

Znalec: Ing. Viliam ANTAL

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava , 811 05 Bratislava , Primaciálne nám. č. 1

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS 1400128 zo 16. 1. 2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 11 / 2014

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Administratívnych budov, prevádzkových objektov a vonkajších úprav na pozemkoch p.č 16948/22 až 16948/29 katastrálne územie Trnávka , MČ Bratislava Ružinov, Technická ul.č. 6, pre účel prevodu nehnuteľností, v zmysle zák. č. 138/1991 o majetku obci , formou obchodnej verejnej súťaže

Počet listov (z toho príloh): 66 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Administratívnych budov, prevádzkových objektov a vonkajších úprav na pozemkoch p.č 16948/22 až 16948/29 katastrálne územie Trnávka , MČ Bratislava Ružinov, Technická ul.č. 6, pre účel prevodu nehnuteľností, v zmysle zák. č. 138/1991 o majetku obci , formou obchodnej verejnej súťaže

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.1.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.1.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.1.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 869 k.ú. Trnávka zo dňa 16.1.2014, vytvorená cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, p. č. 10132/1 k.ú. Trnávka vytvorená cez katastrálny portál

Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 507/14/a2-41/14 zo 16 .1.2014

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 869 k.ú. Trnávka zo dňa 26.1.2014, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia z katastrálnej mapy, p.č. 16948/2 k.ú. Trnávka zo dňa 16.1..2014 vytvorená cez katastrálny portál

Zameranie skutkového stavu budov

Fotodokumentácia objektov

Stanovisko archívu MV SR č. A/VIII/2014-00362 z 24.2.2014

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj nehnuteľnosti nezakreslené v katastrálnej mape v areály bývalých Technických služieb mesta Bratislavy

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod vlastníctva nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, z dôvodu požiadavky objednávateľa. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Stavby sú dlhodobe neužívané z dôvodu zlého technického stavu, prípadne havarijného stavu, niektorých častí objektov.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2013.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 869 v k.ú. Trnavka . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.	16 948/2	zastavané plochy a nádvoria o výmere	19 554 m ²
parc.č.	16 948/3	zastavané plochy a nádvoria o výmere	1 709 m ²
parc.č.	16 948/4	zastavané plochy a nádvoria o výmere	728 m ²
parc.č.	16 948/5	zastavané plochy a nádvoria o výmere	806 m ²
parc.č.	16 948/6	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/7	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/8	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/9	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/10	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/11	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/22	zastavané plochy a nádvoria o výmere	146 m ²
parc.č.	16 948/23	zastavané plochy a nádvoria o výmere	56 m ²
parc.č.	16 948/24	zastavané plochy a nádvoria o výmere	336 m ²
parc.č.	16 948/25	zastavané plochy a nádvoria o výmere	54 m ²
parc.č.	16 948/26	zastavané plochy a nádvoria o výmere	735 m ²
parc.č.	16 948/27	zastavané plochy a nádvoria o výmere	27 m ²
parc.č.	16 948/28	zastavané plochy a nádvoria o výmere	112 m ²
parc.č.	16 948/29	zastavané plochy a nádvoria o výmere	352 m ²

Stavby

súp. číslo

4312	na parc.č. 16948/3	dielne
4312	na parc.č. 16948/4	dielne a sklady
4312	na parc.č. 16948/5	dielne a sklady
4312	na parc.č. 16948/22	admin. budova
4312	na parc.č. 16948/23	čerpacia stanica
4312	na parc.č. 16948/24	dielne
4312	na parc.č. 16948/25	trafostanica
4312	na parc.č. 16948/26	prístrešok
4312	na parc.č. 16948/27	admin. budova

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Ťarchy nežiadané

Iné údaje:

Ťarchy nežiadané

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16. - 22.1.2014 za účasti zástupcu vlastnícka

Zameranie vykonané dňa 16. - 22.1. 2014

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16. - 22.1. 2014

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavieb areálu bývalých Technických služieb mesta Bratislavy, Technická ul. 6

Vek stavieb areálu bol stanovený odhadom na základe stavebnotechnického stavu objektov a použitých stavebných materialov a dispozičného a funkčného využitia objektov.

V objekte hlavnej administratívnej budovy je pôvodne vybudovaný CO kryt, ktorý sa projektoval a budoval v nových objektoch v päťdesiatych rokoch 20. storočia na základe vládneho nariadenia.

Pôvodný areál bol vybudovaný spoločnosťou Cestné stavby Nitra a v 70 rokoch bol odovzdaný Národnému výboru Hl.m. SR Bratislavy a následne bol užívaný jeho organizačnou zložkou Technické služby .

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Boli zistené rozdiely v popisných údajoch katastra:

Na liste vlastníctva je na p.č. 16948/27 evidovaná trafostanica, v skutočnosti je objekt sklad.

Na liste vlastníctva je na p.č. 16948/24 evidovaná dielňa, v skutočnosti je objekt kotolňa

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby: Admin. budovy a prevádzkové stavby

Pozemky na LV č. 869

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a zariadení , ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Technológia objektu kotolne, ktorá je umiestnená v na parc.č 16948/24

2. VÝPOČET ČASOVEJ HODNOTY

2.1 DROBNÉ STAVBY

2.1.1 Sklad na parc. 16948/27

POPIS STAVBY

Sklad s.č. 4312 je murovaná stavba , umiestnená na pozemku p.č. 16948/27 k.ú. Trnavka

Technický popis :

Základy na stavbe sú pásové z monolitického betonu. Obvodová stena zo strany ulice je murovaná v hrúbke 30 cm z tehál . Vonkajšie omietky sú vápenné zdrsené

Stavba má plochú strechu pokrytú krytinou . Vstup do objektu je dvojkrídlovou bránou. Podlaha je z cementového poteru. V objekte je inštalovaná elektrina.

Poznámka: Stavba je chybné na liste vlastníctva označená ako trafostanica.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	3,59*7,37	26,46	18/26,46=0,680

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3890

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3890 + 295 * 0,680)/30,1260$	135,78

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$135,78 \text{ €/m}^2 * 26,46 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,10$	8 773,47
Technická hodnota	$26,67\% \text{ z } 8 773,47$	2 339,88

2.2 NEBYTOVÉ BUDOVY**2.2.1 Administratívna Budova s.č. 4312 na p.č. 16 948/5****POPIS STAVBY**

Administratívny objekt s.č. 4312, predstavuje trojpodlažnú, podpivničenú stavbu, vybudovanú na pozemku, p. č. 10132/5, Stavba je situovaná pri hlavnom vstupe do areálu zo strany Technickej ulice. V budove je umiestnená vrátnica, na nadzemných podlažiach sa nachádzajú kancelárske priestory. V suteréne sú umiestnené skladové priestory, socialne zariadenia, WC a sprchy. V zadnej časti suterénneho podlažia budovy sa nachádza CO kryt so samostatným výstupom do terénu.

Stavebnotechnický popis: Základy na budove sú pásové z monolitického betonu. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z pálenej tehly v hrúbkach 45 - 50 cm.. Stropné konštrukcie sú vytvorené zo železobetónovej dosky monolitický. Strecha je plochá. Krytina strechy je vytvorená z bitumenových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu.

Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie povrchy stien budovy sú brizolitové. Vnútorne omietky sú vápenné hladené. Okná na budove sú prevažne drevené zdvojené. Dvere sú drevené hladké, osadené v kovových zárubniach. Podlahy v administratívnych priestoroch sú pokryté prevažne lepenými krytinami. V socialnom príslušenstve je na podlahách keramická dlažba, povrchy stien sú pokryté keramickým obkladom

Vykurovanie v budove je ústredné, napojené na centrálnu kotolnu v areály.

Budova je v súčasnej dobe dlhšie neužívaná /cca 4 roky/. V budove sú viaceré zariadenia demontované, prípadne poškodené. V predchádzajúcom období, v rokoch 2002 - 2004 bola v budove na 3. nadzemnom podlaží zrealizovaná modernizácia, pozostávajúca z výmeny podlah / laminátové parkety/, keramickej dlažby a nových keramických obkladoch v socialných zariadeniach. Na treťom podlaží bola zrealizovaná výmena pôvodných drevených okien za plastové.

Táto modernizácia a stavebná úprava je vo veľkom rozsahu poškodená z dôvodu poškodenej izlácie strechy a zatekaniu do budovy.

Ústredné kúrenia v budove je nefunkčné z dôvodov domontovaných radiatorov vo viacerých priestoroch.

Začiatok užívania stavby, podľa jej technického stavu, použitých materialových prvkov a dispozičného vyhotovenia odhadujem od roku 1960,

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
0,18*43,07*12,92+0,18*10,12*14,65	126,85
Spodná stavba	
43,07*12,92*1,52	845,83
Vrchná stavba	
43,07*12,92*11,36	6 321,44
10,12*14,65*4,80	711,64
Zastrešenie	
43,07*12,92*0,35+10,12*14,65*0,35	246,65
Obstavaný priestor stavby celkom	8 252,41

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS:

1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	43,07*12,92	556,46	Repr.	3,10	3,1
Nadzemné	1	43,07*12,92+14,65*10,12	704,72	Repr.	3,14	3,14
Nadzemné	2	43,07*12,92	556,46	Repr.	3,03	3,03
Nadzemné	3	43,07*12,92	556,46	Repr.	2,86	2,86

Priemerná zastavaná plocha:

(556,46 + 704,72 + 556,46 + 556,46) / 4 = 593,53 m²

Priemerná výška podlaží:

(556,46 * 3,1 + 704,72 * 3,14 + 556,46 * 3,03 + 556,46 * 2,86) /

(556,46 + 704,72 + 556,46 + 556,46) = 3,04 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k_{ZP} = 0,92 + (24 / 593,53) = 0,9604

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,04) = 0,9908

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,39	100	8,39
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,84	100	17,84
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,43	100	9,43
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,34	100	7,34
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,10	80	1,68
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05	90	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,34	90	6,61
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,14	95	2,98
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,70	1,40	1,47	100	1,47
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,14	100	3,14
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,14	90	2,83
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	6,29	100	6,29
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,14	70	2,20
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,19	70	2,93
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,29	80	5,03
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,14	80	2,51
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,14	90	2,83
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,10	80	1,68
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,14	80	2,51
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,14	50	1,57
Spolu		100,00		95,40	100,00		91,25

Rozostavanosť stavby: 91,25 %

Nedokončenosť stavby: 8,75 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 95,40 / 100 = 0,9540$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$ Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$ $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9540 * 0,9604 * 0,9908 * 0,939 * 1,10$ $VH = 193,6098 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna Budova s.č. 4312 na p.č. 16 948/5	1960	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	8252,41 m ³ * 193,6098 €/m ³	1 597 747,45
Nedokončenosť	-8,75 % z 1 597 747,45	-139 802,90
Východisková hodnota		1 457 944,55
Technická hodnota	32,50 % z 1 457 944,55 €	473 831,98

Dokončenosť stavby: (1 457 944,55€ / 1 597 747,45€) * 100 % = 91,25 %

2.2.2 Administratívna budova s.č. 4312 na p.č. 16948/29**POPIS STAVBY**

Administratívny objekt s.č. 4312, je jednopodlažná, nepodpivničená budova, vybudovaná na pozemku, p.č. 16948/29. Stavba je situovaná za hlavnou administratívnou budovou, pozdĺž Technickej ulice.

Stavebnotechnický popis: Základy sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie tvoria murované steny z pálenej tehly. Strop nad nadzemným podlažím je z monolitického železobetónu. Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie povrchy stien sú upravené vápennou zdrsnenou omietkou, s náterom. Strecha na stavbe je plochá, pokrytá krytinou z natavovaných pásov - bitagit. Okná na budove sú zdvojené. Dvere sú drevené hladké, osadené v kovových zárubniach. Podlahy v kancelárskych priestoroch sú pokryté prevažne PVC, v príslušenstve je keramická dlažba. Vykurovanie v budove je ústredné, bolo napojené na elektrický kotol, ktorý je vlastníctvom spoločnosti Mobilita servis s.r.o. , ako užívajúca spoločnosť uvedenej budovy.

Začiatok užívania stavby , podľa jej technického stavu, použitých materialových prvkov a dispozičného vyhotovenia odhadujem od roku 1960, Celkovú životnosť budovy stanovujem na 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
0,15*13,12*26,76	52,66
Vrchná stavba	
3,94*13,12*26,76	1 383,30
Zastrešenie	
0,20*13,12*26,76	70,22
Obstavaný priestor stavby celkom	1 506,18

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,12*26,76	351,09	Repr.	3,6	3,6

Priemerná zastavaná plocha: $(351,09) / 1 = 351,09 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(351,09 * 3,6) / (351,09) = 3,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 351,09) = 0,9884$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,77	100	8,77
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,62	100	18,62
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,87	100	9,87
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,68	100	7,68
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,68	100	7,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,32	100	1,32
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,48	100	5,48
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,39	50	2,20
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,58	100	6,58
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,19	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,29	80	2,63
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,29	100	3,29
Spolu		100,00		91,20	100,00		94,96

Rozostavanosť stavby: 94,96 %
Nedokončenosť stavby: 5,04 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 91,20 / 100 = 0,9120$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9120 * 0,9884 * 0,8833 * 0,939 * 1,10$
 $VH = 169,8153 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova s.č. 4312 na p.č. 16948/29	1970	44	26	70	62,86	37,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$1506,18 \text{ m}^3 * 169,8153 \text{ €/m}^3$	255 772,41
Nedokončenosť	-5,04 % z 255 772,41	-12 890,93
Východisková hodnota		242 881,48
Technická hodnota	37,14 % z 242 881,48 €	90 206,18

Dokončenosť stavby: $(242 881,48\text{€} / 255 772,41\text{€}) * 100 \% = 94,96 \%$

2.2.3 Dielne s garážovou halou s.č.4312 na p.č. 16948/3

POPIS STAVBY

Objekt garážovej haly s.č. 4312 predstavuje rozsiahlu prízemnú stavbu, halového typu vybudovanú na pozemku parcela číslo 16948/3. Stavba je pôdorysne vytvorená v tvare obdĺžnika o rozmeroch cca 68 x 25 m, pričom je vybudovaná ako dvojloďový trakt. Hlavnú časť objektu tvorí montážna hala o rozmeroch 48,0 x 12,48 m, a svetlej výšky 8,50m. V tejto časti haly je umiestnený portálový žeriav a v podlahe sú štyri montážne jamy. Priestor slúžil pre opravu a servis veľkých stavebných strojov. Vstup do haly je zabezpečený ôsmymi kusmi dvojkridlových posuvných vrát.

Zostavajúca časť objektu je nižšej stavebnej konštrukcie, svetlej výšky cca 5,5m a v šírke cca 13,50m, V tejto časti sa nachádzajú dielne, garáže, kancelárie, šatne a socialne a hygienické zariadenia pre pracovníkov spoločnosti. Stavba bola napojená pre vykurovanie na centrálnu kotolňu v areály

Stavbebnotechnický popis: Základy na stavbe sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie tvoria železobetonové monolitické stĺpy, na ktorých sú osadené betonové nosníky. Prefabrikované strešné nosníky sú prekryté ľahkými doskovými panelmi, ktoré tvoria strešný plášť. Krytina strechy je bituménová. Obvodové steny garážovej haly sú vytvorené z výplňového tehlového muriva zabudovaného medzi monolitické železobetonové stĺpy. Vonkajšie a vnútorné omietky sú vápenné zdrsené. Okná na hale sú oceľové s jednoduchým sklom, vo veľkej väčšine poškodeným, prípadne rozbitým. Pre presvetlenie haly sú v streche umiestnené presvetlovacie oceľové svetlíky.

Vstupné vráta na objekte sú oceľové dvojkrídlové. Podlahy v hale sú z betonu mazaminy. Vykurovanie v objekte bolo ústredné, napojené na centrálnu kotolňu. Vykurovacie telesá boli oceľové registre, ktoré sú z prevažnej väčšiny odstránené. Objekt je napojený na rozvody vody, kanalizácie, tepla a elektriny. Stavba je v súčasnej dobe je stavba odpojená od zdrojov energií.

Objekt garážovej haly sa nachádza v zlom technickom stave, stavba je viac ako štyri roky neužívaná, a viaceré konštrukčné prvky a vybavenie na nej sú odstránené, prípadne poškodené.

Začiatok užívania stavby, podľa jej technického stavu, použitých materialových prvkov a dispozičného vyhotovenia odhadujem od roku 1960, Celkovú životnosť budovy stanovujem na 65 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(13,55+48,0+6,45)*24,98*0,18	305,76
Vrchná stavba	
48,0*12,48*(8,47+8,32)*0,5+13,55*24,98*(5,88+5,05)*0,5+48,0*12,48*(5,88+5,05)*0,5+13,55*24,98*(5,88+5,05)*0,5	12 002,27
Zastrešenie	
(13,55+48,0+6,45)*24,98*0,32	543,56
Ostatné	
Svetlík 2,8*1,25*0,5*45,0	78,75
Montážne jamy 4*8,17*0,85*1,40	38,89
Obstavaný priestor stavby celkom	12 969,23

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 1230 Budovy pre obchod a služby
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 647 / 30,1260 = 54,67 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,040 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(13,55+48,0+6,45)*24,98	1698,64	Repr. 7,02		7,02

Priemerná zastavaná plocha: (1698,64) / 1 = 1698,64 m²

Priemerná výška podlaží: (1698,64 * 7,02) / (1698,64) = 7,02 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1698,64) = 0,9341

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,02) = 0,9128

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
-------	-------	--------------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------------	-------------	--------------------------------------

	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	13,33	100	13,33
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	29,12	100	29,12
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	5,45	90	4,91
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	12,12	80	9,70
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,64	80	2,91
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,21	80	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,27	80	5,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64	90	3,28
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,73	50	0,37
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,42	90	2,18
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,03	60	1,82
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	3,03	60	1,82
15	Vykurovanie	1,00	0,40	0,40	0,48	50	0,24
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,27	60	4,36
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21	60	0,73
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,21	50	0,61
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,21	50	0,61
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,50	1,00	1,21	50	0,61
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,42	100	2,42
	Spolu	100,00		82,50	100,00		85,77

Rozostavanosť stavby: 85,77 %

Nedokončenosť stavby: 14,23 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 82,50 / 100 = 0,8250$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,8250 * 0,9341 * 0,9128 * 1,040 * 1,10$

$VH = 97,6677 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne s garážovou halou s.č.4312 na p.č. 16948/3	1960	54	11	65	83,08	16,92

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	12969,23 m ³ * 97,6677 €/m ³	1 266 674,86
Nedokončenosť	-14,23 % z 1 266 674,86	-180 247,83
Východisková hodnota		1 086 427,03
Technická hodnota	16,92 % z 1 086 427,03 €	183 823,45

Dokončenosť stavby: (1 086 427,03€ / 1 266 674,86€) * 100 % = 85,77 %

2.2.4 Dielne a sklady s.č. 4312 na p.č. 16948/4

POPIS STAVBY

Objekt dielni a skladov predstavuje prízemnú stavbu umiestnenú na pozemku parcela číslo 16948/4. Objekt bol vybudovaný a slúžil ako sklady a dielne na opravu motorových vozidiel a mechanizmov .

Stavebnotechnický popis: Základy sú pásové z monolitického betonu. Stavba je murovaná z nízkou sedlovou strechou. Krytina strechy je plechová s krycím náterom. Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie povrchy stien sú vápenné zdrsnené, vnútorné povrchy stien sú vápenné hladké. Okná na objekte, sú v kombinácii oceľové jednoduché a drevené zdvojené. Okná sú vo veľkom rozsahu poškodené .

Podlahy v opravárenských častiach a dielňach je cementového poteru, v príslušenstve je cementový poter a lepené krytiny.

Viaceré zariadenie predmety a konštrukčné prvky v objekte dielni sú demontované / vstupné vráta v ľavej časti/ , prípadne sú poškodené.

Stavba bola užívaná od roku 1960 a posledné štyri roky nie je užívaná.

Začiatok užívania stavby , podľa jej technického stavu, použitých materialových prvkov a dispozičného vyhotovenia odhadujem od roku 1960, Celkovú životnosť budovy stanovujem na 60 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
56,85*12,40*0,15	105,74
Vrchná stavba	
56,85*12,40*4,6	3 242,72
Zastrešenie	
56,85*12,40*0,6	422,96
Ostatné	
rampa 8,5*1,15*0,95+2*1,8*1,15*0,95*0,5	11,25
Obstavaný priestor stavby celkom	3 782,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:** budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	56,85*12,40	704,94	Repr. 4,6		4,6

Priemerná zastavaná plocha: $(704,94) / 1 = 704,94 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(704,94 * 4,6) / (704,94) = 4,60 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 704,94) = 0,9540$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,6) = 0,7565$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,61	100	13,61
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	31,42	100	31,42
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,66	100	14,66
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,33	100	7,33
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,14	100	3,14
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05	95	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,19	90	3,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,14	100	3,14
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,09	90	1,88
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,14	30	0,94
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,14	80	2,51
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,14	100	3,14
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,28	90	5,65
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	90	0,95
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00

24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	2,62	100	2,62
	Spolu	100,00		95,50	100,00		95,76

Rozostavanosť stavby: 95,76 %
Nedokončenosť stavby: 4,24 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 95,50 / 100 = 0,9550$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9550 * 0,9540 * 0,7565 * 0,939 * 1,10$
 $VH = 107,8003 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne a sklady s.č. 4312 na p.č. 16948/4	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$3782,67 \text{ m}^3 * 107,8003 \text{ €/m}^3$	407 772,96
Nedokončenosť	-4,24 % z 407 772,96	-17 289,57
Východisková hodnota		390 483,39
Technická hodnota	10,00 % z 390 483,39 €	39 048,34

Dokončenosť stavby: $(390 483,39€ / 407 772,96€) * 100 \% = 95,76 \%$

2.2.5 Kotelňa na p.č. 16 948/24

POPIS STAVBY

Kotelňa s.č. 4312 predstavuje prízemnú murovanú stavbu, vybudovanú na pozemku parcela číslo 16948/24. Stavba je pôdorysne v tvare obdĺžnika, pričom je vybudovaná z dvoch funkčných častí. Hlavnú časť objektu tvorí samotná kotelňa z tromi kotlami a technológiou kotelne. V nižšej časti objektu je umiestnený oceľový zásobník na topný olej, ktorý bol palivom pre centrálnu kotelňu areálu. Súčasťou kotelne je mohutný murovaný komín pre odvod spalnín. Kotelňa slúžila ako zdroj tepla pre celý prevádzkový areál.

Stavebnotechnický popis :

Základy objektu sú pásové, z monolitického betonu. Obvodové steny sú murované z pálenej tehly v hrúbke 45cm. Streche je nízka pultová. Vonkajšie a vnútorné omietky sú vápenné hladené.

Podlahy v objekte sú z cementového poteru , prípadne z betonovej mazaniny. Vstupné dvere a vráta sú plné oceľové , s krycím náterom.
Okná na objekte sú oceľové , jednoduché.

V objekte kotolne sa nachádza technológia, ktorá je poškodená a nefunkčná.

Predmetom ohodnotenie kotolne nie je jej technológia.

Začiatok užívania stavby , podľa jej technického stavu, použitých materialových prvkov a dispozičného vyhotovovania odhadujem od roku 1960, Celkovú životnosť budovy stanovujem na 70 rokov.

Poznámka: Na liste vlastníctva je objekt kotolne zapísaný ako dielňa.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,50*12,81*0,15+13,91*12,50*0,15	50,10
Vrchná stavba	
12,50*12,81*6,46+13,91*12,50*4,49	1 815,11
Zastrešenie	
12,50*12,81*1,15*0,5+13,41*12,50*0,95*0,5	171,69
Ostatné	
komín 6,0	6,00
Obstavaný priestor stavby celkom	2 042,90

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy kotolní a teplární
KS: 2302 Stavby energetických zariadení
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,50*12,81+13,91*12,50	334	Repr.	5,48	5,48

Priemerná zastavaná plocha: $(334) / 1 = 334,00 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(334 * 5,48) / (334) = 5,48 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 334) = 0,9919$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,48) = 0,6832$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový	Koef.	Úprava	Cenový	Dokonč. [%]	Výsledný
-------	-------	--------	-------	--------	--------	-------------	----------

		podiel RU [%] cp _i	štand. ks _i	podielu cp _i * ks _i	podiel hodnotenej stavby [%]		podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	11,85	100	11,85
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	27,28	100	27,28
3	Stropy	12,00	0,60	7,20	8,53	100	8,53
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,11	100	7,11
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,37	100	2,37
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18	90	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,92	90	5,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,55	90	3,20
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,78	100	1,78
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,84	100	2,84
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,18	100	1,18
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,74	100	4,74
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,49	100	2,49
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	2,37	100	2,37
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,29	100	8,29
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18	100	1,18
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,37	100	2,37
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,37	100	2,37
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,18	100	1,18
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,42	100	1,42
	Spolu	100,00		84,40	100,00		98,94

Rozostavanosť stavby: 98,94 %
Nedokončenosť stavby: 1,06 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 84,40 / 100 = 0,8440$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,8440 * 0,9919 * 0,6832 * 0,939 * 1,10$
 $VH = 112,3172 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa na p.č. 16 948/24	1960	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	2042,90 m ³ * 112,3172 €/m ³	229 452,81
Nedokončenosť	-1,06 % z 229 452,81	-2 432,20
Východisková hodnota		227 020,61
Technická hodnota	22,86 % z 227 020,61 €	51 896,91

Dokončenosť stavby: (227 020,61€ / 229 452,81€) * 100 % = 98,94 %

2.2.6 Čerpacia stanica s.č. 4312 na p.č. 16948/23

POPIS STAVBY

Čerpacia stanica s.č. 4312 je murovaná, samostatne stojaca stavba umiestnená na pozemku p.č. 16948/23 v k.ú. Trnávka

Stavba je vybudovaná ako prízemná. Strecha na objekte je plochá, pokrytá bituménovou krytinou, Základy nastavbe sú pásové z monolitického betonu, obvodové steny sú murované z pálenej tehly.

Vonkajšie povrchy sú z brizolitovej omietky. Podlahy vo vnútorných priestoroch sú z keramickej dlažby a lepených podlahových krytín. Okná na objekte sú drevené zdvojené. Na oknách sú vonkajšie oceľové mreže. Dvere sú drevené hladké.

Stavba je užívaná od roku 1960

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
0,15*6,35*8,77	8,35
Vrchná stavba	
3,73*6,35*8,77	207,72
Zastrešenie	
0,15**6,35*8,77	8,35
Obstavaný priestor stavby celkom	224,42

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné

KS: 1242 Garážové budovy

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	*6,35*8,77	55,69	Repr.	3,73	3,73

Priemerná zastavaná plocha: $(55,69) / 1 = 55,69 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(55,69 * 3,73) / (55,69) = 3,73 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 55,69) = 1,3510$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,73) = 0,8630$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,25
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	28,97
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,36
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,68
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,23
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,45
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,34
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,20	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,23
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,34
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,34
15	Vykurovanie	1,00	0,80	0,80	0,89
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,80
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,11
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,11
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,68
Spolu		100,00		89,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 89,80 / 100 = 0,8980$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,8980 * 1,3510 * 0,8630 * 0,939 * 1,10$
 $VH = 169,6637 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čerpacia stanica s.č. 4312 na p.č. 16948/23	1960	54	11	65	83,08	16,92

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	169,6637 €/m ³ * 224,42 m ³	38 075,93
Technická hodnota	16,92 % z 38 075,93 €	6 442,45

2.2.7 Dielne na p.č. 16948/22

POPIS STAVBY

Dielne s.č. 4312 je murovaná, samostatne stojaca stavba umiestnená na pozemku p.č. 16948/22 v k.ú. Trnávka . Objekt slúžil ako umyvárka motorových vozidiel a stojov. Stavba je vybudovaná ako prízemná a vytvorená z dvoch častí. Strecha na objekte je plochá , pokrytá bituménovou krytinou , Základy na stavbe sú pásové z monolitického betonu, obvodové steny sú murované z pálenej tehly. Vonkajšie povrchy sú z brizolitovej omietky. Podlahy vo vnútorných priestoroch sú z keramickej dlažby a lepených podlahových krytín. Okná na objekte sú oceľové jednoduché. Vstupné vráta sú oceľové plné. Dvere sú drevené hladké. Stavba je užívaná od roku 1960 .

Pri objekte je vybudovaná kalová betonová jama.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(6,4*14,11)*0,15	13,55
(4,96*7,38)*0,15	5,49
Vrchná stavba	
(6,4*14,11)*4,75	428,94
(4,96*7,38)*2,16	79,07
Zastrešenie	
(6,4*14,11)*0,22	19,87
(4,96*7,38)*0,22	8,05
Obstavaný priestor stavby celkom	554,97

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

zariadení - ostatné

KS:

budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a

1242 Garážové budovy

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,4*14,11+5,06*7,38	127,65	Repr.	3,65	3,65

Priemerná zastavaná plocha: $(127,65) / 1 = 127,65 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(127,65 * 3,65) / (127,65) = 3,65 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 127,65) = 1,1080$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,65) = 0,8753$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,46
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	27,08
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,50
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,25
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,08
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,08
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,13
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,13
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,13
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,29
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,08
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,25
	Spolu	100,00		96,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 96,00 / 100 = 0,9600$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9600 * 1,1080 * 0,8753 * 0,939 * 1,10$
 $VH = 150,8740 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne na p.č. 16948/22	1960	54	11	65	83,08	16,92

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$150,8740 \text{ €/m}^3 * 554,97 \text{ m}^3$	83 730,54
Technická hodnota	$16,92 \% \text{ z } 83 730,54 \text{ €}$	14 167,21

2.2.8 Trafostanica na p.č. 16948/25

POPIS STAVBY

Trafostanica s.č. 4312 je murovaná, samostatne stojaca stavba umiestnená na pozemku p.č. 16948/25 v k.ú. Trnávka

Stavba je vybudovaná ako prízemná. Strecha na objekte je plochá, pokrytá bituménovou krytinou, Základy nastavbe sú pásové z monolitického betonu, obvodové steny sú murované z pálenej tehly.

Vonkajšie povrchy sú z brizolitovej omietky. Podlahy vo vnútorných priestoroch sú z cementového poteru.

Dvere sú oceľové plné s krycím náterom.

Stavba je užívaná od roku 1960

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$0,15 * 6,93 * 7,52$	7,82
Spodná stavba	
$1,55 * 6,93 * 7,52 * 0,5$	40,39
Vrchná stavba	
$5,09 * 6,93 * 7,52$	265,26
Zastrešenie	
$0,25 * 6,93 * 7,52$	13,03
Obstavaný priestor stavby celkom	326,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:**JKSO:**

budovy transformovni a meniarni

KS:

2214 Dial'kové elektrické rozvody

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,93*7,52	52,11	Repr.	5,24	5,24

Priemerná zastavaná plocha:(52,11) / 1 = 52,11 m²**Priemerná výška podlaží:**

(52,11 * 5,24) / (52,11) = 5,24 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 52,11) = 1,3806**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,24) = 0,7008**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	11,06
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	25,44
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,27
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,64
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,21
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,53
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,32
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,32
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,32
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,11
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,42
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,65
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,74
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,11
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,64
Spolu		100,00		90,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 90,40 / 100 = 0,9040$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9040 * 1,3806 * 0,7008 * 0,939 * 1,10$
	$VH = 171,7585 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Trafostanica na p.č. 16948/25	1960	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$171,7585 \text{ €/m}^3 * 326,50 \text{ m}^3$	56 079,15
Technická hodnota	$22,86 \% \text{ z } 56 079,15 \text{ €}$	12 819,69

2.2.9 Oceľový prístrešok I.

POPIS STAVBY

Oceľový prístrešok pre objekt , bývalej umyvárky motorových vozidiel, umiestnenej na parc.č. 16948/22. Prístrešok je vybudovaný z betonových pätiok, oceľových stĺpov a nízkej sedlovej strechy, pokrytej plechovou krytinou. Stavba nie je zakreslená v mapových podkladoch a dobu užívania odhadujem od roku 1970

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$6*0,45*0,60*0,9$	1,46
Vrchná stavba	
$8,06*10,89*4,0$	351,09
Zastrešenie	
$8,06*10,89*(6,29-4,0)$	201,00
Obstavaný priestor stavby celkom	553,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:**JKSO:**

budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou

KS:

1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 587 / 30,1260 = 85,87 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,06*10,89	87,77	Repr. 4,0		4

Priemerná zastavaná plocha:(87,77) / 1 = 87,77 m²**Priemerná výška podlaží:**

(87,77 * 4) / (87,77) = 4,00 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 87,77) = 1,1934**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,80	4,80	30,96
2	Zvislé konštrukcie	16,00	0,30	4,80	30,97
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,60	3,60	23,23
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	12,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	1,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		15,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 15,50 / 100 = 0,1550$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 85,87 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,1550 * 1,1934 * 0,8250 * 0,939 * 1,10$
	$VH = 30,0486 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oceľový prístrešok I.	1970	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30,0486 \text{ €/m}^3 * 553,55 \text{ m}^3$	16 633,40
Technická hodnota	12,00 % z 16 633,40 €	1 996,01

2.2.10 Oceľový prístrešok II. na p.č. 16948/28

POPIS STAVBY

Oceľový prístrešok s.č. 4312 je prízemný objekt, umiestnený na parc.č. 16948/28. Prístrešok je vybudovaný z betonových pätiiek, oceľových stĺpov a sedlovej strechy, vytvorenej priehradovými nosníkmi. Strecha je pokrytá plechovou krytinou. Dobu užívania odhadujem od roku 1970

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
10*0,9*0,60*1,2	6,48
Vrchná stavba	
9,16*12,14*4,0	444,81
Zastrešenie	
9,16*12,14*1,58	175,70
Obstavaný priestor stavby celkom	626,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou
KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,16*12,14	111,2	Repr.	4,0	4

Priemerná zastavaná plocha: $(111,2) / 1 = 111,20 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(111,2 * 4) / (111,2) = 4,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 111,2) = 1,1358$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,80	4,80	30,96
2	Zvislé konštrukcie	16,00	0,30	4,80	30,97
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,60	3,60	23,23
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	12,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	1,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorne keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		15,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 15,50 / 100 = 0,1550$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 85,87 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,1550 * 1,1358 * 0,8250 * 0,939 * 1,10$
	$VH = 28,5983 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oceľový prístrešok II. na p.č. 16948/28	1970	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,5983 \text{ €/m}^3 * 626,99 \text{ m}^3$	17 930,85
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 17 930,85 \text{ €}$	2 151,70

2.2.11 Oceľový sklad na p.č. 16948/26

POPIS STAVBY

Oceľová hala s.č. 4312 , predstavuje jednopodlažný, prízemný objekt vybudovaný na pozemku, parc. č. 16945/28 katastrálne územie Trnávka . Stavba je vybudovaná oceľový halový objekt. Stavba slúži ako sklad stavebného materialu.

Stavbebnotechnický popis: Základy sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie objektu sú vytvorené z oceľových stĺpov osadených na podmurovke výšky cca 70cm. Strecha je nízka sedlová, vytvorená z priehradových nosníkov. Stavba je opláštená vlnitým pozinkovaným plechom. Podlahy v objekte sú betonovej mazaniny. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Objekt má bleskozvod. Stavba je napojená na inžinierske siete - rozvod elektriny.

Celkovú životnosť stanovujem 60 rokov, na základe jej súčasného technického stavu a spôsobu užívania. Dobu užívania stanovujem od roku 1970

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
0,12*12,20*60,0	87,84
Vrchná stavba	
4,76*12,20*60,0	3 484,32
Zastrešenie	
1,15*12,20*60,0*0,5	420,90
Obstavaný priestor stavby celkom	3 993,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:**

JKSO: haly skladov dopravných organizácií (ŽSR, SAD, NAD, SPD a pod.)
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady
Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,20*60,0	732	Repr.	4,76	4,76

Priemerná zastavaná plocha: $(732) / 1 = 732,00 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(732 * 4,76) / (732) = 4,76 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 732) = 0,9528$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,76) = 1,1563$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	18,82
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,40	11,60	18,18
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	17,24
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,70
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,57
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	9,40
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,70
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	3,13
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	3,13
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	7,84
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	7,84
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,57
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00

25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,88
	Spolu	100,00		63,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 63,80 / 100 = 0,6380$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,220$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 43,19 €/m^3 * 2,220 * 0,6380 * 0,9528 * 1,1563 * 0,948 * 1,10$$

$$VH = 70,2797 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oceľový sklad na p.č. 16948/26	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	70,2797 €/m ³ * 3993,06 m ³	280 631,06
Technická hodnota	26,67 % z 280 631,06 €	74 844,30

2.3 PLOTY

2.3.1 Plot zo strany ulice I.

Oplotenie areálu zo strany ulice je vybudované z oceľových stĺpikov osadených v betonovej podmurovke, na ktorých je upevnené oceľové s výplňou. Oplotenie bolo vybudované v roku 1970

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	98,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	98,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	107,80m ²	435	14,44 €/m

4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 98 m
Pohľadová plocha výplne: $98 * 1,1 = 107,80 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zo strany ulice I.	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(98,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 107,80\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,220 * 1,10$	17 643,24
Technická hodnota	26,67 % z 17 643,24 €	4 705,45

2.3.2 Plot zo strany ulice II

Oplotenie druhej časti areálu zo strany ulice je vybudované z oceľových stĺpikov osadených v betonovej podmurovke, na ktorých je upevnené oceľové s výplňou, výšky 1,75m. Oplotenie bolo vybudované v roku 1970

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	64,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	64,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	112,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 64 m
Pohľadová plocha výplne: $64 * 1,75 = 112,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zo strany ulice II	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(64,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 112,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,220 * 1,10$	13 309,49
Technická hodnota	26,67 % z 13 309,49 €	3 549,64

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.4.1 Spevnená plocha /asf./ - nádvorie p.č. 16948/2

Spevnená plocha z asfaltového betonu vybudovaná na nádvorí areálu - časť parc.č. 16 948/2

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $94,0 * 17,0 + 47,0 * 15,5 + 27,0 * 12,0 = 2650,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha /asf./ - nádvorie p.č. 16948/2	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2650,5 m ² ZP * 15,27 €/m ² ZP * 2,220 * 1,10	98 835,40
Technická hodnota	10,00 % z 98 835,40 €	9 883,54

2.4.2 Betonová rampa

Umývacie rampa umiestnená v strede nádvorja na parc.č. 16948/2 , vybudovaná z monolitického betonu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 30. Základy pod stroje
Bod: 30.1. Základy pod stroje (JKSO 819 91)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 4550/30,1260 = 151,03 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 4,08*7,02*1,45+4,08*5,38*1,45*0,5 = 57,44 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betonová rampa	1965	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	57,44 m ³ OP * 151,03 €/m ³ OP * 2,220 * 1,10	21 184,75
Technická hodnota	18,33 % z 21 184,75 €	3 883,16

2.4.3 Vsakovacie jama

Vsakovacie jama kruhového prierezu pre zachytávanie znečistenej vody z umyvárky p.č. 16948 / 22

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.7. Lapač olejov alebo masnôt

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2550/30,1260 = 84,64 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 3*3,14*1,2*1,2 = 13,56 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vsakovacie jama	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13,56 m ³ OP * 84,64 €/m ³ OP * 2,220 * 1,10	2 802,73
Technická hodnota	10,00 % z 2 802,73 €	280,27

2.4.4 Vodovodná prípojka I

Vodovodná prípojka v PVC od VŠ po napojenie v ulici na verejný rozvod, podľa odhadu vybudovaná asi v r. 1995

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1320/30,1260 = 43,82 €/bm

Počet merných jednotiek: 18 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka I	1995	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18 bm * 43,82 €/bm * 2,220 * 1,10	1 926,15
Technická hodnota	62,00 % z 1 926,15 €	1 194,21

2.4.5 Vodovodná prípojka II

Vodovodná prípojka od admin. budovy do objektu dielni p.č. 16948/3 a do admin. budovy na p.č. 16948 / 29

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	243 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka II	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$243 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,10$	35 456,01
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 35 456,01 \text{ €}$	3 545,60

2.4.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka od hlavnej admin budovy, objektu dielni p.č. 16948/3 a admin. budovy na p.č. 16948 / 29 do verejnej kanalizácie v Technickej ulici , vybudovaná asi v r. 1960

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	$90,0+45,0+32,0+14 = 181 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$181 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,10$	18 338,66
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 18 338,66 \text{ €}$	1 833,87

2.4.7 Spevnená plocha /bet./ - nádvorie p.č. 16948/2

Spevnená plocha z monolitického betonu vybudovaná na nádvorí areálu - parc.č. 16948/2

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $104,0*29,0+68,0*21,0+76,0*14,0+26,0*36,0 = 6444 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha /bet./ - nádvorie p.č. 16948/2	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6444 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,220 * 1,10$	172 311,92
Technická hodnota	10,00 % z 172 311,92 €	17 231,19

2.4.8 Nádrže na dažďové vody

Vsakovacie jama kruhového prierezu pre zachytávanie znečistenej vody z umyvárkyna p.č. 16948 /22

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.7. Lapač olejov alebo masnôt

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,8*4,05*2,4 = 36,94 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nádrže na dažďové vody	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	36,94 m ³ OP * 84,64 €/m ³ OP * 2,220 * 1,10	7 635,16
Technická hodnota	10,00 % z 7 635,16 €	763,52

2.4.9 Teplovod

Podzemný teplovod medzi kotolňou a halvnou admin. budovou a harážovou halou.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.2. Kanál betónový prefabrikovaný
Položka: 6.2.b) od 600/750 - 900/900 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 4660/30,1260 = 154,68 €/bm
Počet merných jednotiek: 29,0+10,0 = 39 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Teplovod	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	39 bm * 154,68 €/bm * 2,220 * 1,10	14 731,41
Technická hodnota	10,00 % z 14 731,41 €	1 473,14

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sklad na parc. 16948/27	8 773,47	2 339,88
Administratívna Budova s.č. 4312 na p.č. 16 948/5	1 457 944,55	473 831,98
Administratívna budova s.č. 4312 na p.č. 16948/29	242 881,48	90 206,18
Dielne s garážovou halou s.č.4312 na p.č. 16948/3	1 086 427,03	183 823,45
Dielne a sklady s.č. 4312 na p.č. 16948/4	390 483,39	39 048,34
Kotolňa na p.č. 16 948/24	227 020,61	51 896,91
Čerpacia stanica s.č. 4312 na p.č. 16948/23	38 075,93	6 442,45
Dielne na p.č. 16948/22	83 730,54	14 167,21
Trafostanica na p.č. 16948/25	56 079,15	12 819,69
Oceľový prístrešok I.	16 633,40	1 996,01

Oceľový prístrešok II. na p.č. 16948/28	17 930,85	2 151,70
Oceľový sklad na p.č. 16948/26	280 631,06	74 844,30
Plot zo strany ulice I.	17 643,24	4 705,45
Plot zo strany ulice II	13 309,49	3 549,64
Spevnená plocha /asf./ - nádvorie p.č. 16948/2	98 835,40	9 883,54
Betonová rampa	21 184,75	3 883,16
Vsakovacie jama	2 802,73	280,27
Vodovodná prípojka I	1 926,15	1 194,21
Vodovodná prípojka II	35 456,01	3 545,60
Kanalizačná prípojka	18 338,66	1 833,87
Spevnená plocha /bet./ - nádvorie p.č. 16948/2	172 311,92	17 231,19
Nádrže na dažďové vody	7 635,16	763,52
Teplovod	14 731,41	1 473,14
Celkom:	4 310 786,38	1 001 911,69

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Administratívne budovy

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Objekty sa nachádzajú na Technickej ulici v Bratislave - Ružinov, v katastrálnom území Trnávka, v pôvodnom areáli Technických služieb mesta Bratislava. Prístup do areálu je s napojením na Galvaniho ulicu. Od centra mesta je lokalita vzdialená približne 6 km (centrum mesta a lokalita) a dopravné spojenie je mestskou hromadnou dopravou, pričom čas jazdy je približne 15 min.

Obec je vyhľadávaným obytným satelitom mesta,

V okolí areálu, v dostupnej vzdialenosti /cca 1,0 km/ je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú obchody, obchodné domy, hotely, banky a občianska vybavenosť mesta. Lokalita, pre dobrú dopravnú dostupnosť a dobré napojenie na diaľnicu, je vyhľadávanou lokalitou pre umiestnenie distribučných centier.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Areál a budovy v ňom sú dlhodobo neužívané a nachádzajú sa v zlom technickom stave.

V súčasnej dobe ich riadne využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Hlavná administratívna budova sa nachádza v zlom technickom stave a je dlhodobo neužívaná.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Prevádzkové objekty sa nachádzajú v Mestskej časti Ružinov, Katastrálne územie Trnávka. Objekty sú umiestnené v pôvodnom areáli Technických služieb Bratislava. Vstup do areálu je z Technickej ulice. Územie, v ktorom je areál umiestnený je podľa územného plánu určené umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier. V tomto území nie sú prípustné stavby pre bývanie, zariadenia maloobchodu, stravovacie zariadenia a zariadenia školstva.

Administratívne objekty pôvodného areálu predstavujú trojpodlažnú administratívnu budovu pre vedenie bývalej spoločnosti a prízemnú administratívnu budovu, v ktorej sídli v súčasnej dobe spoločnosť Mobilita s.r.o.

Hlavná administratívna budova je v súčasnej dobe dlhodobo neužívaná, vnútorné zariadenie je vo veľkom rozsahu poškodené, prípadne demontované. Objekt je odpojený od prívodov elektriny, vody a teplovodu.

Na základe technického stavu, veku a polohy posudzovaných nehnuteľností - pre skupinu: Administratívnych budov, stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,60

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,060	13	0,7800
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,330	30	9,9000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,8000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,600	7	4,2000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,8000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,8000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,0000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,8000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia,	II.	1,200	7	8,4000

	telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,6000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,4800
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,8000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,600	7	4,2000
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,330	4	1,3200
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,330	20	6,6000
	Spolu			180	131,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 131,88 / 180$	0,733
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 564\,038,16 \text{ €} * 0,733$	413 439,97 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Zastavané plochy

POPIS

Pozemok parcela číslo 19470/237 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Ružinov, kat. úz. Trnávka . Lokalita , v ktorej sa pozemky nachádzajú je situovaná v pôvodnej zástavbe prevádzkových objektov a skladových objektov. Územie , kde sa pozemky nachádzajú, je ohraničené ulicami Technická, Ivánska a Galvaniho.

Pozemky zapísané na liste vlastníctva č. 869 sú súčasťou areálu bývalých Technických služieb mesta Bratislavy.

Pozemky sú rovinaté a ich okolí je vybudovaná technická infraštruktúra.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie , funkčné využitie pozemkov je definované ako územie pre distribučné centrá , stavebníctvo

V danom území sú neprípustné na umiestnenie stavby rodinných domov a bytových domov .

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie :

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,0 -1,3

- pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu 1,1 jedná sa o územie so zástavbou prevádzkových objektov

Koeficient intenzity využitia je so zástavbou objektov služieb s bežným technickým vybavením a je daný hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0
z dôvodu , že územie má dostupnosť peši do centra mesta je v čase 10 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej intezity / interval 1,2 - 1,5 /

Pre predmetné územie so zástavbou objektov služieb a prevádzok je stanovený nižšou hodnotou 1,20

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - interval 1,3 - 1,5

v okolí pozemku všetky inžinierske siete, dobré napojenie na komunikácie, hodnota 1,45

Na pozemkoch nie je rozvod plynu, ten sa ale nachádza v dosahu na Technickej ul

Koeficient povyšujúcich faktorov 1,01 - 3,0

Pozemky podľa predloženej územnoplánovacej informácie nie je možné využiť na vyššie využitie ako je v súčasnej dobe.

Koeficient povyšujúcich a negatívnych faktorov 0,2 - 0,99

Neuvažujem

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
16948/2	ostatná plocha	19554	19554,00	1/1	19554,00
16948/3	zastavaná plocha a nádvorie	1709	1709,00	1/1	1709,00
16948/4	zastavaná plocha a nádvorie	728	728,00	1/1	728,00
16948/5	zastavaná plocha a nádvorie	806	806,00	1/1	806,00
16948/6	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/7	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/8	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/9	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/10	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/11	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/22	zastavaná plocha a nádvorie	146	146,00	1/1	146,00
16948/23	zastavaná plocha a nádvorie	56	56,00	1/1	56,00
16948/24	zastavaná plocha a nádvorie	336	336,00	1/1	336,00
16948/25	zastavaná plocha a nádvorie	54	54,00	1/1	54,00
16948/26	zastavaná plocha a nádvorie	735	735,00	1/1	735,00
16948/27	zastavaná plocha a nádvorie	27	27,00	1/1	27,00
16948/28	zastavaná plocha a nádvorie	112	112,00	1/1	112,00
16948/29	zastavaná plocha a nádvorie	352	352,00	1/1	352,00
Spolu výmera					24 735,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	1,9140
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9140$	127,07 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 24\,735,00 \text{ m}^2 * 127,07 \text{ €/m}^2$	3 143 076,45 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 16948/2	2 484 726,78
parcela č. 16948/3	217 162,63
parcela č. 16948/4	92 506,96
parcela č. 16948/5	102 418,42
parcela č. 16948/6	2 541,40
parcela č. 16948/7	2 541,40
parcela č. 16948/8	2 541,40
parcela č. 16948/9	2 541,40
parcela č. 16948/10	2 541,40
parcela č. 16948/11	2 541,40
parcela č. 16948/22	18 552,22
parcela č. 16948/23	7 115,92
parcela č. 16948/24	42 695,52
parcela č. 16948/25	6 861,78
parcela č. 16948/26	93 396,45
parcela č. 16948/27	3 430,89
parcela č. 16948/28	14 231,84
parcela č. 16948/29	44 728,64
Spolu	3 143 076,45

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV:

Prevádzkové budovy

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Prevádzkové objekty sa nachádzajú v Mestskej časti Ružinov, Katastrálne územie Nivy. Objekty sú umiestnené v pôvodnom areáli Technických služieb Bratislava. Vstup do areálu je z Bazovej ulice. Súbor prevádzkových objektov predstavuje garážové haly, skladové a oprávarenské budovy a radové garáže.

Stavby sú v súčasnej dobe dlhodobo neužívané, sú poškodené a morálne zastaralé. Objekty sú odpojené od prívodov elektriny, vody a plynu.

Na základe technického stavu, veku a polohy posudzovaných nehnuteľností - prevádzkových stavieb, stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,35

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,035	13	0,4550
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,035	8	0,2800
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,350	7	2,4500
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,1000

6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia	IV.	0,193	10	1,9300
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,3000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,2000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,193	5	0,9650
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,3000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,9000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,050	7	7,3500
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,050	10	10,5000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,2800
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,3000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,3510
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,1400
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,8600
	Spolu			180	83,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 83,46 / 180$	0,464
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 437\,873,53 \text{ €} * 0,464$	203 173,32 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

VŠH pre skupinu objektov: Administratívne budovy

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 413 439,97 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 3 143 076,45 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH pre skupinu objektov: Prevádzkové budovy

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 203 173,32 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Administratívne budovy	
Administratívna Budova s.č. 4312 na p.č. 16 948/5	347 318,84
Administratívna budova s.č. 4312 na p.č. 16948/29	66 121,13
Pozemky	
Zastavané plochy - parc. č. 16948/2 (19 554 m ²)	2 484 726,78
Zastavané plochy - parc. č. 16948/3 (1 709 m ²)	217 162,63
Zastavané plochy - parc. č. 16948/4 (728 m ²)	92 506,96
Zastavané plochy - parc. č. 16948/5 (806 m ²)	102 418,42
Zastavané plochy - parc. č. 16948/6 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/7 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/8 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/9 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/10 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/11 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/22 (146 m ²)	18 552,22
Zastavané plochy - parc. č. 16948/23 (56 m ²)	7 115,92
Zastavané plochy - parc. č. 16948/24 (336 m ²)	42 695,52
Zastavané plochy - parc. č. 16948/25 (54 m ²)	6 861,78
Zastavané plochy - parc. č. 16948/26 (735 m ²)	93 396,45

Zastavané plochy - parc. č. 16948/27 (27 m ²)	3 430,89
Zastavané plochy - parc. č. 16948/28 (112 m ²)	14 231,84
Zastavané plochy - parc. č. 16948/29 (352 m ²)	44 728,64
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Administratívne budovy	3 556 516,42
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Prevádzkové budovy	
Sklad na parc. 16948/27	1 085,70
Dielne s garážovou halou s.č.4312 na p.č. 16948/3	85 294,08
Dielne a sklady s.č. 4312 na p.č. 16948/4	18 118,43
Kotolňa na p.č. 16 948/24	24 080,17
Čerpacia stanica s.č. 4312 na p.č. 16948/23	2 989,30
Dielne na p.č. 16948/22	6 573,59
Trafostanica na p.č. 16948/25	5 948,34
Oceľový prístrešok I.	926,15
Oceľový prístrešok II. na p.č. 16948/28	998,39
Oceľový sklad na p.č. 16948/26	34 727,76
Plot zo strany ulice I.	2 183,33
Plot zo strany ulice II	1 647,03
Spevnená plocha /asf./ - nádvorie p.č. 16948/2	4 585,96
Betonová rampa	1 801,79
Vsakovacie jama	130,05
Vodovodná prípojka I	554,11
Vodovodná prípojka II	1 645,16
Kanalizačná prípojka	850,92
Spevnená plocha /bet./ - nádvorie p.č. 16948/2	7 995,27
Nádrže na dažďové vody	354,27
Teplovod	683,54
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Prevádzkové budovy	203 173,32
Spolu VŠH za všetky skupiny	3 759 689,74
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 760 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 760 000,00 €**

Slovom: **Trimiliónsedemstošestdesiatisíc Eur**

V Bratislava dňa 26.1.2014

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva
- Situácia
- Pôdorysy podlaží a rezy stavieb
- Fotodokumentácia
- Snímka z katastrálnej mapy
- Územnoplánovacia informácia
- Potvrdenie z archívu MV

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 11 / 2014 znaleckého denníka č. 1 / 2014

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 11 / 2014