

BLOS

SIEDZIBA:

ul. Śląska 148, 53-111 Wrocław
TELEFON: (0-71) 377 30 07
FAX: (0-71) 377 30 01
E-MAIL: j.noworol@blos.pl
INTERNET: www.blos.com.pl

ZARZĄD:

Jarosław Noworol – Prezes
Zarządu

SĄD: Sąd Rejonowy dla
Wrocławia - Fabrycznej, VI
Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego
KRS: 0000026424
NIP: 698-18-69-693
REGON: 932037788

KONTO:

KB SA Oddział we Wrocławiu
NR RACHUNKU:
48150017931217900299530000
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 50 120,00zł.

**Oszacowanie dla celów ubezpieczeniowych
wartości odtworzeniowej obiektu HALA
STULECIA,
ul. Wystawowa 1 we Wrocławiu
wg stanu na dzień 14.06.2012**

Opracował:

mgr inż. Sławomir Szandrocha
Rzeczoznawca Budowlany PZITB Nr 2654
w specjalności budownictwo ogólne
51-149 Wrocław, ul. Koszarowa 6B/4

Czerwiec 2012

BLOS

SIEDZIBA:

ul. Słężna 148, 53-111 Wrocław
TELEFON: (0-71) 377 30 07
FAX: (0-71) 377 30 01
E-MAIL: j.noworot@blos.pl
INTERNET: www.blos.com.pl

ZARZĄD:

Jarosław Noworot – Prezes
Zarządu

SĄD: Sąd Rejonowy dla
Wrocławia - Fabrycznej, VI
Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego

KRS: 000026424
NIP: 598-18-69-893
REGON: 932037786

KONTO:

KB SA Oddział we Wrocławiu
NR RACHUNKU:
48150017931217900299530000
KAPITAŁ WŁAŚCICIELSKI: 50 120,00zł.

Teczka zawiera:

- I Podstawę opracowania
- II Cel opracowania
- III Dane techniczne
- IV Oszacowanie wartości odtworzeniowej metodą porównawczą wg obiektów z wydawnictwa Sekocenbud
- V Wniosek

SIEDZIBA:
ul. Ślężna 146, 53-111 Wrocław
TELEFON: (0-71) 377 30 07
FAX: (0-71) 377 30 01
E-MAIL: j.noworol@blos.pl
INTERNET: www.blos.com.pl

ZARZĄD:
Jarosław Noworol – Prezes Zarządu

SĄD: Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0000026424
NIP: 698-18-69-693
REGON: 932037786

KONTO:
KB SA Oddział we Wrocławiu
NR RACHUNKU:
48150017031217000299530000
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 50 120,00zł.

I. Podstawa opracowania

- zlecenie BLOS sp. z o.o. ul. Ślężna 146, 53-111 Wrocław,
- dane techniczne z opisu technicznego Projektu Budowlanego przebudowy wnętrza hali Architektura, konstrukcja, instalacje,
- wyd. wycena budynków i budowli podejściem odtworzeniowym Wincenty Winniczek Wrocław 1993r. – Cutob-Pzitb,
- biuletyn cen obiektów budowlanych „BCO” cz.I – obiekty kubaturowe I kwartał 2012 – Sekocenbud,
- zagregowane wskaźniki waloryzacyjne ZWW III kw. 2011 – Sekocenbud,
- Wartość kosztorysowa inwestycji – wskaźniki cenowe WKI II kw. 2008,
- Dane ustne uzyskane w dziale Inwestycji i Rozwoju WP HALA LUDOWA Sp. z o.o. dot. remontu obiektu,
- Wizja lokalna w dniu 14.06.2012.

II. Cel opracowania

Oszacowanie wartości odtworzeniowej dla celów ubezpieczenia obiektu.

III. Dane techniczne

Hala Stulecia to obiekt wybudowany w 1913 r o konstrukcji żelbetowej opartej na kształcie koła przykryty kopułą żelbetową, obiekt podpiwniczony.

Przeznaczenie obiektu – wielofunkcyjny, na imprezy sportowe koncerty, kongresy, targi z widownią w przypadku imprez do 8500 osób, a okresowo przy imprezach sportowych do 10 000 osób. Obiekt w 2011 r. został poddany remontowi kapitalnemu.

SIEDZIBA:

ul. Śpina 148, 53-111 Wrocław
TELEFON: (0-71) 377 30 07
FAX: (0-71) 377 30 01
E-MAIL: j.noworol@blos.pl
INTERNET: www.blos.com.pl

ZARZĄD:

Jarosław Noworol – Prezes Zarządu

SĄD: Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0000026424
NIP: 698-18-69-893
REGON: 932037786

KONTO:

KB SA Oddział we Wrocławiu
NR RACHUNKU: 481500179312179000299530000
KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 59.120,00zł.

Wykonano remont i modernizację instalacji: CO, wod.-kan., wentylacyjnej, p.poż., klimatyzacyjnej, logicznej i innej. Obiekt posiada poziomy -1,+/-0, +0P,+1, +2 (kondygnacja techniczna-wentylatornia). Na poziomie +/- 0 znajduje się główna kondygnacja obiektu pod względem funkcjonalnym z czterema wejściami. Podstawowym elementem jest hala główna w części centralnej obiektu zawierająca widownię z trybunami (stałymi żelbetonowymi, teleskopowymi, balkonami, trybunami demontowanymi „typ LD” oraz dostawkami). W tej części znajduje się podłoga podnoszona ($2\,026\text{m}^2$) z urządzeniami i systemami zapewniającymi ruch części pionowy centralnej o ok. 2,75 m.

Hala główna otoczona jest kuluarami i korytarzem.
Charakterystyczne parametry obiektu:

- pow. zabudowy $12\,845\text{m}^2$
- pow. całkowita $21\,239\text{m}^2$
- pow. użytkowa $17\,120\text{m}^2$
- wysokość $H = 42,6\text{m}$
- kubatura $178\,226,22\text{m}^3$
- pojemność max. $10\,000$ osób

IV. Oszacowanie metodą porównawczą wg wydawnictwa Sekocenbud

Obiekt Hala Stulecia jest obiektem nietypowym o charakterze zabytkowym i nie ma wskaźników bezpośrednio do zastosowania w wycenie. Wytypowano następujące obiekty porównawcze:

1) Wg WKI 2008 Sekocenbud wg wskaźników cenowych maksymalnych

a) Symbol 3.310.00 – ogólnodostępne obiekty kubaturowe: kina, sale koncertowe, opery, teatr, sale kongresowe o konstrukcji pełnej żelbetowej niepodpiwniczone powyżej 1-4 kondygnacji.

Wskaźnik cenowy pow. użytkowej $\text{m}^2 p_{uż}$ max: $3\,962\text{zł/m}^2$,

kubatury $\text{m}^3 kb$ max: 330zł/m^3 ,

SIEDZIBA:

ul. Ślężna 148, 53-111 Wrocław
 TELEFON: (0-71) 377 30 07
 FAX: (0-71) 377 30 01
 E-MAIL: j.noworot@blos.pl
 INTERNET: www.blos.com.pl

ZARZĄD:

Jarosław Noworot – Prezes
 Zarządu

SĄD: Sąd Rejonowy dla
 Wrocławia- Fabrycznej VI
 Wydział Gospodarczy Krajowego
 Rejestru Sądowego
 KRS: 000026424
 NIP: 698-18-69-693
 REGON: 932037786

KONTO:

KB SA Oddział we Wrocławiu
 NR RACHUNKU:
 48150017931217900299530000
 KAPITAŁ ZAKŁADOWY: 50 120,00zł.

b) Symbol 3.371.26 – budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych, kościoły, kaplice, cerkwie, meczety, synagogi, podpiwniczone, o wysokości ponad 4-16 m o konstrukcji szkieletowej monolitycznej.

Wskaźnik cenowy $m^2 p_{uz}$ max: 6 070 zł/ m^2 ,
 $m^3 kb$ max: 538 zł/ m^3 .

2) Wg Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO cz. I obiekty kubaturowe I kw. 2012 Sekocenbud

Obiekt nr 1361 – budynek dydaktyczno-badawczy konstrukcja żelbetowa monolityczna-szkieletowa

Wskaźnik cenowy $m^2 p_{uz}$ max: 8 476,9
 zł/ m^2 ,
 $m^3 kb$ max: 834,90 zł/ m^3 .

Analizując w/w obiekty porównawcze w świetle obiektu Hala Stulecia należy stwierdzić, że najbardziej zbliżonym konstrukcyjnie i funkcjonalnie budynkiem jest obiekt 1361. Jego wskaźnik należy jednak zwiększyć o 30% dostosowując go do charakteru konstrukcji, wielkości i wyposażenia obiektu „hala”.

Przyjęto do oszacowania

Wskaźnik cenowy $m^2 p_{uz}$: $8\,476,90 \text{ zł}/m^2 \times 1,30 = 11\,019,97 \text{ zł}/m^2$
 $m^3 kb$: $834,90 \text{ zł}/m^3 \times 1,30 = 1\,085,37 \text{ zł}/m^3$

Obiekt Hala Stulecia oszacowano na kwotę netto (bez VAT):

a) w/g $m^2 p_{uz} = 11\,019,97 \text{ zł}/m^2 \times 17\,120 \text{ m}^2 = 188\,661\,880 \text{ zł}$,

b) w/g $m^3 kb = 1\,085,37 \text{ zł}/m^3 \times 178\,226,22 \text{ m}^3 = 193\,441\,390 \text{ zł}$.

