiwo-więtkowym na trzech rzędach słupów. Dach kryty jest w części środkowej papą, blachą, na skrzydłach zachowane pozostałości łupka.

Nad piwnicami występują kolebkowe sklepienia ceglane / nad jednym z pomieszczeń strop na belkach drewnianych/. Na wyższych kondygnacjach sklepienia kolebkowe i krzyżowe / korytarz w przyziemiu/ oraz w większości pomieszczeń stropy na belkach drewnianych / tradycyjne stropy ze ślepym pułapem na belkach drewnianych o wymiarach 21 x 24 cm z wypełnieniem polepą glinianą z podsufitką na trzcinie/. Zachowała się część dekoracji sztukatorskich na stropach w przyziemiu.

Komunikacja rozwiązana za pomocą dwóch klatek schodowych:

- schody wewnętrzne w skrzydle zachodnim są to schody drewniane dwubiegowe, proste półczkowe prowadzą z parteru na piętro.
- schody wewnętrzne w części środkowej prowadzące z parteru na piętro i stych są to schody murywane z podnóżkami z desek dębowych. Są one dwubiegowe, tunelowe.

Ponadto wejście główne do pałacu poprzedzają schody zewnętrzne z bloków kamiennych.

Elewacje pałacu są tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym nakrapianym.

Elewacja frontowa / wschodnia/ jest dziewięcioosiowa. Trójosiove skrzydła boczne flankują front pałacu poprzedzony schodami na całą szerokość parterowej przybudówki / z tarasem na wysokości piętra/, w której mieści się półkolistce zamknięty otwór wejściowy usytuowany na osi budowli. Po jego obu stronach znajdują się duże półkolistce zamknięte

12. Autorzy, historia obiektu, okreslenia tyłu

Kosierz jako własność rodu V.Rechenberg wymieniany jest po raz pierwszy w pocz. XIV wieku. W 1476 roku jako właściciel dóbr w Kosierzu wymieniany jest Kaspar Rabenau. W 1492 roku Kosierz znajdował się w rekach braci Christopha, Melchiora i Hansa v.Kottwitz. W 1697 roku majątek nabywa Georg Sigmund v. Knobelsdorff, który wznosi tu barokowy pałac.

W 1724 roku jako właściciel Kosierza wymieniany jest v.Rabenau.

Następnymi właścicielami, którzy dzierżyli Kosierz w swoich rękach aż do 1939 roku była rodzina v.Kottwitz wywodząca się z Bojaded.

W 1854 roku miała miejsce przebudowa pałacu polegająca na zmianie dachu, wystroju elewacji, wykonaniu dodatkowej klatki schodowej. Również wówczas wykonano parterową przybudówkę pomiędzy skrzydłami w partii frontowej pałacu.

25

<p>14. Kubatura 11.982,25 m.</p>	<p>15. Powierzchnia użytkowa 2120,06 m</p>	<p>16. Przeznaczenie pierwotne Siedziba właściciela majątku</p>	<p>17. Użytkowanie obecne Nieużytkowany</p>
<p>19. Prace budowlane i konserwatorskie, ich przebieg i dokumentacja W 1980 roku M.Kohut opracował inwentaryzację pałacu /w zbiorach WKZ w Zielonej Górze/ W pocz.lat 70-tych adaptowany na przedszkole i pomieszczenia biurowo-socjalne PGR wg. projektu inż.M.Szałaji / gruntowny remont/. W 1976 zakończono konserwację malarstwa i sztukaterii w dużej sali pałacu. W 1998 roku zabezpieczono spękany narożnik pałacu poprzez dostawienie przypory oraz wykonano częściowy remont dachu / naprawa pokrycia z wykonaniem nowego z blachy/- prace o charakterze zabezpieczającym.</p>			
<p>18. Stan zachowania (fundamenty, ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne, sklepienia, stropy, konstrukcje dachowe, pokrycie dachu, wyposażenie i instalacje) Pałac jest nieużytkowany, zamknięty i zabezpieczony przed dostępem osób postronnych / zamurowane otwory okienne w przyziemiu/. Mury konstrukcyjne i stropy zawilgocone / skutek działania opadów atmosferycznych i braku zabezpieczenia otworów okiennych na wyższych kondygnacjach/. Stwierdzono znaczne spękanie narożnika skrzydła wschodniego / od strony wejścia głównego/. Spękanie jest na całej wysokości skrzydła. Obecnie zabezpieczone przyporą. Stan tynków zły. Wnętrza zdewastowane. Sztukaterie wymagają konserwacji. Stan instalacji – zły</p>			
<p>20. Najpilniejsze postulaty konserwatorskie Zagospodarowanie i remont kapitalny pałacu</p>			

<p>21. Akta archiwalne (rodzaj akt, numer i miejsce przechowywania) Kwerenda przeprowadzona w Archiwum Państwowym w Zielonej Górze z/s w Starym Kisielinie nie dała rezultatu.</p>	<p>24. Uwagi różne</p>
<p>22. Bibliografia</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Kunstdenkmäler der Provinz Brandenburg, B.VI.T. ^ Crossen Berlin 1921 s. 25-28 2. R. Kaşinowska, Pałac w Kosierzu, dokumentacja historyczno-architektoniczna, Poznań 1976 /m.-pis w archiwum WKZ w Zielonej Górze/ 3. St.Kowalski, Zabytki woj. Zielonogórskiego 1987 	<p>25. Opracował</p> <p>tekst</p> <p>plany, rysunki</p> <p>zdjęcia fotogr.</p> <p>Miejsce przechowywania negatywów Zbiory prywatne</p> <p>KARTA PO WYPEŁNIENIU PODLEGA OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA AUTORSKIEGO</p>
<p>23. Źródła ikonograficzne i fotograficzne (rodzaj, miejsce przechowywania, sygnatura)</p> <p>Nie natrafiono na przekazy ikonograficzne. Pałac wraz z parkiem i zespołem folwarcznym zaznaczony został na mapie topograficznej wsi z 1899 roku /oryginał w zbiorach biblioteki U.A.M w Poznaniu</p>	<p>26. Adnotacje o inspekcjach, informacje o zmianach (daty, imiona i nazwiska wypełniających)</p> <p>27. Załączniki</p>

ZH

WKŁADKA DO KARTY ZABYTEKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

**WOJEWÓDZKI URZĄD
ZALĄCZNIK NR 1
W ZIELONEJ GÓRZE**

AS 000 200 000 000 ul. Kopernika 1
41-500 Zielona Góra, tel./fax 325 37 46

<p>1. Miejscowość Kosierz 2. Gmina Dabie 3. Województwo lubuskie</p>	<p>4. Obiekt (nazwa jak w karcie) PALAC</p>	<p>5. Zawartość wkładki (nazwa materiału, uzupelniającego) ul. Kopernika 1 c.d. p. 13 opis obiektu rzut przyziemia /na odwrocie/</p>
--	--	--

c.d. p 13

otwory okienne doświetlające holl. Część środkowa podzielona jest pilastrami tokańskimi dźwigającymi profilowane belkowanie. Na ich osi znajdują się słupki ażurowej balustrady tarasu. Nad wejściem znajduje się kartusz herbowy ostatniego właściciela pałacu i jego małżonki / są to herby Egona v. Kottwitz i Nory v. Bolschwing/

Pozostałe otwory okienne zamknięte są prosto. Okna II kondygnacji wzbogacają profilowane proste naczółki. Poszczególne kondygnacje wydziela profilowany gzyms kordonowy i podokienny. W środkowej osi elewacji frontowej skrzydeł bocznych, na wysokości piętra znajdują się balkony /wsparte na kroksztynach zdobionych wicią akantu/ z kutą balustradą ażurową o dekoracyjnym roślinnym wzorze rozpiętą pomiędzy mruwanymi słupkami. Prowadzące na nie portefenetre ujmują pilastry tokańskie dźwigające trójkątne naczółki. Elewację wieńczy drewniany profilowany gzyms. Wysoka partia cokołu ujęta jest przyporami.

Pozostałe elewacje pałacu opracowane zostały w sposób analogiczny, jednakże skromniej. Elewacja tylna /zachodnia/ jest również dziewięcioosiowa. Elewacje boczne są sześciooosiowe. Otwory okienne w pozostałych elewacjach zachowały profilowane obramienia. Od strony północnej znajduje się dodatkowe wykonane wtórnie wejście do pałacu. Północno- i południowo-zachodnie narożniki oraz część środkowa elewacji zachodniej zostały w partii przyziemia zryzalitowane.

Główny korpus pałacu ma układ trójtaktowy w partii środkowej i dwu i półtaktowy w północnej, gdzie cała powierzchnia skrzydła stanowi jedno pomieszczenie – dużą salę. Partia południowa pałacu wraz ze skrzydłem składa się z korytarza biegnącego przez całą głębokość skrzydła i korpusu krzyżującego się z korytarzem zajmującym frontowy półtakt środkowej części przyziemia.

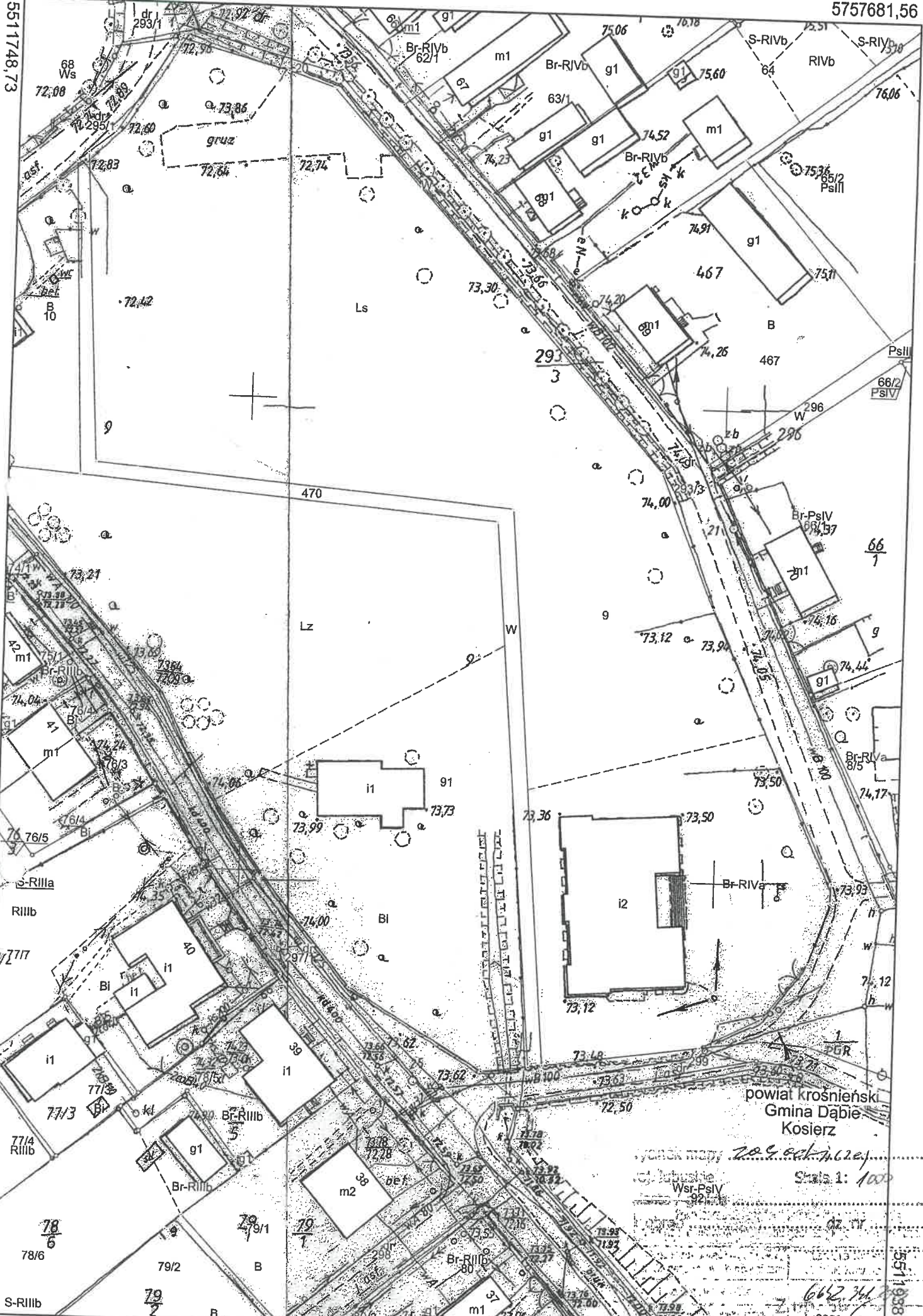
Na wprost głównego wejścia, przesunięty nieco w kierunku południowym, znajduje się przesklepiony łukiem otwór prowadzący do klatki schodowej. Równoległe do niej znajdowało się zejście do piwnic /obecnie zamurowane/. Wszystkie pomieszczenia przyziemia za wyjątkiem kuchni ozdobione zostały sztukateriami. Przy czym najbogaciej dekorowana jest duża sala. Centralne miejsce zajmowało malowidło na płótnie obwiedzione dwoma profilowanymi listwami, między którymi umieszczony został pełno plastyczny wieniec róż. W narożach sufitu, we wgłębieniach o owalnym kształcie znajdowały się cztery malowidła na płótnie. Cała płaszczyzna sufitu obramowana została silnie profilowaną listwą o uszakowym kształcie na narożach i półkolistych wgłębieniach w partiach bocznych. Sufit wzbogacają dość płasko wymodelowane ornamenty z liści i akantu oraz płasko rzeźbionymi scenami o znaczeniu symbolicznym: personifikacja wody, ognia, ziemi wiatru. Obecnie zachował się jej wystrój sztukatorski, wzbogacające go niegdyś malowidła zostały zabrane w celu ich konserwacji do Poznania /do chwili obecnej nie odzyskane/. Na wysokości piętra dekoracje sztukatorskie o prostym ramowym układzie zachowały się tylko w jednym pomieszczeniu przylegającym od północy do klatki schodowej.

W pałacu zachowała się w stanie szczątkowym stolarka okienna / okna krosnowe/ i drzwiowa / drzwi płycinowe pełne/. Posadzki są wylewane z betonu / w przyziemiu i piwnicach/, na piętrze podłogi deskowe.

Wkładkę założył

Miejsce przechowywania negatywów archiwum WKZ w Zielonej Górze

Wzór ODZ. 1995 r.



powiat krosniewski
Gmina Dąbie
Kosierz

wydział mapy *204 edk/1224*
Skala 1: 1000

Wsp. PsIV
662/341
2003

