

Znalec:

Ing. Peter Kapusta

Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava

evidenčné číslo 911 517

Zadávatel':

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č. OTS1400169 OTZ/14/Kapusta/Objekt1 zo dňa
21.1.2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 25/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby bez súp.č. "Hradobný a parkánový múr" situovaný na Kapitulskej a Úzkej ulici v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto, na pozemkoch parc.č.: 424/2, 460/2, 460/7, 431, 432/3, 437/9, 443/2, 444, 449, 456, 21421, v k.ú.Staré Mesto, pre účely účtovníctva.

Počet listov : 79 (z toho **48** príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby bez súp.č. "Hradobný a parkánový múr" situovaný na Kapitulskej a Úzkej ulici v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto, na pozemkoch parc.č.: 424/2, 460/2, 460/7, 431, 432/3, 437/9, 443/2, 444, 449, 456, 21421, v k.ú. Staré Mesto.

2. Dátum vyžiadania posudku:

21.1.2014

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

25.3.2014

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

25.3.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Staré Mesto
- Kolaudačné rozhodnutie o povolení užívania stavby - I.etapa mestské opevnenie hradobného a parkánového múru v úseku od Kapitulskej ul. po Esterházyho palác, vydané prednostom Obvodného úradu životného prostredia Bratislava I, Fučíkova ul.č.2, 814 99 Bratislava, pod č.j.: OUŽP č.2728/1991-92/A/38/H, zo dňa 2.4.1992, právoplatnosť nadobudlo dňa 15.5.1992
- Kolaudačné rozhodnutie o povolení užívania stavby - II.etapa mestské opevnenie hradobného a parkánového múru v úseku od štítu Esterházyho paláca po štít objektu Kapitulska ul.1, vydané prednostom Obvodného úradu životného prostredia Bratislava I, Fučíkova ul.č.2, 814 99 Bratislava, pod č.j.: OUŽP č.2728/1991-92-Ja/B/37/H, zo dňa 21.4.1992, nečitateľná právoplatnosť.
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov par.č.460/7, 424/2, 424/3, 437/9 a 443/2, zriadenie vecného bremena na pozemkoch parc.č.460/7, 424/2, 437/9, 443/2, 456 a 444 a zameranie skutočného stavu hradobného a parkánového múru, vyhotovený firmou GKK Geodetická služba, s.r.o., Poludníková 9, 821 02 Bratislava, pod č. plánu 39/2013, dňa 18.11.2013, úradne overené Okresným úradom Bratislava - katastrálny odbor, č.2466/2013, dňa 12.12.2013

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 4.2.2014, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu hradobného a parkánového múru
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

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 znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Pre účely účtovníctva.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2013.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.).

Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu, že sa jedná o typ nehnuteľnosti, ktorá nie je schopná dosahovať výnosy formou prenájmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

podľa listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 460/2	- ostatné plochy o výmere 1327 m ²	37	1	,201
- parc.č.: 431	- záhrady o výmere 351 m ²	4	1	,201
- parc.č.: 449	- záhrady o výmere 292 m ²	4	1	,201
- parc.č.: 21421	- zastavané plochy a nádvoria o výmere 219 m ²	22	1	,201

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

4 - pozemok, prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň

22 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 - nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ďalšie:

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva **č.3394**, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 432/3 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 9 m² 18 1 ,201

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 - nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Špitálska 7, Bratislava, PSČ 814 92
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ďalšie:

Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

podľa listu vlastníctva **č.3395**, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 444 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 197 m² 18 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Špitálska 7, Bratislava, PSČ 814 92
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ďalšie:

Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

podľa listu vlastníctva **č.3396**, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 456 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 410 m² 99 1 ,201

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 - nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Ústredie umeleckých remesiel, Technická 7

Identifikátor:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

II.etapa, PK.vl.14624-130/88

C. Ľarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 3,12, 26,27.2.a 25.3.2014 za účasti vlastníka.

- Zameranie vykonané dňa 3,12,26,27.2.a 25.3.2014.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 3,12,26,27.2.a 25.3.2014.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté-geometrický plán zamerania hradieb, kolaudačné rozhodnutia, výkresová dokumentácia z viacerých rekonštrukcií(iba časť dokumentácie je opatrená pečiatkou príslušného stavebného úradu) a porovnaná so skutočným stavom a vykonaným meraním. Pri porovnávaní boli zistené rozdiely v niektorých dĺžkach a výškach,včítane časti dispozície jednotlivých častí posudzovanej stavby. Skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Pôdorysná dispozícia hradobného a parkánového múru bola spracovaná v geometrickom pláne číslo 39/2013 zo dňa 18.11.2013,vypracovaného firmou-GKK,geodetická služba s.r.o.Bratislava.Hradobný a parkánový múr v súčasnom mapovom elaboráte katastra nehnuteľností nie je zachytený.Hradobný a parkánový múr je situovaný na pozemkoch viacerých subjektov-vid'.LV tvoriace prílohy posudku.Hradobný múr sa nachádza aj na parc.č.437/1.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Prevádzkové objekty:

- Vtáčia veža
- Malá veža
- Terasa

2. Vonkajšie úpravy:

- Kamenný hradobný múr
- ŽB hradobný múr
- Kamenný parkánový múr
- Betónový parkánový múr
- Kanalizácia-rozvody,revízne šachty,vpuste
- Vonkajšie schody
- Oporné múry terasy
- Spevnené plochy
- Vonkajšie osvetlenie
- Mreže

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

Pozemky,na ktorých je situovaný hradobný a parkánový múr s príslušenstvom.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Vtáčia veža

POPIS STAVBY

Objekt -Vtáčia veža bol vybudovaný v rámci stavby "II.etapa rekonštrukcie mestského opevnenia",na realizáciu ktorej bolo Obvodným národným výborom Bratislava I,Odborom výstavby a územného plánovania vydané stavebné povolenie pod č.j.Výst.2093/82-JA zo dňa 30.8.1982.Objekt bol daný do užívania v roku 1992 na základe kolaudačného rozhodnutia č.j.OUŽP č.2728/1991-92-Ja/B/37/H zo dňa 21.4.1992,vydaného Obvodným úradom životného prostredia Bratislava I.Vtáčia veža má 3 nadzemné podlažia s výhliadkovou terasou,na ktorú je prístup po vonkajších schodoch z ochodze hradobného múru,situovanej na vnútornej strane múru.Do veže je vstup z priestoru parkánu,ako aj prechodom cez hradobný múr z terasy v Úzkej ulici.Pôdorys veže má tvar nepravidelného obdĺžnika,ukončeného na 1 strane poloblúkom.Murivo je tehlové-z plnej pálenej tehly-lícovej(v spodnej nadzákladovej časti doplnené kamenným murivom),na prízemí hrúbky obvodovej steny až 140cm,v ostatných podlažiach hrúbky 90cm.Stropy tvoria ŽB monolitické dosky,vnútorne schody sú točité s drevenými stupňami na kovovej konštrukcii.Vstupné dvere sú kovové masívne spolu s kovovými mrežami. Životnosť objektu odhadujem na 120 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(7,03*6,10+3,14*2,90*2,90*0,5)*0,40$	22,43
Vrchná stavba	
$(7,03*6,10+3,14*2,90*2,90*0,5)*12,26$	687,62
Zastrešenie	
$(7,03*6,10+3,14*2,90*2,90*0,5)*1,20*0,9$	60,57
Obstavaný priestor stavby celkom	770,62

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy hradov, zámkov, kostolov, kaplniek a pod.

KS:

1272 Budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,970 / 30,1260 = 98,59 \text{ €/m}^3$

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	$7,03*6,10+3,14*2,90*2,90*0,5$	56,09	Repr.	3,56	3,56
Nadzemné	2	$7,03*6,10+3,14*2,90*2,90*0,5$	56,09	Repr.	3,47	3,47
Nadzemné	3	$7,03*6,10+3,14*2,90*2,90*0,5$	56,09	Repr.	5,03	5,03

Priemerná zastavaná plocha: $(56,09 + 56,09 + 56,09) / 3 = 56,09 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(56,09 * 3,56 + 56,09 * 3,47 + 56,09 * 5,03) / (56,09 + 56,09 + 56,09) = 4,02 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 56,09) = 1,3479$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,02) = 0,8224$

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	1,00	6,00	9,36
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,80	30,60	47,74
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	13,73
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	9,36
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,68
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,10	0,70	1,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,20	0,80	1,25
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,68
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	6,24
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,20	1,20	1,87
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	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		64,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 64,10 / 100 = 0,6410$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,227$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 98,59 \text{ €/m}^3 * 2,227 * 0,6410 * 1,3479 * 0,8224 * 0,939 * 1,15$$

$$VH = 168,4672 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vtáčia veža	1992	22	98	120	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	168,4672 €/m ³ * 770,62 m ³	129 824,19
Technická hodnota	81,67 % z 129 824,19 €	106 027,42

2.1.2 Malá veža

POPIS STAVBY

Malá veža:

Veža je prístupná z priestoru parkánu, je pokračovaním hradobného múru. Veža bola vybudovaná v rámci stavby „II. etapa mestského opevnenia hradobného a parkánového múru“. Veža má iba 1 podlažie (výškovo presahuje 2 podlažia), s výhliadkovou terasou, prístupnou z ochodze hradobného múru. Murivo je z lícovej mrazuvzdornej tehly na maltu cementovú, čiastočne je doplnené kamenným murivom v nadzákladovej časti. Strop tvorí ŽB doska. Vstupné dvere sú ťažké kovové, podlaha betónová.

Objekt - Malá veža bol vybudovaný v rámci stavby "II. etapa rekonštrukcie mestského opevnenia", na realizáciu ktorej bolo Obvodným národným výborom Bratislava I, Odborom výstavby a územného plánovania vydané stavebné povolenie pod č.j. Výst. 2093/82-JA zo dňa 30.8.1982. Objekt bol daný do užívania v roku 1992 na základe kolaudačného rozhodnutia č.j. OUŽP č. 2728/1991-92-Ja/B/37/H zo dňa 21.4.1992, vydaného Obvodným úradom životného prostredia Bratislava I. Predpokladaná životnosť 120 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
3,14*3,75*3,75*0,5*0,40	8,83
Vrchná stavba	
3,14*3,75*3,75*0,5*6,45	142,40
Zastrešenie	
3,14*3,75*3,75*0,5*1,0	22,08
Obstavaný priestor stavby celkom	173,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy hradov, zámkov, kostolov, kaplniek a pod.

KS:

1272 Budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 970 / 30,1260 = 98,59 €/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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	3,14*3,75*3,75*0,5	22,08	Repr.	6,45	6,45

Priemerná zastavaná plocha:

(22,08) / 1 = 22,08 m²

Priemerná výška podlaží:

(22,08 * 6,45) / (22,08) = 6,45 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k_{ZP} = 0,92 + (24 / 22,08) = 2,0070

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,45) = 0,6256

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu c _{pi} * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	10,05
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,80	30,60	51,25

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	13,40
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	10,05
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	5,03
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,10	0,70	1,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,20	0,80	1,34
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	6,70
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,10	0,60	1,01
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	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		59,70	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 59,70 / 100 = 0,5970$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,227$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 98,59 \text{ €/m}^3 * 2,227 * 0,5970 * 2,0070 * 0,6256 * 0,939 * 1,15$$

$$VH = 177,7194 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Malá veža	1992	22	98	120	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$177,7194 \text{ €/m}^3 * 173,31 \text{ m}^3$	30 800,55
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 30\,800,55 \text{ €}$	25 154,81

2.1.3 Terasa**POPIS STAVBY**

Objekt -Terasa bol vybudovaný v rámci stavby "I.etapa rekonštrukcie mestského opevnenia",na realizáciu ktorej bolo Obvodným národným výborom Bratislava I,Odborom výstavby a územného plánovania vydané stavebné povolenie pod č.j.Výst.1161/1974-Mat zo dňa 2.4.1992.Objekt bol daný do užívania v roku 1992 na základe kolaudačného rozhodnutia č.j.OUŽP č.2728/1991-92/A/38/H zo dňa 2.4.1992,vydaného Obvodným úradom životného prostredia Bratislava I.Terasa má 1 podlažie pôdorysného tvaru "L".Na terasu je možný prístup jednak z priestoru hradieb- parkánu alebo z ulice Na vršku resp.Kapitulskej.Konštrukčné prevedenie- zvislé nosné ŽB stĺpy s konzolami, doplnené ŽB stenou,ŽB doska,s prevedenými izoláciami,klampiarskymi konštrukciami a povrchovou úpravou- betónová dlažba z vymývaného kameňa.Terasa je opatrená zábradlím z oceľovej tvarovanej pásoviny.Terasa má schodisko na prekonávanie výškových rozdielov.Prístup na terasu zo strany ulice Na vršku je cez kovové mreže,rovnako aj prístup na schodisko a zároveň vrchnú úroveň terasy.Predpokladaná životnosť je 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
5,74*19,83*0,30+4,30*12,94*0,30	50,84
Vrchná stavba	
(19,83-5,74)*2,03*3,30+(5,74*5,74*3,30*0,5)+(5,74-4,04)*2,75*3,80+(19,83-5,74)*1,90*3,30*0,5+12,94*4,80*3,30*0,5	313,17
Obstavaný priestor stavby celkom	364,01

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre vedu, kultúru a osvetu - ostatné

KS:

1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 970 / 30,1260 = 98,59 €/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	5,74*19,83+4,60*12,94	173,35	Repr. 3,30		3,3

Priemerná zastavaná plocha: (173,35) / 1 = 173,35 m²

Priemerná výška podlaží: (173,35 * 3,3) / (173,35) = 3,30 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k_{ZP} = 0,92 + (24 / 173,35) = 1,0584

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364

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	1,00	6,00	14,56
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	41,26
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	19,42
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,73
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,60	2,40	5,83

9	Vnútorne keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	7,28
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	1,00	3,00	7,28
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	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,30	1,50	3,64
	Spolu	100,00		41,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 41,20 / 100 = 0,4120$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,227$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 98,59 \text{ €/m}^3 * 2,227 * 0,4120 * 1,0584 * 0,9364 * 1,158 * 1,15$$

$$VH = 119,3900 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa	1992	22	48	70	31,43	68,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$119,3900 \text{ €/m}^3 * 364,01 \text{ m}^3$	43 459,15
Technická hodnota	$68,57 \% \text{ z } 43 459,15 \text{ €}$	29 799,94

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot I**

Plot I-jedná sa o bariérový murovaný plot terasy(situovanej pred vstupom do Vtácej veže)-zo strany Úzkej ulice.Plot je murovaný z plnej pálenej lícovanej tehly hr.60 cm.Jednotlivé časti plota:dĺžka-4,12m,výška 3,06m ,dĺžka-2,38m,výška – (3,06m+4,32m)/2,dĺžka-2,63m,výška-3,06m,dĺžka-(9,75m+0,60m),výška -3,30m.

Plot I bol daný do užívania v roku 1992 v rámci stavby "II.etapa rekonštrukcie mestského opevnenia".Pri výpočte zohľadňujem hrúbku múru pomocou koeficientu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic	63,59m ²	1220	40,50 €/m

Dĺžka plotu: $(4,12+2,63+2,38+10,35)*1,2 = 23,38 \text{ m}$

Pohl'adová plocha výplne: $(4,12+2,63)*3,06+2,38*(3,06+4,32)/2+10,35*3,30 = 63,59 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot I	1992	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(63,59 \text{ m}^2 * 40,50 \text{ €/m}^2) * 2,227 * 1,15$	6 595,72
Technická hodnota	63,33 % z 6 595,72 €	4 177,07

2.2.2 Plot II

Plot II-situovaný na terase pri Vtácej veži. Výška – 2,88m, hrúbka -0,30m, dĺžka -0,30m+0,60m +0,45m. Do užívania bol daný v roku 1992 v rámci stavby "II.etapa rekonštrukcie mestského opevnenia". Atypickosť prevedenia konštrukcie zohľadňujem koeficientom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	z monolitického betónu	3,89m ²	1380	45,81 €/m

Dĺžka plotu: $(0,30+0,60+0,45)*1,2 = 1,62 \text{ m}$

Pohl'adová plocha výplne: $1,35*2,88 = 3,89 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot II	1992	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(3,89\text{m}^2 * 45,81 \text{ €/m}^2) * 2,227 * 1,15$	456,38
Technická hodnota	63,33 % z 456,38 €	289,03

2.2.3 Zábradlie hradobného múru

Zábradlie vysunutej ochodze hradobného múru pozostáva z tvarovanej oceleovej pásoviny, pripevnenej k oceleovým konzolám, pripevnených na hradobný múr. Na oceleových konzolách bola položená podlaha z drevených fošní, ktorá v súčasnosti už neexistuje. Uvedenú konštrukciu posudzujem ako plot a prevedenie zohľadňujem koeficientom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	67,10m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 61,0*1,2 = 73,20 m
Pohľadová plocha výplne: 61*1,10 = 67,10 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zábradlie hradobného múru	1992	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(67,10\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,227 * 1,15$	2 481,46
Technická hodnota	45,00 % z 2 481,46 €	1 116,66

2.2.4 Mreže

Kovové mreže s brámkami sú prevedené z masívnej oceleovej tvarovanej pásoviny. Jedná sa o mreže zo strany Dómu sv. Martina, ul. Na vřšku, Kapitulskej a Staromestskej.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	205,41m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: $(2,75+4,70+3,95*2,35+7,55+1,80+2,35+5,0+0,80)*2 = 68,47 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $68,47*3,0 = 205,41 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Mreže	2000	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(205,41\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,227 * 1,15$	7 596,38
Technická hodnota	72,00 % z 7 596,38 €	5 469,39

2.2.5 Kamenný hradobný múr**Hradobný múr:**

Oproti vstupu do Dómu sv.Martina sa nachádza vchod na zrekonštruovanú západnú časť hradieb ktorá bola postavená v 14. storočí potom, čo Prešporok získal mestské privilégia. Hlavný hradobný múr je vybudovaný z lomového kameňa, pri zemi je hrubý vyše dvoch metrov a smerom hore sa zužuje, pričom dosahuje celkovú výšku viac ako 10 metrov. V neskoršom období pred ním postavili menší parkánový múr – hrúbka do 80 centimetrov, výška do 5 metrov. Vznikol tak mierne vyvýšený parkán (ľudovo nazývaný cvinker), široký do 5 metrov, ktorý tak vytváral priestor, v ktorom sa pohybovali obrancovia a umiestňovali sa doň ťažké palné zbrane. Hlavný hradobný múr je na vrchu z vnútornej časti zúžený, čím vznikol asi meter široký priestor na ochodzu, ktorú spevňujú kamenné konzoly. Ochodza sa ťahá pozdĺž hlavného opevnenia. Na rohu ulíc Kapitulska a Na vršku sa nachádza ďalší vchod na obnovené západné hradby, cez terasu. Dvojité i betónové nosníky podopierajú terasu, pod ktorou sa nachádzajú pozostatky pôvodnej veže z najstaršieho mestského opevnenia. Práve tu sa západné hradby (vybudované v prvej polovici 14.storočia) napájali na trasu pôvodného hradobného múru z 13.stor., ktorý viedol od hradu k Michalskej veži a ďalej k Laurinskej bráne. Celkový pohľad na majestátné západné hradby z mostíka ponad Staromestskú ulicu, ktorá vedie priestorom bývalej priekopy, umožňuje predstaviť si jednotlivé bašty: najbližšie k Dómu sv.Martina sa nachádza parkánová bašta Nová bašta – uhorská (Ungerfeind). Za ňou nasleduje bašta Malá bašta (Luginsland) a následne najmohutnejšia bašta západných hradieb, ktorá presahuje cez parkánový múr – Vtáčia bašta (Vogelturm). Úplne na ľavej strane sa nachádzajú zvyšky štvorhrannej rohovej bašty najstaršieho opevnenia – Baxovej veže. Hradobný a parkánový múr sú najväčším objektom mestského opevnenia. Parkánový múr je prevedený z riadkového kamenného muriva, koruna múru je prevedená z lícovej mrazuvzdornej tehly. Rovnako je ukončený aj hradobný múr. Parkán je priestor – pešia komunikácia medzi parkánovým a hradobným múrom. Ochodza hradobného múru je kamenná, v časti medzi Esterházyovským palácom a Malou vežou je ochodza vyložená. V súčasnosti podlaha ochodze je zničená, zostala iba kovová konštrukcia s drevenými fošňami, na ktorú je pripevnené kovové zábradlie. Zábradlie ochodze je z ohýbanej pásoviny 60/12mm. Táto časť ochodze je nefunkčná.

Posledná veľká rekonštrukcia hradobného a parkánového múru prebehla v 2.etapách – od polovice 70-tych až do začiatku 90-tych rokov minulého storočia. Rekonštrukcia prebehla v rámci stavby „I. a II.etapa mestského opevnenia hradobného a parkánového múru“. I.etapa rekonštrukcie (od Kapitulskej ulice po Esterházyho palác) bola daná do užívania v roku 1992 na základe Kolaudačného rozhodnutia č.j.: OUŽP

č.2728/1991-92/A/38/H zo dňa 2.4.1992, vydaného Obvodným úradom životného prostredia Bratislava I (právoplatnosť nadobudlo dňa 15.5.1992).

II.etapa rekonštrukcie (od štítu Esterházyho paláca po štít objektu Kapitulská č.1) bola daná do užívania v roku 1992 na základe Kolaudačného rozhodnutia č.j.: OUŽP č.2728/1991-92-Ja/B/37/H zo dňa 21.4.1992, vydaného Obvodným úradom životného prostredia Bratislava I. Počas vykonanej rekonštrukcie bola zabudovaná značná časť nového muriva – pri parkánovom múre: od úrovne terénu parkánu, pri hradobnom múre – v rôznom rozsahu. Zo strany Dómu sv.Martina nové štítové časti oboch múrov, pri hradobnom múre od úrovne ochodze, prevažná časť hradobného múru pri Baxovej veži (včítane múru zo strany Kapucínskej ulice). V rámci rekonštrukcie boli vybudované nové veže – Nová, Malá a Vtáčia veža. Zároveň bola vybudovaná terasa v Úzkej ulici – pri Vtáčej veži a terasa pri Baxovej veži. Ďalej boli vybudované rozvody dažďovej kanalizácie, rozvody osvetlenia hradobného a parkánového múru. Po roku 1992 bola rekonštruovaná Baxova veža, boli namontované mreže na prístupoch do priestorov hradobného a parkánového múru.

Zostatkovú životnosť hradobného múru odhadujem na 100 rokov, pričom vychádzam z predpokladu, že hradobný múr bude vždy opravovaný v rozsahu, ktorý zabráni jeho podstatnej devastácii-spadnutiu. Potom celková predpokladaná životnosť múru bude 370 rokov, pričom za začiatok vybudovania uvažujem rok 1744. Odhadujem, že v roku 1744 bola už vybudovaná podstatná časť hradobného múru v takej podobe, v akej sa hradobný múr začal rekonštruovať v 80-tych a 90-tych rokoch minulého storočia (vychádzajúc z úvahy, že keď nastalo jeho poškodenie, následne došlo k jeho obnove). Podľa poznatkov z obhliadok ako aj informácií poskytnutých pracovníčkou GIB-u Bratislava, bola v rámci spomínanej rekonštrukcie doplnená značná časť hradobného muriva a vybudované nové hradobné a parkánové veže.

Pri obhliadke som konštatoval niektoré stavebno-technické nedostatky, ktoré v súčasnosti nemajú podstatný vplyv na predpokladanú zostatkovú životnosť-vid'. fotodokumentácia.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek:

$(2,30+2,0)/2 \cdot (10,40+8,65)/2 \cdot 5,95+0,70 \cdot 2,80 \cdot 5,95+2,15 \cdot 82,70 \cdot 8,20+(1,14+1,18)/2 \cdot 3,80 \cdot 8,20+0,70 \cdot (2,80+2,90)/2 \cdot (82,70-7,80)+2,15 \cdot (7,05+17,25+5,03+3,64) \cdot (8,20+7,20)/2+0,70 \cdot 2,90 \cdot (32,97-2,70)+1,50 \cdot 47,95 \cdot 6,40+2,15 \cdot 15,15 \cdot 47,45+1,42 \cdot 7,84 \cdot 10,85+(17,91-2,33) \cdot 13,85 \cdot 0,90+6,58 \cdot 11,0 \cdot 0,90+(8,08 \cdot 5,0+3,26 \cdot 1,50) \cdot 7,50 = 5110,05 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kamenný hradobný múr	1744	270	100	370	72,97	27,03

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5110,05 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,227 \cdot 1,15$	584 338,73
Technická hodnota	27,03 % z 584 338,73 €	157 946,76

2.2.6 Kamenný parkánový múr

Nová veža uhorská-je súčasťou parkánového múru.

Veža je prístupná z priestoru parkánu, je pokračovaním parkánového múru. Veža bola generálne zrekonštruovaná v rámci stavby „II. etapa mestského opevnenia hradobného a parkánového múru“. Koruna veže je vytvorená z licovej mrazuvzdornej tehly, pri zábradlí veže je murivo tehlové hr. 60cm, pri úpätí je murivo už kamenné hr. 90cm (tehlové murivo od koruny veže postupne prechádza ku úpätiu veže do zmiešaného až napokon do čisto kamenného muriva).

Parkánový múr bol v rámci stavby „I. a II. etapa mestského opevnenia hradobného a parkánového múru“ podstatne zrekonštruovaný - bolo dobudované nové kamenné murivo (so strieľkami) od úrovne parkánu - viď. fotodokumentácia. Parkánový múr je v prevládajúcej hrúbke nad terénom 0,75 až 0,80m, premenlivej výšky v úrovni parkánu od cca 2,40 do 3,0m. Pri obhliadke som konštatoval niektoré stavebno-technické nedostatky, ktoré v súčasnosti nemajú podstatný vplyv na predpokladanú zostatkovú životnosť - viď. fotodokumentácia.

Úvaha o zostatkovej životnosti, ako aj celkovej predpokladanej životnosti je rovnaká ako u hradobného múru.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)

Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek:

$1,15 \cdot 7,15 \cdot 3,45 \cdot 0,5 + 0,65 \cdot 7,15 \cdot 3,95 + 0,75 \cdot 19,78 \cdot 5,10 + 0,85 \cdot (3,90 + 6,05) / 2 \cdot 48,35 + 0,75 \cdot 17,25 \cdot 7,55 + 0,75 \cdot 49,85 \cdot 7,60 + 0,75 \cdot 33,85 \cdot 6,20 = 851,89 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kamenný parkánový múr	1744	270	100	370	72,97	27,03

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$851,89 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,227 \cdot 1,15$	97 414,37
Technická hodnota	$27,03 \% \text{ z } 97 414,37 \text{ €}$	26 331,10

2.2.7 Kanalizácia-rozvody I

Kanalizácia-vetva A:

Do užívania bola daná v roku 1992.

Jedná sa o dažďovú kanalizáciu. Odvádza dažďové vody zo spevnenej plochy, ktorá sa nachádza medzi hradobným a parkánovým múrom. Vetva bola budovaná v 2 etapách. Dažďové vody sú odvádzané do kanalizácie cez typové kameninové vpuste, opatrené štvorcovými liatinovými mrežami. Na trase vetvy je situovaných 9 vpustí. Okrem vpustí sa na trase nachádzajú revízne šachty - v počte 6 ks, prevedené zo ŽB prefabrikovaných skruží Ø 100cm, opatrených liatinovými kruhovými poklopmi Ø 65cm. Kanalizácia je prevedená z kameninových rúr Ø 150 a Ø 125. Celková dĺžka 178,0m + 9,30m. Revízne šachty majú hĺbku v priemere 2,50 až 3,0m.

Kanalizácia-vetva B:

Do užívania bola daná v roku 1992.

Jedná sa o dažďovú kanalizáciu. Odvádza dažďové vody zo spevnenej plochy v Úzkej ulici (priestor medzi hradobným múrom a Bohosloveckou fakultou). Na trase je 6 ks dažďových vpustí a 2 ks revíznych šacht.

Kanalizácia je prevedená z kameninových rúr Ø 125. Celková dĺžka 83,50m+4,20m. Revízne šachty majú hĺbku v priemere 3,0m.

Kanalizácia-Kapitulská ul.:

Do užívania bola daná v roku 1992.

Jedná sa o dažďovú kanalizáciu pod terasou-vstup z Kapitulskej ulice. Konštrukčné prevedenie obdobné ako u kanalizácie-vetva A resp. vetva B.

Kanalizácia je prevedená z kameninových rúr Ø125-dĺžka 20,0m. Z revíznej šachty je kanalizácia napojená na rozvod mestskej kanalizácie-situovanej na Kapitulskej ulici- kameninové rúry Ø150-dĺžka 8,0m. Na trase kanalizácie sú situované 2 uličné vpuste.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $178+83,50+4,20+20,0 = 285,7 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia-rozvody I	1992	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$285,7 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,227 * 1,15$	22 345,87
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 22\,345,87 \text{ €}$	14 151,64

2.2.8 Vonkajšie osvetlenie-rozvody

Vonkajšie osvetlenie hradobného múru bolo dané do užívania v roku 1992. Pozostáva z kábelových rozvodov, uložených v zemi a stenových osvetľovacích telies. Kábelové rozvody sú prevedené káblami AYKY 4B*25mm². Osvetlenie je napájané z elektrického rozvádzača, zabudovaného v stene Bohosloveckej fakulty.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
 Položka: 7.6.c) kábelová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $335/30,1260 = 11,12 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $170,0*2*1,2 = 408 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie-rozvody	1992	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	408 bm * 11,12 €/bm * 2,227 * 1,15	11 619,38
Technická hodnota	45,00 % z 11 619,38 €	5 228,72

2.2.9 Betónový parkánový múr

Betónový parkánový múr bol vybudovaný pri rekonštrukcii parkánového múru. Do užívania bol daný v roku 1992 v rámci stavby „I. etapa mestského opevnenia hradobného a parkánového múru“. Situovaný je na konci parkánu-zo strany Kapucínskej ulice.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické
 Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $3,03*0,45*6,20 = 8,45 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónový parkánový múr	1992	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,45 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,227 * 1,15$	1 117,10
Technická hodnota	78,00 % z 1 117,10 €	871,34

2.2.10 Vonkajšie schody I

Vonkajšie schody I-jedná sa o schody v priestore medzi párkanovým a hradobným múrom, schody sú prevedené zo žulového masívu. Slúžia na prekonávanie výškových rozdielov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.5. Žulové stupne - kladené do piesku
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $695/30,1260 = 23,07 \text{ €/bm}$ stupňa
 Počet merných jednotiek:
 $23*(3,59+4,43)/2+13*(4,68+4,90)/2+6*4,72+2*3,05+11*(3,90+3,95)/2+2*2,44+7*4,65 = 269,53 \text{ bm}$ stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody I	1992	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	269,53 bm stupňa * 23,07 €/bm stupňa * 2,227 * 1,15	15 924,76
Technická hodnota	56,00 % z 15 924,76 €	8 917,87

2.2.11 Vonkajšie schody II

Vonkajšie schody II-jedná sa o schody na Vtáčiu vežu. Na realizáciu vydané stavebné povolenie č.j.Výst.2093/82-JA zo dňa 30.8.1982 Odborom VaÚP ObNV Bratislava I. Užívanie bolo povolené kolaudačným rozhodnutím č.j.OUŽP č.2728/1991-92-Ja/B/37/H zo dňa 21.4.1992. Prevedenie-betónová schodnica, na ktorú sú pripevnené stupnice z dubového masívu na oceľových konzolách. Schody majú 2 betónové podesty, na ktorých je podlaha z dubového masívu. Šírka schodov-1,28m, dĺžka podestu-1,20m. Počet stupňov-29. Schody vykazujú značný stupeň opotrebenia. Na základe tejto skutočnosti posudzujem zostatkovú životnosť.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $605/30,1260 = 20,08$ €/bm stupňa
 Počet merných jednotiek: $29*1,28+8*1,28 = 47,36$ bm stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody II	1992	22	8	30	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	47,36 bm stupňa * 20,08 €/bm stupňa * 2,227 * 1,15	2 435,53
Technická hodnota	26,67 % z 2 435,53 €	649,56

2.2.12 Kanalizácia-rozvody II

Kanalizácia-rozvody II-popis je uvádzaný v časti "Kanalizácia-rozvody I". Jedná sa o kanalizáciu, vybudovanú v rámci terasy, situovanej na dotyku s ulicou Na vršku.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $9,30+8,0 = 17,3 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia-rozvody II	1992	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,3 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,227 * 1,15$	1 559,13
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 1\,559,13 \text{ €}$	987,40

2.2.13 Kanalizácia-vpuste

Kanalizácia-vpuste-popis je uvádzaný v časti "Kanalizácia-rozvody I".

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
 Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: $(9+6+2)*0,25 = 4,25 \text{ Ks}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia-vpuste	1992	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,25 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,227 * 1,15$	3 305,83
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 3\,305,83 \text{ €}$	2 093,58

2.2.14 Kanalizácia-revízne šachty

Kanalizácia-revízne šachty-popis je uvádzaný v časti "Kanalizácia-rozvody I".

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
 Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 9 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia-revízne šachty	1992	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,227 * 1,15$	7 000,58
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 7\,000,58 \text{ €}$	4 433,47

2.2.15 Oporné múry terasy

Jedná sa o ŽB oporné múry, vybudované v priestore terasy - pri Baxovej veži. Oporné múry sú súčasťou konštrukčného systému jednopodlažnej otvorenej terasy, umožňujúcej komunikačné prepojenie-prístup z ulice Na vršku resp. Kapitulskej ulice do priestoru parkánu-zo strany Staromestskej ulice.

Rozmery 1.múru: nad terénom -hrúbka-0,40m,dĺžka-10,97m,výška-3,06m

hrúbka-0,30m,dĺžka-1,10m, výška-3,06m

Rozmery 2.múru: nad terénom-hrúbka-0,50m,dĺžka-14,60m,výška-4,16m,
 pod terénom-hrúbka-0,85m,dĺžka-14,60m,výška-2,15m

Do užívania boli dané v rámci stavby „I.etapa mestského opevnenia hradobného a parkánového múru“.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické
 Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $0,40*10,97*3,06+0,30*1,10*3,06+0,50*14,60*4,16+0,85*14,60*2,15 = 71,49 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry terasy	1992	22	48	70	31,43	68,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$71,49 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,227 * 1,15$	9 451,08
Technická hodnota	$68,57 \% \text{ z } 9 451,08 \text{ €}$	6 480,61

2.2.16 Spevnené plochy I

Spevnené plochy I: jedná sa o priestor medzi párkanovým a hradobným múrom. Povrch: dlažba z vymývaného kameňa priemeru 3cm v cementovej malte, na spevnenom podklade. Do užívania boli dané v roku 1992.

-podesta: dĺžka – 3,75m, šírka – $(4,43+4,68)/2 * 3,75$

-od schodov po malú vežu: dĺžka $-13,03+2,35+25,47 = 40,85\text{m}$

$40,85 * (4,90+5,10+5,13)/3$

-malá veža: dĺžka -7,50m

$7,50 * (5,13+1,12+4,49)/3$

- od malej veže po vtáčiu vežu: dĺžka -26,04 m

$26,04 * (4,49+3,25+3,72)/3$

- od vtáčej veže k Baxovej veži:

$(17,25+5,03+3,64) * (4,17+4,23+4,72)/3 + (47,95-1,74) * (4,72+4,96+3,89+3,81)/4 + 33,85 * (3,92+5,23+3,03)/3$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.b) Terazzové dlaždice - kladené do malty
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:

$(4,43+4,68)/2 * 3,75 + 40,85 * (4,90+5,10+5,13)/3 + 7,50 * (5,13+1,12+4,49)/3 + 26,04 * (4,49+3,25+3,72)/3 + (17,25+5,03+3,64) * (4,17+4,23+4,72)/3 + (47,95-1,74) * (4,72+4,96+3,89+3,81)/4 + 33,85 * (3,92+5,23+3,03)/3 = 800,99 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy I	1992	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$800,99 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,227 * 1,15$	35 406,74
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 35 406,74 \text{ €}$	19 827,77

2.2.17 Spevnené plochy II

Spevnené plochy II - dlažba z dlažbových kociek 10/10 cm. Jedná sa o plochy v Úzkej ulici a v časti parkánu - v úseku pred Esterháziiovským palácom.

Výmera- $2,37\text{m} * 3,95\text{m} + (33,82\text{m} - 0,54\text{m} - 1,27\text{m}) * 2,44\text{m} + (1,27\text{m} + 30,71\text{m} + 4,24\text{m}) * (4,63\text{m} + 5,29\text{m})/2 + 3,92\text{m} * 4,11\text{m} + 0,54\text{m} * 2,36\text{m} + (3,93\text{m} + 5,13\text{m})/2 * 29,84\text{m} - 1,83\text{m} * 2,46\text{m} - (2,31\text{m} + 2,14\text{m})/2 * 2,68\text{m} - (1,90\text{m} + 1,86\text{m})/2 * 4,90\text{m}$. Do užívania boli dané v roku 1992.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
 Položka: 8.4.d) Dlažobné kocky - mozaika, 60 mm - kladené do malty
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,37 \cdot 3,95 + (33,82 - 0,54 - 1,27) \cdot 2,44 + (1,27 + 30,71 + 4,24) \cdot (4,63 + 5,29) / 2 + 3,92 \cdot 4,11 + 0,54 \cdot 2,36 + (3,93 + 5,13) / 2 + 29,84 - 1,83 \cdot 2,46 - (2,31 + 2,14) / 2 + 2,68 - (1,90 + 1,86) / 2 + 4,90 = 400 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy II	1992	22	48	70	31,43	68,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$400 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 16,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,227 \cdot 1,15$	16 667,31
Technická hodnota	$68,57 \% \text{ z } 16 667,31 \text{ €}$	11 428,77

2.2.18 Spevnené plochy III

Spevnené plochy III-terasa-bočný vstup do vtácej veže - dlažba betónová 40/60 cm. Plocha- $14,36\text{m} \cdot 9,75\text{m} + (6,50\text{m} - 2,38\text{m}) \cdot 5,72\text{m}$. Dané do užívania v roku 1992.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $14,36 \cdot 9,75 + (6,50 - 2,38) \cdot 5,72 = 163,58 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy III	1992	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	163,58 m ² ZP * 13,28 €/m ² ZP * 2,227 * 1,15	5 563,48
Technická hodnota	63,33 % z 5 563,48 €	3 523,35

2.2.19 Vonkajšie osvetlenie-osvetľovacie telesá I

Vonkajšie osvetlenie-osvetľovacie telesá I je prevedené z 13 ks atypických svietidiel, osadených na vonkajšej strane hradobného múru (zo strany parkánu).

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
 Položka: 7.6.g) svietidlo parkové samostatne stojace
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4025/30,1260 = 133,61 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: $13 * 0,6 = 7,8 \text{ Ks}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie-osvetľovacie telesá I	1992	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,8 \text{ Ks} * 133,61 \text{ €/Ks} * 2,227 * 1,15$	2 669,02
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 2 669,02 \text{ €}$	1 201,06

2.2.20 Vonkajšie osvetlenie-osvetľovacie telesá II

Vonkajšie osvetlenie-osvetľovacie telesá II je prevedené z 19 ks typizovaných svietidiel, osadených na vnútornej strane hradobného múru (zo strany Bohosloveckej fakulty).

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
 Položka: 7.6.g) svietidlo parkové samostatne stojace
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4025/30,1260 = 133,61 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: $19 * 0,2 = 3,8 \text{ Ks}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Vonkajšie osvetlenie- osvetľovacie telesá II	1992	22	18	40	55,00	45,00
---	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,8 \text{ Ks} * 133,61 \text{ €/Ks} * 2,227 * 1,15$	1 300,29
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 1\,300,29 \text{ €}$	585,13

2.2.21 Ochodza hradobného múru**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $61,0 * 1,10 = 67,1 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,227$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ochodza hradobného múru	1992	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$67,1 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,227 * 1,15$	7 129,91
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 7\,129,91 \text{ €}$	3 208,46

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Vtáčia veža	129 824,19	106 027,42
Malá veža	30 800,55	25 154,81
Terasa	43 459,15	29 799,94
Plot I	6 595,72	4 177,07
Plot II	456,38	289,03
Zábradlie hradobného múru	2 481,46	1 116,66
Mreže	7 596,38	5 469,39
Kamenný hradobný múr	584 338,73	157 946,76
Kamenný parkánový múr	97 414,37	26 331,10
Kanalizácia-rozvody I	22 345,87	14 151,64
Vonkajšie osvetlenie-rozvody	11 619,38	5 228,72
Betónový parkánový múr	1 117,10	871,34

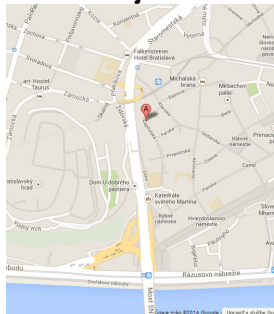
Vonkajšie schody I	15 924,76	8 917,87
Vonkajšie schody II	2 435,53	649,56
Kanalizácia-rozvody II	1 559,13	987,40
Kanalizácia-vpuste	3 305,83	2 093,58
Kanalizácia-revízne šachty	7 000,58	4 433,47
Oporné múry terasy	9 451,08	6 480,61
Spevnené plochy I	35 406,74	19 827,77
Spevnené plochy II	16 667,31	11 428,77
Spevnené plochy III	5 563,48	3 523,35
Vonkajšie osvetlenie-osvetľovacie telesá I	2 669,02	1 201,06
Vonkajšie osvetlenie-osvetľovacie telesá II	1 300,29	585,13
Ochodza hradobného múru	7 129,91	3 208,46
Celkom:	1 046 462,94	439 900,91

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť "Hradobný a parkánový múr" je situovaný v užšom centre mesta, v susedstve Dómu sv. Martina a Staromestskej ulice-považovanej za rušnejšiu komunikáciu. Prístup k nehnuteľnosti je riešený z ulíc Na vršku a Kapitulskej.

Poloha objektu na ul. Nábr. arm. gen. L. Svobodu, v Bratislave - m.č. Staré Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzovaná stavba v súčasnosti nie je prístupná pre verejnosť. V predošlom období bola využívaná na turistické účely.

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

Posudzovanú nehnuteľnosť pre nevyhovujúci technický stav niektorých konštrukcií nie je možné v súčasnosti využívať pre účely, pre ktoré bola v 80-tych rokoch zrekonštruovaná. Z geometrického plánu číslo 39/2013 vo veci zamerania skutočného stavu hradobného a parkánového múru vyplýva, že časť telesa hradobného múru bola pričlenená do parc. č. 437/1 - Esterháziiovský palác.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100

II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

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.	0,070	13	0,91
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	2,100	30	63,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,400	7	9,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,400	6	8,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	10	21,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				

	nehnutelnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,385	4	1,54
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	204,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 204,54 / 180$	1,136
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 439\,900,91 \text{ €} * 1,136$	499 727,43 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

499 727,43 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

0,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Vtáčia veža	120 447,15
Malá veža	28 575,86
Terasa	33 852,73
Plot I	4 745,15
Plot II	328,34
Zábradlie hradobného múru	1 268,53
Mreže	6 213,23
Kamenný hradobný múr	179 427,52
Kamenný parkánový múr	29 912,13
Kanalizácia-rozvody I	16 076,26
Vonkajšie osvetlenie-rozvody	5 939,83
Betónový parkánový múr	989,84
Vonkajšie schody I	10 130,70
Vonkajšie schody II	737,90
Kanalizácia-rozvody II	1 121,69
Kanalizácia-vpuste	2 378,31
Kanalizácia-revízne šachty	5 036,42
Oporné múry terasy	7 361,97
Spevnené plochy I	22 524,35
Spevnené plochy II	12 983,08
Spevnené plochy III	4 002,53
Vonkajšie osvetlenie-osvetľovacie telesá I	1 364,40
Vonkajšie osvetlenie-osvetľovacie telesá II	664,71
Ochodza hradobného múru	3 644,81
Spolu VŠH	499 727,43
Zaokrúhlená VŠH spolu	500 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 500 000,00 €

Slovom: Päťstotisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 26.3.2014

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Listy vlastníctva
5. Kolaudačné rozhodnutia
6. Geometrický plán zamerania stavby
7. Pôdorysy, rezy, pohľady
8. Fotodokumentácia
- 9 . Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 25/2014 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.25/2014.

Ing. Peter Kapusta