

EKSKLUZYWNY DOM SENIORA

Dwór w Przybysławiu





Biznes plan

Ekskluzywny Dom Seniora w Przybyśławiu

Informacje ogólne

Dwór w Przybyśławiu to klasycystyczna siedziba szlachecka, która stanowiła siedzibę rodu von Borcke. Znajduje się w odległości ok. 100 km od Szczecina na terenie gminy Krzęcin. Łącznie z zabytkowym parkiem i podwórzem gospodarczym stanowi jeden z nielicznych, całościowo zachowanych zespołów folwarcznych. Zabytkowy park wraz z pałacem zajmuje powierzchnię ok. 6 ha. Jest to idealne miejsce na prowadzenie eleganckiego domu seniora wraz z pełną infrastrukturą niezbędną do godnego i wygodnego życia.

Posiadłość składa się z dobrze zachowanego dworu o zgrabnej kubaturze o powierzchni 600m², posiada reprezentacyjne wejście i układ sal doskonale nadający się do modyfikacji pod współczesne potrzeby. Od strony zachodniej można dobudować zewnętrzną windę idealnie korespondującą z korytarzem. Pałac otoczony pięknym lasem, widok rozpościera się na osiowy układ budynków gospodarczych usytuowanych wzdłuż reprezentacyjnej, kamiennej drogi wjazdowej. Ściany budynków gospodarczych można wpleść w nowe obiekty lub odbudować na potrzeby kolejnych apartamentów, ale również na potrzeby sal rekreacyjnych, rehabilitacyjnych i innych. Tej strefie występuje swoboda projektowa.

W planach remontowych dworu jest adaptacja niezwykle użytecznej piwnicy wysokiej do 3 m. wysokości, o pięknych łukowych i krzyżowych sklepieniach. Nadające się do produkcji win, winiarni miejsca do robienia przetworów i serów, kuchni i zaplecza kuchennego.

Nieruchomość zlokalizowana jest kilka kilometrów od jednego z największych pól golfowych w Europie MODRY LAS.

Cena obiektu 4 500 000,00

Stan obiektu

W styczniu 2007 został zakończony remont dachu zgodnie z wymogami konserwatora zabytków. W 1.80-tych wykonano drenaż w piwnicy, wymieniono stropy drewniane, wprowadzono stropy ceramiczne. Obiekt osadzony jest na ławach z kamienia, posadowienie stabilne, ściany piwnicy kompletne, niezagrzybione o głębokości 280 cm, zagłębienie w grunt 140 cm, dostępne od wewnątrz po schodach przy windzie kuchennej.

Od strony parkowej- taras. Do wnętrza budynku prowadzą dwa wejścia pośrodku długich ścian

Dwór w Przybysławiu należy do nielicznych, który po adaptacji do celów mieszkalno- biurowych, zachował liczne elementy pierwotnego wystroju i wyposażenia z XIX w. Najcenniejsze - w pomieszczeniach reprezentacyjnych, hallu i sali balowej:

-drewniana klatka schodowa z galeryjką i balustradą

-liczne szafy wnękowe

-kominek z kamienia imitującego marmur

-dwuskrzydłowe drzwi połączone

-neogotycki piec kaflowy

- neobarokowy piec kaflowy, winda kuchenna

PODŁOGI:

obwód sieni, korytarza, sali balowej, jadalni- deski; hall i salon- historyczne parkiety - nalepki z datą 1842

STOLARKA:

schody frontowe- kamienne; w hallu drewniane z tralkową balustradą prowadzą na galeryjkę, do piwnicy - drewniane, ogólny stan dobry, bez zagrożeń konstrukcyjnych, stolarka okien i drzwi historyczna w stanie bardzo dobrym,

ELEWACJE- uległy największym zmianom, w trakcie remontu uproszczono architekturę.

UKŁAD WNĘTRZA- mimo remontów nie wykazuje cech wtórnych; zachowany historyczny podział : część pld.- zach.- jako prywatna; pñn,-wsch.- reprezentacyjna, mezzanino i poddasze - mieszkalno-biurowa .

Parter dworu ma charakter dwutraktowy: pośrodku jest przedsionek i reprezentacyjny hall z klatką schodową i galeryjką . Po północnej stronie sieni jest krótki korytarz międzytraktowy, za nim jadalnia a przy ścianie frontowej pomieszczenie z windą kuchnia ,łazienka i wc. Z kolei po lewej stronie hallu znajduje się sala balowa skomunikowana z ww hallem, korytarzem i jadalnią. Po prawej stronie hallu i sieni znajduje się część prywatna: wtórnie podzielona 2 salony, 2 pokoje, sypialnia, kuchnia, łazienka .

Mezzanino - pomieszczenia mieszkalne i gospodarcze.(do remontu)

PARK - dworski z I poł. XIXw. z zachowaną historycznie kompozycją, podstawowy skład gatunkowy i ilościowy.Lipy i buki (ok. 150 lat) , Świerki , olsze,klony 9 ok. 70 lat) , drzewostan zdrowy, doraźnie pielęgnowany, współczesne żywopłoty z bukszpanu , kilka stawów. Ogrodzenie - w osi drogi wiejskiej- mur ceglany na kamiennej podmurówce, dalej zabudowania folwarczne i dwór, od południa metalowa siatka.

FOLWARK: kształt odwróconej lit.T, bud gospodarczo- mieszkalny, jałownik, stajnia, owczarnia , ciaplarnia, stolarnia,gołębnik,

Remont i adaptacja

1. Projekt architektoniczno konserwatorski – przewiduje konserwację wszystkich zachowanych elementów zabytku, w tym elewacje, stolarki okienne i drzwiowe, kamienne schody z piaskowca, konserwację drewnianych podłóg na parterze w hollu głównym oraz zachowanie drewnianej klatki schodowej. Konserwacja malowanego stropu do indywidualnej aranżacji ponieważ, malowidła na suficie są wtórne i mogą zostać usunięte lub zaaranżowane na nowo. Podział pierwszego piętra zgodnie z wymogami pod pokoje mieszkalne wraz z łazienkami. Adaptacja piwnicy o wys.2,8 m. pod winniczkę, kuchnię obsługującą obiekt itp. 100 000,00 netto
2. Projekt instalacji elektrycznej i wod-kan, wraz z windą zewnętrzną w miejscu dawnej oficyny. 80 000,00 netto
3. Projekt zagospodarowania terenu zieleni wraz z parkiem i budynkami gospodarczymi na miejsca zainteresowań w tym pracownię malarską i rzeźbiarską, bibliotekę-czytelnię, stajnię, ogród dla hodowli roślin itp. 80 000,00 netto
4. Projekt aranżacji wnętrza i poszczególnych pokoi oraz budynków folwarku wraz z infrastrukturą. 100 000,00 netto
5. Kosztorys i przedmiar przedsięwzięcia. 50 000,00 netto

Łącznie koszt projektu 410 000,00 netto + vat 23%

Koszt remontu dworu szacowany na ogólną kwotę 2 000 000,00 netto

Biznes plan Domu Seniora

Dział administracji

Dyrektor Ośrodka 7 500,00 brutto / 1 m-c

Menager 7 000,00 brutto / 1 m-c

Recepcja 5 000,00 brutto/1 m-c

Personel

Osoby do opieki,

wykwalifikowany personel 4 6 500,00 x 4 osoby = 26 000 zł brutto/1 m-c

Pielęgniarki 2 7 500,00 x 2 = 15 000,00 zł brutto/ 1 m-c

Rehabilitanci 2 2 wizyty tygodniowo – 1000 zł = 4 000,00 zł / 1 m-c

Lekarz 2 2 wizyty tygodniowo – 2000 zł = 8 000,00 zł / 1 m-c

Kucharki 3 5000,00 x 3 osoby = 15 000 zł

Osoby do sprzątnięcia 4 500,00 x 3 osoby = 13 500 zł

**Osoby wykwalifikowane do prowadzenia zajęć
artystycznych, robienia serów i win, jazda na rowerze, jazda konna itp.
500 zł wizyta jednorazowa/1 cały dzień,
10 wizyt w 1 m-cu 5000,00 zł brutto m-c**

Koszty obsługi 106 000 brutto

**Energia 1 m-c – 35 000,00
Woda 1 m-c – 10 000,00
Gaz 1 m-c – 55 000,00**

Koszty energii 100 000 zł brutto

Żywność – 100 zł na osobę , łącznie na 70 osób

miesięcznie 210 000,00 zł brutto

Ogrodnik / konserwator 5000,00 zł / 1 m-c

Koszty utrzymania ośrodka 416 000,00 zł

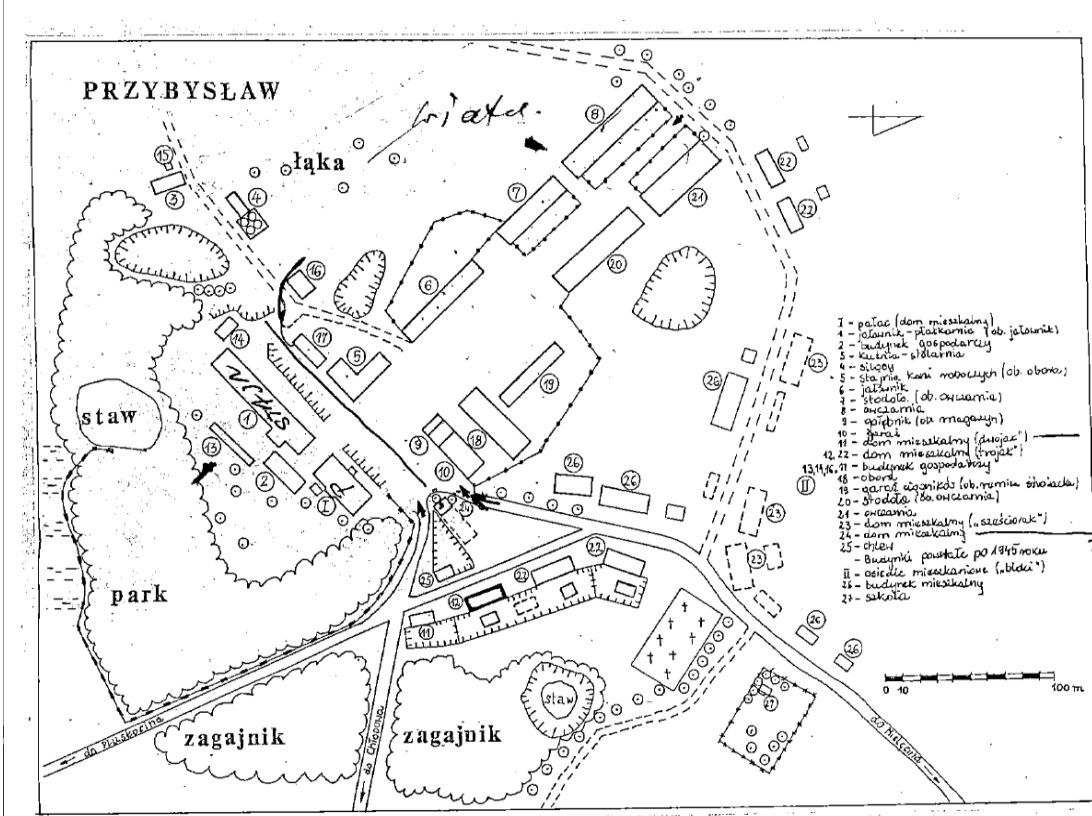
**Stawka za miesiąc pobytu 9 000,00 zł
Na początku 70 osób w ośrodku
Łącznie przychód 630 000,00 zł za 1 miesiąc**

Zysk 214 000,00 zł /miesięcznie

Inwestycja w folwark zwraca się w po 6 miesiącach.



Rzuty i rysunki archiwalne



WKLADKA DO KARTY EWIDENCYJNEJ ZABYTEKÓW ARCHITECTURY I BUDOWNICTWA ZAŁĄCZNIK NR 2

1. Miejscowość PRZYBYSŁAW	2. Obiekt (nazwa jak w karcie) POLWARK PRZYBYSŁAW	3. Zawartość wkladki (nazwa obiektu lub materiału umieszczającego) spis obiektów dla których zakłada się karty szczegółowe, zdjęcia
-------------------------------------	---	---

Spis obiektów, dla których zakłada się karty szczegółowe:

1. Jadalnia-płatkarnia-stajnia /ob. jadalnia-stajnia-magazyn/.
2. Budynek gospodarczy.
3. Kuźnia-stolarnia.
4. Silosy.
5. Stajnia koni robotnych /ob. obora/.
6. Jadalnia.
7. Stodoła /ob. owczarnia/.
8. Owczarnia.
9. Ceglarnia /ob. magazyn/.
10. Garaż.
11. Dom mieszkalny /siojok/.
12. Dom mieszkalny /trojak/.
13. Stodoła w polu (ob. 28).

9

10

Wkładkę zakłada: Leszek Godzieba 30.09.87
(imię, nazwisko, data)

Miejsce przechowywania negatywów: _____

Zapraszam do kontaktu

Jestem konserwatorem dzieł sztuki, zawodowo zajmuję się konserwacją zabytków, chętnie udzielię wszystkich informacji związanych z inwestycją i obowiązkami związanymi przy konserwacji obiektu wpisanego do rejestru zabytków.

**Ilona Nałęcka-Czerniawska
+48 691110158
ilona.nalecka@gmail.com**