

## **ZAŁĄCZNIK NR 3**

**Opis budynku biurowca  
przy al. Zygmunta Krasińskiego 11 w Krakowie  
na podstawie Operatu Szacunkowego z dnia  
27 listopada 2014 roku  
strony: 7-8**

**Biuro Szacowania i Obsługi Nieruchomości**

**Alicja Malczewska**

**Opracowały:**

**dr inż. Gabriela Surowiec**

**Rzecznawca Majątkowy**

**dr inż. Alicja Malczewska**

**Rzecznawca Majątkowy**

### II. 1. 3 BUDYNEK BIUROWCA PWM

Budynek pięciopiętrowy, w całości podpiwniczony, z antresolą, użytkowany jako biurowiec Polskiego Wydawnictwa Muzycznego. Część piątego piętra zajmuje poddasze, a część taras. Budynek wykonany w latach 1950 – 1953 r. w technologii uprzemysłowionej, słupowo szkieletowej, monolitycznej, z szeregiem detali architektonicznych budownictwa socrealistycznego. W części środkowej posiada dwubiegową klatkę łączącą wszystkie poziomy budynku. Do klatki tej przylegają dwa dźwigi: osobowy i towarowy. Dźwig towarowy łączy kondygnacje piwnic, parteru i antresoli, a dźwig osobowy łączy kondygnacje od parteru do czwartego piętra. Klatka schodowa łączy się z obszernymi hallami oraz wewnętrznymi korytarzami. Szczegółowy opis budynku wg stanu aktualnego przedstawia poniższa tabela.

#### OPIS BUDYNKU

Fundamenty:	żelbetowe,
Ściany:	cegła pełna, przepierzenia drewniane lub pilśniowe, na wyższych kondygnacjach przy klatce schodowej ścianki z luksferów, w pomieszczeniach przebudowywanych ścianki gipsowe i gipsowo-kartonowe na stelażu stalowym w piwnicach: przegrody z ram i drzwi stalowych, wypełnionych siatką ogrodzeniową,
Schody oraz owalne słupy klatki schodowej:	żelbetowe wylewane na mokro, okładzina warstwa polerowanego lastriko, stylowa balustrada stalowa z drewnianym pochwytym,
Dźwigi:	towarowy i osobowy,
Stropy:	żelbetowe typu Ackerman,
Posadzki:	piwnice, maszynownia dźwigów, poddasze: posadzki betonowe, pomieszczenia produkcyjne i magazynowe: lastriko, linoleum hall wejściowy: płytki typu gres, spoczniki przed dźwigami: lastriko ozdobne, pokoje i korytarze oraz pozostałe halle: wykończenie parkietem z klepki dębowej, część pomieszczeń administracyjnych: wykładziny podłogowe z pcv lub dywanowe, pomieszczenia sanitarne: płytki ceramiczne,
Dach:	technologia monolityczna, żelbetowy wylewany na mokro, pokrycie z płaskiej blachy z podłużnymi rynnami z blachy ocynkowanej oraz żelbetowe wspornikowe okapy,
Taras:	zabezpieczony stalową balustradą wypełniona pionowymi prętami, przy ścianie szczytowej południowej stalowa drabina wylazowa na dach,
Okna:	z PCV, szklonych szybami zespolonymi, w niewielkiej części okna drewniane podwójnie szklone
Drzwi:	zewnętrzne: drzwi parteru PCV szklone, wewnętrzne: drewniane, jedno- i dwuskrzydłowe, płycinowe z drewnianymi ościeżnicami oraz naświetla drewniane pojedynczo szklone, szklane,

	<p>pomieszczenia techniczne, niektóre magazyny, maszynownia i szyby dźwigowe: drzwi stalowe,</p> <p>pomieszczenia przebudowane: drzwi płytowe, drewniane ze stalowymi ościeżnicami oraz drzwi aluminiowe szklone poliwęglanem,</p>
Tynki:	<p>zewnątrzne: szlachetne tynki oraz betonowe wykończenia detali architektonicznych (pilastry, belki, opaski okienne, gzymsy), bogato rzeźbiona elewacja frontowa od alei Krasińskiego,</p> <p>wewnętrzne: gładzie gipsowe, cementowo-wapienne, tapety pod malowanie, w hallach, dużych salach, pokojach konferencyjnych - sztukateria ścian i sufitów, tworząca bogaty, wystawny wystrój, boazerie,</p> <p>pomieszczenia sanitarne: płytki ceramiczne,</p>
Instalacje:	<p>elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania z własnego węzła co, odprowadzania wód deszczowych, telefoniczna, wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej, alarmowa, odgromowa.</p>

#### STAN TECHNICZNY I STANDARD BUDYNKU

Stan techniczny budynku dobry. Szczególnie dobrze zachowała się elewacja frontowa oraz wewnętrzna klatka schodowa, okna zostały wymienione. Standard zróżnicowany. Hall, salon, oraz kilka pomieszczeń biurowych – standard wysoki, pozostałe pomieszczenia biurowe standard podwyższony lub przeciętny, (aby doprowadzić je do obecnie obowiązujących standardów należałoby wymienić lub odrestaurować posadzki, wymienić drzwi, zlikwidować ściany z luksferów), część pomieszczeń produkcyjnych i archiwalnych standard niski (tu oprócz powyższych remontów modernizacyjnych należałoby wykonać gładzie i malowanie; pomieszczenia te mogą pełnić funkcje biurowe). W latach 2007-2014 przeprowadzono szereg remontów wpływających zarówno na stan techniczny jak i standard budynku. Wykonano remont instalacji opadowej i obróbek blacharskich. Przeprowadzono remonty generalne sanitariatów (z wymianą instalacji i pionów kanalizacyjnych), pomieszczeń poligrafii na antresoli oraz pokoju gościnnego, pomalowano większość pomieszczeń biurowych z jednoczesną całościową lub częściową wymianą instalacji elektrycznej, przeprowadzono remont generalny księgarni oraz pomieszczeń magazynowych, do których przeniesiona zostanie biblioteka, wykonano nowe oświetlenie w obecnej bibliotece. Zagospodarowano również podwórkę – całość wyłożono kostką brukową, wykonano oświetlenie zewnętrzne. IV piętro po remoncie generalnym wykonanym przez obecnego najemcę – standard wysoki.

#### PARAMETRY BUDYNKU

Powierzchnia użytkowa podstawowa:	<b>2277,43 m<sup>2</sup></b>
w tym powierzchnia części nadziemnej:	<b>1945,94 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia użytkowa pomocnicza:	<b>112,78 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia komunikacji:	<b>505,51 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia zabudowy:	<b>444,51 m<sup>2</sup></b>
Kubatura:	<b>11136,26 m<sup>3</sup></b>