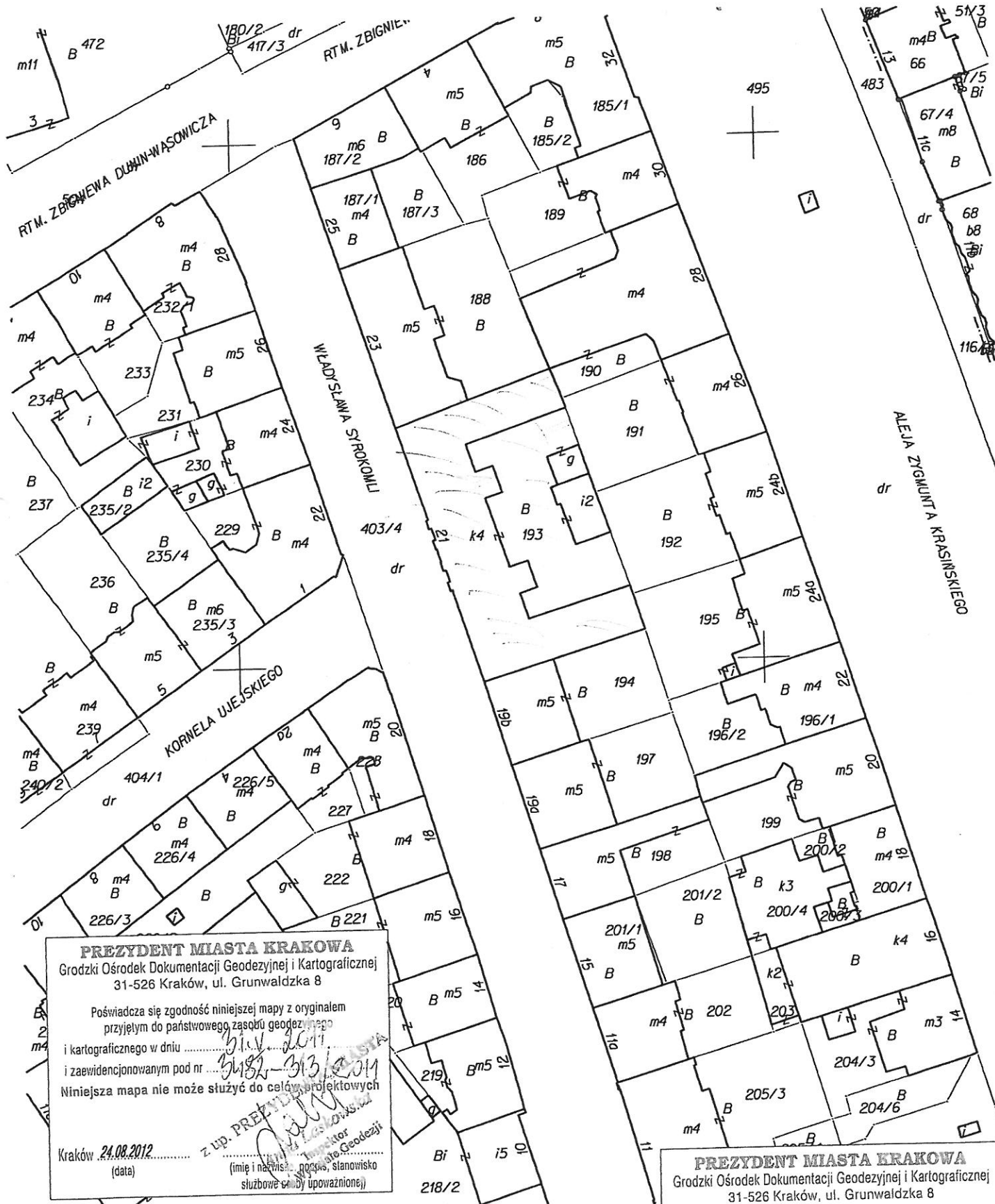




PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
31-526 Kraków, ul. Grunwaldzka 8

Poświadczam się zgodność niniejszej mapy z oryginałem
przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego w dniu
i zaewidencjonowanym pod nr
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych

Kraków 24.08.2012
(data)

z up. PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
(imię i nazwisko, podpis, stanowisko
służbowe lub upoważnienie)

MAPA EWIDENCYJNA

województwo: małopolskie
powiat: M. Kraków
jedn. ewid.: Krowodrza
obręb: 14
nr działki: 193
sekcja: 7.125.11.12.4
arkusz mapy w KUL: 1071D
skala: 1:1000
układ współrzędnych: 2000
stan na dzień: 24.08.2012
wykonano przez: Rybkowska Anna

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

GD-06-2.6642.....2012

Nie podlega opłacie skarbowej -
na podstawie art. 2 ust. 1 lit h ustawy
z dnia 16 listopada 2006 r. o
opłacie skarbowej
(Dz. U. Nr 225, poz. 1635 z późn. zm.)

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
31-526 Kraków, ul. Grunwaldzka 8

Reprodukcja, rozpowszechnianie i rozprowadzanie
niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym
mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. -
Prawo geodezyjne i kartograficzne
(Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późn. zm.)

Kraków 24.08.2012
(data)

z up. PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
(imię i nazwisko, podpis, stanowisko
służbowe lub upoważnienie)

Niniejsza mapa ewidencyjna jest wydrukiem z bazy danych powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, która powstała na podstawie pomiaru bezpośredniego oraz digitalizacji analogowej mapy ewidencyjnej.

3.5 Zestawienie powierzchni użytkowych i najmu

Tabela nr 1. Zestawienie powierzchni na kondygnacji przyziemia

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI			
Pomieszczenie	ogólna [m²]	użytkowa [m²]	najmu [m²]
Budynek frontowy			
Pracowania przedmiotowa	83,75	83,75	83,75
Kotłownia	43,71	-----	-----
Warsztat przy kotłowni	15,93	-----	-----
Wymiennikownia CO	68,82	-----	-----
Kantorek	11,40	11,40	11,40
Pomieszczenie dozorczy	3,45	3,45	3,45
Pomieszczenie gospodarcze	8,73	8,73	8,73
Magazyn	17,60	17,60	17,60
Magazyn	13,85	13,85	13,85
Magazyn	15,98	15,98	15,98
Archiwum warsztatów	19,91	19,91	19,91
Szatnia	65,72	65,72	65,72
Pomieszczenie socjalne	22,01	22,01	22,01
Stacja Trafo	23,93	-----	-----
Magazyn	15,93	15,93	15,93
Magazyn	15,93	15,93	15,93
Korytarz	118,70	118,70	-----
Fundacja (harcówka)	30,12	30,12	30,12
Klatka schodowa	27,94	-----	-----
RAZEM	623,41	443,08	324,38
Budynek oficyny			
Klatka schodowa	14,34	-----	-----
Pomieszczenie gospodarcze	45,16	45,16	45,16
RAZEM	59,50	45,16	45,16
Razem kondygnacja przyziemia	682,91	488,24	369,54

Tabela nr 2. Zestawienie powierzchni na kondygnacji parteru

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI			
Pomieszczenie	ogólna [m²]	użytkowa [m²]	najmu [m²]
Budynek frontowy			
Pracownia komputerowa	37,31	37,31	37,31
Sala lekcyjna	48,90	48,90	48,90
Pracownia językowa	49,09	49,09	49,09
Sala lekcyjna	24,76	24,76	24,76
Sala warsztatowa	42,56	42,56	42,56
Sala warsztatowa	45,15	45,15	45,15
Fundacja	33,43	33,43	33,43
Fundacja	5,74	5,74	5,74

Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 193 zabudowanej budynkami użytkowymi położonej w Krakowie przy ulicy Syrokomli 21, dzielnica Krowdrza, gmina Kraków Miasto

Fundacja sanitariat	2,10	2,10	-----
Fundacja	19,10	19,10	19,10
Biblioteka	24,13	24,13	24,13
Biblioteka	17,15	17,15	17,15
Biblioteka czytelnia	15,90	15,90	15,90
Biblioteka kartoteki	10,05	10,05	10,05
Sanitariat	9,72	9,72	9,72
Bufet szkolny	22,23	22,23	22,23
Gabinet zawodowy	19,43	19,43	19,43
Magazyn warsztatowy	12,60	12,60	12,60
Sanitariat	9,72	9,72	-----
Portiernia	4,24	4,24	4,24
Korytarz	118,70	118,70	-----
Klatka schodowa	27,94	-----	-----
RAZEM	599,95	572,01	441,49
Budynek oficyny			
Klatka schodowa	13,72	-----	-----
Fundacja	46,53	46,53	46,53
WC	2,32	2,32	-----
RAZEM	62,57	48,85	46,53
Budynek garażowy			
Trzy boksy garażowe	42,30	42,30	42,30
RAZEM	42,30	42,30	42,30
Razem kondygnacja parteru	704,82	663,16	530,32

Tabela nr 2a. Zestawienie powierzchni I piętra

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI			
Pomieszczenie	ogólna [m²]	użytkowa [m²]	najmu [m²]
Budynek frontowy			
Sala gimnastyczna	92,40	92,40	92,40
Siłownia	28,44	28,44	28,44
Sala warsztatowa	68,71	68,71	68,71
Sala lekcyjna	49,85	49,85	49,85
Sala warsztatowa	89,60	89,60	89,60
Sanitariat	9,72	9,72	-----
Sanitariat	9,72	9,72	-----
Kantorek przy wf	7,28	7,28	7,28
Sala pedagoga	17,78	17,78	17,78
Pokój nauczycielski	17,78	17,78	17,78
Pokój nauczycielski	20,32	20,32	20,32
Gabinet dyrektora	25,08	25,08	25,08
Sekretariat	19,80	19,80	19,80
Księgowość	14,85	14,85	14,85
Gabinet zastępcy dyrektora	26,03	26,03	26,03
Pomieszczenie gospodarcze	9,8	9,8	9,8
Pokój administracyjny	12,32	12,32	12,32
Kantorek	13,20	13,20	13,20

Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 193 zabudowanej budynkami użytkowymi położonej w Krakowie przy ulicy Syrokomli 21, dzielnica Krowodrza, gmina Kraków Miasto

Korytarz	118,70	118,70	-----
Klatka schodowa	27,94	-----	-----
RAZEM	679,32	651,38	513,24
Budynek oficyny			
Klatka schodowa	13,72	-----	-----
Pracownia językowa	28,42	28,42	28,42
Pracownia językowa	17,76	17,76	17,76
WC	2,32	2,32	-----
RAZEM	62,22	48,50	46,18
Razem kondygnacja I piętra	741,54	699,88	559,42

Tabela nr 2b. Zestawienie powierzchni II piętra

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI			
Pomieszczenie	ogólna [m²]	użytkowa [m²]	najmu [m²]
Budynek frontowy			
Pracownia komputerowa	39,70	39,70	39,70
Pracownia komputerowa	57,64	57,64	57,64
Sala lekcyjna	39,40	39,40	39,40
Pracownia komputerowa	73,10	73,10	73,10
Pracownia przedmiotowa	53,20	53,20	53,20
Sala lekcyjna	49,90	49,90	49,90
Sala warsztatowa	76,14	76,14	76,14
Sala warsztatowa	94,53	94,53	94,53
Sanitariat	11,70	11,70	-----
Sanitariat	11,70	11,70	-----
Kantorek	19,62	19,62	19,62
Pokój higienistki	19,62	19,62	19,62
Pomieszczenie konserwatora	13,86	13,86	13,86
Kantorek	13,70	13,70	13,70
Korytarz	118,70	118,70	-----
Klatka schodowa	27,94	-----	-----
RAZEM	720,45	692,51	550,41
Budynek oficyny			
Klatka schodowa	13,72	-----	-----
Archiwum	18,32	18,32	18,32
Archiwum	21,40	21,40	21,40
WC	2,32	2,32	-----
RAZEM	55,76	42,04	39,72
Razem kondygnacja II piętra	776,21	734,55	590,13

Tabela nr 2c. Zestawienie powierzchni III piętra

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI			
Pomieszczenie	ogólna [m ²]	użytkowa [m ²]	najmu [m ²]
Budynek frontowy			
Pracownia przedmiotowa	98,91	98,91	98,91
Pracownia przedmiotowa	72,95	72,95	72,95
Pracownia przedmiotowa	53,20	53,20	53,20
Pracownia przedmiotowa	50,87	50,87	50,87
Pracownia przedmiotowa	76,28	76,28	76,28
Sala lekcyjna	120,82	120,82	120,82
Sanitariat	11,70	11,70	-----
Sanitariat	11,70	11,70	-----
Kantorek	19,62	19,62	19,62
Kantorek	19,95	19,95	19,95
Kantorek	12,18	12,18	12,18
Pracownia przedmiotowa	22,50	22,50	22,50
Korytarz	118,70	118,70	-----
Klatka schodowa	27,94	-----	-----
RAZEM	717,32	689,38	547,28
Razem kondygnacja III piętra	717,32	689,38	547,28

Powierzchnię użytkową ustalono na podstawie dokumentacji uzyskanej od Zamawiającego.

4 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

4.1 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania – **WR** nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami użytkowymi. Przy określeniu wartości rynkowej brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

3.3.5 Stan techniczny

Aktualny stan techniczny budynku biorąc pod uwagę:

- okres realizacji,
- jakość wykonanych robót i użytych materiałów,
- sposób i intensywność użytkowania, określono jako: średni.

3.4 Opis nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami użytkowymi

Przedmiotem opracowania jest wycena nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 193 o pow. 0,1670 ha zabudowanej budynkami użytkowymi tj. budynkiem frontowym (głównym), budynkiem oficyny oraz budynkiem garażowym o łącznej powierzchni użytkowej 3 048,36 m² położonej przy ulicy Syrokomli 21 w Krakowie, dzielnicy Krowodrza. Budynek frontowy (główny) wzniesiono na rzucie w kształcie litery U, utworzonej z trzech skrzydeł o prostokątnych rzutach, przy czym skrzydło zachodnie, jako główne i osadzone w pierzei ulicy Syrokomli jest szczególnie wydłużone. Od strony zachodniej (od ulicy) jego partia środkowa, 3-osiowa, podkreślona jest poziomym ryzalitem, od strony wschodniej (od podwórza) występują regularnie rozmieszczone ryzalitty mieszczące kłozety; po stronie południowej, na styku skrzydła głównego ze skrzydłem południowym pozostawiono na całej wysokości budynku szyb wentylacyjny. Bryła budynku ożywiona jest wspomnianym powyżej ryzalitowaniem, gmach jest w całości podpiwniczony (sutereny), czterokondygnacyjny, nakryty dachem dwuspadowym kalenicowym z podkreśleniem ryzalitu fasady odrębną połącią dachową (skrzydło zachodnie) i dachami pulpitowymi (skrzydła boczne), wszystkie dachy o więźbie drewnianej, pokryte są dachówką. Nad poszczególnymi skrzydłami budynku znajdują się jednoprzestrzenne strychy.

Wszystkie kondygnacje włącznie z suterenami założone są w jednolitym przejrzystym układzie funkcjonalnym: w skrzydle głównym jest to układ półtoratraktowy z korytarzem komunikacyjnym w trakcie tylnym i osiowo umieszczoną klatką schodową flankowaną przelotowymi, sklepionymi sieniami parteru (sklepienia krzyżowe), z których schody wyrównawcze prowadzą na poziom w/w korytarza. W skrzydłach bocznych występuje układ jednotraktowy, za wyjątkiem półtoratraktowej zachodniej partii skrzydła południowego. Pomieszczenia użytkowe nakryte sufitami, sklepienia występują w ciągach komunikacyjnych oraz w głównej klatce schodowej. Sklepienia znajdują się:

- w suterenie: korytarz w trakcie tylnym skrzydła głównego nakryty jest sklepieniem odcinkowym z lunetami po stronie wschodniej, analogicznie nakryty jest korytarz w zachodniej partii skrzydła południowego, sklepienia odcinkowe występują także w niewielkim pomieszczeniu w skrzydle przy szybie wentylacyjnym.

- na parterze: sklepienia krzyżowe w obu sieniach budynku, korytarz traktu tylnego w skrzydle głównym oraz korytarz w zachodniej partii skrzydła południowego, korytarze te nakryte są sklepieniami krzyżowymi rozdzielonymi gurtami opartymi na tynkowych dekoracyjnych wspornikach, niewielkie pomieszczenie w skrzydle południowym (przy szybie wentylacyjnym) nakryte jest kolebką odcinkową.

- na I i II piętrze występuje analogiczne sklepienie krzyżowe jak na parterze z gurtami i wspornikami w całym korytarzu w trakcie tylnym skrzydła głównego oraz w korytarzu zachodniej partii skrzydła południowego, w pomieszczeniu skrzydła południowego przy szybie wentylacyjnym występuje kolebka odcinkowa.

- na III piętrze sklepienia nie występują, poza klatką schodową, korytarz III piętra nakryty jest sufitem.

Główna klatka schodowa umieszczona osiowo w trakcie frontowym skrzydła głównego stanowi komunikację budynku od parteru po III piętro, prowadzi także do suterenu, schody są dwubiegowe o niewidocznej od dołu konstrukcji biegów i ze spocznikami na wysklepkach odcinkowych. Do korytarza każdej kondygnacji od parteru począwszy schody otwierają się dwoma arkadami spływającymi w centralny kamienny filar z głowicą tokańską.

Elewacja zachodnia została zaprojektowana i wykonana jako okazała fasada widoczna pod kątem z ulicy Syrokomli, a na wprost tylko w partii centralnej z poprzecznie wytyczonej ulicy Ujejskiego. W chwili obecnej elewacja jest w całości otynkowana włącznie z dekoracją reliefową. Elewacja jest czterokondygnacyjna, trzynastoosiowa o symetrycznej kompozycji podkreślonej centralnym, trzyosiowym pseudoryzalitem. W kompozycji fasady przeważają podziały pionowe, wyróżnia się otynkowany cokół z oknami suterenu, a w górnej partii elewacji silnie zaznaczono podziały poziome

– ornamentalny gzyms kordonowy nad II piętrzem z motywem plecionki i uproszczonymi motywami roślinnymi.

Oficina jest budynkiem murowanym stojącym w głębi podwórza – na osi gmachu głównego i stycznie do wschodniej granicy działki. Jest to budynek na rzucie prostokąta wydłużonego w kierunku północ-południe z wąskim ryzalitem w skrajnej północnej partii rzutu, podpiwniczony, dwukondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, dach od strony wschodniej ograniczony jest murem ogniowym, nad klatką schodową występuje dach trójspadowy, nad pozostałą częścią budynku mansardowy z lukarną od strony zachodniej. Dachy kryte są blachą ocynkowaną. Układ wszystkich kondygnacji jest jednotraktowy, z klatką schodową w północnym paśmie rzutu i podziałami cienkimi ściankami na pomieszczenia mieszkalne i użytkowe.²

Budynek garażowy jest budynkiem parterowym stojącym w głębi podwórza w zabudowie zwartej z budynkiem oficyny. Jest to budynek murowany na rzucie prostokąta z trzema boksami garażowymi, przykryty dachem jednospadowym.

Zabytkowa substancja architektoniczna

Jednorodny modernistyczny budynek szkolny i oficyna w podwórzu, stanowią ciekawy przykład projektowania nowoczesnych na swoje czasy budynków szkolnych, zabudowa o cechach charakterystycznych dla projektów J. Zawiejskiego (stan surowy ukończony w roku 1913-1914, wykończenie budynków w roku 1921). Należy podkreślić wartość całości założenia jak i układu funkcjonalnego gmachu szkolnego oraz monumentalnej bryły i kształtu dachu.

Zestawienie poszczególnych powierzchni budynku frontowego (głównego):

Powierzchnia ogólna wynosi: 3 340,45 m²
Powierzchnia użytkowa wynosi: 3 048,36 m²
Powierzchnia zabudowy wynosi: 959,20 m²
Powierzchnia najmu wynosi: 2376,80 m²
Kubatura: 22 070,00 m³

Zestawienie poszczególnych powierzchni budynku oficyny:

Powierzchnia ogólna wynosi: 240,05 m²
Powierzchnia użytkowa wynosi: 184,55 m²
Powierzchnia zabudowy wynosi: 82,90 m²
Powierzchnia najmu wynosi: 177,59 m²
Kubatura: 1004,00 m³

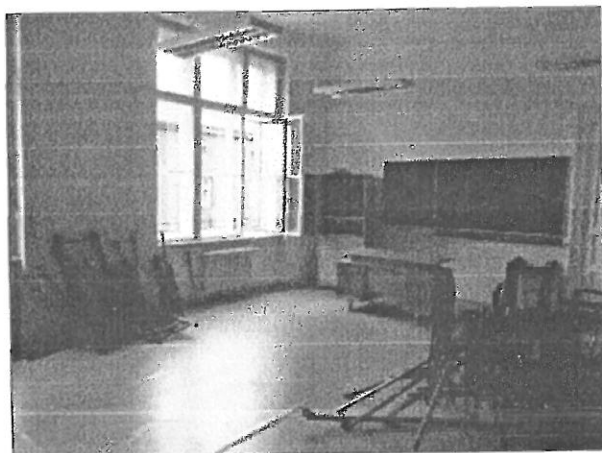
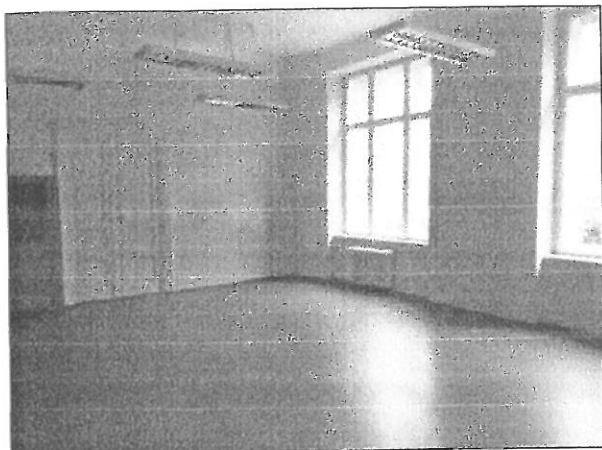
Zestawienie poszczególnych powierzchni budynku garażowego:

Powierzchnia ogólna wynosi: 42,30 m²
Powierzchnia użytkowa wynosi: 42,30 m²
Powierzchnia zabudowy wynosi: 52,30 m²
Powierzchnia najmu wynosi: 42,30 m²
Kubatura: 121,00 m³

Standard budynków zawiera:

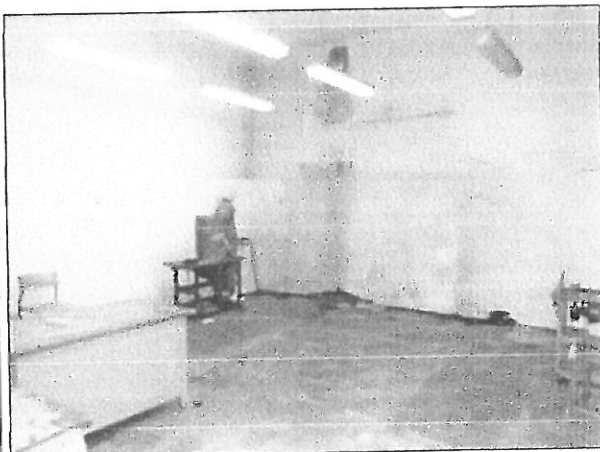
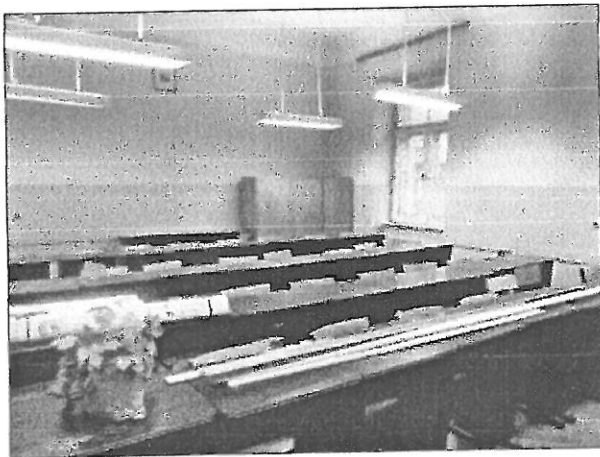
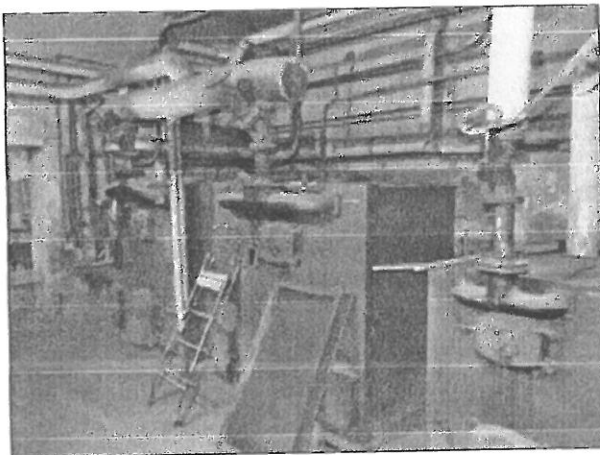
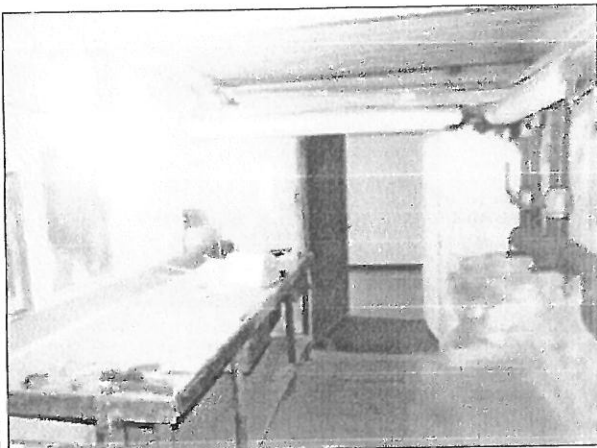
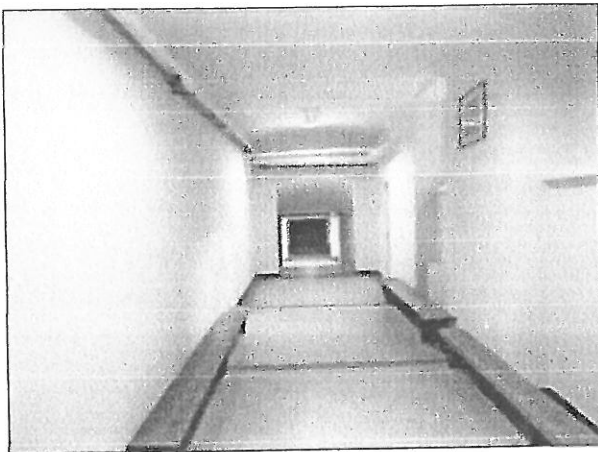
- stolarka okienna – drewniana oraz PCV – nowa wymieniona, oraz częściowo okna drewniane skrzynkowe do wymiany,
- drzwi wejściowe – brama drewniana przeszklona w budynku głównym, w oficynie drzwi drewniane przeszklone oraz w budynku garażowym – dwie bramy drewniane i jedna stalowa,
- ściany w pomieszczeniach – pomalowane farbą emulsyjną oraz farbą olejną,
- ściany w sanitariatach – glazura ścienna,
- podłogi w pomieszczeniach – parkiety oraz płytki ceramiczne na korytarzach,
- podłoga sanitariatach – terakota.

Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 193 zabudowanej budynkami użytkowymi położonej w Krakowie przy ulicy Syrokomli 21, dzielnica Krowodrza, gmina Kraków Miasto

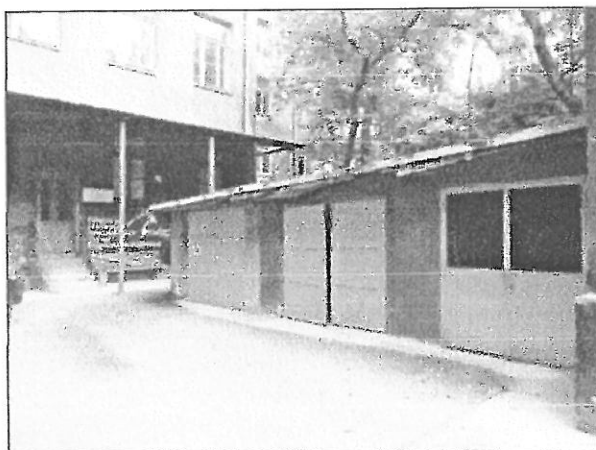


Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 193 zabudowanej budynkami użytkowymi położonej w Krakowie przy ulicy Syrokomli 21, dzielnica Krowodrza, gmina Kraków Miasto

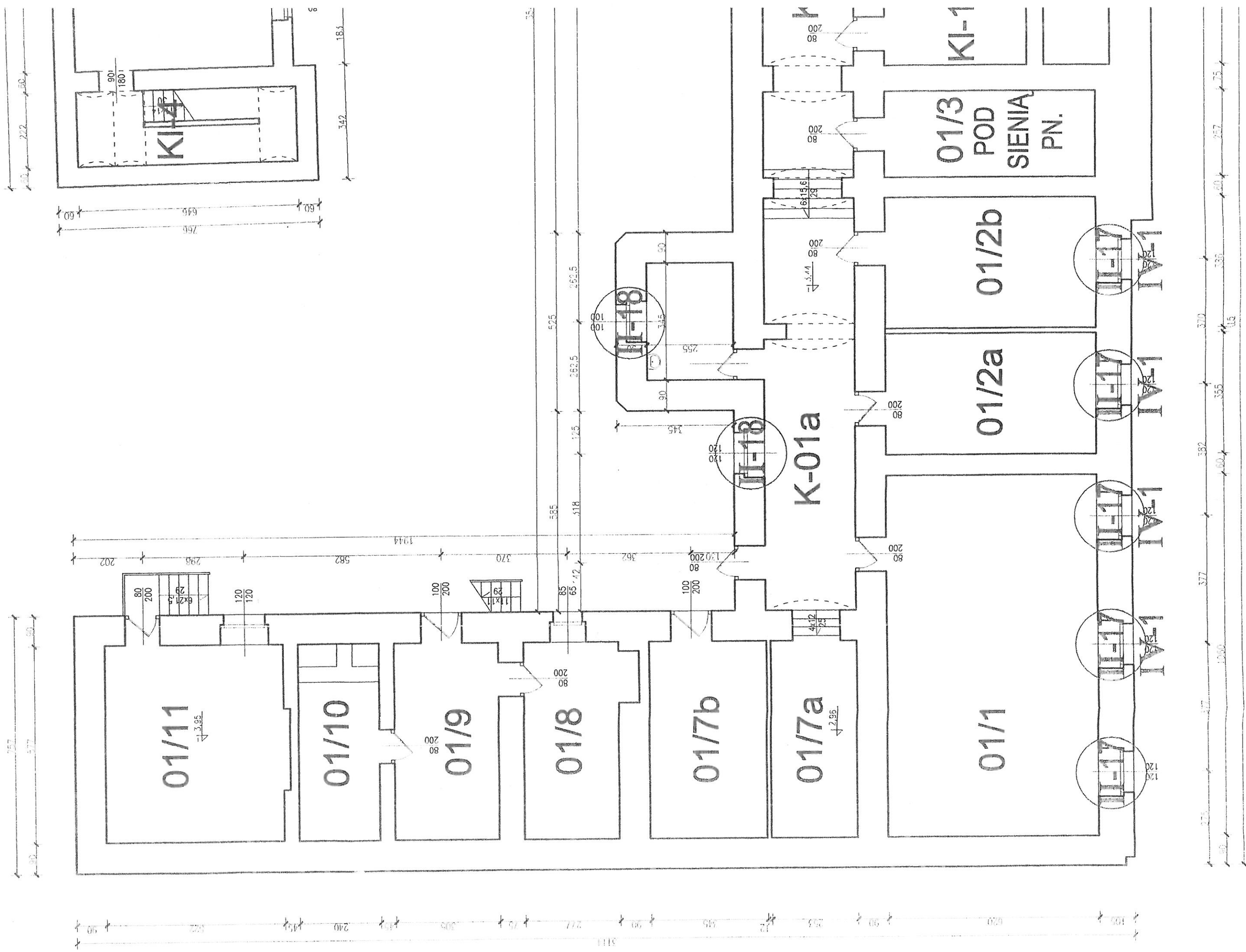
Dokumentacja fotograficzna

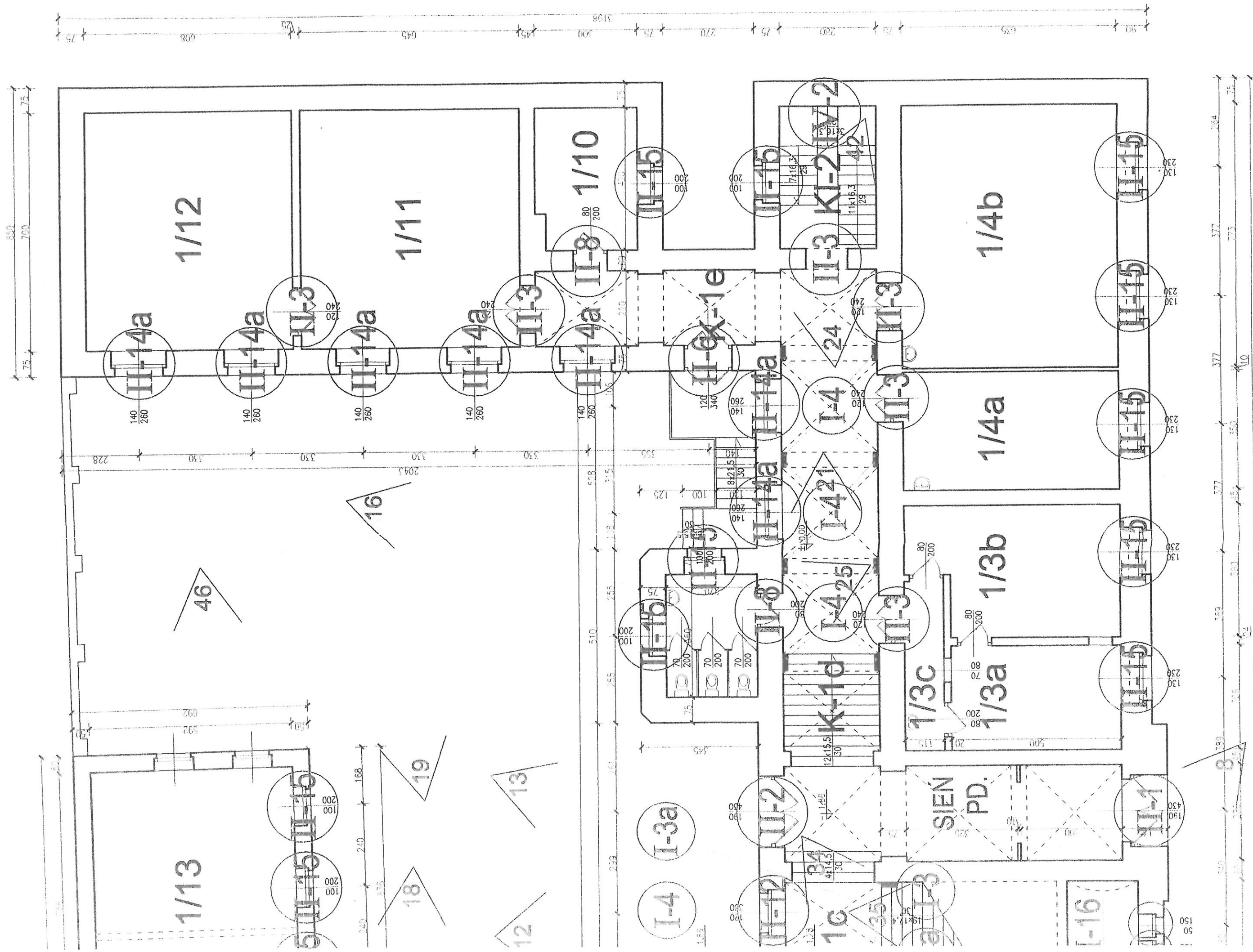


Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 193 zabudowanej budynkami użytkowymi położonej w Krakowie przy ulicy Syrokomli 21, dzielnica Krowodrza, gmina Kraków Miasto



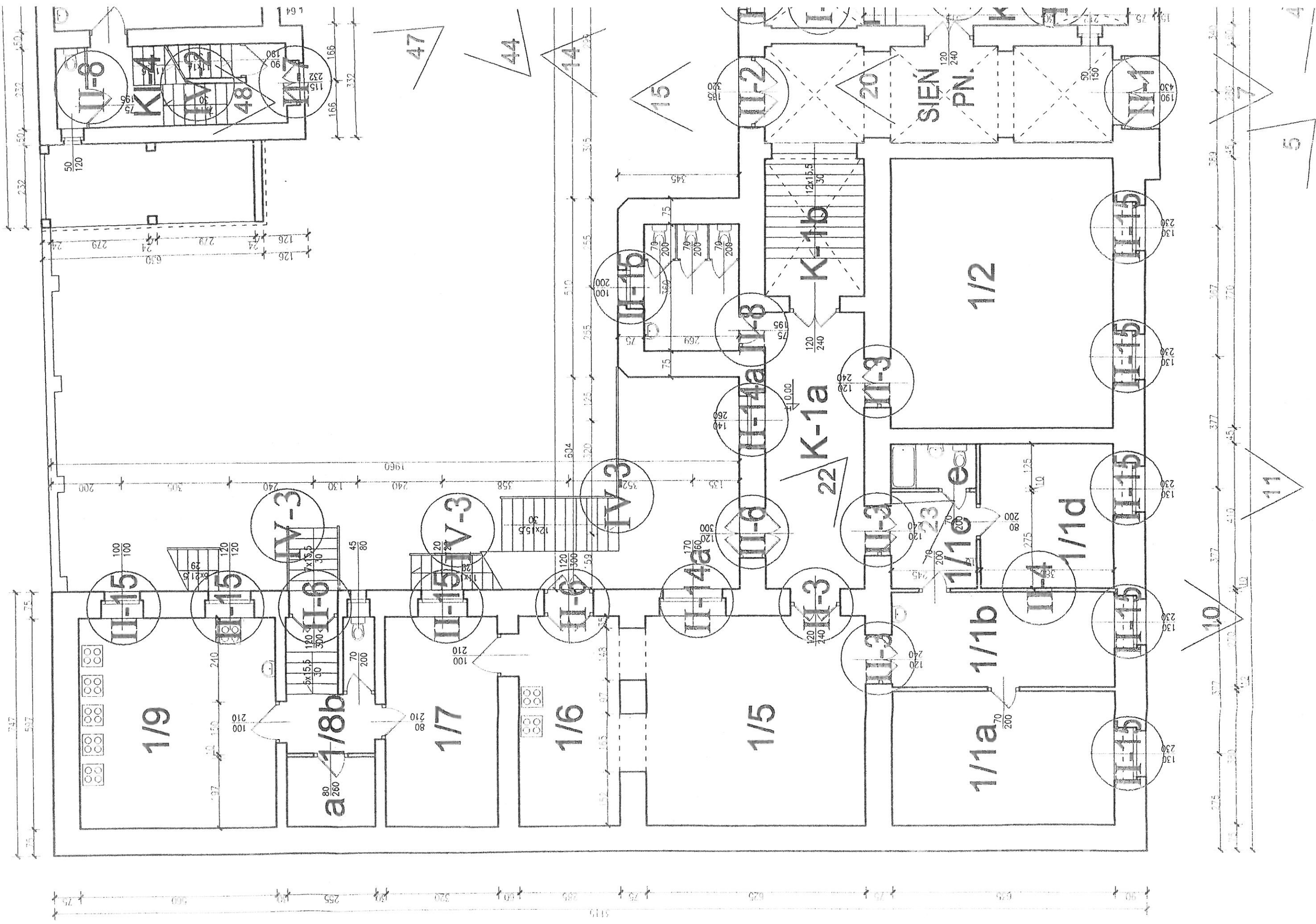
SZKOŁA PRZEMYSŁOWA ŻEŃSKA ul. SYROKOMLI 21, KRAKÓW

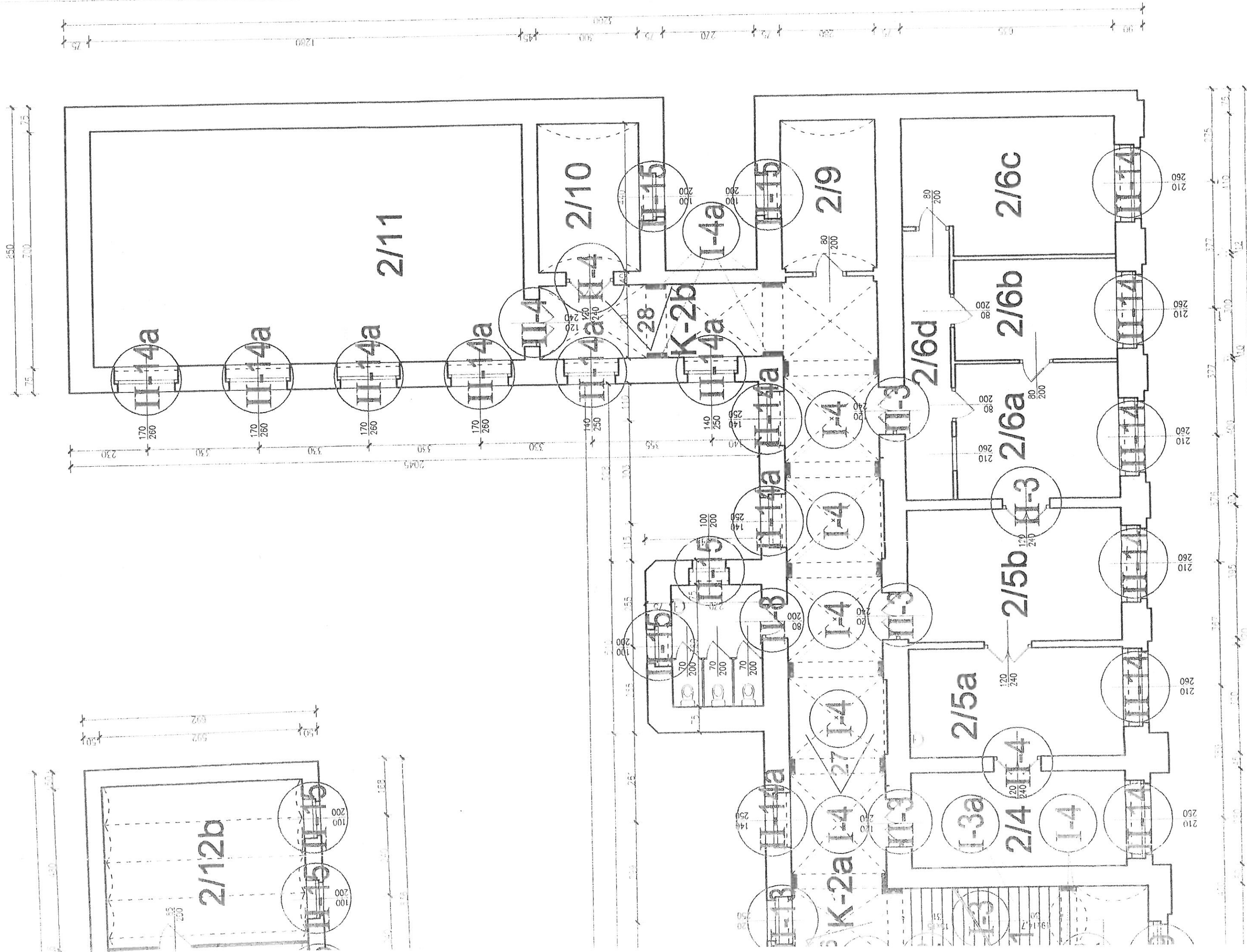




RYS.3 PARTER skala 1:100

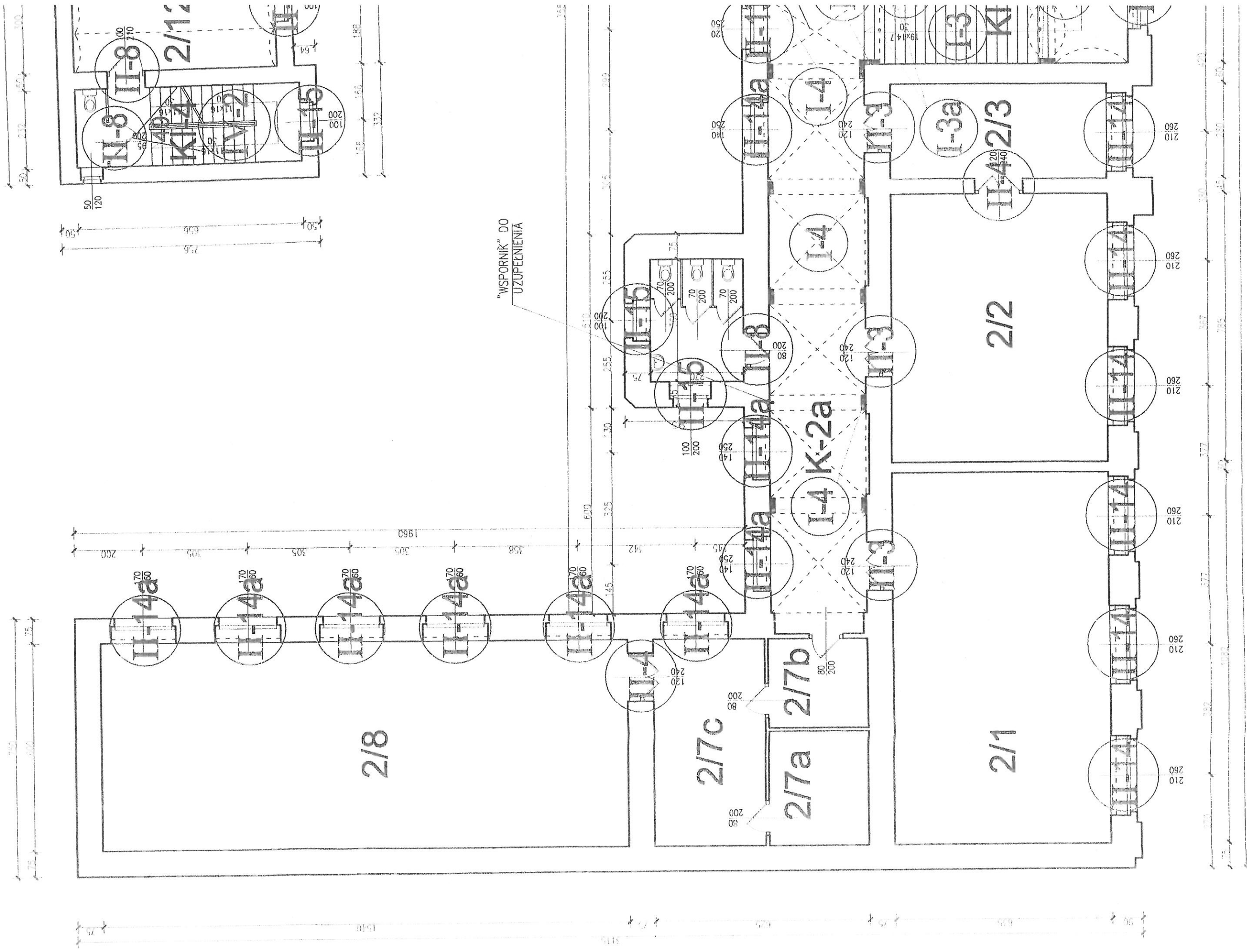
SZKOŁA PRZEMYSŁOWA ŻEŃSKA ul. SYROKOMLI 21, KRAK

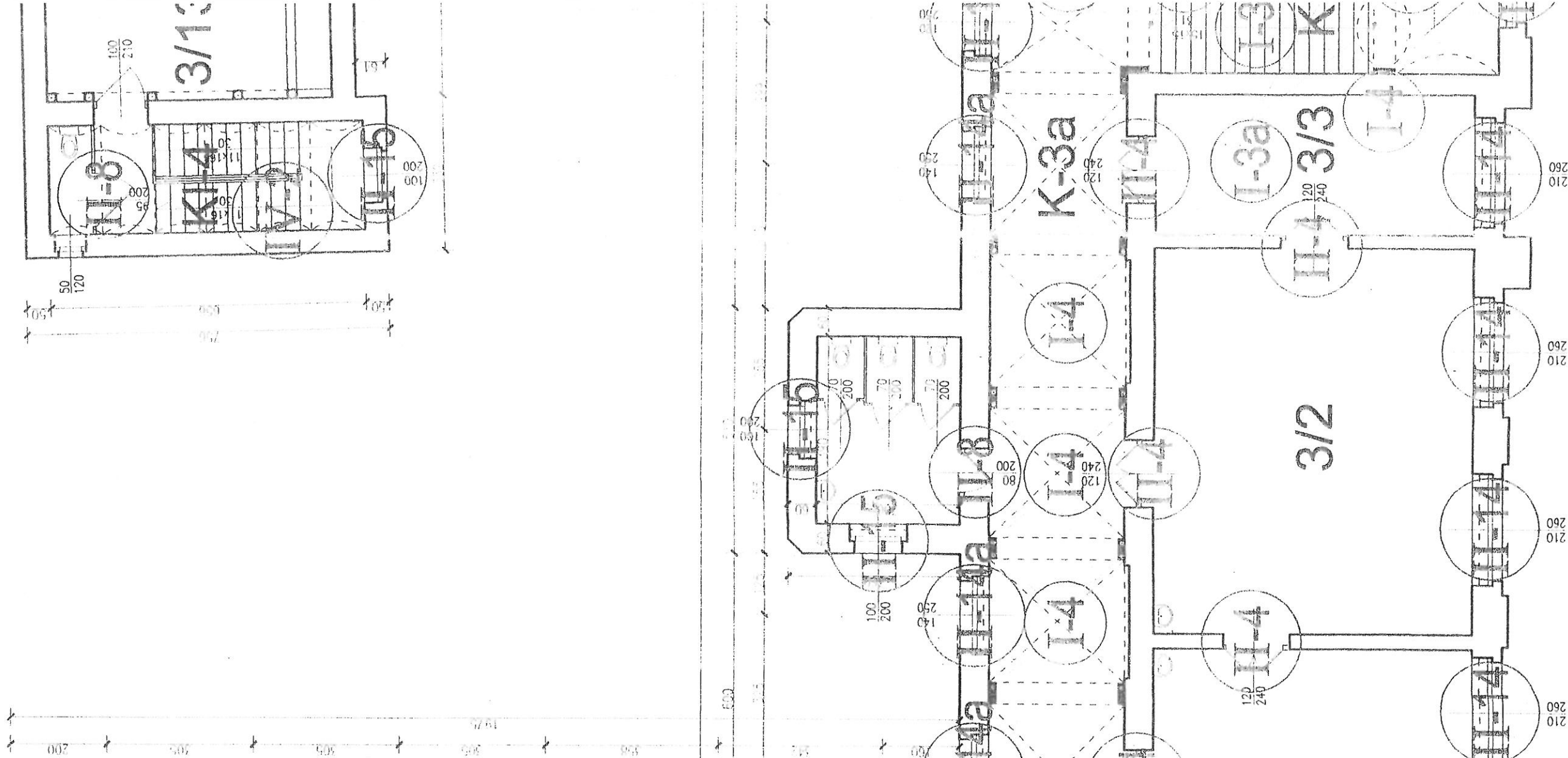
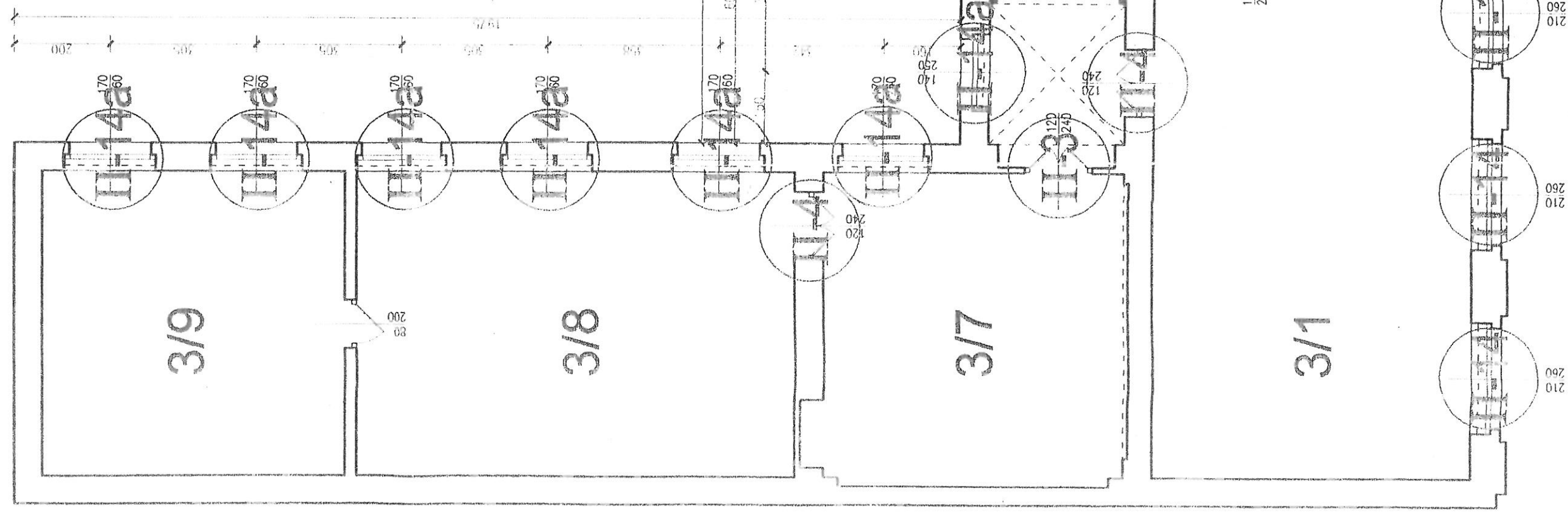


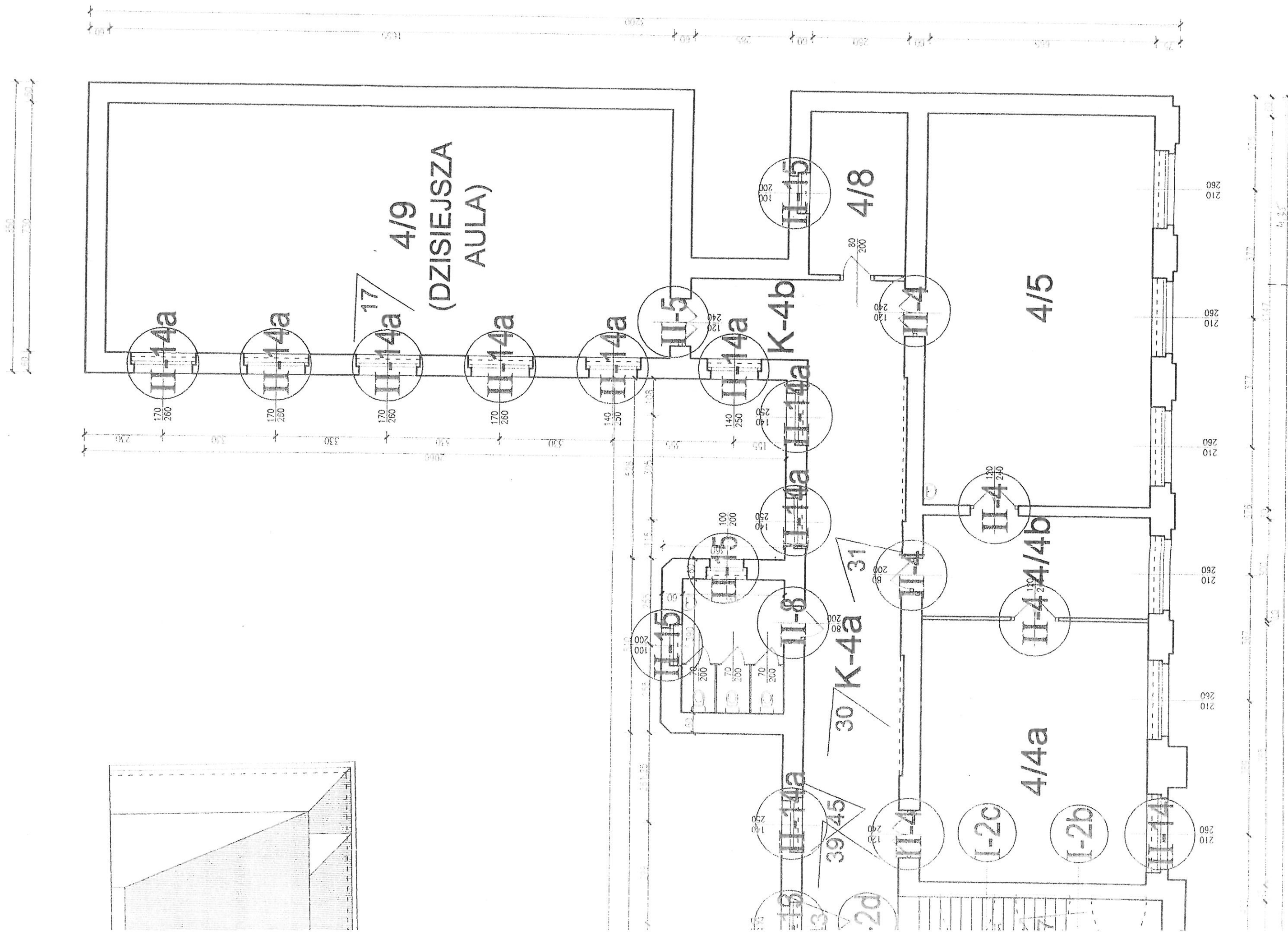


RYS. 4 I PIETRO skala 1:100

SZKOŁA PRZEMYSŁOWA ŻEŃSKA ul. SYROKOMLI 21, KRAKÓW







SZKOŁA PRZEMYSŁOWA ŻEŃSKA ul. SYROKOMLI 21, KRAKÓW

