

Małgorzata Sikora
BIURO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

65 – 140 Zielona Góra ul. Chełmońskiego 89

tel. kom. 601 479 490 / bsn-mrs@bsn-mrs.home.pl

Sygn. akt **KM 399/20**

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej dwóch zabudowanych nieruchomości, położonych w **Żaganiu** przy **Pl. Klasztornym nr 1 i 3**, objętych księgami wieczystymi **ZG1G/00019599/9** i **ZG1G/00021887/2**.



Rzeczoznawca majątkowy:

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY.....	str. 1
2. CEL OPRACOWANIA	str. 2
3. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY	str. 2
4. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	str. 2
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	str. 4
6. PRZEZNACZENIE GRUNTÓW.....	str. 16
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 17
8. SPOSÓB WYCENY	str. 27
9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	str. 29
10. UZASADNIENIE WYKONANEJ WYCENY	str. 40
11. KLAUZULE	str. 41
12. ZAŁĄCZNIKI.....	str. 41

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

- Przedmiotem wyceny są dwie zabudowane nieruchomości gruntowe, położone w obrębie 2 miasta Żagania przy Pl. Klasztornym nr 1 i 3, powiat żagański.
- Nieruchomości objęte są księgami wieczystymi prowadzonymi przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żaganiu;
 - ✓ KW ZG1G/00019599/9 - nieruchomość oznaczona działką nr 1136 o adresie Żagań Pl. Klasztorny nr 1
 - ✓ KW ZG1G/00021887/2 - nieruchomość oznaczona działką nr 147 o adresie Żagań Pl. Klasztorny nr 3
- W skład przedmiotowych nieruchomości wchodzi:
 - ✓ **nieruchomość I** objęta księgą wieczystą KW **ZG1G/00019599/9**; adres Żagań Pl. Klasztorny nr 1
 - działka gruntowa nr 1136 o powierzchni 1.200 m²
 - budynek dawnego konwiktu, a następnie więzienie i hotel PTTK .
 - ✓ **nieruchomość II** objęta księgą wieczystą KW **ZG1G/00021887/2**; adres Żagań Pl. Klasztorny nr 3
 - działka gruntowa nr 147 o powierzchni 340 m²
 - budynek spichlerza, a następnie restauracja hotelu PTTK.
- Przedmiotowe obiekty m.in. jako obiekty zespołu klasztornego augustynów z XIV - XVIII wieku został wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego na podstawie decyzji z dnia 5 czerwca 1961 roku pod numerem L-99/1-4/A.
- Właścicielem przedmiotowych gruntów jest Gmina Żagań o statusie miejskim. Użytkownikiem wieczystym gruntów i właścicielem znajdujących się na tych gruntach budynków jest Ewa Minge.

1.2 Zakres wyceny

- Wykonany operat obejmuje wyliczenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości położonych w obrębie 2 miasta Żagania przy Pl. Klasztornym nr 1 i 3.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem wyceny jest określenie wartości prawa własności nieruchomości zabudowanych objętych księgami wieczystymi wymienionymi powyżej.

Wyliczona wartość nieruchomości ma stanowić podstawę do ich sprzedaży w drodze licytacji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Żaganiu.

3. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- ❑ Data sporządzenia operatu szacunkowego **19 październik 2020 r.**
- ❑ Wyliczona wartość gruntów obejmuje stan faktyczny na dzień **22 lipiec 2020 r.**
- ❑ Przyjęty poziom cen odpowiada cenom aktualnym w dniu **19 października 2020 r.**
- ❑ Wizję terenową dokonano w dniu **22 lipca 2020 r.**

4. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE OPRACOWANIA

- ❑ **Podstawa formalna:**
 - ▶ Zlecenie Komornika Sądowego Piotra Szymańskiego przy Sądzie Rejonowym w Żaganiu z dnia 18 czerwca 2020 roku, w sprawie wyceny nieruchomości położonych w Żaganiu przy Pl. Klasztornym nr 1 i 3, objętych księgami wieczystymi: ZG1G/00019599/9 i ZG1G/00021887/2 (**sygn. akt KM 399/20**).
- ❑ **Podstawy materialno – prawne:**
 - ▶ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 65 ze zm.),
 - ▶ ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282 ze zm.),
 - ▶ ustawa z dnia 22 marca 2018 roku o komornikach sądowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020, poz. 121 ze zm.),
 - ▶ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1740),

- ▶ ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.),
- ▶ rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.),
- ▶ rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1263),

□ **Podstawy metodologiczne:**

- ▶ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, w szczególności:
 - nota interpretacyjna NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*,
 - standard V.3 o statusie tymczasowej noty interpretacyjnej: *Wycena nieruchomości zabytkowych*.
- ▶ Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości – Podejście porównawcze – Zdzisław Adamczewski, wyd. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2011 r.
- ▶ Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – Olsztyn,

□ **Źródła danych merytorycznych:**

- ▶ kopia mapy zasadniczej,
- ▶ uproszczone wypisy z rejestru gruntów,
- ▶ wypis z kartoteki budynków,
- ▶ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Żaganiu, uchwalony uchwałą V/34/2003 Rady Miasta w Żaganiu w dniu 23 stycznia 2003 r.
- ▶ wydruki z ksiąg wieczystych,
- ▶ informacje od konserwatora zabytków,
- ▶ „Zabytki województwa zielonogórskiego” - Stanisław Kowalski - Lubuskie Towarzystwo Naukowe Zielona Góra, 1987 r.
- ▶ wizja lokalna przeprowadzona w lipcu 2020 r.

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

▪ Oznaczenie nieruchomości:

- Wyceniane nieruchomości położone są w obrębie nr 2 miasta Żagań przy Pl. Klasztornym nr 1 i 3, gmina Żagań, powiat żagański, województwo lubuskie.
- nieruchomość I - działka nr 1136 o powierzchni 1.200 m²
- nieruchomość II - działka nr 147 o powierzchni 340 m²

▪ Właściciel gruntów / użytkownik wieczysty gruntów i właściciel budynków:

- właścicielem przedmiotowych gruntów jest Gmina Żagań o statusie miejskim
 - użytkownikiem wieczystym gruntów jest Ewa Minge, użytkowanie wieczyste gruntów zostało ustanowione w stosunku do:
 - ✓ działki nr 1136 do 9 lipca 2074 r.
 - ✓ działki nr 147 do 20 maja 2082 r.
 - właścicielem budynków jest Ewa Minge.
- #### **▪ Księgi wieczyste:**
- Przedmiotowe działki objęte są księgami wieczystymi prowadzonymi przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żaganiu.
 - ✓ KW ZG1G/00019599/9 - nieruchomość oznaczona działką nr 1136 o adresie Żagań Pl. Klasztorny 1
 - ✓ KW ZG1G/00021887/2 - nieruchomość oznaczona działką nr 147 o adresie Żagań Pl. Klasztorny 3

W odpisach z księgi wieczystej widnieją następujące wpisy:

KW nr ZG1G/00019599/9:

Dział I: Księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości gruntowej, składającej się z działki nr 1136 o pow. 0,1200 ha; miejscowość Żagań Pl. Klasztorny, budynek mieszkalny o kubaturze 13.965 m³, spis praw związanych z własnością: prawo użytkowania wieczystego - okres użytkowania 2074-07-09

Dział II: Własność Gminy Żagań o statusie miejskim
Użytkownik wieczysty - Ewa Minge.

Dział III: zawiera wpis dotyczący ostrzeżenia o toczącej się egzekucji z nieruchomości

Dział IV: zawiera wpisy:

- hipoteka umowna łączna w wysokości 600.000,00 zł na rzecz Stowarzyszenia pod nazwą Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze z siedzibą w Warszawie.
- hipoteka umowna łączna w wysokości 700.000,00 zł na rzecz Katarzyny Palcat i Antoniego Palcat.
- hipoteka umowna łączna w wysokości 400.000,00 zł na rzecz Piotra Kościańskiego.

KW nr **ZG1G/00021887/2:**

Dział I: Księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości gruntowej, składającej się z działki nr 147 o pow. 0,0340 ha; miejscowość Żagań Pl. Klasztorny, budynek spichlerza o kubaturze 3.040 m³, spis praw związanych z własnością: prawo użytkowania wieczystego - okres użytkowania 2082-05-20

Dział II: Własność Gminy Żagań o statusie miejskim
Użytkownik wieczysty - Ewa Minge.

Dział III: zawiera wpis dotyczący ostrzeżenie o toczącej się egzekucji z nieruchomości

Dział IV: zawiera wpisy:

- hipoteka umowna łączna w wysokości 600.000,00 zł na rzecz Stowarzyszenia pod nazwą Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze z siedzibą w Warszawie.
- hipoteka umowna łączna w wysokości 700.000,00 zł na rzecz Katarzyny Palcat i Antoniego Palcat.
- hipoteka umowna łączna w wysokości 400.000,00 zł na rzecz Piotra Kościańskiego.

☒ *księgi wieczyste w załączniku*

▪ **Ewidencja gruntów:**

- działka nr 1136 została skalsyfikowana jako inne tereny zabudowane i oznaczona symbolem Bi
- działka nr 147 została skalsyfikowana jako inne tereny zabudowane i oznaczona symbolem Bi.

☒ *Wypis z rejestru gruntów i mapa w załączniku*

▪ **Ewidencja budynków:**

Lp.	Nr działki	Wyszczególnienie	Identyfikator	Pow. zabud.[m2]	liczba kondyg, nad/pod - ziemnych	rok budowy	konstr.	stan faktyczny
1	1136	budynek niemieszkalny	2504	1232	3 / 1	1800	mur.	<i>bud. konwitu - następnie obiekt hotelu PTTK, obecnie nie jest użytkowany</i>
2	147	budynek niemieszkalny	2363	351	1 / 0	1800	mur.	<i>bud. spichlerza następnie restauracja hotelu PTTK, obecnie nie jest użytkowany</i>

☒ *Wypis z kartoteki budynków w załączniku*

▪ **Inne dokumenty:**

Wg kartoteki zabytków Lubuskiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze:

- obiekt konwitu, w latach 1810-1945 więzienie, został wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dnia 5 czerwca 1961 r. pod numerem 336 obecny L-99/1-4/A.
- obiekt spichlerza został wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dnia 5 czerwca 1961 r. pod numerem 337 obecny L-99/1-4/A.

5.2 Stan otoczenia nieruchomości oraz charakter miasta, w którym nieruchomości są położone

Charakterystyka geograficzna miasta

Liczący ok. 27 tys. mieszkańców **Żagań** zajmuje powierzchnię ok. 40 km². Położony jest na północnej granicy Borów Dolnośląskich, w środkowym biegu rzeki Bóbr.

W okolicy miasta wpadają do Bobru dopływy: Kwisa, Czerna i Szprotawa. Żagań znajduje się w odległości 40 km od granicy polsko - niemieckiej i 100 km od granicy polsko - czeskiej. Przez Miasto przebiega droga krajowa nr 12 stanowiące bezpośrednie połączenie z granicą Państwa w Łęknicy. Ponadto ok. 12 km na południe od miasta biegnie jedna z ważniejszych dróg łączących granicę państwa w Olszynie z miastami takimi jak Wrocław, Katowice, Kraków.

W mieście znajduje się również, przed laty intensywnie użytkowany logistycznie, węzeł kolejowy. W dniu dzisiejszym infrastruktura kolejowa nie odgrywa znaczącej roli, a Żagań utracił połączenia kolejowe m.in. z Warszawą.

Historia miasta

Słowiańskie pochodzenie nazwy miasta założonego na prawie magdeburskim ok. 1230 roku wywodzi się od polskiego słowa zagon. Pierwotnie nazwę Żagań nosiła wieś położona na północ od obecnego miasta (obecnie Stary Żagań), w pobliżu której ulokowany był bród przez rzekę Bóbr i prawdopodobnie przedlokacyjna osada typu targowego. Założona pod koniec XII wieku przez polskich władców na wzniesieniu zamkowym (na północny - zachód od obecnego miasta) kasztelania nazwana została tak jak położona w jej pobliżu polska wieś - Żagań. Kasztelan żagański Stefan wymieniony został po raz pierwszy w charakterze świadka w dokumencie wystawionym przez Henryka Brodatego dla klasztoru w Lubiążu w 1202 roku. Dokument lokacyjny miasta nie zachował się do naszych czasów, ale wiadomo, że lokowana w 1260 roku Szprotawa otrzymała prawa miejskie na wzór Żagania. Przedlokacyjna osada targowa znajdowała się zapewne w rejonie kościoła parafialnego. W nowej sytuacji topograficznej osada posiadała dogodne warunki dla gospodarczego i przestrzennego rozwoju. Lokacyjny ośrodek rozplanowany został według rozpowszechniających się wówczas nowych zasad urbanistycznych, w oparciu o regularny układ ulic wybiegających pod kątem prostym czworobocznego rynku. Obszar miasta był niewielki, ograniczając się do rynku i przyległych ulic. Od wschodu granica biegła wzdłuż dzisiejszej ulicy Długiej, z pozostałych stron określała ją linia zachowanych fragmentarycznie murów miejskich. Miasto otoczone zostało drewniano-ziemnymi obwarowaniami łączącymi się zapewne z położonymi w zachodnim krańcu książęcym zamkiem, usytuowanym na obszarze powstałego później klasztoru augustianów. Około roku 1280 nastąpiło poszerzenie miasta w kierunku wschodnim. Część nowego obszaru przeznaczona została pod zabudowę miejską, część, południowo-wschodnia, pozostała w gestii księcia jako teren przynależny do zamku. Na obrzeżach nowej części miasta stanęły monumentalne założenia architektoniczne - książęcy zamek i klasztor Franciszkanów. Cały poszerzony obszar miasta otoczony został kamiennymi murami, w linii których znajdowały się trzy bramy: Żarska od zachodu, Szprotawska od wschodu i Szpitalna od północy.

Ukształtowany w XIII wieku układ przestrzenny był przez całe stulecia podstawą rozplanowania miasta i zachował się bez zasadniczych zmian do czasów współczesnych. Stanowi on, wraz z monumentalnymi założeniami architektonicznymi pałaców i budowli sakralnych, zespół urbanistyczny o dużych wartościach zabytkowych. Szybki rozwój miasta spowodował, że już w XIV wieku jego zabudowa wyszła poza linie obwarowań. Poza bramami wzdłuż dróg rozwinęły się przedmieścia. Wcześniej też (1318 rok) potwierdzone zostało istnienie osady rybackiej. Intensywny rozwój przestrzenny Żagania rozpoczął się w końcu XVIII wieku, a w XIX stuleciu miasto rozrosło się we wszystkich kierunkach od średniowiecznego ośrodka.

Na terenach położonych poza Bobrem powstała dzielnica przemysłowa, gdzie stanął dworzec kolejowy i liczne fabryki. Od końca XIII wieku do roku 1472 Żagań był stolicą odrębnego księstwa rządzonego przez Piastów Śląskich z linii Głogowskiej. W roku 1472 sprzedano dziedzictwo książętom saskim. Kolejnymi właścicielami od roku 1649 byli Habsburgowie, a następnie Luksemburgowie. W roku 1627 cesarz Ferdynand II sprzedał księstwo dowódcy swych wojsk, Albrechtowi Wallensteinowi, zaś w dziewiętnaście lat później (1646 r.) nabył je książę Wacław Lobkowicz. W roku 1785 drogą zakupu przeszło księstwo na rzecz Piotra Birona, księcia kurlandzkiego, a w roku 1844 nabyła je księżna Dorota Talleyrand-Perigord.

Układ przestrzenny i architektura miasta

Historyczny układ przestrzenny miasta został znacznie zniszczony w czasie ostatniej wojny. Wiele obiektów pozostawiano bez remontów, często doprowadzając do ich całkowitej rozbiórki. Mimo takiego stanu rzeczy Żagań jako zespół urbanistyczny nadal jest cennym zabytkiem. Decyduje o tym, choć częściowo zatarte, ciągle czytelne, indywidualne rozplanowanie starego miasta. Rozwój jaki nastąpił w XIX wieku na zachodniej stronie Bobru sprawił, iż w strukturze przestrzennej zespołu miejskiego znalazła się rzeka, a także duży kompleks zieleni rozległego parku pałacowego. Elementy zieleni i wody podnoszą znacząco walory kulturowe i krajobrazowe Żagania. O wysokiej randze zespołu decydują jednak głównie zabytki architektury. Należą do nich przede wszystkim dwa wielkie założenia klasztorne augustianów oraz obiekty pałacowe, położone na obrzeżach średniowiecznego ośrodka.

Usytuowany na południowo – wschodnim obrzeżu miasta pałac, prezentujący europejskiej klasy barokową architekturę z XVII – XVIII wieku, między innymi architekta Antoniego Porty, łączy się z rozległym parkiem krajobrazowym, zrealizowanym w latach 1842 – 1862 przez wybitnego architekta ogrodów Oskara Teicherta.

Na obrzeżu parku usytuowany jest cenny zabytek architektury neogotyckiej – zbudowany w latach 1848 – 1859 szpital Św. Doroty z kościołem Św. Krzyża. Zespół szpitalny, podobnie jak park, wiąże się z wybitną postacią w historii Żagania, Dorotą Talleyrand – Përigord, księżną Dino.

Dużą wartość historyczną i architektoniczną prezentują także inne obiekty, takie jak Kościół Św. Piotra i Pawła z XIII – XVI wieku czy barokowe Kolegium Jezuickie (obecnie Zespół Szkół Tekstylno-Handlowych w Żaganiu), którego ostatnia odbudowa miała miejsce w 1688 r. wg projektów Antoniego Porty.

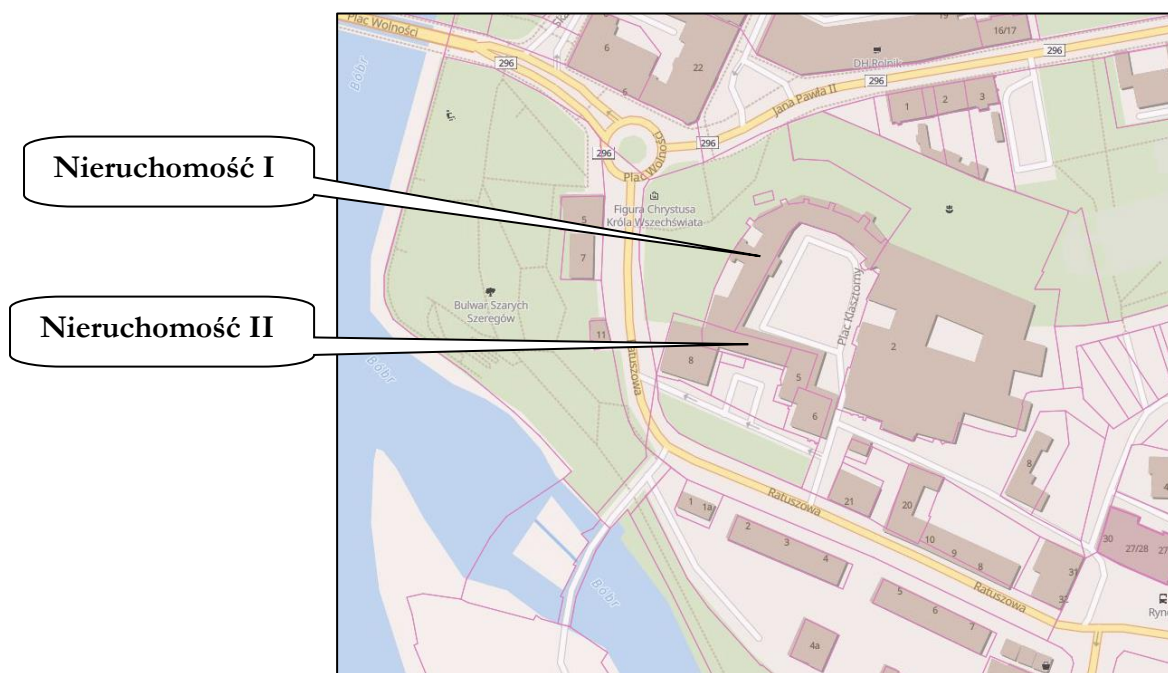
Do najcenniejszych zabytków Żagańskiej architektury zaliczyć należy również klasycystyczne budynki dawnego książęcego urzędu ziemskiego czy neorenesansową wieżę ratuszową oraz znaczne odcinki kamiennych murów miejskich z końca XIII wieku. Przetrwiała również część stylowej zabudowy mieszkalnej z okresu baroku i klasycyzmu, położona przy Rynku, placu Słowiańskim, ulicy Warszawskiej i Słowackiego. Na obrzeżach starego miasta znajdują się barokowy kościół Św. Ducha, gotycko-barokowy kościół Nawiedzenia NMP z sąsiadującą kaplicą Bożego Grobu z 1598 roku i neogotycka wieża kościoła ewangelickiego. Po wojnie, zunifikowane, wielkopłytowe bloki wypełniły blisko połowę staromiejskiej przestrzeni mieszkalnej. Budynki te są elementem rażąco dysharmonizującym z historyczną przestrzenią miasta, zacierają jego zabytkowe rozplanowanie. Posadowienie ich bez uszanowania pierwotnej linii zabudowy, a nawet rozplanowania, spowodowało całkowitą likwidację niektórych ulic.

Zespół urbanistyczno-krajobrazowy Żagania wpisany jest do rejestru zabytków na podstawie decyzji: nr 70/57 z dnia 7 listopada 1957 roku oraz nr 2169 z dnia 31 stycznia 1975 r.

Choć przemysł w mieście miał swój „złoty czas” w latach 70, 80 ubiegłego wieku. Prężnie działały tutaj zakłady włókiennicze i metalurgiczne. Siedzibę miało tutaj słynne Przedsiębiorstwo Produkcji Sprzętu Domowego „Zamex” (dawniej „Polar”), znany w kraju producent zamrażarek. Przekształcenia ustrojowe i gospodarcze spowodowały, że zakłady te zostały zlikwidowane. Aktualnie rozwinęły się inne gałęzie gospodarki, a miasto w dalszy ciąg się rozwija. Po 2000 roku powstała w Żaganiu strefa przemysłowa, która skupia kilka zakładów z branży przemysłowej i automotive. Na lewobrzeżnej części miasta wybudowano 2 lata temu galerię handlową, siedzibę ma tutaj kilka wielkopowierzchniowych sklepów. Głównie z uwagi na dużą liczbę żołnierzy stacjonujących w Żaganiu wraz z rodzinami zauważalnie zwiększyła się liczba nowo powstałych osiedli mieszkaniowych (okolice ul. Przyjaciół Żołnierza, ul. Kożuchowskiej, ul. Generała Bema), jak również zostało intensywnie rozbudowane osiedle domów jednorodzinnych pomiędzy ulicami Młynarską i Bolesławiecką.

Z uwagi, że w mieście ma siedzibę dowództwo 11 Lubuskiej Dywizji Kawalerii Pancerniej oraz kilku innych jednostek wojskowych Żagań nazywany jest „Pancernym sercem Polski”.

Otoczenie miejscowości stanowią głównie lasy oraz poligon „Karlki”. Wg danych statystycznych lesistość Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze wynosi blisko 50%. Z kolei lesistość w Nadleśnictwie Żagań to już 74%.



5.3 Stan techniczno - użytkowy

Zespół poklasztorny augustianów przy Pl. Klasztornym

Opactwo augustianów, przeniesione przez księcia Przemka z Nowogrodu Bobrzańskiego, istniało w Żaganiu od 1284 do kasaty w 1810, spełniając doniosłą funkcję cywilizacyjną i kulturową na terenie księstwa. Mimo wielokrotnych zniszczeń powodowanych wojnami i pożarami, klasztor odbudowywany był i powiększany w okresie gotyku, renesansu i baroku. Architektonicznymi członami zespołu są:

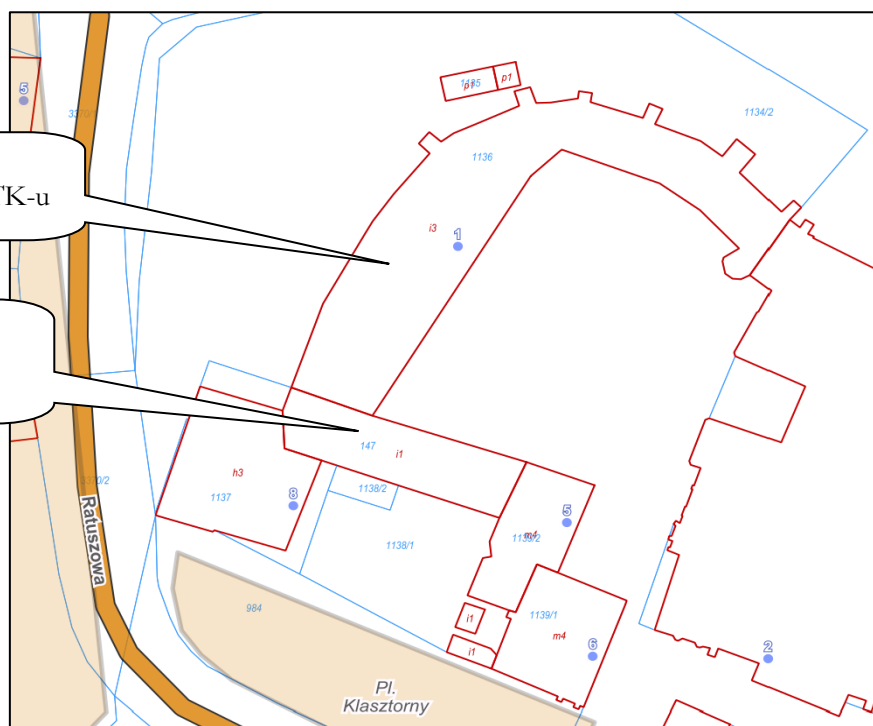
- kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP
- dawny klasztor
- **dawna szkoła nowicjatu i konwikt**
- **spichlerz klasztorny**
- pomnik wotywny

Budynek konwiktu

Obiekty wzniesiono w latach 1740–1758 przez scalenie różnych budynków, w tym renesansowego pałacu opatów. Po 1810 mieściły się tu różne instytucje państwowe a następnie więzienie. Opuszczony po 1945, w latach 1972–1975 został odbudowany. Barokowa budowla, przyległa wschodnim krańcem do klasztoru, posadowiona zewnętrznią stroną na murach obronnych, zamyka od północy i zachodu wielki dziedziniec klasztorny. Założona jest na wydłużonym, nieregularnym planie, półtoratraktowa, piętrowa, nakryta dachem dwuspadowym, rozdzielonym wieżą na dwa segmenty. Pomieszczenia parteru mają sklepienia krzyżowe i kolebkowe, w dawnym pałacu opatów wsparte pośrodku na filarze. Lokal na piętrze wieży zdobią rokokowe malowidła o tematyce astronomicznej. Na jednej ze ścian widnieje portret astronoma Johannesesa Keplera, który w ostatnich latach życia mieszkał i pracował w Żaganiu.

Spichlerz klasztorny

Gotycki, zbudowany w XV w., wyremontowany w latach 1974–1975, zamyka dziedziniec klasztorny od południa. Jest murowany, o ceglany licu, prostokątny w planie, trzykondygnacyjny, nakryty dachem dwuspadowym. Od strony dziedzińca elewację artykułują biegnące przez całą wysokość ostrołuczne blendy, mieszczące trzy kondygnacje, zamkniętych ostrym łukiem okienek.



Opis budynku dawnego konwiktów, następnie hotel PTTK.

opracowany na podstawie:

- projekt - szkic koncepcyjny adaptacji byłego klasztoru poaugustynskiego w Żaganiu na „Dom Turysty” opracowany przez mgr inż. E. Garnarczyka, opracowanie Przedsiębiorstwa Państwowego Pracowni



Konserwacji Zabytków Pracownia Projektowa w Poznaniu, marzec 1969 r,

- dokumentacja techniczna - architektura - konwikt klasztoru - zespołu poaugustiańskiego Żagań, opracowanie Pracowni Konserwacji Zabytków Pracownia Projektowa w Poznaniu, październik 1969 r.,

- karty ewidencji zabytków,

- oględzin nieruchomości wykonanych w lipcu 2020 r.

Budynek 2- kondygnacyjny, podpiwniczony częściowo - niedostatecznie (piwnice nie zostały udostępnione). Osią budynku jest wysoka wieża nadbramowa, 4 - kondygnacyjna, z głównym wejściem do budynku.

Dane techniczne:

- powierzchnia zabudowy - **1.232 m²** (wg kartoteki budynków)

obiekt w 100 % stanowi zabudowę działki nr 1136, powierzchnia działki wg ewidencji gruntów wynosi 1.200 m².

- powierzchnia użytkowa:

✓ przyziemie -	773,0 m ²
✓ I piętro -	672,0 m ²
✓ II piętro -	209,6 m ²
✓ III piętro (wieża) -	54,0 m ²
razem -	1.708,6 m²

wg inwentaryzacji z 1969 r. po 1970 r. w pokojach na I piętrze wykonano łazienki zatem do końcowych obliczeń przyjęto powierzchnię użytkową po zaokrągleniu w wysokości - **1.700 m²**

- kubatura - **ok.14.000 m³**

Rzut: Budynek konwiktów byłego klasztoru założony w kształcie półpodkowy, wokół dziedzińca klasztorowego, skrzydło pd.-zach. przylega do spichlerza, a skrzydło pd.-wsch. do plebanii. Od strony zachodniej przylega do Pl. Klasztorowego i ul. Ratuszowej. Obiekt w rzucie posiada wiele nieregularności.

Materiał / konstrukcja

Ściany: ściany zewnętrzne murowane z kamienia polnego i cegły, wewnątrz całkowicie, zewnątrz fragmentarycznie otynkowane; od strony ul. Ratuszowej w elewacji wyraźnie się uwidaczniają nasadzone ściany na mury obronne wykonane z kamienia.

ściany wewnętrzne murowane z cegły pełnej, a wzniesione wspólnie (przede wszystkim ściany łazienek) murowane z cegły i gazobetonu, tynkowane, ściany pomieszczeń sanitarnych - współczesna okładzina z glazurowanych płytek ściennych. Nadproża otworów - dwuteowniki stalowe. Zachowane odkrywki cegły spoinowanej o wątku gotyckim.

Sklepienia i stropy: stropy nad parterem sklepienia kolebkowe i krzyżowe częściowo z lunetami. Nad I piętrzem w skrzydle pd. i wieży stropy drewniane zostały rozebrane, pozostały tylko częściowo stropy drewniane w skrzydle wschodnim. Dawne stropy nad I piętrzem zastąpiono stropami typu Kleina.

Więźba dachowa: konstrukcja dachu wysoka, dwuspadowa, drewniana płatwiowa i jętkowa.

Pokrycie dachowe: dach kryty dachówką karpiówką w koronkę. Szczyt wieży pokryty płytkami eternitowymi
Rynny i rury spustowe odprowadzają wody opadowe do studzienek burzowych.

Posadzki i podłogi: w kondygnacji piwnic posadzki betonowe, na parterze częściowo posadzki kamienne, pozostałe podłogi na kondygnacji parteru i I piętra deski na legarach pokryte wykładzinami dywanowymi lub pcv, w pomieszczeniach sanitarnych posadzki cementowe i płytki ceramiczne.

Schody: komunikacja pionowa schodami głównie w wieży i klatka schodowa boczna w skrzydle wschodnim. W klatkach schodowych schody dwubiegowe, powrotne z prostokątnymi podestami, żelbetowe.

Elewacja: elewacje wieży i budynku są otynkowane, mają wystrój prostej architektury późno - barokowej.

Otwory: otwory okienne zróżnicowane, otwory łukowe sklepione, stolarka drewniana.

Podciągi i nadproża nowe stalowe.

Drzwi zewnętrzne drewniane

Drzwi wewnętrzne współczesne, prostokątne, płycinowo - ramowe i jedno płytowe.

Instalacje: obiekt wyposażony w instalacje: energetyczna, wodno - kanalizacyjna i instalację co z lokalną kotłownią umiejscowioną na kondygnacji przyziemia (instalacja nieczynna - grzejniki i urządzenia zdemontowane).

Ścieki odprowadzane do kanalizacji miejskiej, woda doprowadzona z wodociągu miejskiego.

Zagospodarowanie funkcjonalne:

Obiekt dawnego klasztoru przeznaczony i użytkowany został jako Dom Turysty - pomieszczenia hotelowe i administracyjne PTTK-u.

Przyziemie: wejście główne od Pl. Klasztornego i na przestrzał od dziedzińca pod wieżą. Centralnym pomieszczeniem przy wejściu jest hall z recepcją, jadalnia - świetlica z zapleczem kuchennym, salka klubowa oraz pomieszczenia biurowe i pomieszczenia magazynowo - socjalne, kotłownia z magazynem opału, komunikacja z klatką schodową

I piętro: pokoje noclegowe 2÷ 6 osobowe, pomieszczenia sanitarne, komunikacja.

II piętro: w części najszerzej korpusu głównego dostępne z klatki schodowej wieżowej wykorzystywano na pokoje noclegowe.

wieża: salka rekreacyjna (telewizyjna).

Stan techniczno - użytkowy:

Elementy konstrukcyjne obiektu są w dość dobrym stanie technicznym, lecz budynek jest nieużytkowany i zaniedbany. Standar wykończenia poszczególnych pomieszczeń jest obecnie poniżej przeciętny.

Opis spichlerza klasztornego, następnie restauracja.

opracowany na podstawie:

- studium historyczno - architektoniczne zespołu poklasztornego w Żaganiu opracowane przez M. Kutznera, opracowanie Pracowni Konserwacji Zabytków we Wrocławiu, 1960 r.,
- spichlerz zespołu poklasztornego w Żaganiu mgr B. Pawlak, opracowanie Pracowni Konserwacji Zabytków w Poznaniu, 1974 r.,
- karty ewidencji zabytków,
- oględzin nieruchomości wykonanych w lipcu 2020 r.



Dane techniczne:

- powierzchnia zabudowy - **351 m²** (wg kartoteki budynków)
obiekt w 100 % stanowi zabudowę działki nr 147, powierzchnia działki wg ewidencji gruntów wynosi 340 m².
- powierzchnia użytkowa - **763 m²**
- kubatura - **ok. 3.000 m³**

Rzut: Budynek na rzucie prostokąta, mocno wydłużonego na osi wsch.-zach. do zach. elewacji pn. przylega budynek dawnego konwiktów.

Materiał / konstrukcja

Ściany: *ściany zewnętrzne* murowane z kamienia polnego i cegły, wewnątrz całkowicie, zewnątrz fragmentarycznie otynkowane; cokół, wnętrza ostrołucznych arkad i pas fryzu w elewacji północnej; gzymsy ceglane; opaski i parapety okiem w elewacji zach. - kamienne; we fragmentach elewacji pd. i pn. zachowane otwory maculcowe.

ściany wewnętrzne wzniesione współcześnie murowane z cegły i gazobetonu, tynkowane, ściany pomieszczeń sanitarnych i kuchni - współczesna okładzina z glazurowanych płytek ściennych. Nadproża otworów - dwuteowniki stalowe. Zachowane odkrywki cegły spoinowanej o wątku gotyckim.

Sklepienia i stropy: Płyty żelbetowe zbrojone, wsparte na belkach stalowych, otynkowane. W dwóch pomieszczeniach - imitacja stropowych belek drewnianych, podpartych drewnianymi słupami.

Więźba dachowa: konstrukcja dachu drewniana, oryginalna, część elementów konstrukcyjnych wymieniona. Więźba dwukondygnacyjna, otwarta, mieszana.

Pokrycie dachowe: dach kryty dachówką karpiówką pojedynczo w łuskę, pokrycie dachowe przełożone. Rynny i rury spustowe odprowadzają wody opadowe do studzienek burzowych.

Posadzki i podłogi: w kondygnacji piwnic i na strychu posadzki betonowe. W pomieszczeniach kuchennych i sanitariatach - posadzki ceramiczne lub kwadratowe płytki cementowe, w korytarzach płytki betonowe, w sali restauracyjnej parkiet dębowy lub deski na legarach.

Schody: *schody zewnętrzne* jednobiegowe z prostokątnym podestem, murowane z cegły, otynkowane, wyłożone lastrico.

schody wewnętrzne w dwóch klatkach schodowych dwubiegowe powrotne z prostokątnymi podestami, żelbetowe, schody zach. usytuowane w obrębie konwiktów, wyłożone deskami dębowymi, z balustradą o balaskach deskowych i profilowana poręczą.

Otwory: *otwory okienne* zróżnicowane w ramach poszczególnych elewacji, okna osadzone w głębokich, lekko rozglifionych do wnętrza węgarach. Stolarka współczesna, zespolona. Otwory okienne elewacji pn. niewielkie, ostrołuczne i okrągłoluczne, okna jednodzielne i wielopodziałowe. W elewacji pd. Niewielkie, wąskie okna w kształcie stojącego prostokąta, bez podziałów. W elewacji zach. Duże okna prostokątne, zróżnicowane w proporcjach, wyższe czterodzielne, okna niższe dwudzielne. W piwnicach okienka w kształcie leżącego prostokąta, dwudzielne.

Drzwi zewnętrzne umieszczone w elewacji pn., prostokątne, półtora skrzydłowe, drewniane

Drzwi wewnętrzne współczesne, prostokątne, płycinowo - ramowe i jednopłytowe

Zagospodarowanie funkcjonalne:

Obiekt dawnego spichlerza został przeznaczony na obiekt restauracyjny.

Na dwóch kondygnacjach urządzono 2 sale (restauracyjna i klubową) wraz z niezbędnym zapleczem kuchennym i sanitarnym.

Stan techniczno - użytkowy:

W wyniku remontów przeprowadzanych na początku lat 80-tych XX w. całkowicie przebudowano wnętrze budynku, wprowadzając współczesne żelbetowe konstrukcje i całkowitą nową dyspozycję wewnątrz.

Z pierwotnego budynku pozostały mury obwodowe z ich dawnymi podziałami.

Elementy konstrukcyjne obiektu są w dość dobrym stanie technicznym, lecz budynek jest nieużytkowany i zaniedbany. Standar wykończenia poszczególnych pomieszczeń jest obecnie poniżej przeciętny.

5.4 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

- ▶ Teren, na którym położone są przedmiotowe budynki uzbrojony jest w podstawowe urządzenia komunalno – energetyczne i gazowe.

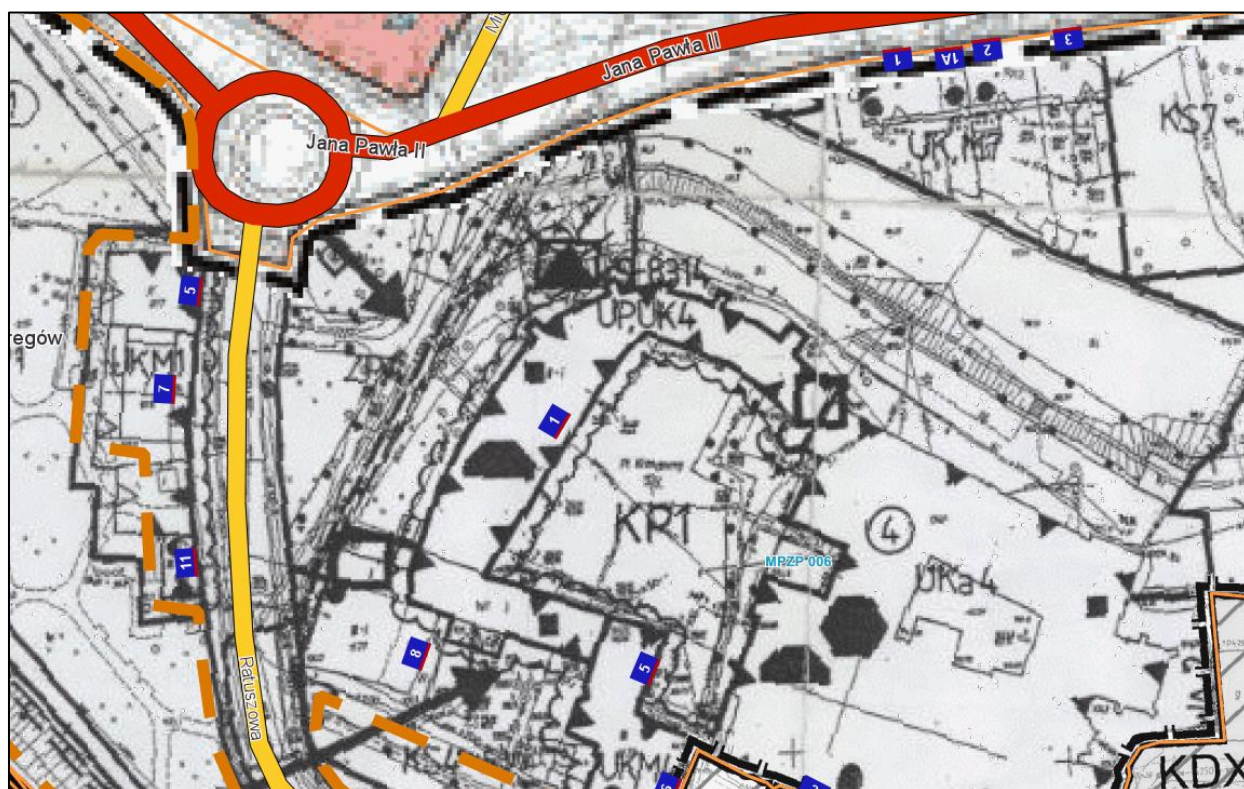
- ▶ Dostęp komunikacyjny do budynków dobry.
Dostęp od wewnętrznego dziedzińca przy kościele (Pl. Klasztorny - działka nr 1132/1) jak i od strony ul. Ratuszowej (działki nr 3370 i 1133).
Ulica Ratuszowa to droga utwardzona z urządzonymi chodnikami dla pieszych.
Plac Klasztorny to plac utwardzony kamieniem polnym i kostką granitową. Plac Klasztorny stanowiący wewnętrzny dziedziniec jest również placem parkingowym dla samochodów osobowych.

6. PRZEZNACZENIE GRUNTÓW

- ✓ Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Żaganiu, uchwalonego uchwałą VI/34/2003 Rady Miasta w Żaganiu w dniu 23 stycznia 2003 r. przedmiotowe grunty to obszar oznaczony symbolem **UP, UK 4**

UP,UK 4 - tereny funkcji usług publicznych i komercyjnych, których charakter uwzględnia funkcję obiektów na terenie o symbolu UKa 4.

- Zachowuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się remonty bez prawa rozbudowy, za wyjątkiem organizacji wejścia od strony południowej obiektu dawnego spichlerza.
- Dopuszcza się utrzymanie funkcji hotelowo-gastronomicznej i obsługi ruchu turystycznego.
- Ustala się dojazd od strony placu KP 1.



9.5 Zestawienie wartości nieruchomości

Wartość łączną obu nieruchomości zabudowanych położonych w Żaganiu przy Placu Klasztornym nr 1 i 3 wraz z wyszczególnieniem poszczególnych składników przedstawia poniższe zestawienie :

wartość łączna dwóch nieruchomości zabudowanych	1 703 000,00 zł
wartość nieruchomości objętej księgą wieczystą KW ZG1G/00019599/9, adres: Żagań Pl.Klasztorny nr 1	1 175 000,00 zł
w tym:	
wartość prawa u.w. działki nr 1136	185 700,00 zł
wartość budynku	989 300,00 zł
wartość nieruchomości objętej księgą wieczystą KW ZG1G/00021887/2, adres: Żagań Pl.Klasztorny nr 3	528 000,00 zł
w tym:	
wartość prawa u.w. działki nr 147	52 600,00 zł
wartość budynku	475 400,00 zł