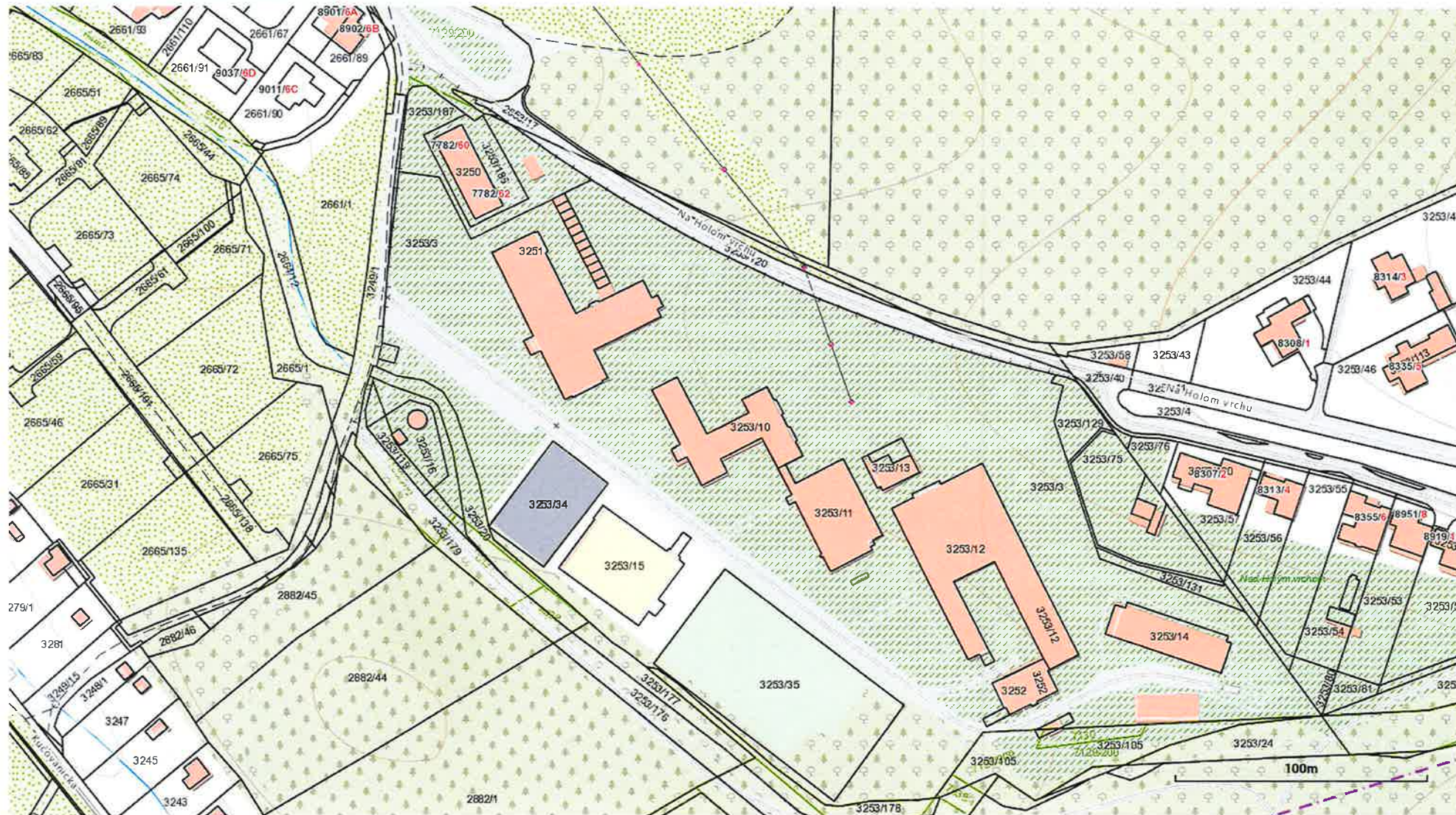


SOU Energetické

Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Záhorská Bystrica > k.ú. Záhorská Bystrica



Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
telefón: 0903 756 213

Zadávateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. OTS2002447 SNM/20/087/MR, zo dňa 10.9.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 58/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k.ú. Záhorská Bystrica, areál bývalého SOU energetického, pozemkov C KN p.č. 3251, 3252, 3253/9-14,19,22,26,38 64-74, LV č. 4526, novovytvorených pozemkov p.č. 3253/212,213,214 vzniknutých podľa GP č. 40/2020 odčlenením od pozemku C KN p.č. 3253/3 a stavieb zapísaných na LV č. 4526 spolu so všetkým príslušenstvom za účelom zámeny nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 218 (107)
Počet vyhotovení: 2x+1x archív znalca

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je:

- **stavby areálu bývalého SOU energetického zapísaných na LV č. 4526 (stavba internátu, školy, telocvične, dielní, garáže pre autobusy, individuálnych garáží) spolu so všetkým príslušenstvom**
- **pozemky C KN p.č. 3251, 3252, 3253/9-14,19,22,26,38 64-74, LV č. 4526,**
- **novovytvorené pozemky p.č. 3253/212,213,214 vzniknutých podľa GP č. 40/2020 odčlenením od pozemku C KN p.č. 3253/3**

1.2 Účel znaleckého posudku: právny úkon - uzatvorenie zámennej zmluvy.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 17.8.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 17.8.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS2002447 SNM/20/087/MR, zo dňa 10.9.2020.
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby "Dielne SOU Záhorská Bystrica", vydané ONV Bratislava IV - Odbor výstavby a územného plánovania, pod č.j.: Výst. 326/457/82/H/6, zo dňa 10.12.1982 bez vyznačenej právoplatnosti
- Kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby "Prefabrikované garáže Elektrovod - Záhorská Bystrica", vydané ONV Bratislava IV - Odbor výstavby a územného plánovania, pod č.j.: Výst. 326/336/84/H/12, zo dňa 30.03.1984, právoplatnosť nadobudlo dňa 17.05.1984
- Doklad o veku stavieb a príslušenstva: Zoznam inventarizácie - zaradenie stavieb do evidencie majetku zo dňa 17.9.2020.
- Územnoplánovacia informácia - súborná žiadosť, č.j. MAGS OOUPD 55018/2020-387878 zo dňa 17.8.2020.
- Geometrický plán č. 40/2020 na oddelenie pozemkov parc.č. 3253/212-215 v k.ú. Záhorská Bystrica, vyhotovený firmou Niologik, s.r.o., Miletičova 49, Bratislava, úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pod č.G1-1421/2020, zo dňa 22.7.2020, Ing. Monika Vlčková
- Čiastočná projektová dokumentácia - archív správcu, prevažne neoverená stavebným úradom, v rozsahu pôdorysy podlaží objektov, rezy, situácia s IS, situácia areálu, zameranie stavby CO krytu - podzemné podlažie telocvične.

b) Získané znalcom :

- Kópia z katastrálnej mapy- informatívna vytvorená z verejného portálu www.katasterportal.sk, zo dňa 30.8.2020.
- List vlastníctva č. 4526, zo dňa 30.8.2020, informatívny, vytvorený z verejného portálu katastra nehnuteľností www.katasterportal.sk, údaje platné k 27.8.2020.
- Záznam z obhliadky pozemkov zo dňa 17.8.2020 - fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.
- Analýza verejne prístupných kúpnych zmlúv: <https://visit.bratislava.sk/>
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk, www.komoraznalcov.sk

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

- v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001 - výber rozpočtových ukazovateľov.
- Technicko-hospodárske ukazovatele, Ing. Juraj Nagy, PhD, US, s.r.o. ISBN 978-80-970019-4-0, Bratislava 2016 - výber rozpočtových ukazovateľov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 49/2001 Z.Z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších zmien a doplnení
- Ilavský, M. - Nič, M. - Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.pamiatky.sk, https://visit.bratislava.sk/vismo/zobraz_dok.asp?pl=63800&id_ktg=1015&tzv=1&pocet=25&stranka=1, www.komoraznalcov.sk

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení častí, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kanceláriami na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obštavaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obštavaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického

stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Základná životnosť stavby (ZZ) - rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) - rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Nedokončené a poškodené stavby

Nedokončenými stavbami sa rozumejú rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri poškodených stavbách. Za poškodenie sa nepovažuje fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávacia metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor - súčasný technický stav.

Porovnávacia metóda

Pri výpočte stavieb sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah

medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Pre stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} [€],$$

kde:

TH - technická hodnota stavby [€],

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Kombinovaná metóda je kombináciou technickej a výnosovej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Metóda polohovej diferenciacie pozemkov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky^{a)} mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M - výmera pozemku v m²

V \dot{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

V \dot{H}_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]},$$

kde:

- k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)

- k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

- k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie objektívizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : zadávateľ žiada stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti areálu v rozsahu grafického vyjadrenia na situačnom pláne (bez stavieb ihrísk, plavárne a príslušenstva k nim, bez pozemkov pod týmito stavbami).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii relevantné preukázateľné podklady pre porovnávanie (budovy školských zariadení, internátov, dielní bez možnosti užívania v súčasnom technickom stave, bez funkčnosti médií). Ponuky obdobných budov v Bratislave s obdobným vybavením a štandardom sa v realitných portáloch nenachádzajú, k zrealizovaným predajom - zmluvám - nemám prístup, zverejnené zmluvy na str. hl.m. SR Bratislava sa k týmto typom stavieb nenachádzajú. Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektívne vystihuje technický stav a vybavenie nehnuteľnosti ako aj jej polohu v rámci dotknutého územia.

Všeobecná hodnota nie je počítaná kombinovanou metódou, ktorá je kombináciou technickej a výnosovej hodnoty stavieb, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá v danom technickom stave nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu s možnosťou využitia na komerčné účely (odpojená od dodávky médií, v nevyhovujúcom technickom stave v zmysle požiadaviek na stavby, ktoré vyplývajú zo stavebného zákona - zatekanie, poruchy strešného pláštia...).

V čase ohodnotenia nie je prenajatá, nieje užívaná na určený účel cca od roku 2009.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

Rozpočtový ukazovateľ jednotlivých stavieb a stavebných objektov je vytvorený na mernú jednotku, podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Konštrukcie s koeficientom štandardu na úrovni 1,0 sa považujú za štandardne vyhotovené, koeficient menší alebo väčší ako 1,0 vyjadruje konštrukcie v podštandardnom alebo nadštandardnom vyhotovení.

Výber RU je vykonaný podľa určeného využívania jednotlivých budov a príslušenstva.

ZATRIEDENIE STAVBY

Objekty sú pre stanovenie východiskovej hodnoty zatriedené podľa triednika stavebných objektov na základe zistení počas obhliadky, materiálovej charakteristiky a prevažujúceho účelu pôvodného využívania. Na základe zatriedenia podľa triednika JKSO a KS je pre stanovenie odhadu východiskovej hodnoty vybratý rozpočtový ukazovateľ.

Avšak pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení časť, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kancelárskymi, školské zariadenie a telocvičňa, zariadenie telocvične k škole a pod.), je východisková hodnota stanovená osobitne pre jednotlivé časti a pri stanovení odhadu všeobecnej hodnoty zlúčená ako súčet ohodnotení jednotlivých častí.

Koeficient cenovej úrovne:

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch

pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

2,629 (IV/1996 až II/2020) v zmysle triedenia KS číslo 112 (pre odbor 800 v zmysle JKSO) prameň - ŠÚ SR, Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovaných v stavebníctve SR za 2. štvrtrok 2020.)

Koeficient územného vplyvu:

1,05 (poloha je v meste Bratislava IV, v okrajovej časti hl.m. SR, s vybudovanou infraštruktúrou, na okraji existujúcej zástavby, v bežných nárokoch na podmienky výstavby a zariadenie staveniska)

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

K dispozícii boli poskytnuté doklady preukazujúce vek stavieb. Zadávatel poskytol dve kolaudačné rozhodnutia - k výstavbe dielni s administratívnou časťou budovy a k výstavbe individuálnych garáží v počte 8. ks. Zároveň zadávateľ poskytol ako doklad o veku stavieb a príslušenstva: Zoznam inventarizácie - zaradenie stavieb do evidencie majetku zo dňa 17.9.2020.

Opotrebenie vo výpočte uvažujem lineárne, životnosť stanovujem odborným odhadom vzhľadom k technickému stavu stavieb na spodnej úrovni odporúčaného intervalu Metodikou USI Žilina. Objekty sú v pôvodnom konštrukčnom stave a vyhotovení, vykonané boli počas užívania základné opravy a základná údržba. V čase obhliadky sú neudržiavané, mimo prevádzky a využívania od roku 2009, zaznamenané sú stopy po zatečení až zamokrení stropných konštrukcií, zvislých nosných a obvodových konštrukcií - prvky dlhodobej životnosti. Poškodené sú aj prvky krátkodobej životnosti - podlahy, omietky sociálne zariadenia a ich vybavenie, okná, dvere a pod. Poškodenie je vyjadrené odhadom v %-tuálnom hodnotení jednotlivých stavebných prvkov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b 1.) List vlastníctva č. 4526 (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

V zmysle predloženého LV č. 4526 zo dňa 30.8.2020 sa jedná o nehnuteľnosť, ktorá je situovaná obci Bratislava - Mestská časť Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, v katastrálnom území Záhorská Bystrica, zapísaná v evidencii katastra nehnuteľností nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Časť A: Majetková podstata

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	právný vzťah	Umiest. pozemku
3251	1781	Zastavané plocha a nádvoria	16		2
3252	321	Zastavané plochy a nádvoria	16		2
3253/3	33477	Zastavané plochy a nádvoria	18		2
3253/9	18	Zastavané plochy a nádvoria	16		2
3253/10	1083	Zastavané plochy a nádvoria	16		2
3253/11	951	Zastavané plochy a nádvoria	16		2
3253/12	2442	Zastavané plochy a nádvoria	16		2
3253/13	186	Zastavané plochy a nádvoria	16	5	2
3253/14	710	Zastavané plochy a nádvoria	16		2
3253/19	39	Zastavané plochy a nádvoria	17		2
3253/22	14	Zastavané plochy a nádvoria	17		2
3253/26	34	Zastavané plochy a nádvoria	17		2
3253/38	85	Zastavané plochy a nádvoria	18		2
3253/64	19	Zastavané plochy a nádvoria	16		2
3253/65	18	Zastavané plochy a nádvoria	16		2
3253/66	18	Zastavané plochy a nádvoria	16		2
3253/67	18	Zastavané plochy a nádvoria	16		2
3253/68	19	Zastavané plochy a nádvoria	16		2

3253/69	19	Zastavané plochy a nádvoría	16		2
3253/70	18	Zastavané plochy a nádvoría	16		2
3253/71	18	Zastavané plochy a nádvoría	16		2
3253/72	18	Zastavané plochy a nádvoría	16		2
3253/73	18	Zastavané plochy a nádvoría	16		2
3253/74	18	Zastavané plochy a nádvoría	16		2

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3253/ 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4042.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku: 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Kód právneho vzťahu: 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku.

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. Nehn.	Umiestnenie stavby
4014	3253/ 64	7	garáž		1
4015	3253/ 65		garáž		1
4016	3253/ 66		garáž		1
4017	3253/ 67		garáž		1
4018	3253/ 68		garáž		1
4019	3253/ 69		garáž		1
4020	3253/ 9		garáž		1
4021	3253/ 70		garáž		1
4022	3253/ 71		garáž		1
4023	3253/ 72		garáž		1
4024	3253/ 73		garáž		1
4025	3253/ 74		garáž		1
7814	3251	11	internát		1
7814	3252	11	kotolňa		1
7814	3253/ 10	11	škola s telocvičňou		1
7814	3253/ 11	11	škola s telocvičňou		1
7814	3253/ 12	11	dielne		1
7814	3253/ 14	11	garáže		1

Legenda:

Kód druhu stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby: 1 - Stavby postavené na zemskom povrchu.

Poradové číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Žiadosť č. 4793/2002 zo dňa 9.12.2002 o zápis delimitačného protokolu - Vz 252/03
- Žiadosť č. 8788/2003 zo dňa 20.10.2003 o zápis stavieb a GP č. 234-098/2003 - Vz 833/03
- Žiadosť č. ORGSM 76/69/2004 zo dňa 4.11.2004 o zápis delimitačného protokolu - Vz174/05
- Žiadosť č. 100123/2006-SEM/66 zo dňa 24.08.2006 o zápis delimitačného protokolu zo dňa 24.08.2006 - Z 1908/06 - Vz 774/07

Časť C: Ťarchy

- Vecné bremeno spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na parcelách a stavbe internát so súpis. č. 7814 na parc. č. 3251 podľa § 66 ods.1 písm. a) , zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech oprávneného RadioLAN, spol. s.r.o. IČO: 35892641, Z-13284/18.
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č.35735325-197/2012 na pozemku s parcelným číslom 3253/13, 3253/38, 3253/3, 3253/120, 3253/121, 3253/23 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22kV VN linka č.212 na trase BA TC2 - Rz Stupava, Z-21424/12
- Záonné vecné bremeno v zmysle § 11 a § 43 zák.č. 251/2012 Z.z. o energetike zodpovedajúce právu vstupu na pozemky registra C KN parc.č. 3253/3, 3253/38, 3253/120, 3253/187 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti a právu zriaďovať na uvedených pozemkoch elektrické vedenia a elektroenergetické zariadenia distribučnej sústavy v súlade s GP ov.č. 2687/2017 z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy v prospech vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia spoločnosť Západoslvenská distribučná, a.s. (IČO:36361518), Z-23694/2017 - Vz 104/18

Iné údaje:

- Žiadosť o zápis zmeny adresy sídla - Vz 1388/06
- GP č. 201/2005, GP č. 39/06 - Vz 774/07
- Zápis GPč.236/2005, Z-2064/11
- Oprava kódu využitia pozemku parc.č.3253/131 - R 2908/16;
- Žiadosť o zápis GP č.181/2016 úradne overený pod č.38/2017 zo dňa 19.01.2017 na oddelenie pozemkov parc.č.3253/186, 3253/187, R-588/2017.

Poznámka:

Bez zápisu.

b 2.)Geometrický plán č. 40/2020 (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

Zároveň bol ako doklad k vlastníckym právam poskytnutý Geometrický plán č. 40/2020 na oddelenie p.č. 3253/212-215, zo dňa 1.7.2020, vyhotovil Niologik, s.r.o, overený v konaní dňa 22.7.2020, pod č. G1-1421/2020, úradne overila Ing. Monika Vlčková, ktorý výkazom výmer deklaruje nasledovné (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

Doterajší stav:

- LV č. 4526 parc.č. 3253/3 výmera 33477 m2, druh pozemku - zastavaná plocha

Nový stav:

- parc.č. 3253/3 výmera 19884 m2, druh pozemku - zastavaná plocha, kód druhu pozemku 18, vlastník doterajší
- parc.č. 3253/212 výmera 6320 m2, druh pozemku - zastavaná plocha, kód druhu pozemku 18, vlastník doterajší
- parc.č. 3253/213 výmera 2056 m2, druh pozemku - zastavaná plocha, kód druhu pozemku 18, vlastník doterajší
- parc.č. 3253/214 výmera 440 m2, druh pozemku - zastavaná plocha, kód druhu pozemku 18, vlastník doterajší

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

18 - pozemok, na ktorom je dvor

Stav právny je totožný s registrom "C" KN.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná znalcom a správcom objektu p. Pernišom dňa 17.8.2020. Súčasťou obhliadky bolo preverenie súladu poskytnutej čiastočnej projektovej dokumentácie so skutočným stavom, preverenie obrysov stavieb so stavom podľa projektu - poskytnutých výkresov situácií, záznam technického stavu a vybavenia stavieb, fotodokumentácia nehnuteľností a prevzatie základných podkladov k vykonaniu odhadu hodnoty. Komparácia projektovej dokumentácie (pôdorysov, rezov, situácií a pohľadov niektorých budov) bola doplnená o chýbajúce údaje zameraním, najmä svetlých výšok podlaží jednotlivých budov.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii bola čiastočná projektová dokumentácia jednotlivých budov. Prevažne typické podlažie, rez alebo pohľad, celková situácia s výmerami zastavaných plôch stavbami, z ktorých boli odčítané merné jednotky pre určenie obstarávaného priestoru budov. Pri chýbajúcich technických podkladoch boli pri obhliadke zamerané svetlé výšky podlaží. Pôdorysné rozmery boli odčítané z geometrického plánu alebo z poskytnutej situácie.

V rámci technickej dokumentácie boli poskytnuté doklady o veku stavieb - kolaudačné rozhodnutia pre objekty dielní a individuálnych garáží a zoznam inventarizačných kariet majetku - zaradenie stavieb do evidencie majetku zo dňa 17.9.2020. S vekom sa na základe obdobia vypracovania projektovej dokumentácie, ktoré je uvádzané v rozpiskách výkresov, stotožňujem.

Pri stanovení odhadu východiskovej hodnoty je v zmysle platnej legislatívy vychádzané z údajov, ktoré poskytol zadávateľ. Zistený technický stav a vybavenie objektov je zaznamenané v časti posudku - popis nehnuteľností.

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

Zadovážené boli doklady preukazujúce vlastnícke vzťahy - list vlastníctva určený na právne úkony, informatívny a tiež kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál www.zbgis.sk. K dispozícii bol geometrický plán na odčlenenie pozemkov, z ktorých sú tri novovzniknuté a zvyšok pôvodnej parcely 3253/3 predmetom ohodnotenia a tvoria zeleň v areáli alebo areálové komunikácie. Zaznamenávam nasledovné skutočnosti:

- Stavby sú riadne evidované v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností, obrysy stavieb nevykazujú zásadné rozdiely voči projektovej dokumentácii.
- Na liste vlastníctva sú stavby riadne zapísané, majú pridelené súpisné čísla (individuálne garáže samostatne, ostatné budovy areálu jedno spoločné súpisné číslo).
- Stavba na p.č. 3253/13 3253/38 nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku, je evidovaná na LV č. 4042. Ide o stavbu trafostanice s miestnosťou baterkárne - záložný zdroj.
- Stavba skladu fľaší nie je zapísaná na liste vlastníctva.
- Výlez z CO kryu nie je evidovaný ako samostatná stavba na liste vlastníctva.
- K nehnuteľnosti sa viaže čarcha - zákonné právo v zmysle energetického zákona - právo stavby a právo prístupu k stavbe. Na liste vlastníctva je evidované právo uloženia IS - elektrické vedenie zo stavby trafostanice cez p.č. 3253/3, ktoré však minimálne obmedzuje súčasné využitie pozemku (zeleň) v rozsahu ochranného pásma vednia IS pod úrovňou terénu.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- stavby areálu bývalého SOU energetického zapísaných na LV č. 4526
 - o stavba internátu s.č. 7814 na p.č. 3251,

- o stavba kotolne s.č. 7814 na p.č. 3252
- o stavba školy s.č. 7814, na p.č. 3253/10,
- o telocvične s.č. 7814 na p.č. 3253/11,
- o dielní s.č. 7814 na p.č. 3253/12,
- o garáže pre autobusy s.č. 7814 na p.č. 3253/14,
- o individuálnych garáží
 - s.č.4014 na p.č. 3253/64
 - s.č.4015 na p.č. 3253/65
 - s.č.4016 na p.č. 3253/66
 - s.č.4017 na p.č. 3253/67
 - s.č.4018 na p.č. 3253/68
 - s.č.4019 na p.č. 3253/69
 - s.č.4020 na p.č. 3253/9
 - s.č.4021 na p.č. 3253/70
 - s.č.4022 na p.č. 3253/71
 - s.č.4023 na p.č. 3253/72
 - s.č.4024 na p.č. 3253/73
 - s.č.4025 na p.č. 3253/74
- Drobné stavby v rozsahu
 - sklad šrotu a fliaš bez s.č. na p.č. 3253/19
 - výlez z CO krytu bez s.č. na p.č. 3253/22
- Vonkajšie úpravy - základné príslušenstvo k hlavnej veci k stavbám, situované na p.č. 3253/212,213,214 a 3253/3v rozsahu:
 - Oplotenie
 - Terénne schody
 - Spevnené plochy - chodníky a komunikácie
 - Prípojky inžinierskych sietí
 - Areálové rozvody IS
 - Osvetlenie areálu
 - Umývacia rampa
- pozemky C KN p.č. 3251, 3252, 3253/9-14,19,22,26,38 64-74, LV č. 4526, k.ú. záhorská Bystrica
- novovytvorené pozemky p.č. 3253/212,213,214 vzniknutých podľa GP č. 40/2020 odčlenením od pozemku C KN p.č. 3253/3, k.ú. Záhorská Bystrica

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

V zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa predmetom ohodnotenia nie sú stavby ihrísk, plavárne vrátane príslušenstva a pozemky pod týmito stavbami a prislúchajúce pozemky. Rozsah predmetu ohodnotenia je vyjadrený graficky v prílohách posudku.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Škola - učebná časť - súp. č. 7814 na p.č. 3253/10

POPIS STAVBY

Objekt "Škola s telocvičňou"(označenie podľa LV č.4526 - podľa objektovej skladby je označenie - škola a telocvičňa) je situovaný na pozemku parc.č.3253/10 a 3253/11. Podľa inventárnej evidencie bol objekt školy zaradený do majetku v roku 1975. Podľa informácií správcu areálu bola škola odovzdaná do prevádzky v roku 1978.

Objekt dispozične pozostáva z 3 častí - vlastnej školskej budovy, ktorá je situovaná na parc.č.3253/10 a telocvične s CO krytom, situovanej na parc.č.3253/11. Telocvična je situovaná na p.č.3253/11 spolu so stavbou spojovacej chodby a CO krytu, ktorý tvorí podzemnú časť objektu telocvične a zasahuje aj do pozemkov p.č. 3253/3 - únikovým východom so schodiskom. Výlez z únikového východu z CO krytu sa nachádza na p.č. 3253/22 a táto časť stavby je zaradená vo výpočte do drobných stavieb. Východisková hodnota spojovacej chodby medzi školou a telocvičnou spolu so zázemím k telocvični je z dôvodu rozdielnej konštrukčno-materiálovej charakteristiky stanovená samostatne.

Jednotlivé objekt školy s učebňami v tvare Z je rôznym počtom podlaží, pričom najväčší počet podlaží sa nachádza v prednej časti s hlavným vstupom - 4 NP, bez podpivničenia. V prepojovalom krčku sa nachádza sociálne zázemie a táto časť ako aj zadná časť s učebňami sú trojpodlažné.

Konštrukčné vyhotovenie:

- základy - tvoria železobetónové základové pätky a základové pásy z prostého betónu, opatrené sú izoláciou proti zemnej vlhkosti a vode
- zvislé nosné konštrukcie tvoria železobetónový montovaný skelet, obvodové murivo a vnútorné deliace konštrukcie sú murované z tradičných materiálov, rôznej hrúbky - do 40cm
- stropy sú z prefabrikovaných ŽB panelov, ŽB prievlaky - prefabrikované, dobetónávky z monolitického betónu
- schodisko je dvojramenné, ŽB montované na stredovej schodnici - jednosmerné na každej strane chodby, povrchová úprava stupňov-PVC, presvetlenie Copilitom
- omietky - vonkajšie sú striekané z dikoplastu, vnútorné vápenné hladké štukové, v sociálnych zariadeniach a kuchyni sú keramické obklady stien
- strecha je zateplená jednoplášťová, s krytinou-asfaltové privarované pásy
- klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu
- okná prevažujú drevené zdvojené, miestami s mrežou
- vonkajšie vstupné dvere, sú kovové presklené steny, interiérové dvere drevené hladké, osadené v ocelových zárubniach
- podlahy sú prevedené z keramickej dlažby (hygienické priestory - prevádzky), PVC, cementového poteru
- vykurovanie a príprava TÚV je riešené z centrálného zdroja - kotolne, vykurovacie telesá tvoria liatinové radiátory
- v objekte sú rozvody sanity, elektroinštalácie svetelnej a motorickej (vrátane slaboprádu)
- objekt je napojený na areálové rozvody inžinierskych sietí, v objekte nie je výtah

Technický stav:

- objekt už viac rokov nie je v prevádzke (cca od 2009), do objektu zateká zo strechy na viacerých miestach najvyššieho podlažia. Technický stav je zachytený v priloženej fotodokumentácii. Objekt si vyžaduje opravu strešného plášťa, rekonštrukciu prvkov krátkodobej životnosti.

Dispozičné riešenie:

Objekt budovy "Škola" stavebne pozostáva z troch traktov - prevádzkovo prepojených. V dvoch sa nachádzajú učebne, na prízemí pri vstupe sú zborovne a kabinety, v strednom prepojovalom trakte sú na prízemí šatne s kovovými priečkami s pletivom a kovovými dverami, na druhom a treťom podlaží sú v spojovalom trakte miestnosti WC a umývárky.

Hlavný vstup do čelného traktu je na úrovni 1.NP z južného priečelia, vstup do stredného traktu je rovnako na úrovni 1.NP. V priestoroch čelného traktu je situované zádverie, vestibul, učebne, kabinety, chodby, schodiskový priestor, miestnosť školníka, WC-muži, WC-ženy a sociálne zariadenie.

Na 2. až 4.NP sa nachádzajú učebne, kabinety, kancelárie riaditeľa, zástupcu, sekretariát, hospodárska správa, chodba, schodiskový priestor, sociálne zariadenia WC-muži a WC-ženy.

Stredný trakt má tri nadzemné podlažia, bez podpivničenia, prevádzkovo je prepojený so zadným traktom.

Zadný trakt má dve nadzemné podlažia a jedno podlažie podzemné (suterén), prevádzkovo je prepojený s telocvičňou a so šatňami. V priestoroch 1.PP sú situované sklady, chodby a schodiskový priestor. Na 1. až 2.NP sa nachádzajú učebne, kabinety, schodiskový priestor, chodba.

Prestrešenie hlavného vstupu do objektu je situované je na parc.č.3253/10. Prestrešenie je otvorené, základy tvoria betónové monolitické základové pätky. Zvislé nosné konštrukcie tvoria uzatvorené ocelové stĺpy z valcovaných profilov. Strecha je plochá so spádom.

Predpokladaná životnosť a opotrebenie:

- pri pravidelne vykonávanej údržbe sa životnosť stavieb takéhoto charakteru a konštrukčného vyhotovenia - montovaná ŽB stavba obvykle odhaduje v rozsahu na 80-100 rokov. Na základe záznamu súčasného technického stavu odhadujem životnosť na strednej úrovni odporúčaného intervalu - 70 rokov. Výpočet opotrebenia je vykonaný lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 33 budovy učební (tried) učňovských škôl a odborných učilišť

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(11,20 \cdot 43,00 + 11,20 \cdot 18,60 + 31,0 \cdot 11,2) \cdot 0,15$	155,57
Spodná stavba	
$(11,20 \cdot 43,00 + 11,20 \cdot 18,60 + 31,0 \cdot 11,2) \cdot 3,65$	3 785,49
Vrchná stavba	
$(11,20 \cdot 43,00 + 11,20 \cdot 18,60 + 31,0 \cdot 11,2) \cdot 3,6$	3 733,63
$(11,20 \cdot 43,00 + 11,20 \cdot 18,60 + 31,0 \cdot 11,2) \cdot 3,6$	3 733,63
$(43,00 \cdot 11,20) \cdot 3,6$	1 733,76
Zastrešenie	
$(11,20 \cdot 43,00 + 11,20 \cdot 18,60 + 31,0 \cdot 11,2) \cdot 0,5$	518,56
Ostatné	
anglické dvorce: $(6,5 \cdot 0,8 \cdot 1,8) \cdot 2$	18,72
Obstavaný priestor stavby celkom	13 679,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$43,0 \cdot 11,2 + 18,6 \cdot 11,2 + 31,0 \cdot 11,2$	1037,12	Repr.	3,65	3,65
Nadzemné	1	$11,20 \cdot 43,00 + 11,20 \cdot 18,60 + 31,0 \cdot 11,2$	1037,12	Repr.	3,6	3,6

Nadzemné	2	11,20*43,00+11,20*18,6 0+11,20*31,00	1037,12	Repr.	3,6	3,6
Nadzemné	3	11,20*43,00	481,6	Repr.	3,6	3,6

Priemerná zastavaná plocha: $(1037,12 + 1037,12 + 1037,12 + 481,6) / 4 = 898,24 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1037,12 * 3,65 + 1037,12 * 3,6 + 1037,12 * 3,6 + 481,6 * 3,6) / (1037,12 + 1037,12 + 1037,12 + 481,6) = 3,61 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zp} = 0,92 + (24 / 898,24) = 0,9467$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,61) = 0,8817$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodené j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,29	0	0,00	10,08
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	19,79	0	0,00	27,40
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,46	0	0,00	15,85
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,25	50	3,13	4,32
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08	80	1,66	0,58
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	50	0,52	0,72
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,29	50	3,65	5,04
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13	50	1,57	2,16
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,08	20	0,42	2,30
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,13	10	0,31	3,90
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,13	20	0,63	3,46
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,21	80	4,17	1,44
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,08	80	1,66	0,58
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,17	50	2,09	2,88
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,21	30	1,56	5,04

17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00	1,44
18	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,08	30	0,62	2,01
19	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08	30	0,62	2,01
20	Vnútrotný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08	50	1,04	1,44
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,13	30	0,94	3,03
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,25	50	3,13	4,32
	Spolu	100,00		96,00	100,00		27,72	100,00

Poškodenosť stavby: 27,72 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 96,00 / 100 = 0,9600$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 78,84 €/m^3 * 2,629 * 0,9600 * 0,9467 * 0,8817 * 0,993 * 1,05$

$VH = 173,1730 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Škola - učebná časť - súp. č. 7814 na p.č. 3253/10	1978	42	28	70	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$173,1730 €/m^3 * 13679,36 m^3$	2 368 895,81
Poškodenosť	$-27,72 \% z 2 368 895,81$	-656 657,92
Východisková hodnota poškodenej stavby		1 712 237,89
Technická hodnota	$40,00 \% z 1 712 237,89 €$	684 895,16

2.1.2 Kotelňa, súp. č. 7814 na p.č. 3252

POPIS STAVBY

Objekt "Kotolňa" je situovaný na pozemku parc.č.3252. Podľa inventárnej karty bol objekt odovzdaný do užívania v roku 1976, spolu s objektami internátu a garáží pre autobusy, V roku 1987 bola zrealizovaná prístavba (situovaná je na mieste, kde pôvodne stál objekt-Sklad hutného materiálu, ktorý bol zbúraný). Dispozične pozostáva objekt z pôvodnej časti a prístavby. Objekt nie je užívaný. Podľa dispozičného usporiadania zvislých nosných konštrukcií posudzujem objekt ako budovu. Objekt bol využívaný na vykurovanie a dodávku TÚV do jednotlivých objektov v areáli. Vstupy do objektu sú situované na severnej a južnej strane. K stavbe kotolne neboli k dispozícii žiadne projektové výkresy okrem pohľadov, výmery sú zistené z katastrálnej mapy, údajov o ZP na liste vlastníctva, výšky sú stanovené z pohľadov a zamerania.

Konštrukčné vyhotovenie:

- základy - tvoria základové pätky a pásy z prostého betónu, opatrené sú izoláciou proti zemnej vlhkosti a vode
- zvislé nosné konštrukcie tvoria ocelové stĺpy z valcovaných profilov, doplnené na obvodovom plášti výplňovým tehlovým murivom formátu CDm, vnútorné deliace priečky sú z rovnakého materiálu
- stropy nie sú realizované, vodorovné nosné konštrukcie tvoria prievlaky anosná konštrukcia strešného pláštia. V niektorých miestnostiach prístavby sú stropy znížené, zavesené
- omietky - vonkajšie striekané z dikoplastu, vnútorné vápenné hladké štukové, sokel je obkladaný kabrinami červenohnedej farby
- strecha je jednoplášťová zateplená, pultová - asfaltové privarované pásy, nosnú konštrukciu zastrešenia tvoria plnostenné ocelové strešné väzníky z valcovaných profilov, na ktorých sú položené vrstvy strešného pláštia - VSŽ plechy, pričom krytina je z asfaltovej lepenky IPA 500/SH - výbuchová zóna.
- klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, objekt je opatrený bleskozvodom
- okná sú kovové jednoduché alebo zdvojené
- vráta sú plechové dvojkrídlové, vnútorné dvere prevažne plechové v ocelových zárubniach (v sociálnom zariadení drevené hladké)
- podlahy sú betónové-povrchová úprava z cementového poteru, v kancelárii a šatni PVC, vo WC a umývarke keramická dlažba
- vykurovanie je riešené z vlastnej kotolne, vykurovacie telesá tvoria liatinové článkové radiátory resp. ocelové registre
- v objekte sú rozvody vody, kanalizácie, kúrenia, elektroinštalácie svetelnej a motorickej, plynu
- objekt je napojený na areálové rozvody inžinierskych sietí-elektrina, voda, kanalizácia, plyn

Technický stav:

Objekt už viac rokov nie je v prevádzke, do objektu zateká zo strechy na niektorých miestach, zavíhanie muriva nad podlahou vo viacerých miestnostiach, popraskané a opadané vonkajšie omietky na viacerých miestach, praskliny na stenách vnútorných priečok, na murive atiky. Technický stav je zachytený v priloženej fotodokumentácii. Objekt vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

Dispozičné riešenie:

priestor vlastnej kotolne, sklady, dielňa, elektrorozvodňa, denná miestnosť obsluhy, sociálne zariadenie, chodby

Predpokladaná životnosť a opotrebenie:

- pri pravidelne vykonávanej údržbe sa životnosť stavieb takéhoto charakteru a konštrukčného prevedenia sa obvykle odhaduje na 50 až 70 rokov. Z titulu nevykonávanej pravidelnej údržby a súčasného technického stavu jednotlivých konštrukcií dotknutého objektu, odhadujem životnosť na úrovni spodnej hranici odporúčaného intervalu 50 rokov, s ohľadom na možnosti ďalšieho využitia. Výpočet opotrebenia je vykonaný lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplárny
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1976

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(9,30 \times 21,60 + 0,95 \times 2,70) \times 0,3$	61,03
Vrchná stavba	
$9,30 \times 21,60 \times 5,50$	1 104,84
Zastrešenie	
$9,30 \times 21,60 \times 0,15$	30,13
Ostatné	
$0,95 \times 2,7 \times 9,8$	25,14
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	1 221,14

Prístavba z roku 1987

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$5,0 \times 6,35 \times 0,30 + 5,0 \times 15,65 \times 0,30$	33,00
Vrchná stavba	
$5,0 \times 6,35 \times 5,50 + 5,0 \times 15,65 \times 3,80$	471,98
Zastrešenie	
$5,0 \times 6,35 \times 0,15 + 5,0 \times 15,65 \times 0,15$	16,50
Obstavaný priestor prístavby	521,48

Obstavaný priestor stavby celkom: **1 742,62 m³**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1321		321	Repr.	5,075	5,075

Priemerná zastavaná plocha: $(321) / 1 = 321,00 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(321 \times 5,075) / (321) = 5,08 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 321) = 0,9948$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,08) = 0,7134$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodene j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	13,77	0	0,00	17,08
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	31,67	0	0,00	39,27
3	Stropy	12,00	0,20	2,40	3,31	0	0,00	4,10
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,26	0	0,00	10,24
5	Krytina strechy	2,00	0,50	1,00	1,38	50	0,69	0,86
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,69	50	0,35	0,43
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	6,89	50	3,45	4,27
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,13	20	0,83	4,10
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	2,07	0	0,00	2,57
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	5,51	50	2,76	3,42
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,13	50	2,07	2,56
15	Vykurovanie	2,00	0,20	0,40	0,55	30	0,17	0,48
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	9,64	70	6,75	3,59
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,38	0	0,00	1,71
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,30	0,60	0,83	50	0,42	0,51
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,20	0,40	0,55	50	0,28	0,34
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,20	0,20	0,28	50	0,14	0,17
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,83	30	0,25	0,72
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	4,13	30	1,24	3,58
	Spolu	100,00		72,60	100,00		19,40	100,00

Poškodenosť stavby: 19,40 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 72,60 / 100 = 0,7260$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,7260 * 0,9948 * 0,7134 * 0,939 * 1,05$

$VH = 114,3741 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa, súp. č. 7814 na p.č. 3252	1976	44	6	50	88,00	12,00
Prístavba	1987	33	6	39	84,62	15,38

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1976		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$114,3741 \text{ €/m}^3 * 1221,14 \text{ m}^3$	139 666,79
Poškodenosť	-19,40 % z 139 666,79	-27 095,36
Východisková hodnota poškodenej stavby		112 571,43
Technická hodnota	12,00 % z 112 571,43 €	13 508,57
Prístavba z roku 1987		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$114,3741 \text{ €/m}^3 * 521,48 \text{ m}^3$	59 643,81
Poškodenosť	-19,40 % z 59 643,81	-11 570,90
Východisková hodnota poškodenej stavby		48 072,91
Technická hodnota	15,38 % z 48 072,91 €	7 393,61

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1976	139 666,79	112 571,43	13 508,57
Prístavba z roku 1987	59 643,81	48 072,91	7 393,61
Spolu	199 310,60	160 644,34	20 902,18

2.1.3 Garáže, súp. č. 7814

POPIS STAVBY

Objekt "Garáže" je situovaný na pozemku parc.č.3253/14. Podľa inventárnej karty bol objekt zaradený do majetku v roku 1976, podľa informácií správcu objektu bol objekt garáží využívaný spolu s internátom medzi prvými v rámci areálu na zabezpečenie prepravy študentov na dislokované školské pracoviská v závodoch BAZ, ihneď po odovzdaní do prevádzky budovy internátu. Objekt je situovaný v severnej časti areálu, v susedstve kotolne. Objekt nie je užívaný. Podľa dispozičného usporiadania a konštrukčno-materiálovej charakteristiky nosných konštrukcií - otvorené vnútorné priestory medzi vjazdami s garážovými vrátami - zatriedujem objekt medzi haly pre garážovanie (iných ako osobných motorových vozidiel).

Konštrukčné vyhotovenie:

- základy - tvoria železobetónové základové pätky a základové pásy z betónu, opatrené sú izoláciou proti zemnej vlhkosti a vode
- zvislé nosné konštrukcie tvorí železobetónový montovaný skelet, obvodový plášť je z pórobetónových panelov, prípadné vnútorné deliace konštrukcie sú murované z pórobetónových tvárnic, priečkoviek prípadne plných tehál tradičného formátu. Nosný systém je riešený ako jednolodňová, jednopodlažná hala na rozpon 12,0 m s prefabrikovanými stĺpmi, s prefabrikovanými pultovými väzníkmi s rozponom 12,0 m.
- stropy nie sú, vodorovné konštrukcie len prievlaky.
- omietky - vonkajšie tvorí striekané z dikoplastu, vnútorné vápenné hladké štukové, sokel je obkladaný kabrinami červenohnedej farby
- strecha je jednoplášťová zateplená, s krytinou, pultová - asfaltové privarované pásy, nosnú konštrukciu strechy tvoria ŽB kazetové panely-strešné dosky, uložené na ŽB strešných väzníkoch, na doskách je cementový poter hr.3cm a parozábrana, na nej dosky "POLSID" a na nich krytina z asfaltovej lepenky IPA 500/SH s penetračným a reflexným náterom
- klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, objekt je opatrený hromozvodom
- okná sú kovové jednoduché, opatrené v časti kovovými mrežami
- vráta sú plechové dvojkrídlové, vnútorné dvere hladké plné v ocelových zárubniach
- podlahy sú betónové-povrchová úprava z cementového poteru, v kancelárii a šatni PVC, vo WC a umývarke keramická dlažba
- vykurovanie je riešené z centrálného zdroja - kotolne, vykurovacie telesá tvoria ocelové registre
- v objekte sú rozvody vody, kanalizácie, kúrenia, elektroinštalácie svetelnej a motorickej
- objekt je napojený na areálové rozvody inžinierskych sietí-elektrina, voda, kanalizácia, kúrenie
- v objekte je montážna jama

Technický stav:

- objekt už viacej rokov nie je v prevádzke, do objektu zateká zo strechy na niektorých miestach, zavlhanie muriva nad podlahou, opadaná časť omietky na zadnej strane objektu, popraskané vonkajšie omietky na viacerých miestach-hlavne v dotykoch rozdielnych konštrukčných materiálov. Technický stav je zachytený v priloženej fotodokumentácii. Objekt vyžaduje opravu.

Dispozičné riešenie:

Objekt je dispozične rozdelený na priestory(ako sa pôvodne užíval): garáže, akumulátorovňa, sklad a miestnosť pre vodičov-šatňa, umývárka, WC, príručná kancelária.

Predpokladaná životnosť a opotrebenie:

- pri pravidelne vykonávanej údržbe sa životnosť stavieb takéhoto charakteru a konštrukčného prevedenia sa obvykle odhaduje na 50 až 70 rokov. Z titulu nevykonávanej pravidelnej údržby a súčasného technického stavu jednotlivých konštrukcií dotknutého objektu, odhadujem životnosť na spodnej úrovni odporúčaného intervalu 55 rokov. Výpočet opotrebenia je stanovený lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 53 haly garáží vozidiel, strojov a zariadení (mimo pre osobné automobily)

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(12,6 \cdot 45,45) \cdot 0,20$	114,53
Vrchná stavba	
$3,65 \cdot (12,6 \cdot 45,45)$	2 090,25
Zastrešenie	
$(12,6 \cdot 45,45) \cdot ((1,6 + 0,85) / 2)$	701,52
Ostatné	
montážna jama: $1,40 \cdot 1,30 \cdot 5,7 + (1,0 \cdot 1,4 \cdot 1,3) / 2$	11,28
Obstavaný priestor stavby celkom	2 917,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(12,6 \cdot 45,45)$	572,67	Repr. 3,65		3,65

Priemerná zastavaná plocha:

$$(572,67) / 1 = 572,67 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(572,67 \cdot 3,65) / (572,67) = 3,65 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 572,67) = 0,9619$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,65) = 1,3863$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodene j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,97	0	0,00	14,07

2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	26,12	0	0,00	30,72
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	4,90	0	0,00	5,76
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,88	0	0,00	12,79
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,26	30	0,98	2,68
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09	50	0,55	0,64
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,53	30	1,96	5,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,26	50	1,63	1,92
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,26	10	0,33	3,45
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,18	50	1,09	1,28
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,44	30	1,63	4,48
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,44	0	0,00	6,40
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,09	50	0,55	0,64
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,53	50	3,27	3,84
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09	50	0,55	0,64
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,80	0,80	0,87	50	0,44	0,51
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,80	0,80	0,87	30	0,26	0,72
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,20	0,20	0,22	50	0,11	0,13
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,30	0,60	0,65	50	0,33	0,38
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,35	30	1,31	3,58
	Spolu	100,00		91,90	100,00		14,99	100,00

Poškodenosť stavby:

14,99 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 91,90 / 100 = 0,9190$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ:

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

$VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,9190 * 0,9619 * 1,3863 * 0,998 * 1,05$
 $VH = 184,5704 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže, súp. č. 7814	1976	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$184,5704 \text{ €/m}^3 * 2917,58 \text{ m}^3$	538 498,91
Poškodenosť	-14,99 % z 538 498,91	-80 720,99
Východisková hodnota poškodenej stavby		457 777,92
Technická hodnota	26,67 % z 457 777,92 €	122 089,37

2.1.4 Sklad oceľový bez súp.č. - pôvodné ZS

POPIS STAVBY

Objekt "Sklad oceľový" je situovaný na pozemku parc.č. 3253/3, v blízkosti garáží pre autobusy. Nemá pridelené súpisné číslo, nie je evidovaný na LV a samoatstnou parcelou na katastrálnej mape, je zakreslený obrysom na katastrálnej mape. Podľa inventarizácie bol objekt zaradený do majetku v roku 1971. Podľa informácií správcu ide o pôvodný sklad materiálu pre zariadenie staveniska pri výstavbe areálu SOU.

Jedná sa o plechový sklad, s miernou sedlovou strechou. Zvislé nosné konštrukcie tvorí montovaný oceľový skelet so strešnými priehradovými väzníkmi. Oceľová konštrukcia je opláštená z vlnitého pozinkovaného plechu. Strešná krytina je z vlnitého pozinkovaného plechu. Podlaha je betónová. Rozvod svetelnej elektroinštalácie. Vstupné vráta plechové-situované na severnej strane objektu. Objekt je bez akejkoľvek údržby, bez využívania, životnosť na hranici ukončenia, bez vybavenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 63 haly pre skladovanie priemyselných tovarov

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
10,0*25,50*0,15	38,25
Vrchná stavba	
10,0*25,50*4,0	1 020,00
Zastrešenie	

$(5,0 \cdot 0,7/2) \cdot 25,50 \cdot 2$	89,25
Obstavaný priestor stavby celkom	1 147,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$10,0 \cdot 25,50$	255	Repr. 4		4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(255) / 1 = 255,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(255 \cdot 4) / (255) = 4,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 255) = 1,0141$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4) = 1,3000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodene j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	17,65	0	0,00	25,08
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	42,64	30	12,79	42,42
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	16,18	50	8,09	11,50
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,41	50	2,21	3,13
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,47	50	0,74	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	4,41	50	2,21	3,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,21	80	1,77	0,63
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,94	50	1,47	2,09
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	7,35	0	0,00	10,45
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,10	0,50	0,74	50	0,37	0,53
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútrotný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútrotná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútrotný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		68,00	100,00		29,65	100,00

Poškodenosť stavby: 29,65 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 68,00 / 100 = 0,6800$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,6800 * 1,0141 * 1,3000 * 0,948 * 1,05$

$VH = 101,3222 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad oceľový bez súp.č. - pôvodné ZS	1971	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$101,3222 \text{ €/m}^3 * 1147,50 \text{ m}^3$	116 267,22
Poškodenosť	-29,65 % z 116 267,22	-34 473,23
Východisková hodnota poškodenej stavby		81 793,99
Technická hodnota	2,00 % z 81 793,99 €	1 635,88

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž súp. č. 4014

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je súbor 12 tich garáží, zo samostatných prefabrikovaných blokov. Garáže majú pridelené samostatné súpisné čísla od 4014 do 4025 a sú situované na p.č. 3253/64, 65,66,67,68,69,9,40,41,42,73,74. Nachádzajú sa v MČ Bratislava - Záhorská Bystrica, v k.ú. Záhorská Bystrica, v areáli bývalého SOU, za budovou internátu s jedálňou a kuchyňou.

Konštrukčné vyhotovenie:

Jednotlivá garáž je založená na betónových základoch s podkladovým betónom. Vyhotovená je prefabrikovanej železobetónovej konštrukcie a stropu, ako priestorový prefabrikát. Zastrešenie tvorí plochá strecha s krytinou z asfaltových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú prevedené z pozinkovaného plechu, garáže majú spoločnú odvodňovaciu sústavu strešného žlabu a strešných zvodov. Vonkajšie úpravy povrchov tvoria nátery, krajné garáže majú tehlovú primurovku s omietkou. Podlaha je hrubá z betónovej mazaniny - podkladný betón. Garážové brány sú dvojkrídlové otváracie z oceleového plechu. Jednotlivé garáže majú pôdorysný tvar obdĺžnika - 5,40m * 3,35m. V garážach je rozvod elektrickej svetelnej energie.

Životnosť a opotrebenie:

Technický stav je primeraný veku, na objekte bola vykonávaná len základná údržba v minimálnom rozsahu. Predpokladaná základná životnosť je uvažovaná na úrovni 50 rokov. Opotrebenie uvažujem lineárnou metódou.

Vek stavieb garáží je dokladovaný kolaudačným rozhodnutím z roku 1984, pre skupinu 8 garáží. Projektová dokumentácia ku garážam je z roku 1971. Podľa inventarizačnej karty boli garáže zaradené do majetku v roku 1975.

Nakoľko bol v predložených podkladoch zaznamenaný nesúlad, skutočné obdobie výstavby vrátane počtu garáží bolo preverované u správcu areálu p. Perniša. Podľa informácií správcu boli garáže v počte 12 ks na p.č. 3253/64, 65,66,67,68,69,9,40,41,42,73,74 vybudované až v roku 1984, pričom 4 garáže boli vybudované - pristavané po vydaní kolaudačného rozhodnutia, rovnako však v roku 1984. Nesúlad mohol vzniknúť nesprávnym zaradením do evidencie majetku, nakoľko podľa informácií správcu v roku 1975 boli postavené 4ks garáží pred bytovým domom, s rovnakou materiálovou a konštrukčnou charakteristikou ako je predmet ohodnotenia (v súčasnosti existujú len 3 ks a jedno parkovacie miesto).

Na základe uvedených skutočností a preverenia nesúladu veku stavieb, uvažujem rok odovzdania do užívania, rozhodný pre určenie životnosti stavieb garáží, rok uvedený v kolaudačnom rozhodnutí: **1984.**

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	5,40*3,35	18,09	18/18,09=0,995

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

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: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,64 \text{ €/m}^2 \cdot 18,09 \text{ m}^2 \cdot 2,629 \cdot 1,05$	5 674,79
Technická hodnota	40,00% z 5 674,79	2 269,92

2.2.2 Garáž súp. č. 4015

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	$5,40 \cdot 3,35$	18,09	$18/18,09=0,995$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	

	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

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: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,64 \text{ €/m}^2 * 18,09 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	5 674,79
Technická hodnota	40,00% z 5 674,79	2 269,92

2.2.3 Garáž súp. č. 4016

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	$5,40 * 3,35$	18,09	$18 / 18,09 = 0,995$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

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: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	113,64 €/m ² *18,09 m ² *2,629*1,05	5 674,79
Technická hodnota	40,00% z 5 674,79	2 269,92

2.2.4 Garáž súp. č. 4017**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	5,40*3,35	18,09	18/18,09=0,995

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120

18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,64 \text{ €/m}^2 * 18,09 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	5 674,79
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 5 674,79$	2 269,92

2.2.5 Garáž súp. č. 4018

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	$5,40 * 3,35$	18,09	$18 / 18,09 = 0,995$

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)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

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: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,64 \text{ €/m}^2 \cdot 18,09 \text{ m}^2 \cdot 2,629 \cdot 1,05$	5 674,79
Technická hodnota	40,00% z 5 674,79	2 269,92

2.2.6 Garáž súp. č. 4019

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	5,40*3,35	18,09	18/18,09=0,995

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)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145

17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

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: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,64 \text{ €/m}^2 * 18,09 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	5 674,79
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 5 674,79$	2 269,92

2.2.7 Garáž súp. č. 4020

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	$5,40 * 3,35$	18,09	$18 / 18,09 = 0,995$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

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:

$$k_{cu} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	113,64 €/m ² *18,09 m ² *2,629*1,05	5 674,79
Technická hodnota	40,00% z 5 674,79	2 269,92

2.2.8 Garáž súp. č. 4021

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	5,40*3,35	18,09	18/18,09=0,995

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)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	

	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

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: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,64 \text{ €/m}^2 * 18,09 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	5 674,79
Technická hodnota	40,00% z 5 674,79	2 269,92

2.2.9 Garáž súp. č. 4022

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k_{ZP}
1. NP	1984	$5,40 * 3,35$	18,09	$18 / 18,09 = 0,995$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

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: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,64 \text{ €/m}^2 \cdot 18,09 \text{ m}^2 \cdot 2,629 \cdot 1,05$	5 674,79
Technická hodnota	40,00% z 5 674,79	2 269,92

2.2.10 Garáž súp. č. 4023

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	$5,40 \cdot 3,35$	18,09	$18/18,09=0,995$

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)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	

	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

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: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,64 \text{ €/m}^2 * 18,09 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	5 674,79
Technická hodnota	40,00% z 5 674,79	2 269,92

2.2.11 Garáž súp. č. 4024

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k_{ZP}
1. NP	1984	$5,40 * 3,35$	18,09	$18 / 18,09 = 0,995$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

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:

$$k_{CU} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	113,64 €/m ² *18,09 m ² *2,629*1,05	5 674,79
Technická hodnota	40,00% z 5 674,79	2 269,92

2.2.12 Garáž súp. č. 4025

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	5,40*3,35	18,09	18/18,09=0,995

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	

	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3130

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: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3130 + 295 * 0,995) / 30,1260$	113,64

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,64 \text{ €/m}^2 * 18,09 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	5 674,79
Technická hodnota	40,00% z 5 674,79	2 269,92

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Sklad šrotu a fliaš na p.č. 3253/19

POPIS STAVBY

Objekt "Sklad šrotu a fliaš" je situovaný na pozemku parc.č. 3253/19, pozostáva pôvodne z dvoch častí, kde druhá časť - sklad šrotu bola situovaná na p.č. 3253/106. Stavba nemá pridelené súpisné číslo a nie je zapísaná na LV, pozemok pod stavbou skladu fliaš s pôvodným obrysom vrátane skladu šrotu je zakreslený v katastrálnej mape. Podľa inventarizácie bol objekt zaradený do majetku v 1983.

Konštrukčne je objekt rozdelený na 2 časti - uzatvorenú, murovanú časť-využívaná bola ako sklad acetylénových a kyslíkových fliaš. Táto časť je situovaná na

parc.č.3253/19. Sklad fiaš je murovaný zo siporexových tvárnic, vonkajšie omietky-striekaný dikoplast, vnútorné vápenné hladké štukové. Podlaha betónová s poterom. Strecha plochá so spádom, strešná krytina z asfaltových natavovaných pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, hromozvod, okná kovové jednoduché, vstupné dvere plechové, elektroinštalácia svetelná. Druhá časť, situovaná prevažne na p.č. 3253/106 - bola pôvodne otvorená z oceleového pletiva, v čase obhliadky devastovaná, nefunkčná, čiastočne odstránená.

Predmetom ohodnotenia nie je pozemok p.č. 3253/106, pôvodná časť stavby skladu bez evidencie na liste vlastníctva sa na tomto pozemku nenachádza, táto časť stavby pôvodne z oceleového pletiva nebude predmetom ohodnotenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	1983	39	39	18/39=0,462

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	0	1255,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceleových nosníkov	565	20	452,0
7	Krytina na plochých strechách			
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415	50	207,5
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	50	50,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	30	336,0
10	Vnútna úprava povrchov			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	30	101,5
12	Dvere			
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	0	105,0

13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	0	65,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	0	145,0
21	Kovové mreže			
	- vyskytujúca sa položka	40	0	40,0
	Spolu	3930		3372,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
--------------	----------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(3930 + 0 * 0,462) / 30,1260$	$(3372 + 0 * 0,462) / 30,1260$	130,45	111,93

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1983	37	8	45	82,22	17,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$130,45 \text{ €/m}^2 * 39,00 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	14 043,93
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$111,93 \text{ €/m}^2 * 39,00 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	12 050,11
Technická hodnota	$17,78\% \text{ z } 12 050,11$	2 142,51

Poškodenosť stavby: $(14 043,93\text{€} - 12 050,11\text{€}) / 14 043,93\text{€} * 100 \% = 14,20\%$

2.3.2 Sklad na p.č. 3253/14 pri budove garáží autobusov

POPIS STAVBY

Objekt "Sklad oceľový - prístrešok ku garážam pre autobusy" je situovaný na pozemku parc.č.3253/14. Má súpisné číslo spolu s garážami, nie je osobitne zapísaný v KN na LV, je zakreslený v katastrálnej mape obrysom spolu s garážami. Tvorí konštrukčne samostatnú prístavbu ku garážam - severozápadná strana, z rovnakého obdobia ako objekt garáží pre autobusy, ktoré súžili na rozvoz študentov na

osobitné pracoviská v pôvodných BAZ, alebo k MHD, ktorá bola v čase funkčnosti areálu len na Hodonínskej ulici.

Prístavba - ide o sklad kovovej konštrukcie s tromi stenami z pletivom v kovovom ráme, s miernou pultovou strechou. Zvislé nosné konštrukcie tvorí oceľový skelet - stĺpy (ukotvené kotevnými prvkami do betónovej podlahy) + prievlaky. Oceľová konštrukcia je opláštená z hladkého pozinkovaného plechu a pletivom. Strešná krytina je z vlnitého pozinkovaného plechu. Podlaha je betónová. Vstupné dvere plechové. Sklad nie je funkčne prepojený s budovou garáží. Údržba základná, minimálna, životnosť na spodnej úrovni odporúčaného intervalu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1976	2,80*12,20	34,16	18/34,16=0,527

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115	0	115,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675	10	607,5
5	Krov			
	5.3 pultové	545	10	490,5
6	Krytina strechy na krove			
	6.1.c plechová pozinkovaná	760	10	684,0
	Spolu	2095		1897,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295	20	236,0
	Spolu	295		236,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(2095 + 295 * 0,527) / 30,1260$	$(1897 + 236 * 0,527) / 30,1260$	74,70	67,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	44	1	45	97,78	2,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$74,70 \text{ €/m}^2 * 34,16 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	7 043,98
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$67,10 \text{ €/m}^2 * 34,16 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	6 327,33
Technická hodnota	2,22% z 6 327,33	140,47

Poškodenosť stavby: $(7\,043,98\text{€} - 6\,327,33\text{€}) / 7\,043,98\text{€} * 100\% = 10,17\%$

2.3.3 Oplotenie areálu - severná časť

Objekt "Oplotenie" je pre účely a rozsah posudku tvorený dvoma časťami, oplotenie areálu zo severnej časti, situované pozdĺž pozemku parc. č. 3253/3 po odčlenený pozemok k bytovému domu na p.č. 3253/186 a vstupná brána s bránkou do areálu na hranici s ulicou na p.č. 3249/1.

Podľa inventarizácie bol objekt oplotenia zaradený do majetku v roku 1983. Oplotenie areálu na severovýchodnej je prevedené z oceľových stĺpikov, v zemi obetónovaných, na ktorých je pripevnené drôtené pletivo. Oplotenie na vstupe a vjazde do areálu (mimo pozemok k bytovému domu) má plotovú bránku a bránu z oceľových profilov, prevažujúca výplň-oceľová tyčovina v ráme. Údržba oplotenia minimálna, základná. Životnosť odhadujem na úrovni odporúčaného intervalu základnej úrovne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	257,00m	700	23,24 €/m

2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	257,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	411,20m ²	380	12,61 €/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: $45+11,5+63,5+66,5+70,5 = 257,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $257 \cdot 1,6 = 411,20 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie areálu - severná časť	1983	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(257,00\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 411,20\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,629 \cdot 1,05$	53 653,02
Technická hodnota	26,00 % z 53 653,02 €	13 949,79

2.3.4 Vonkajšie osvetlenie I

Objekt "Vonkajšie osvetlenie I" je situovaný na pozemku parc.č.3253/3. Objekt bol užívaný od 1975. Jedná sa o stožiare areálového osvetlenia-situované sú vedľa hlavnej areálovej komunikácie. Typ stožiaru - oceľo-trubkový J 10 s jednoramenným výložníkom. Podľa poskytnutých informácií je funkčné. Predpokladaná životnosť je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie

Položka: 7.6.h) svietidlo parkové stožiarové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8305/30,1260 = 275,68 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 17 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie I	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ Ks} * 275,68 \text{ €/Ks} * 2,629 * 1,05$	12 937,01
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 12\,937,01 \text{ €}$	1 293,70

2.3.5 Vonkajšie osvetlenie II

Objekt "Vonkajšie osvetlenie II" je situovaný na pozemku parc. č. 3253/3. Má pridelené inventárne číslo-12017. Podľa inventárnej karty bol objekt skolaudovaný dňa 18.12.1975. Jedná sa o parkové osvetľovacie stožiare -situované pred objektami-internátom a dielňami. Typ stožiaru-sadový S 4 s výbojkovým svietidlom. Podľa poskytnutých informácií je funkčné. Zostatkovú životnosť odhadujem na 5 rokov, potom celková predpokladaná životnosť je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.g) svietidlo parkové samostatne stojace

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4025/30,1260 = 133,61 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 7 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie II	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 K_s * 133,61 \text{ €/Ks} * 2,629 * 1,05$	2 581,77
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2 581,77 \text{ €}$	258,18

2.3.6 Rozvody vonkajšieho osvetlenia

Hodnoty dĺžok sú odčítané z výkresu situácie, vek uvažujem k roku 1975 - pred realizáciou výstavby internátu. rozvody sú funkčné.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie

Položka: 7.6.a) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $293/30,1260 = 9,73 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek:

$17,5+6,0+49+6,5+212+10+37,5+62,5+28,5+8,0+50+34,5+11+11,5+11+3,5+16,0+16,5+30 = 621,5 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvody vonkajšieho osvetlenia	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$621,5 \text{ bm} * 9,73 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	16 692,98
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 16 692,98 \text{ €}$	1 669,30

2.3.7 Prívodný rád vody

Objekt "Prívodný rád vody" je situovaný na pozemku parc. č. 2660/4 - nie je predmetom ohodnotenia, situovaný pred areálom SOU. Uvažujem že objekt bol odovzdaný do užívania alebo realizovaný v rámci výstavby SOU v roku 1975. Jedná sa o potrubie z oceľových rúr dimenzie JS150, vedené zo šachty-situovanej pri kaplnke(kaplnka je situovaná na parc. č. 2658) na ulici Pri Vápenickom potoku(jedná sa o verejnú prístupovú komunikáciu k areálu SOU bývalého Elektrovedu). Odhadovaná dĺžka potrubia cca 450 m-určená z podkladu-katastrálnej mapy.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.h) Rozvod vody DN 400 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6100/30,1260 = 202,48 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 450 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prívodný rád vody	1975	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$450 \text{ bm} * 202,48 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	251 521,16
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 251 521,16 \text{ €}$	62 880,29

2.3.8 Areálové rozvody vody I

Jedná sa o areálové rozvody, prevedené z ocelových pozinkovaných rúr, dimenzie JS 80. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí - prípojky k objektom (škola, internát, telocvičňa). Predpokladaná životnosť je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.d) Prípojka vody DN 80 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $28+11+41,5+38,5+34+19+16 = 188 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Areálové rozvody vody I	1975	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$188 \text{ bm} * 64,73 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	33 592,58
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 33 592,58 \text{ €}$	8 398,15

2.3.9 Areálové rozvody vody II

Jedná sa o areálové rozvody, prevedené z ocelových pozinkovaných rúr, dimenzie JS 100. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí - prípojky k objektom (dielne, garáže pre autobusy, umývacia rampa). Predpokladaná životnosť je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2100/30,1260 = 69,71 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $61+64,5+30,5+25 = 181 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Areálové rozvody vody II	1975	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$181 \text{ bm} * 69,71 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	34 830,01
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 34 830,01 \text{ €}$	8 707,50

2.3.10 Areálové rozvody vody hlavný prívod

Jedná sa o areálové rozvody, prevedené z ocelových pozinkovaných rúr, dimenzie JS 150. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí. Predpokladaná životnosť je 60 rokov. Vek uvažujem k roku 1975, pred realizáciou internátu. Rozpočtový ukazovateľ je stanovený cenovo najbližší.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.f) Rozvod vody DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $81+188,5 = 269,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Areálové rozvody vody hlavný prívod	1975	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$269,5 \text{ bm} * 103,57 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	77 050,00
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 77 050,00 \text{ €}$	19 262,50

2.3.11 Areálová kanalizácia - odbočky I

Uvažujem že objekt bol odovzdaný do užívania v roku 1975. Jedná sa o areálové rozvody - prípojky pre internát, školu, dielne, telocvičňu a ostatné budovy - odbočky. Realizované sú z kameninových rúr, prevažujúcej dimenzie DN 150. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí. Predpokladaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek:
 $7,5+36,5+9,5+4*4,0+22,0+2,5+5,0+5,0+3*3,0+6,0+2*2,5+9,5+5,5+2*3,0+10,5+8,5+4*2,0+5*3,0+5,0 = 192 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Areálová kanalizácia - odbočky I	1975	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$192 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	18 650,93
Technická hodnota	$43,75 \% \text{ z } 18 650,93 \text{ €}$	8 159,78

2.3.12 Areálová kanalizácia - prípojky II

Uvažujem že objekt bol odovzdaný do užívania v roku 1975. Jedná sa o areálové rozvody k prípojkám pre internát, školu, dielne, telocvičňu a ostatné budovy - odbočky. Realizované sú z kameninových rúr, prevažujúcej dimenzie DN 200. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí. Predpokladaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

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:
 $26+13,5+38+8,5+29+19,5+18+36,5+11,5+3,0+6,5+16+41,5+18,5+37,5+19,0+16,0+73,0+9 = 440,5 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Areálová kanalizácia - prípojky II	1975	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$440,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	50 450,94
Technická hodnota	43,75 % z 50 450,94 €	22 072,29

2.3.13 Areálová kanalizácia - hlavný rozvod III

Uvažujem že objekt bol odovzdaný do užívania v roku 1975. Jedná sa o hlavné areálové rozvody a odvodnenie komunikácie. Realizované sú z kameninových rúr, prevažujúcej dimenzie DN 300. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí. Predpokladaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.e) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1580/30,1260 = 52,45 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek:
 $34,5+47,5+270,5+12,5+5,5+28,0+52,5+8,5+20,$

$5+28,0+12,5+38,0+6,0*6 = 594,5 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Areálová kanalizácia - hlavný rozvod III	1975	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$594,5 \text{ bm} * 52,45 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	86 075,04
Technická hodnota	43,75 % z 86 075,04 €	37 657,83

2.3.14 Kanalizačné šachty

Ide o kanalizačné šachty v rámci areálu SOU. Vek uvažujem k veku výstavby rozvodov pred odovzdaním stavby internátu do užívania, teda k roku 1975. Počet šacht uvažujem podľa výkresu situácie inžinierskych sietí. Základnú životnosť uvažujem v odporúčanom intervale USI Žilina - 80 rokov. Pre výber rozpočtového ukazovateľa uvažujem DN 150-300, priemernú hĺbku šacht na úrovni do 3,0m.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: $11+43 = 54 \text{ Ks}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné šachty	1975	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$54 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,629 * 1,05$	45 273,81
Technická hodnota	$43,75 \% \text{ z } 45 273,81 \text{ €}$	19 807,29

2.3.15 Vonkajší rozvod elektriny - areálový

Uvažujem o výstavbe rozvodu v rámci areálu jednotne k roku 1980, kedy boli vybudované objekty dielni a realizovaná nová prípojka a nové rozvody z trafostanice (situovaná na parc.č.3253/13). Jedná sa o podzemné rozvody elektriny pre stavby v areáli SOU, pôvodne boli napojené na stožiarovú trafostanicu (situovaná bola na parc.č.3253/3) - jednalo sa o dočasné riešenie. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí. Základná životnosť je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.2. NN rozvody
Položka: 7.2.c) kábel Al 3*185 - 240 mm*mm - v zemi

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1130/30,1260 = 37,51 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:

$50+13,5+22,0+85,5+45,5+5+57,5+2,0+70,0+3,0+80,5+9+35,0+16,5+48,5 = 543,5 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajší rozvod elektriny - areálový	1980	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$543,5 \text{ bm} * 37,51 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	56 276,42
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 56 276,42 \text{ €}$	18 756,93

2.3.16 Vonkajšie rozvody slaboprúdu

Objekt "Vonkajšie rozvody slaboprúdu" je situovaný na pozemku parc.č.3253/3, je zrealizovaný ku škole, vek uvažujem k výstavbe školy s telocvičňou k roku 1979. Jedná sa o podzemné rozvody. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí v rozsahu 87,0m. Predpokladaná životnosť je 45 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.2. NN rozvody

Položka: 7.2.a) kábel Al 3*50 - 90 mm*mm - v zemi

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $875/30,1260 = 29,04 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: $35,0+42,0+10,0 = 87 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie rozvody slaboprúdu	1979	41	4	45	91,11	8,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$87 \text{ bm} * 29,04 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	6 974,22

Technická hodnota	8,89 % z 6 974,22 €	620,01
-------------------	---------------------	--------

2.3.17 Stredotlaký rozvod plynu

Objekt "Stredotlaký rozvod plynu" je situovaný na pozemku parc. č. 3253/3. Vek objektu uvažujem k roku výstavby internátu a kotolne k roku 1975. Jedná sa o podzemné rozvody-dimenzie DN 50. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí. Trasa vedie od regulačnej stanice plynu (situovaná mimo predmetu ohodnotenia) cez areál do ďalšej regulačnej stanice plynu (situovanej na parc. č. 3253/26 vedľa kotolne-vybudovaná pri dostavbe kotolne) a z nej do kotolne, s odbočkou do prevádzkovej časti internátu. Základná predpokladaná životnosť je uvažovaná 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $23+28+275,5+15 = 341,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stredotlaký rozvod plynu	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$341,5 \text{ bm} * 17,26 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	16 270,89
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 16 270,89 \text{ €}$	1 627,09

2.3.18 Vonkajšie rozvody ÚK I - internát

Objekt "Vonkajšie rozvody ÚK I" je situovaný na pozemku parc. č. 3253/3. Vek výstavby uvažujem k výstavbe internátu k roku 1975. Trasa objektu vedie od kotolne do objektu internát a garáže autobusov. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí. Základná predpokladaná životnosť je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.2. Kanál betónový prefabrikovaný
Položka: 6.2.a) od 450/450 - 600/750 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3810/30,1260 = 126,47 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $8,5+52,0+221,0+11,0+6,5+59,5+2,5 = 361 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie rozvody ÚK I - internát	1975	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$361 \text{ bm} * 126,47 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	126 030,19
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 126 030,19 \text{ €}$	31 507,55

2.3.19 Vonkajšie rozvody ÚK II - škola

Objekt "Vonkajšie rozvody ÚK II" je situovaný na pozemku parc. č. 3253/3. Vek uvažujem k roku výstavby školy k 1978. Trasa kanálu vedie od bodu napojenia na hlavnú trasu areálového kanálu do stredného traktu školy. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí. Základná predpokladaná životnosť je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.2. Kanál betónový prefabrikovaný
Položka: 6.2.a) od 450/450 - 600/750 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3810/30,1260 = 126,47 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $16,0+9,0 = 25 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie rozvody ÚK II - škola	1978	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 126,47 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	8 727,85
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 8 727,85 \text{ €}$	2 618,36

2.3.20 Vonkajšie rozvody ÚK III - dielne

Objekt "Vonkajšie rozvody ÚK III" je situovaný na pozemku parc. č. 3253/3. Vek uvažujem k roku výstavby dielni k 1983. Trasa kanálu vedie od bodu napojenia na hlavnú trasu areálového kanálu do učebno-administratívnej časti dielni. Dĺžka rozvodov stanovená zo situácie areálových rozvodov inžinierskych sietí. Základná predpokladaná životnosť je 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.2. Kanál betónový prefabrikovaný
Položka: 6.2.a) od 450/450 - 600/750 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3810/30,1260 = 126,47 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 25,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie rozvody ÚK III - dielne	1982	38	22	60	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,5 \text{ bm} * 126,47 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	8 902,41
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 8 902,41 \text{ €}$	3 264,51

2.3.21 Vonkajšie schody - internát

Vonkajšie schody do internátu pred vchodom. Vybudované v roku 1975. Sú vyhotovené z betónu - povrchová úprava stupňov - vymývaný štrk. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $8*6,50+6*4,0 = 76$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody - internát	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$76 \text{ bm stupňa} * 14,77 \text{ €/bm stupňa} * 2,629 * 1,05$	3 098,66
Technická hodnota	10,00 % z 3 098,66 €	309,87

2.3.22 Vonkajšie schody - škola

Vonkajšie schody do školy pred vstupom. Vybudované v roku 1978. Sú prevedené z betónu. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $26*2,80 = 72,8$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody - škola	1978	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$72,8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,629 * 1,05$	1 434,86
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 1\,434,86 \text{ €}$	229,58

2.3.23 Cesty a chodníky I-vrchná časť

Jedná sa o areálové komunikácie a obslužné plochy pri jednotlivých objektoch - povrchová úprava - liaty asfalt. Plochy sú stanovené z geometrického plánu a výkresu situácie. Vo výpočte objekt uvažujem ako časť I (vrchná časť telesa komunikácie). Základná predpokladaná životnosť je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.7. Diaľnice, cesty, komunikácie
Položka: 8.7.h-1) Komunikácie pozemné ostatné - vrchná stavba

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $300/30,1260 = 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2486 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Cesty a chodníky I-vrchná časť	1982	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2486 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 1,05$	68 350,29
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 68\,350,29 \text{ €}$	16 404,07

2.3.24 Cesty a chodníky II- zemné teleso

Jedná sa o areálové komunikácie a obslužné plochy pri jednotlivých objektoch-povrchová úprava-liaty asfalt. Plochy sú stanovené z geometrického plánu a výkresu situácie. Vo výpočte objekt uvažujem ak časť II (zemná časť telesa komunikácie). Základná predpokladaná životnosť je 50rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie
Položka: 8.7.h-2) Komunikácie pozemné ostatné - zemné teleso

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $130/30,1260 = 4,32 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2486 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Cesty a chodníky I- zemné teleso	1976	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2486 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 4,32 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 1,05$	29 645,91
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 29 645,91 \text{ €}$	3 557,51

2.3.25 Spevnené plochy - betónové

Spevnené plochy - tvoria plochy areálovej komunikácie ku garážam autobusu, ku garážam osobných áut za internátom a vo dvore dielni. Plochy sú stanovené zo z geometrického plánu a výkresu situácie areálu. Vek uvažujem k výstavbe objektu dielni, základná predpokladaná životnosť je vzhľadom k súčasnemu technickému stavu na úrovni 45 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $679+193+764+51+1000 = 2687 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - betónové	1982	38	7	45	84,44	15,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2687 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 1,05$	81 219,75
Technická hodnota	$15,56 \% \text{ z } 81 219,75 \text{ €}$	12 637,79

2.3.26 Spevnené plochy - chodníky ku objektom

Jedná sa o chodníky k budovám v areáli SOU. Výmery sú stanovené z výkresu situácie a z geometrického plánu. Vek chodníkov uvažujem jednotne ku každej budove. Základná predpokladaná životnosť je stanovená na úrovni 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $229+6,5+25,5+38,5+49,0+8,0+289,0 = 645,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - chodníky ku objektom	1982	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$645,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 1,05$	26 621,14
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 26 621,14 \text{ €}$	6 389,07

2.4 INÉ STAVBY

2.4.1 Umývacia rampa

Objekt "Umývacia rampa" je situovaný na pozemku parc. č. 3253/3, nemá samostatné parcelné číslo, graficky je obrysom vyznačený na katastrálnej mape. Podľa inventarizácie bol stavebný objekt evidovaný v majetku od roku 1983. Slúžil na umývanie strojov a školských autobusov. Realizovaný je z monolitického ŽB, má odizolovanú zbernú jímku - slúži na zber nečistôt zo spevnenej plochy pod rampou. Nosnú konštrukciu tvoria ŽB monolitické stĺpy. Vodorovné pásy sú taktiež zo ŽB. Opatrený je kovovým zábradlím pri manipulačných schodoch z jokloviny a ryhovaného plechu. V čase obhliadky nie je užívaná, je nefunkčná, životnosť hlavných nosných prvkov zo železobetónu odhadujem na základnej spodnej úrovni odporúčaného intervalu (50rokov).

Zatriedenie objektu do JKSO : 814 35 - Jamy pre čistenie a údržbu, čomu zodpovedá KS: 2ex podľa triednika klasifikácie stavieb.

V katalógu rozpočtových ukazovateľov USI Žilina sa objekty tohto typu nenachádzajú. Pre stanovenie rozpočtového ukazovateľa bude použitý verejne publikovaný katalóg Technicko-hospodárskych ukazovateľov USE, s.r.o., z roku 2016. Mernou jednotkou pre stanovenie východiskovej hodnoty je m³, cenový ukazovateľ k roku 2016 na spriemerovanej úrovni materiálovej charakteristiky predstavuje 294,60 eur/m³.

Koeficient cenovej úrovne je prepočítaný z dátumu vypracovaniu RU z roku 2016 k súčasnej cenovej úrovni - 1,141 (podľa https://www.komoraznalcov.sk/images/skohmaz/verejna_zona/clanky/stavebn%C3%ADctvo/INDEXY_cien_-_stavebnictvo_celkom.pdf).

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m ³]
Rampa:	
$(2,70 * 0,60 * 0,50 * 5) + 2,0 * 1,0 * 2,7$	9,45
$(0,4 * 0,4 * 1,8 * 10) + 1,0 * 16,0 * 0,30 * 2$	12,48
$(1,96 + 0,15 + 0,75 + 0,15 + 0,75) * (0,75 + 0,15 + 0,86 + 0,75 + 0,15) * (120 * 0,15 + 0,10)$	181,03
$10,00 * 7,70 * 0,20$	15,40
Podzemné nádrže-lapače olejov:	
2*8	16,00
Merné jednotky stavby celkom	234,36

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$RU = 294,60 \text{ €/m}^3$
Koeficient vybavenosti:	$k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy:	$k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia:	$k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 1,140$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Umývacia rampa	1983	37	3	40	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$294,6 \text{ €/m}^3 * 234,36 \text{ m}^3 * 1,140 * 1,05 * 1 * 1 * 1 * 1$	82 643,82
Východisková hodnota	$82 643,82 \text{ €} - (50,00 \text{ z } 82 643,82 \text{ €})$	41 321,91
Technická hodnota	$7,50 \% \text{ z } 41 321,91 \text{ €}$	3 099,14

Poškodenosť stavby: $(82 643,82 \text{ €} - 41 321,91 \text{ €}) / 82 643,82 \text{ €} * 100 \% = 50,00 \%$

2.5 ZLÚČENÉ STAVBY

2.5.1 Telocvičňa s CO krytom a spojovacou chodbou

2.5.1.1 Škola - spojovacia chodba a šatne, súp. č. 7814 na p.č. 3253/11

POPIS STAVBY

Súčasťou telocvične je objekt "Spojovacia chodba + šatne" je situovaný na pozemku registra "C" KN parc.č.3253/11 medzi školou a telocvičňou. Objekt bol využívaný ako spojnica medzi školou a telocvičňou pre študentov bývalého stredného odborného učilišťa energetického - stanovenie východiskovej a technickej hodnoty je vzhľadom ku odlišnej konštrukčno-materiálovej charakteristike vykonané osobitne.

Konštrukčné vyhotovenie:

- základy - tvoria základové pásy z prostého betónu, opatrené sú izoláciou proti zemnej vlhkosti a vode
- zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehál CDm hr.do 30cm.Priečky sú z priečkových hr. 15 cm.
- stropy sú zo ŽB stropných panelov
- omietky - vonkajšie sú dikoplastové-striekané, vnútorné vápenné hladké štukové, v sociálnych zariadeniach sú keramické obklady stien
- strecha je jednoplášťová zateplená, s krytinou - asfaltové privarované pásy
- klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu
- okná drevené zdvojené
- interiérové dvere drevené hladké plné, osadené v ocelových zárubniach
- obklady stien v sociálnych zariadeniach sú keramické
- podlahy sú prevažne z keramickej dlažby(sociálne zariadenia) a z PVC(šatne, spojovacia chodba)
- v objekte sú rozvody sanity, elektroinštalácie svetelnej

- objekt je napojený na areálové rozvody vody, elektriny, ústredného vykurovania a je odkanalizovaný

Technický stav:

- objekt už viac rokov nie je v prevádzke, vyžaduje opravu strechy a rekonštrukciu alebo modernizáciu prvkov krátkodobej životnosti. Vykazuje trhliny zvislých konštrukcií v niektorých miestnostiach resp.priestoroch, do niektorých miestností zateká. Technický stav je zaznamenaný v priloženej fotodokumentácii.

Dispozičné riešenie:

Objekt má jedno nadzemné podlažie, bez podpivničenia, s plochou strechou. Prevádzkovo je spojený s objektom "škola" a objektom "telocvičňa". V priestoroch je situovaná spojovacia chodba, kabinet, predsieň, šatne, umývárne, WC-ženy a WC-muži, náradovňa, schodiskový priestor vedúci do CO krytu.

Predpokladaná životnosť a opotrebenie:

Na základe záznamu súčasného technického stavu dotknutého objektu, ako aj vzhľadom k skutočnosti že táto časť budovy tvorí funkčne prepojenú časť s telocvičňou a podzemnou stavbou CO, odhadujem základnú životnosť na rovnakej úrovni ako pri časti telocvične. Výpočet opotrebenia je stanovený lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 51 budovy telocviční

KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(4,48 \cdot 15,0 + 15,02 \cdot 6,38 + 33,95 \cdot 6,38) \cdot 0,25$	94,91
Vrchná stavba	
$(4,48 \cdot 15,0 + 15,02 \cdot 6,38 + 33,95 \cdot 6,38) \cdot 3,7$	1 404,63
Zastrešenie	
$(4,48 \cdot 15,0 + 15,02 \cdot 6,38 + 33,95 \cdot 6,38) \cdot ((0,35 + 0,25) / 2)$	113,89
Obstavaný priestor stavby celkom	1 613,43

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(4,48 \cdot 15,0 + 15,02 \cdot 6,38 + 33,95 \cdot 6,38)$	379,63	Repr. 3,7		3,7

Priemerná zastavaná plocha:

$$(379,63) / 1 = 379,63 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(379,63 \cdot 3,7) / (379,63) = 3,70 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 379,63) = 0,9832$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,7) = 0,8676$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodene j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,32	0	0,00	9,60
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,82	0	0,00	24,68
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	10,46	0	0,00	13,72
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	9,41	20	1,88	9,87
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,14	50	1,57	2,06
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05	50	0,53	0,69
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,28	30	1,88	5,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,14	30	0,94	2,88
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,09	10	0,21	2,47
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,14	30	0,94	2,88
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,23	80	4,18	1,37
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,14	20	0,63	3,29
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,18	50	2,09	2,74
16	Elektroinštal ácia	5,00	1,00	5,00	5,23	30	1,57	4,80
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	0	0,00	1,38
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,09	30	0,63	1,92
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,09	30	0,63	1,92
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,09	50	1,05	1,37
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,20	3,60	3,77	50	1,89	2,47
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,28	50	3,14	4,12
	Spolu	100,00		95,60	100,00		23,76	100,00

Poškodenosť stavby: 23,76 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 95,60 / 100 = 0,9560$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 77,97 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,9560 * 0,9832 * 0,8676 * 0,939 * 1,05$

$VH = 164,8133 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Škola - spojovacia chodba a šatne, súp. č. 7814 na p.č. 3253/11	1978	42	28	70	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$164,8133 \text{ €/m}^3 * 1613,43 \text{ m}^3$	265 914,72
Poškodenosť	-23,76 % z 265 914,72	-63 181,34
Východisková hodnota poškodenej stavby		202 733,38
Technická hodnota	40,00 % z 202 733,38 €	81 093,35

2.5.1.2 Škola - telocvičňa s CO krytom súp. č. 7814 na p.č. 3253/11

POPIS STAVBY

Objekt "Telocvičňa" je situovaný na pozemku registra "C" KN parc.č.3253/11, má pridelené súp.č.7814. Podľa inventarizačnej registrácie bol postavený a odovzdaný do užívania v roku 1979, čo ústne pri obhliadke potvrdil aj správca areálu. Objekt bol využívaný na športové účely študentov bývalého energetického učilišťa. Konštrukčne je objekt telocvične riešený ako jednolodňová hala na rozpon 18,0m o 5 poliach po 6,0m.

Pod pôdorysom objektu telocvične - v suteréne - je situovaná stavba Civilnej ochrany CO kryt, s prístupom z chodby v stavbe telocvične a samostatným únikovým východom mimo objektu telocvične na voľnom priestranstve areálu, na p.č. 3253/22. Časť núdzového východu je situovaná nad terénom - ohodnotenie vykonané ako drobná stavba. Objekt bol využívaný pre potreby civilnej ochrany obyvateľstva.

Zvýšené nároky na realizáciu zvislých nosných a vodorovných konštrukcií, realizáciu základov, plynosťných dverí sú zohľadnené v rozpočtovom ukazovateli odhadom ako nadštandard jednotlivých konštrukcií.

Konštrukčné vyhotovenie - telocvičňa- 1. NP:

- základy - tvoria železobetónové základové pásy zo železobetónu, izolácia proti tlakovej vode
- zvislé nosné konštrukcie tvoria v nadzemnej časti - konštrukcia telocvične - atypické ocelové stĺpy, zastrešenie je riešené atypickým ocelovým priehradovým väznikom, na ktorom sú uložené strešné dosky. Obvodové murivo je z pórobetónových tvárnic a panelov.
- omietky - vonkajšie sú striekané z dikoplastu, vnútorné vápenné hladké štukové, v sociálnych zariadeniach, šatniach sú keramické obklady stien
- strecha je jednoplášťová, s krytinou - asfaltové privarované pásy
- klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu
- presvetlenie Copilitová stena-juhozápadná strana objektu a oknami-severovýchodná strana
- dvere sú drevené hladké v ocelových zárubniach
- podlaha je z drevenej palubovky, odpružená
- vykurovanie a príprava TUV je riešené z centrálného zdroja - kotolne, vykurovacie telesá tvoria liatinové radiátory, v čase obhliadky je vykurovanie riešené lokálne elektrickými fúkarmi pod stropom
- v objekte telocvične sú rozvody sanity, elektroinštalácie
- objekt je napojený na areálové rozvody inžinierskych sietí

Konštrukčné vyhotovenie - CO kryt - 1.PP:

- základy - tvoria železobetónové základové pásy, s izoláciou proti vode
- zvislé nosné konštrukcie sú z monolitického ŽB, hrúbky 50cm resp. 30cm. Vnútorné deliace priečky sú z monolitického ŽB hrúbky 20cm resp. z tradičného stavebného materiálu (tehla)
- stropy tvoria monolitická ŽB doska hrúbky v rozpätí 30-50cm.
- omietky vnútorné vápenné hladké alebo len nátery na ŽB konštrukcii, omietky s náterom umývateľným do výšky 1,5m, v dekontaminačných priestoroch sú nátery po strop, v sociálnych zariadeniach sú keramické obklady stien za umývadlami
- vstupné dvere do CO krytu sú ťažké ocelové, interiérové dvere sú prevažne drevené hladké, osadené v ocelových zárubniach
- podlahy sú prevažne z PVC, v menšej miere z keramickej dlažby, prípadne betónová mazanina s umývateľným náterom
- v objekte sú rozvody sanity, elektroinštalácie svetelnej a motorickej, vzduchotechniky-filtroventilácie
- objekt je napojený na areálové rozvody vody, kanalizácie, elektriny
- CO kryt má aj vlastný zdroj elektriny a vodného hospodárstva, pôvodné zariadenie filtrov, zásobníkov vody, vzduchotechniky a pod.

Technický stav:

- objekt telocvične s CO krytom po podzemí už viac rokov nie je v prevádzke, vyžaduje si opravu strechy a rekonštrukciu všetkých prvkov krátkodobej životnosti, do objektu zateká zo strechy, poškodená je copilitovú časť fasády, niektoré okná - vandalizmus. Technický stav je zachytený v priloženej fotodokumentácii.

Dispozičné riešenie:

Objekt má jedno nadzemné podlažie a jedno podzemné podlažie s CO krytom - nevyužívaný, doklad o vyradení z evidencie stavieb civilnej ochrany nebol k dispozícii. Časť telocvične je prevádzkovo spojená s objektom "spojovacia chodba so šatňami" - škola. Hlavný vstup do objektu je na úrovni 1.NP. V priestoroch je situovaná hala telocvične. Z objektu je po schodisku vstup do CO krytu.

V objekte CO krytu sú situované priestory: vstupné predsieň, úniková chodba, chodby, sklady, výdajňa stravy, priestory pre zhromažďovanie, operačno-technická miestnosť, prieskumno-vyhodnocovacia miestnosť, filtroventilačná miestnosť, prachová komora, šatňa odmorovacej priepuste, miestnosť vodného hospodárstva, WC muži a ženy, akumulátorovňa, rozvodňa, kanalizačná šachta. Výmery pre stanovenie merných jednotiek sú do výpočtu uvažované na základe poskytnutej schematickej dokumentácie.

Predpokladaná životnosť a opotrebenie:

- pri pravidelne vykonávanej údržbe sa životnosť stavieb takéhoto charakteru a konštrukčného vyhotovenia - telocvične - obvykle odhaduje v rozsahu na 60 až 80 rokov. Životnosť stavieb charakteru krytov CO - mohutná železobetónová konštrukcia sa obvykle odhaduje na 80-100 rokov. Z titulu záznamu súčasného technického stavu - najmä nadzemnej časti stavby, odhadujem životnosť na spoločne pre celý objekt na optimistickej strednej úrovni odporúčaného intervalu 70 rokov, najmä z dôvodu rovnakého ukončenia životnosti pri stavebnej časti telocvične a CO krytu, nakoľko sú funkčne a stavebne prepojené. Výpočet opotrebenia je vykonaný lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 802 21 haly telocviční

KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(18,50 \cdot 31,0 + (7,3 \cdot 2,3 + 10,3 \cdot 1,8) - 14) \cdot 0,15$	89,22
Spodná stavba	
CO kryt: $18,50 \cdot 31,0 \cdot 4,0$	2 294,00
chodba k výlezu: $(7,3 \cdot 2,3 + 10,3 \cdot 1,8) - 14$	21,33
Vrchná stavba	
telocvičňa: $(18,50 \cdot 31,00) \cdot 6,10 + ((18,50 \cdot 31,00) \cdot 0,9) / 2$	3 756,43
Zastrešenie	
$(18,50 \cdot 31,00) \cdot 2,3$	1 319,05
Obstavaný priestor stavby celkom	7 480,03

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,507 / 30,1260 = 50,02 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,948 \text{ (kovová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$18,50 \cdot 31,0 + (7,3 \cdot 2,3 + 10,3 \cdot 1,8) - 14$	594,83	Repr.	$(4 \cdot (18,50 \cdot 31) + 2,5 \cdot ((7,3 \cdot 2,3 + 10,3 \cdot 1,8) - 14)) / (18,5 \cdot 31,0 + (7,3 \cdot 2,3 + 10,3 \cdot 1,8) - 14)$	3,9462
Nadzemné	1	$18,50 \cdot 31,00$	573,5	Repr.	6,10	6,1

Priemerná zastavaná plocha:

$$(594,83 + 573,5) / 2 = 584,17 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(594,83 \cdot 3,9462 + 573,5 \cdot 6,1) / (594,83 + 573,5) = 5,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 584,17) = 0,9611$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5) = 1,1200$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodene j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	2,00	16,00	13,48	0	0,00	17,15
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,20	27,60	23,28	0	0,00	29,59
3	Stropy	7,00	1,20	8,40	7,08	0	0,00	9,01
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	6,74	20	1,35	6,86
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,53	30	0,76	2,25
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,84	30	0,25	0,75
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,05	30	1,52	4,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,53	30	0,76	2,25
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,68	10	0,17	1,92
10	Schody	1,00	1,00	1,00	0,84	0	0,00	1,07
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,53	20	0,51	2,57
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,21	60	2,53	2,14
14	Povrchy podláh	4,00	1,30	5,20	4,38	20	0,88	4,46
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,37	80	2,70	0,86
16	Elektroinštalácia	6,00	1,50	9,00	7,58	50	3,79	4,82
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84	0	0,00	1,07
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,68	50	0,84	1,07
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,68	30	0,50	1,50
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,68	50	0,84	1,07
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,26	50	0,63	0,80
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	2,00	8,00	6,74	50	3,37	4,29
	Spolu	100,00		118,70	100,00		21,40	100,00

Poškodenosť stavby: 21,40 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 118,70 / 100 = 1,1870$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

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

$VH = 50,02 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 1,1870 * 0,9611 * 1,1200 * 0,948 * 1,05$

$VH = 167,2512 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Škola - telocvičňa s CO krytom súp. č. 7814 na p.č. 3253/11	1978	42	28	70	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$167,2512 \text{ €/m}^3 * 7480,03 \text{ m}^3$	1 251 043,99
Poškodenosť	-21,40 % z 1 251 043,99	-267 723,41
Východisková hodnota poškodenej stavby		983 320,58
Technická hodnota	40,00 % z 983 320,58 €	393 328,23

2.5.1.3 Výlez z CO krytu na p.č. 3253/22

POPIS STAVBY

Objekt na p.č. 3253/22 je súčasťou podzemnej stavby CO krytu, ktorý sa nachádza pod stavbou telocvične so šatňami a spojovacou chodbou.

Objekt je murovaný, s plochou strechou s menším spádom, klampiarske prvky pozinkované, degradované, vonkajšia omietka je brizolitová, poškodená, v interiéri je omietka vápenocementová alebo náter, bez okien, len plechové dvere, svetelná elektroinštalácia.

Vek stavby uvažujem totožný s vekom telocvične s CO krytom k roku 1979.

Životnosť vzhľadom k funkčnému prepojeniu s CO krytom a podzemnou časťou budovy telocvične na rovnakej úrovni.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1979	14	14	18/14=1,286

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260	0	1260,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565	0	565,0
7	Krytina na plochých strechách			
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415	10	373,5
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	10	90,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	30	259,0
10	Vnútna úprava povrchov			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	30	101,5
12	Dvere			
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	0	105,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	20	116,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	50,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	0	215,0
	Spolu	3985		3750,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
--------------	----------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{CU} = 2,629$$

$$k_M = 1,05$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(3985 + 0 * 1,286) / 30,1260$	$(3750 + 0 * 1,286) / 30,1260$	132,28	124,48

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1979	41	29	70	58,57	41,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$132,28 \text{ €/m}^2 * 14,00 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	5 112,13
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$124,48 \text{ €/m}^2 * 14,00 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,05$	4 810,69
Technická hodnota	41,43% z 4 810,69	1 993,07

Poškodenosť stavby: $(5\,112,13\text{€} - 4\,810,69\text{€}) / 5\,112,13\text{€} * 100\% = 5,90\%$

2.5.1.4 Prístrešok pred vstupom do školy

Ide o prístrešok nad vstupom do budovy internátu, so zstrešením a oceľovými stĺpmi, bez stien. Vek uvažujem k výstavbe internátu, životnosť totožnú so stavbou internátu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok

Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120 / 30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $5,5 * 4,3 = 23,65 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pred vstupom do školy	1978	42	28	70	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,65 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 1,05$	6 761,53
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 6 761,53 \text{ €}$	2 704,61

2.5.1.5 Vyhodnotenie - Telocvičňa s CO krytom a spojovacou chodbou

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Škola - spojovacia chodba a šatne, súp. č. 7814 na p.č. 3253/11	202 733,38	81 093,35
2.	Škola - telocvičňa s CO krytom súp. č. 7814 na p.č. 3253/11	983 320,58	393 328,23
3.	Výlez z CO krytu na p.č. 3253/22	4 810,69	1 993,07
4.	Prístrešok pred vstupom do školy	6 761,53	2 704,61
	Spolu	1 197 626,18	479 119,26

2.5.2 Dielne bloky A+B+C na p.č. 3253/12

2.5.2.1 Dielne, "časť A" - učebne, súp. č. 7814

POPIS STAVBY

Objekt "Dielne" je situovaný na pozemku parc.č.3253/12. Objekt bol daný do užívania v roku 1982, na základe Kolaudačného rozhodnutia Obvodného národného výboru Bratislava IV, odboru výstavby a územného plánovania č.j.Výst.326/457/82/H/6 zo dňa 10.12.1982. Objekt dispozične a konštrukčne pozostáva z troch častí - časť "A", "B", "C". Časť "A" (vo výkresovej dokumentácii označená ako súčasť časti C a časť D), má 1 podzemné a 3 nadzemné podlažia. Konštrukčným riešením spĺňa kritéria budovy.

Konštrukčné vyhotovenie:

- základy - tvoria železobetónové základové pätky a základové pásy z prostého betónu, s izoláciou proti zemnej vlhkosti
- zvislé nosné konštrukcie tvorí železobetónový montovaný skelet (typu Priemstav) s modulom 6,0+2,40/6,0 m, obvodové murivo je z pórobetónových panelov a tvárnic, vnútorné deliace konštrukcie sú murované z tradičných materiálov, rôznej hrúbky - do 40 cm
- stropy sú z prefabrikovaných ŽB panelov
- schodisko je dvojramenné, ŽB montované, povrchová úprava stupňov - PVC, presvetlenie Copilitom
- omietky - vonkajšie sú striekané z dikoplastu, vnútorné vápenné hladké štukové, v sociálnych zariadeniach sú keramické obklady stien
- strecha je jednoplášťová zateplená, s krytinou - asfaltové privarované pásy
- klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, hromozvod
- okná prevažujú drevené zdvojené, v suterénnom podlaží opatrené mrežami
- vonkajšie vstupné dvere sú hliníkové s presklením resp. plechové plné, vnútorné dvere sú prevažne drevené hladké s náplňou, v oceľových zárubniach
- podlahy sú z keramickej dlažby (hygienické priestory - prevádzky), chodby, učebne z PVC, cementového poteru
- vykurovanie a príprava TÚV je riešené z centrálného zdroja - kotolne, vykurovacie telesá tvoria liatinové radiátory
- v objekte sú rozvody sanity, elektroinštalácie svetelnej a motorickej (včítane slaboprádu).

- objekt je napojený na areálové rozvody inžinierskych sietí, v objekte je výťah

Technický stav:

- objekt už nie je cca od 2009 v prevádzke, do objektu zateká zo strechy na viacerých miestach-hlavne na poslednom podlaží, poškodená a opadaná vonkajšia omietka na viacerých miestach. Objekt je v poškodenom technickom stave, so zanedbanou údržbou v posledných rokoch. Technický stav je zaznamenaný v priloženej fotodokumentácii. Objekt vyžaduje opravu a rekonštrukciu.

Dispozičné riešenie:

v 1.podzemnom podlaží sú situované sklady, dielne, chodby, schodiskový priestor, výťah, miestnosť hl. rozvádzača, stolárska dielňa. V 1.až 3.nadzemnom podlaží sú situované výťah, schodisko, chodby, kabinety, sociálne zariadenia muži a ženy, šatne, kancelárie, dielne pre elektrotechniku a jemnú mechaniku, špeciálne učebne pre dielne.

Predpokladaná životnosť a opotrebenie:

- pri pravidelne vykonávanej údržbe sa životnosť stavieb takéhoto charakteru a konštrukčného prevedenia sa obvykle odhaduje na 80-100 rokov. Z titulu súčasného technického stavu jednotlivých konštrukcií-prvkov dlhodobej životnosti, odhadujem životnosť pod hranicou spodnej hranice odporúčaného intervalu na úrovni 70 rokov. Výpočet opotrebenia je vykonaný lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 36 budovy dielní pre výučbu a výchovu

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(8,95 \times 42,75 + 9,05 \times 24,75) \times 0,15$	90,99
Spodná stavba	
suterén: $(8,95 \times 42,75 + 9,05 \times 24,75) \times 4,25$	2 578,05
Vrchná stavba	
$(8,95 \times 42,75 + 9,05 \times 24,75) \times 3,6$	2 183,76
$(8,95 \times 42,75 + 9,05 \times 24,75) \times 3,6$	2 183,76
$(8,95 \times 42,75 + 9,05 \times 24,75) \times 3,6$	2 183,76
Zastrešenie	
$(8,90 \times 42,75 + 8,90 \times 24,75) \times 0,4$	240,30
Ostatné	
výťahová šachta: $3,05 \times 3,6 \times 6,0$	65,88
Obstavaný priestor stavby celkom	9 526,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	18	$8,95 \times 42,75 + 9,05 \times 24,75$	606,6	Repr. 4,25		4,25

Nadzemné	1)	$(8,95 \cdot 42,75 + 9,05 \cdot 24,75)$	606,6	Repr.	3,6	3,6
Nadzemné	2)	$(8,95 \cdot 42,75 + 9,05 \cdot 24,75)$	606,6	Repr.	3,6	3,6
Nadzemné	3)	$(8,95 \cdot 42,75 + 9,05 \cdot 24,75)$	606,6	Repr.	3,6	3,6

Priemerná zastavaná plocha: $(606,6 + 606,6 + 606,6 + 606,6) / 4 = 606,60 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(606,6 \cdot 4,25 + 606,6 \cdot 3,6 + 606,6 \cdot 3,6 + 606,6 \cdot 3,6) / (606,6 + 606,6 + 606,6 + 606,6) = 3,76 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zp} = 0,92 + (24 / 606,6) = 0,9596$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,76) = 0,8585$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodené j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,39	0	0,00	10,02
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	20,05	0	0,00	27,18
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,62	0	0,00	15,75
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,34	30	1,90	6,02
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,11	50	1,06	1,43
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06	30	0,32	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,39	50	3,70	5,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,17	50	1,59	2,15
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,27	50	0,64	0,86
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,17	0	0,00	4,30
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,17	30	0,95	3,01
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,28	80	4,22	1,43
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,11	30	0,63	2,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,22	50	2,11	2,86

16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,28	50	2,64	3,58
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06	0	0,00	1,44
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,11	30	0,63	2,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,11	30	0,63	2,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,11	50	1,06	1,43
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,58	30	0,47	1,50
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,06	50	0,53	0,72
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,34	50	3,17	4,30
	Spolu	100,00		94,70	100,00		26,25	100,00

Poškodenosť stavby: 26,25 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 94,70 / 100 = 0,9470$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 78,84 €/m^3 * 2,629 * 0,9470 * 0,9596 * 0,8585 * 0,993 * 1,05$$

$$VH = 168,5995 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne, "časť A" - učebne, súp. č. 7814	1982	38	32	70	54,29	45,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$168,5995 €/m^3 * 9526,50 m^3$	1 606 163,14
Poškodenosť	-26,25 % z 1 606 163,14	-421 617,83
Východisková hodnota poškodenej stavby		1 184 545,31
Technická hodnota	45,71 % z 1 184 545,31 €	541 455,66

2.5.2.2 Dielne, "časť B" - hala, súp. č. 7814

POPIS STAVBY

Objekt "Dielne" je situovaný na pozemku parc. č. 3253/12. Táto časť dielni má 1 podzemné a 1 nadzemné podlažie. Konštrukčným riešením spĺňa kritéria haly. Táto

časť dielni bola využívaná ako elektronavijáreň-pre výučbu žiakov SOU. Objekt je prevádzkovo prepojený s priestormi v časti "A" a časti "C". Vstup do objektu je z dvornej časti objektu dielni(átia) v úrovni 1.nadz.podlažia. Konštrukčným riešením spĺňa kritéria haly-rozpon haly je 18,0m.

Konštrukčné vyhotovenie:

- základy - tvoria železobetónové základové pätky a základové pásy z prostého betónu, izolácia proti zemnej vlhkosti a vode
- zvislé nosné konštrukcie tvorí železobetónový montovaný skelet typu Priemstav-priehradové stĺpy a priehradové väzníky, obvodový plášť je z pórobetónových panelov a tvárnic
- strop nad 1.podzemným podlažím je zo ŽB prefabrikátov ZIPP, nad 1.nadz.podlažím strop nie je vyhotovený-je iba konštrukcia zastrešenia
- omietky - vonkajšie sú striekané z dikoplastu, vnútorné vápenné hladké štukové
- strecha je jednoplášťová zateplená, s krytinou - asfaltové privarované pásy. Hala je presvetlená strešným svetlíkom pozdĺž osi haly.
- klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, objekt je opatrený hromozvodom.
- okná sú kovové zdvojené
- vonkajšie vstupné vráta sú plechové
- podlahy sú z cementového poteru(podzemné podlažie) a liata epoxydová podlaha
- vykurovanie a príprava TÚV je riešené z centrálného zdroja - kotolne, vykurovacie telesá tvoria liatinové radiátory
- v objekte sú rozvody sanity, elektroinštalácie svetelnej a motorickej, plynu
- objekt je napojený na areálové rozvody inžinierskych sietí
- v objekte je zvyšok portálového žeriavu pod strešnou konštrukciou

Technický stav:

- objekt nie je v prevádzke od 2009, do objektu zateká zo strechy na viacerých miestach-v úrovni 1.nadz.podlažia, preteká až do suterénu - riasy, machy, lišajníky, v objekte je popraskaná a rozpadnutá povrchová vrstva podlahy. Technický stav je zaznamenaný v priloženej fotodokumentácii. Objekt vyžaduje rozsiahlu opravu a rekonštrukciu.

Dispozičné riešenie:

-v 1.podzemnom podlaží sú sklady, chodby, v 1. nadzemnom podlaží je hala-elektro navijáreň

Predpokladaná životnosť a opotrebenie:

- pri pravidelne vykonávanej údržbe sa životnosť stavieb takéhoto charakteru a konštrukčného prevedenia sa obvykle odhaduje na 30-80 rokov. Na základe záznamu skutkového technického stavu odhadujem životnosť vzhľadom k funkčnému prepojeniu s časťou A a C na rovnakej úrovni - 70 rokov. Výpočet opotrebenia je stanovený lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 21 haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami o nosnosti hlavného zdvihu do 12,5 t

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(18,60*37,05)*0,20	137,83
Spodná stavba	
(18,60*37,05)*4,20	2 894,35
Vrchná stavba	
(18,60*37,05)*9,15	6 305,54

Zastrešenie	
$(18,60 \times 37,05) \times (2,15 + 0,25)$	1 653,91
Ostatné	
svetlík: $(24,00 \times 5,00 \times 2,20) / 2$	132,00
Obstavaný priestor stavby celkom	11 123,63

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,604 / 30,1260 = 53,24 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:
tyčových)

$$k_K = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$(18,60 \times 37,05)$	689,13	Repr.	4,25	4,25
Nadzemné	1	$(18,60 \times 37,05)$	689,13	Repr.	9,15	9,15

Priemerná zastavaná plocha:

$$(689,13 + 689,13) / 2 = 689,13 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(689,13 \times 4,25 + 689,13 \times 9,15) / (689,13 + 689,13) = 6,70 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 689,13) = 0,9548$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,7) = 0,9373$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \times ks_i$	Cenový podiel hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodene j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	9,78	0	0,00	14,87
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	21,71	0	0,00	33,03
3	Stropy	8,00	0,50	4,00	4,35	20	0,87	5,29
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,87	30	3,26	11,57
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,26	60	1,96	1,98
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09	60	0,65	0,66
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,61	60	4,57	4,63

8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,35	30	1,31	4,63
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,09	0	0,00	1,66
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,63	60	0,98	0,99
12	Vráta	2,00	1,50	3,00	3,26	30	0,98	3,47
13	Okná	5,00	0,50	2,50	2,72	80	2,18	0,83
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,43	80	4,34	1,65
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,09	50	0,55	0,83
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	8,70	80	6,96	2,65
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09	0	0,00	1,66
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,09	30	0,33	1,16
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,09	30	0,33	1,16
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,09	50	0,55	0,83
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,50	1,00	1,09	60	0,65	0,66
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	7,61	50	3,81	5,79
	Spolu	100,00		92,00	100,00		34,28	100,00

Poškodenosť stavby: 34,28 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 92,00 / 100 = 0,9200$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 53,24 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,9200 * 0,9548 * 0,9373 * 0,998 * 1,05$

$VH = 120,7612 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne, "časť B" - hala, súp. č. 7814	1982	38	32	70	54,29	45,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$120,7612 \text{ €/m}^3 * 11123,63 \text{ m}^3$	1 343 302,91
Poškodenosť	-34,28 % z 1 343 302,91	-460 484,24
Východisková hodnota poškodenej stavby		882 818,67
Technická hodnota	45,71 % z 882 818,67 €	403 536,41

2.5.2.3 Dielne, "časť C" - sklady, dielne, súp. č. 7814

POPIS STAVBY

Objekt "Dielne" je situovaný na pozemku parc.č. 3253/12. Táto časť dielni má 1 nadzemné podlažie. Konštrukčným riešením spĺňa kritéria haly-hala má rozpon 12,0m, je jednolodová.

Konštrukčné vyhotovenie:

- základy - tvoria železobetónové základové pätky a základové pásy z prostého betónu, s izoláciou proti zemnej vlhkosti a vode
- zvislé nosné konštrukcie tvorí železobetónový montovaný skelet typu Priemstav-plnostenné stĺpy a plnostenné pultové väzníky, obvodový plášť tvoria pórobetónové panely resp. tvárnice. Na väzníkoch sú položené strešné ŽB kazetové panely.
- omietky - vonkajšie sú striekané z dikoplastu, vnútorné vápenné štukové hladké
- strecha je jednoplášťová, zateplená, s krytinou - asfaltové privarované pásy
- klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu
- okná sú drevené zdvojené, opatrené kovovými mrežami
- vonkajšie vstupné vráta sú plechové, vnútorné dvere drevené hladké s náplňou v ocelových zárubniach
- podlahy sú z cementového poteru resp. PVC
- vykurovanie a príprava TUV je riešené z centrálného zdroja - kotolne, vykurovacie telesá tvoria liatinové článkové radiátory
- v objekte sú rozvody IS, elektroinštalácie svetelnej a motorickej
- objekt je napojený na areálové rozvody inžinierskych sietí, opatrený je hromozvodom
- odvetranie dielni je riešené ventilátormi, osadenými v obvodovom plášti (severovýchodná strana objektu)

Technický stav:

- objekt nie je od roku 2009 v prevádzke, do objektu zateká zo strechy na viacerých miestach - hlavne okolo strešných zvodov, popraskaná a opadaná vonkajšia omietka na viacerých miestach. Objekt vykazuje zlý technický stav. Technický stav je zaznamenaný v priloženej fotodokumentácii. Objekt vyžaduje rozsiahlu opravu a rekonštrukciu.

Dispozičné riešenie:

dielne, sklady

Predpokladaná životnosť a opotrebenie:

- pri pravidelne vykonávanej údržbe sa životnosť stavieb takéhoto charakteru a konštrukčného prevedenia sa obvykle odhaduje v rozpätí 50-70 rokov. Z dôvodu súčasného technického stavu a funkčného prepojenia s budovami A a B aj napriek zníženému technickému stavu prvkov krátkodobej životnosti a zároveň mohutných konštrukcií nosných častí - prvkov dlhodobej životnosti, odhadujem životnosť na spoločnej úrovni všetkých častí stavieb - 70 rokov. Výpočet opotrebenia je vykonaný lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$((42,65+0,05+5,90) * 13,1+37,0 * 12,60) * 0,2$	220,57
Vrchná stavba	
$((42,65+0,05+5,90) * 13,1+37,0 * 12,60) * 4,35$	4 797,44
Zastrešenie	
$((42,65+0,05+5,90) * 13,1+37,0 * 12,60) * ((0,95+1,55) / 2)$	1 378,58
Obstavaný priestor stavby celkom	6 396,59

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,530 / 30,1260 = 50,79 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:
tyčových)

$$k_K = 0,998 \text{ (montovaná z dielcov betónových$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$((42,65+0,05+5,90) * 13,1+37,0 * 12,60)$	1102,86	Repr. 4,35		4,35

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1102,86) / 1 = 1102,86 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1102,86 * 4,35) / (1102,86) = 4,35 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:
0,9418

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1102,86) =$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,35) = 1,2276$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodene j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	9,80	0	0,00	14,74
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	21,78	0	0,00	32,74
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,71	0	0,00	13,10
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,89	30	3,27	11,46
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,27	60	1,96	1,97

6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,09	50	0,55	0,82
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,63	80	6,10	2,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,36	30	1,31	4,59
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,18	50	1,09	1,64
13	Okná	5,00	0,50	2,50	2,72	80	2,18	0,82
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,45	80	4,36	1,64
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,09	50	0,55	0,82
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	8,71	80	6,97	2,62
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,09	0	0,00	1,64
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,09	30	0,33	1,15
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,09	30	0,33	1,15
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,09	50	0,55	0,82
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,15	0,30	0,33	50	0,17	0,25
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	7,63	50	3,82	5,74
	Spolu	100,00		91,80	100,00		33,54	100,00

Poškodenosť stavby: 33,54 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 91,80 / 100 = 0,9180$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,9180 * 0,9418 * 1,2276 * 0,998 * 1,05$

$VH = 148,5070 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne, "časť C" - sklady, dielne, súp. č. 7814	1982	38	32	70	54,29	45,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	148,5070 €/m ³ * 6396,59 m ³	949 938,39
Poškodenosť	-33,54 % z 949 938,39	-318 609,34
Východisková hodnota poškodenej stavby		631 329,05
Technická hodnota	45,71 % z 631 329,05 €	288 580,51

2.5.2.4 Vyhodnotenie - Dielne bloky A+B+C na p.č. 3253/12

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Dielne, "časť A" - učebne, súp. č. 7814	1 184 545,31	541 455,66
2.	Dielne, "časť B" - hala, súp. č. 7814	882 818,67	403 536,41
3.	Dielne, "časť C" - sklady, dielne, súp. č. 7814	631 329,05	288 580,51
	Spolu	2 698 693,03	1 233 572,58

2.5.3 Internát

2.5.3.1 Internát, súp. č. 7814

POPIS STAVBY

Objekt "Internát" s ôsmimi nadzemnými podlažiami je situovaný na pozemku registra "C" KN parc.č.3251. Podľa inventarizácie bol objekt zaradený do majetku v roku 1983. Podľa informácií správcu objektu SOU bol internát odovzdaný do užívania v roku 1976, kedy bol zahájený prvý školský rok v učilišti. Konštrukčne a dispozične pozostáva z 2 častí:

- časť "A" - prevádzková časť
- časť "B" - vlastná budova internátneho ubytovania.

Konštrukčné vyhotovenie:

- základy - tvoria železobetónové základové pätky a základové pásy z prostého betónu, opatrené sú izoláciou proti zemnej vlhkosti a vode
- zvislé nosné konštrukcie tvorí železobetónový montovaný skelet, obvodové murivo a vnútorné deliace konštrukcie sú murované z tradičných materiálov, rôznej hrúbky - do 40cm
- stropy sú z prefabrikovaných ŽB panelov, v časti z monolitického betónu - dobetonávky
- schodisko je dvojramenné, ŽB montované, povrchová úprava stupňov - PVC, presvetlenie Copilitom
- omietky - vonkajšie sú brizolitové, vnútorné vápenné hladké, v sociálnych zariadeniach a kuchyni sú keramické obklady stien
- strecha je jednoplášťová zateplená, s krytinou - asfaltové privarované pásy
- klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu

- okná prevažujú drevené zdvojené, v menšej časti sú plastové - od 6. podlažia vymenené približne z roku 2007
- vonkajšie vstupné dvere, dvere do kuchyne sú kovové presklenené steny, interiérové dvere drevené hladké v ocelových zárubniach
- podlahy sú z keramickej dlažby (hygienické priestory - prevádzky, kúpeľne pri izbách), PVC v izbách, na chodbe, z cementového poteru - technické miestnosti, koberce lepené - kancelárie a pôvodné ubytovacie izby, izolačky a pod.
- vykurovanie a príprava TÚV je riešené z centrálného zdroja - kotolne mimo budovy, vykurovacie telesá tvoria liatinové radiátory
- v objekte sú rozvody IS k zariadeným predmetom, rozvody elektroinštalácie svetelnej a motorickej (vrátane slaboprádu), plynu do kuchyne
- objekt je napojený na areálové rozvody inžinierskych sietí, v objekte je výťah

Technický stav:

- objekt už viac rokov nie je v prevádzke (cca od 2009), do objektu zateká zo strechy na viacerých miestach - v internátnej časti na poslednom najvyššom podlaží, taktiež v prevádzkovej časti - vstupný vestibul a kuchyňa s príslušenstvom a jedálňou, kde sú zaznamenané biologické nánosy na stenách a stropoch (riasy, machy). V budove - prevádzkovej časti je popraskaná a opadaná vonkajšia omietka na niektorých miestach. Technický stav je zaznamenaný v priloženej fotodokumentácii. Objekt si vyžaduje opravu strešného pláštia (strešný plášť nad ubytovacou časťou je po oprave z roku 2005, nad spoločenskou časťou je strecha po rekonštrukcii z roku cca 2007-2008, ostatný strešný plášť je pôvodný z roku 1976), rekonštrukciu prvkov krátkodobej životnosti, rekonštrukciu vybavenia kuchyne a k nej príslušného rozvodu IS vrátane elektriny.

Dispozičné riešenie:

Objekt bol určený na využívanie s hromadným ubytovaním, ako internát bývalého energetického učilišťa. Je v tvare T s dvoma nízkopodlažnými časťami budov (kuchyňa s jedálňou a oproti spoločenskú miestnosť) a jednej výškovej 8. podlažnej časti s ubytovacími bunkami. Ubytovacia časť je riešená ako trojtrakt so stredovou chodbou. Čiastočné podpivničenie - prevažne pod kuchyňou. Hlavný vstup do objektu je situovaný na úrovni I.NP z južnej strany objektu.

V priestoroch 1.PP sú situované sklady, dielňa, kancelária, chodby, schodiskový priestor, 1x výťah, sociálne zariadenie pre personál.

V 1.NP je situovaný vstupný vestibul, miestnosť informátora, bufet, hala, jedáleň, kuchyňa, kancelárie, archív, chodba, schodiskový priestor, WC-muži, WC-ženy a sociálne zariadenie.

Na 2.NP až 8.NP sa nachádzajú kancelárie riaditeľstva školy - 2.NP, izby učňov, izby vychovávateľov, spoločenská miestnosť, chodba, schodiskový priestor, sociálne zariadenia: sprchy muži, sprchy žena, WC muži, WC ženy. Na 8.NP sa nachádza strojovňa výťahov.

Prestrešenie hlavného vstupu do objektu - k prevádzkovej časti. Prestrešenie je otvorené, základy tvoria betónové monolitické základové pätky. Zvislé nosné konštrukcie tvoria uzatvorené ocelové stĺpy z valcovaných profilov. Strecha je plochá so spádom.

Predpokladaná životnosť a opotrebenie:

- pri pravidelne vykonávanej údržbe sa základná životnosť stavieb takéhoto charakteru a konštrukčného vyhotovenia odhaduje na 60-100 rokov. Z titulu záznamu súčasného technického stavu objektivizujem životnosť na 70 rokov. Výpočet opotrebenia je stanovený lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 73 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, s kuchyňou

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
(18,0*16,0+19,0*64,84+0,6*13,1)*0,20	305,56
Spodná stavba	
kuchyňa a technické zázemie: (16,0*12,5+12,4*19,0)*3,3	1 437,48
Vrchná stavba	
prízemie: (18,0*16,0+19,0*64,84+0,6*13,1)*4,2	6 416,84
podlažia internátu: ((42,5*16+4,67*2,92)*3,3)*6	13 734,00
Zastrešenie	
(18,0*16,0+19,0*64,84+0,6*13,1)*0,45	687,52
Ostatné	
výťahová šachta: 4,50*4,0*3,60	64,80
inštalačné kanály: (11,5*0,9+11,5*1,3+11,5*0,9+5,65*1,3+13,2*0,9+16,0*0,9+12,0*0,75+16,1*0,75)*0,9+(0,75*9,9+0,75*3,85)*0,7+(0,9*9+1,3*6,75+0,75*4,9+0,75*1,8+0,9*9)*0,9	115,53
Obstavaný priestor stavby celkom	22 761,73

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	16,0*12,5+12,4*19,0	435,6	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	1	18,0*16,0+19,0*64,84+0,6*13,1	1527,82	Repr. 4,2		4,2
Nadzemné		242,5*16+4,67*2,92	693,64	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné		342,5*16+4,67*2,92	693,64	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné		442,5*16+4,67*2,92	693,64	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné		542,5*16+4,67*2,92	693,64	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné		642,5*16+4,67*2,92	693,64	Repr. 3,3		3,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(435,6 + 1527,82 + 693,64 + 693,64 + 693,64 + 693,64 + 693,64) / 7 = 775,95 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(435,6 * 3,3 + 1527,82 * 4,2 + 693,64 * 3,3 + 693,64 * 3,3 + 693,64 * 3,3 + 693,64 * 3,3) / (435,6 + 1527,82 + 693,64 + 693,64 + 693,64 + 693,64 + 693,64) = 3,55 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 775,95) = 0,9509$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,55) = 0,8915$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodené j stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,04	0	0,00	8,15
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,07	10	1,51	18,32
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,05	0	0,00	10,87
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,04	30	1,81	5,71
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,02	50	1,51	2,04
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01	30	0,30	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,04	30	2,11	6,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02	30	0,91	2,85
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,02	20	0,60	3,26
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00	4,08
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,02	20	0,80	4,34
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,90	5,40	5,43	40	2,17	4,40
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,02	20	0,60	3,26
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,03	30	1,51	4,75
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,04	50	3,02	4,08
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00	1,36
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,02	30	0,91	2,85
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,02	30	0,91	2,85
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01	30	0,30	0,95
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01	50	1,01	1,36
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01	90	1,81	0,27

23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,02	40	1,61	3,26
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,01	50	0,51	0,68
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,02	50	2,01	2,71
	Spolu	100,00		99,40	100,00		25,92	100,00

Poškodenosť stavby: 25,92 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 99,40 / 100 = 0,9940$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,9940 * 0,9509 * 0,8915 * 0,993 * 1,05$

$VH = 216,5193 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Internát, súp. č. 7814	1976	44	26	70	62,86	37,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$216,5193 \text{ €/m}^3 * 22761,73 \text{ m}^3$	4 928 353,85
Poškodenosť	-25,92 % z 4 928 353,85	-1 277 429,32
Východisková hodnota poškodenej stavby		3 650 924,53
Technická hodnota	37,14 % z 3 650 924,53 €	1 355 953,37

2.5.3.2 Prístrešok pred vstupom do internátu

Ide o prístrešok nad vstupom do budovy internátu, so zstrešením a oceľovými stĺpikmi, bez stien. Vek uvažujem k výstavbe internátu, životnosť totožnú so stavbou internátu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok

Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $(2,4+1,8)*6,5 = 27,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_{CU} = 2,629$$

$$k_M = 1,05$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pred vstupom do internátu	1976	44	26	70	62,86	37,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	27,3 m ² ZP * 103,57 €/m ² ZP * 2,629 * 1,05	7 805,06
Technická hodnota	37,14 % z 7 805,06 €	2 898,80

2.5.3.3 Vyhodnotenie - Internát

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Internát, súp. č. 7814	3 650 924,53	1 355 953,37
2.	Prístrešok pred vstupom do internátu	7 805,06	2 898,80
	Spolu	3 658 729,59	1 358 852,17

2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Škola - učebná časť - súp. č. 7814 na p.č. 3253/10	1 712 237,89	684 895,16
Kotolňa, súp. č. 7814 na p.č. 3252	160 644,34	20 902,18
Garáže, súp. č. 7814	457 777,92	122 089,37
Sklad oceľový bez súp.č. - pôvodné ZS	81 793,99	1 635,88
Garáže pre osobné mot. vozidlá		
Garáž súp. č. 4014	5 674,79	2 269,92
Garáž súp. č. 4015	5 674,79	2 269,92
Garáž súp. č. 4016	5 674,79	2 269,92
Garáž súp. č. 4017	5 674,79	2 269,92
Garáž súp. č. 4018	5 674,79	2 269,92
Garáž súp. č. 4019	5 674,79	2 269,92
Garáž súp. č. 4020	5 674,79	2 269,92
Garáž súp. č. 4021	5 674,79	2 269,92
Garáž súp. č. 4022	5 674,79	2 269,92

Garáž súp. č. 4023	5 674,79	2 269,92
Garáž súp. č. 4024	5 674,79	2 269,92
Garáž súp. č. 4025	5 674,79	2 269,92
Drobné stavby		
Sklad šrotu a fliaš na p.č. 3253/19	12 050,11	2 142,51
Sklad na p.č. 3253/14 pri budove garáží autobusov	6 327,33	140,47
Oplotenie areálu - severná časť	53 653,02	13 949,79
Vonkajšie úpravy		
Vonkajšie osvetlenie I	12 937,01	1 293,70
Vonkajšie osvetlenie II	2 581,77	258,18
Rozvody vonkajšieho osvetlenia	16 692,98	1 669,30
Prívodný rád vody	251 521,16	62 880,29
Areálové rozvody vody I	33 592,58	8 398,15
Areálové rozvody vody II	34 830,01	8 707,50
Areálové rozvody vody hlavný prívod	77 050,00	19 262,50
Areálová kanalizácia - odbočky I	18 650,93	8 159,78
Areálová kanalizácia - prípojky II	50 450,94	22 072,29
Areálová kanalizácia - hlavný rozvod III	86 075,04	37 657,83
Kanalizačné šachty	45 273,81	19 807,29
Vonkajší rozvod elektriny - areálový	56 276,42	18 756,93
Vonkajšie rozvody slaboprúdu	6 974,22	620,01
Stredotlaký rozvod plynu	16 270,89	1 627,09
Vonkajšie rozvody ÚK I - internát	126 030,19	31 507,55
Vonkajšie rozvody ÚK II - škola	8 727,85	2 618,36
Vonkajšie rozvody ÚK III - dielne	8 902,41	3 264,51
Vonkajšie schody - internát	3 098,66	309,87
Vonkajšie schody - škola	1 434,86	229,58
Cesty a chodníky I-vrchná časť	68 350,29	16 404,07
Cesty a chodníky I- zemné teleso	29 645,91	3 557,51
Spevnené plochy - betónové	81 219,75	12 637,79
Spevnené plochy - chodníky ku objektom	26 621,14	6 389,07
Umývací rampa	41 321,91	3 099,14
Zlúčené stavby		
Telocvičňa s CO krytom a spojovacou chodbou	1 197 626,18	479 119,26
Dielne bloky A+B+C na p.č. 3253/12	2 698 693,03	1 233 572,58
Internát	3 658 729,59	1 358 852,17
Celkom:	11 212 161,61	4 235 726,70

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

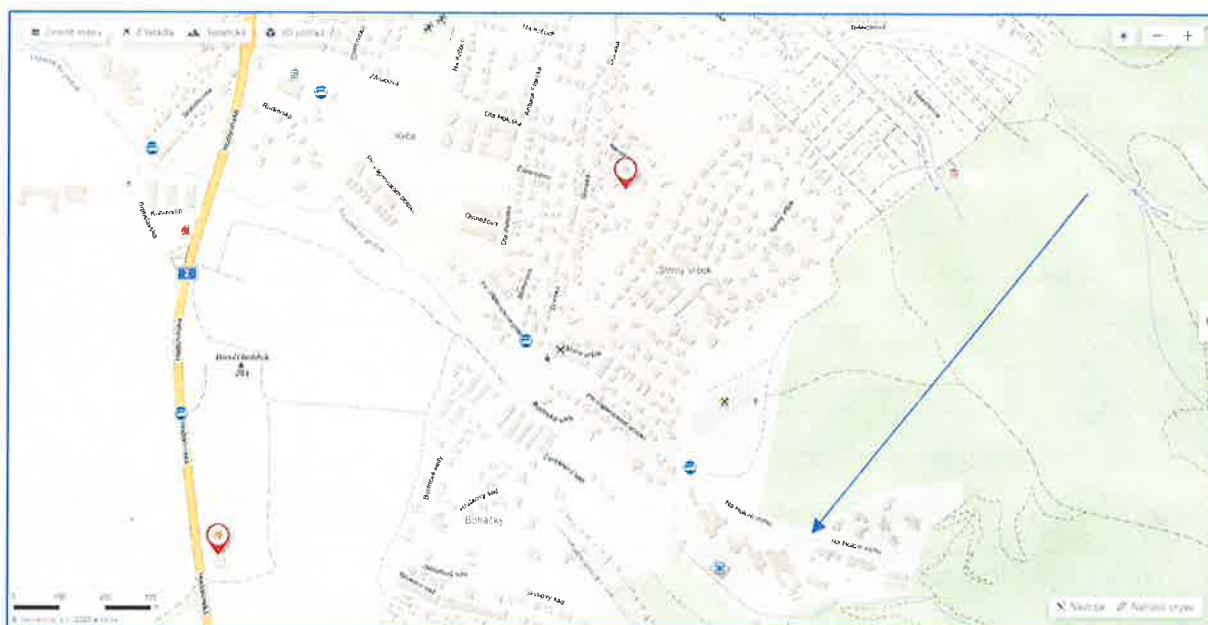
a) Analýza polohy nehnuteľností

Areál bývalého strojárenského učilišťa je situovaný mimo zastavaného územia obce, na okraji obce v území v súčasnosti s obcou zrastenom, v k.ú. Záhorská Bystrica, ktoré je zároveň Mestskou časťou hl. m. SR Bratislava. Jedná sa o stavby v areáli pôvodného stredoškolského komplexu s internátom, výukovým pracoviskom - dielňami, školským zariadením a príslušenstvom (garáže školských autobusov, kotolňa, plynomerňa, park a spevnené plochy prístupových chodníkov a komunikácií).

Základné služby sú dostupné v centre mestskej časti (do 1000m). Prístup k nehnuteľnosti je po asfaltovej komunikácii Pri Vápenickom potoku a Na Holom vrchu - z verejnej prístupovej komunikácie. Mestská hromadná doprava v mestskej časti je vedená spojom z centra hlavného mesta, cez MČ prechádzajú aj medzimestské autobusové spoje. Zastávka - konečná autobusov MHD sa nachádza pred areálom - obrátisko konečnej autobusov. Areál je s vybudovanými prípojkami IS v rozsahu voda, kanalizácia, plyn, elektrina a vnútro-areálovými rozvodmi vrátane osvetlenia. Na pozemkoch mimo zástavby hlavných stavieb sa nachádzajú sadové úpravy - ovocné stromy, zatravnené plochy.

V lokalite pretrváva dlhodobo zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností najmä na bývanie, o čo preukazuje neutíchajúca výstavba IBV ako aj nízkopodlažnej hromadnej výstavby. Záujem o bývanie v okrajovej časti hl.m. SR Bratislavy vyplýva najmä z hlavného mesta SR Bratislava, pre dostupnosť centra a dostatočnú pracovnú príležitosť. Záujem vyplýva aj z okolitých obcí na západnom Slovensku ako aj pre zahraničných príslušníkov pre možnosti zamestnania vo výrobných závodoch situovaných na Záhori, či priamo v komplexe Volkswagen Slovakia.

Mestská časť má základné vybavenie pôvodnej obce (škola škôlka, potraviny, pohostinstvá, miestny úrad, samostatný stavebný úrad, kostol, lekár, lekáreň...) ktorá je dopĺňaná občianskou vybavenosťou v novovybudovanej obytnej zóne (Billa, prevádzky v nebytových priestoroch pod bytovými domami...). Širšie vybavenie je v neďalekom nákupnom a zábavnom centre Borý Mall (kiná, športoviská, reštaurácie, plaváreň..), vybavenie školami je využívané najmä v MČ Dúbravka. Záujem o kúpu školského zariadenia vyplýva s nedostatku školských miest v mestskej časti pri rozrastajúcom sa počte obyvateľov. Záujem o kúpu takejto nehnuteľnosti nie je všeobecným záujmom na bežnom trhu s nehnuteľnosťami. Záujem je vzhľadom k nutnosti vynaloženia investícií do zabezpečenia schopnosti prevádzky obmedzený.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Ide o areál so stavbami občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu (škola a školské zariadenia, k nim prislúchajúce ubytovacie zariadenia pre krátkodobé ubytovanie), kde funkcia bývania podľa UPI nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch. Podľa UPI ide o súčasť územia, ktoré je definované ako stabilizované územie mesta, v ktorom je areál UP ponecháva súčasné funkčné využitie.

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

Hlavným rizikom spojeným s využívaním je najmä súčasný technický stav stavieb, odstavenie z prevádzky, odstavenie z odborných miest médií okrem elektrickej energie, z dôvodu viac ako 10ročného neužívania aj nároky na investície potrebné na sprevádzkovanie alebo aspoň na odstránenie havarijného stavu strešných plášťov všetkých budov.

K nehnuteľnosti - k pozemkom - sa viažu na liste vlastníctva vecné bremená, práva uloženia inžinierskych sietí - elektrických rozvodov. V areáli sa nachádza trafostanica- budova, ku ktorej sa viaže právo stavby na pozemku.

Uvedené nepovažujem za výrazné obmedzenia spojené s užívaním.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Všeobecná hodnota je stanovená pre areál ako celok, nakoľko predmetom vysporiadania - zámeny je súbor stavieb a pozemkov pod stavbami vrátane príslušenstva a prislúchajúcich pozemkov v celosti. Preto aj koeficient polohovej diferenciácie je stanovený spoločne pre areál ako celok.

Technický stav stavieb je vzhľadom k súčasnému nevyužívaniu a zanedbanej 10 ročnej údržbe poškodený, poškodenie jednotlivých konštrukčných prvkov je stanovené odborným odhadom pri výpočte východiskovej hodnoty.

Nehnuteľnosti nie sú využiteľné v čase vypracovania odhadu hodnoty nehnuteľnosti na prenájom.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v intenciách odporúčaného intervalu pre občiansku vybavenosť na území Bratislavy, podľa metodiky USI Žilina, ktorý považujem za aplikovateľný aj v súčasnom období pre stavbu daného druhu a účelu využitia.

Objektívizačné faktory a ich výber je zrejmý z popisu vo výpočtovej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,275	13	3,58
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
	Trh s nehnuteľnosťami obdobného typu je verejne dostupný na minimálnej úrovni,				

	verejne dostupné informácie k predaju či kúpe verejných stavieb občianskeho vybavenia - školstvo - sa vo verejne dostupných informáciách nenachádzajú.				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,275	30	8,25
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
	Okrajová časť MČ Záhorská Bystrica, ktorá je súčasťou hl.m. SR Bratislavy, situovaná na jej západnom okraji, na úpätí Malých Karpát. Lokalita s areálom je podľa UP určená na občiansku vybavenosť, v okolí sa nachádza územie určené na bývanie - malopodlažná výstavba a IBV.				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,050	8	0,40
	nehnutelnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
	Nehnutelnosť bez využívania cca 10 rokov, bez údržby, budovy poškodené, nefunkčné vybavenie, bez vykurovania, s nutnosťou komplexnej rekonštrukcie, minimálne s nutnosťou opráv na zamedzenie rozvoja havarijného stavu strešného pláštá takmer vo všetkých budovách.				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
	V okolí areálu sa nachádza prevažne IBV, rodinné domy so záhradami, záhrady, lesný porast.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
	Štandardné príslušenstvo areálového typu - rozvody IS, prípojky, komunikácie, chodníky, zeleň, osvetlenie, oplatenie.				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
	Školský areál veľkorysej rozlohy a pôvodne veľkorysého vybavenia, v čase obhliadky nefunkčný, nevyužívaný, s areálovou komunikáciou, s možnosťou parkovania v areáli na spevnených plochách. Súbor objektov považujem aj vzhľadom na zvýšené nároky na údržbu za bežnej prevádzky na určené účely využitia za priemerný.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
	Územie hl.m. SR Bratislavy s dostatočnou pracovnou príležitosťou v mieste alebo v centre či okrajových častiach mesta.				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
	Priemerná hustota obyvateľstva, malopodlažné bytové domy, rodinné domy vily				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	0	0,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
	Bez vplyvu na hodnotu nehnuteľnosti				
10	Konfigurácia terénu	II.	1,000	6	6,00
	južný svah o sklone 5% – 25%				
	Svahovitý terén, slnečný svah				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
	Všetky siete v okolí, na pozemku, kanalizácia do COV v areáli, MČ Záhorská Bystrica má problematickú kapacitu s odvodom splaškových vôd. Prípojka vody s vodomernou šachtou a vodomermom sa nachádza na verejnej komunikácii pri reštaurácii Pri Kaplnke.				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,00
	železnica, autobus a miestna doprava				
	V mieste je konečná MHD, autobusová doprava.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
	V MČ je komplexnú občiansku vybavenosť, stavebný úrad, miestny úrad, základná škola, materská škola, súkromná škôlka, kostol, reštaurácie - známa a vyhľadávaná Pod Kaplnkou, základné obchody a služby, Billa, pošta, bankomaty, dostupný je nákupný a zábavný komplex Bory Mall po Hodonínskej ulici, dobrý prístup je aj na D1, D2				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	8	4,00

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
	Na blízku les, CHKO				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti <i>Tiché prostredie na úpätí lesa, areál s parkom, ovocnými stromami, pôvodnou parkovou výsadbou, zanedbaná starostlivosť.</i>	I.	1,500	9	13,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny <i>Neuvažuje sa so zmenou využitia v zmysle UP - občianska vybavenosť celomestského významu kód 201, stabilizované územie.</i>	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby <i>V rámci areálu je určitá možnosť rozšírenia nehnuteľností, v zmysle UP prístavbou či nadstavbou.</i>	IV.	0,275	7	1,93
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu <i>V čase obhliadky je prevažná časť budov nevyužívaná, poškodená bez možnosti prenájmu, využívané sú individuálne garáže formou nájmu</i>	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť <i>Vzhľadom k technickému stavu nehnuteľnosti a dlhodobému odstaveniu od IS (okrem elektrickej energie) a tiež vzhľadom k veľkosti a rozlohe považujem nehnuteľnosť za priemernú až problematickú.</i>	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			175	100,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 100,85 / 175$	0,576
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 4\,235\,726,70 \text{ €} * 0,576$	2 439 778,58 €

3.2 POZEMKY

V zmysle listu vlastníctva č. 4526 sa jedná o pozemky evidované v katastrálnom území Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV v obci Bratislava MČ Záhorská Bystrica ako:

Pozemky sú situované mimo zastavaného územia obce, s vydaným kolaudačným rozhodnutím, na okraji obce v území v súčasnosti s obcou zrastenom. Jedná sa o pozemky v areáli pôvodného stredoškolského komplexu s internátom, výukovým pracoviskom - dielňami, školským zariadením a príslušenstvom (garáže školských autobusov kotolňa, plynomerňa, plaváreň, športoviská, park a spevnené plochy prístupových chodníkov a komunikácií.

Ide o pozemky v areáli, prevažne pod stavbami občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu (škola a školské zariadenia, k nim prislúchajúce ubytovacie zariadenia pre krátkodobé ubytovanie), kde funkcia bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch. Parcely sú podľa UPI súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie mesta, v ktorom UP ponecháva súčasné funkčné využitie. Pozemky pod stavbami s príslušenstvom majú vysoké využitie. Súčasťou areálu sú pozemky s nižším ale v rámci regulatív prípustným využitím - funkčná a okrasná, zeleň areálu, spevnené plochy - chodníky a areálové komunikácie.

Základné služby sú dostupné v centre mestskej časti (do 1000m). Prístup k nehnuteľnosti je po asfaltovej komunikácii Pri Vápenickom potoku a Na Holom vrchu - z verejnej prístupovej komunikácie. Mestská hromadná doprava v mestskej časti je vedená spojom z centra hlavného mesta, cez MČ prechádzajú aj medzimestské autobusové spoje. Zastávka - konečná autobusov MHD sa nachádza pred areálom - obratisko konečnej autobusov. skupina pozemkov je mierne svahovitá - úbočie Malých Karpát, s vybudovanými prípojkami IS v rozsahu voda, kanalizácia, plyn elektrina a vnútro-areálovými rozvodmi vrátane osvetlenia. Na pozemkoch mimo zástavby hlavných stavieb sa nachádzajú sadové úpravy - ovocné stromy, zatrávnené plochy. V lokalite pretrvávajú dlhodobo zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností najmä na bývanie, o čo preukazuje neútlmivá výstavba IBV ako aj nízkopodlažnej hromadnej výstavby. Záujem o bývanie v okrajovej časti hl.m. SR Bratislavy vyplýva najmä z hlavného mesta SR Bratislava, pre dostupnosť centra a dostatočnú pracovnú príležitosť. Záujem vyplýva aj z okolitých obcí na západnom Slovensku ako aj pre zahraničných príslušníkov pre možnosti zamestnania vo výrobných závodoch situovaných na Záhorí, či priamo v komplexe Volkswagen Slovakia.

Mestská časť má základné vybavenie pôvodnej obce (škola škôlka, potraviny, pohostinstvá, miestny úrad, samostatný stavebný úrad, kostol, lekár, lekáreň...) ktorá je dopĺňaná občianskou vybavenosťou v novovybudovanej obytnej zóne (Billa, prevádzky v nebytových priestoroch pod bytovými domami...). Širšie vybavenie je v neďalekom nákupnom a zábavnom centre Borový Mall (kiná, športoviská, reštaurácie, plaváreň..), vybavenie školami je využívané najmä v MČ Dúbravka.

Stanovenie odhadu hodnoty skupiny pozemkov je vykonané selektovane, podľa skutočného využitia pozemku, ktoré bolo zistené počas obhliadky. Určené využitie je pri všetkých pozemkoch rovnaké. Zohľadnená je v redukovujúcom faktore aj veľkosť pozemkov. V bežnom realitnom trhu sa pozemky tohto typu a veľkosti neponúkajú, prevládajú ponuky pozemkov určené na individuálnu výstavbu rodinných domov, ktoré sa dlhodobo pohybujú na úrovni blízkej 250eur/m².

Na pozemkoch parc.č.3253/13 a 3253/38 je situovaný objekt trafostanice, ktorý je vo vlastníctve- Západoslovenská distribučná, a.s. K týmto pozemkom sa vzťahuje vecné bremeno - právo vstupu, právo umiestnenia IS právo umiestnenia stavby.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Podľa LV č. 4526 - pozemky pod stavbami

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3251-internát	zastavaná plocha a nádvorie	1781,00	1/1	1781,00
3252-kotolňa	zastavaná plocha a nádvorie	321,00	1/1	321,00
3253/10-škola	zastavaná plocha a nádvorie	1083,00	1/1	1083,00
3253/11-telocvičňa CO kryt	zastavaná plocha a nádvorie	951,00	1/1	951,00
3253/12-dielne	zastavaná plocha a nádvorie	2442,00	1/1	2442,00
3253/14-garáž pre autobusy	zastavaná plocha a nádvorie	710,00	1/1	710,00
3253/22-výlez	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
3253/19-sklad flaší	zastavaná plocha a nádvorie	39,00	1/1	39,00
3253/26-plynomerňa	zastavaná plocha a nádvorie	34,00	1/1	34,00
Spolu výmera				7 375,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Územie hl. mesta SR Bratislavy, okrajová mestská časť Záhorská Bystrica, obytné územie mesta nad 100 000 obyvateľov.</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Pozemky pod budovami školského zariadenia s príslušenstvom</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Autobusová MHD, zastávka v mieste</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Kód 201 - územie areálov občianskej vybavenosti, školstva, stavieb CO - mestský a nadmestský význam.</i>	1,20

k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	Komplexný rozsah IS.	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	Zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite, prevláda záujem najmä na IBV, zvýšený záujem o pozemky tohto typu - určené na občiansku vybavenosť - nepredpokladám.	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80
	Vysoké výmery pozemkov, pozemky sú súčasťou areálového komplexu.	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	2,0160
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0160$	133,84 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3251-internát	$1\,781,00 \text{ m}^2 * 133,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	238 369,04
parcela č. 3252-kotolňa	$321,00 \text{ m}^2 * 133,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 962,64
parcela č. 3253/10-škola	$1\,083,00 \text{ m}^2 * 133,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	144 948,72
parcela č. 3253/11-telocvičňa CO kryt	$951,00 \text{ m}^2 * 133,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	127 281,84
parcela č. 3253/12-dielne	$2\,442,00 \text{ m}^2 * 133,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	326 837,28
parcela č. 3253/14-garáž pre autobusy	$710,00 \text{ m}^2 * 133,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	95 026,40
parcela č. 3253/22-výlez	$14,00 \text{ m}^2 * 133,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 873,76
parcela č. 3253/19-sklad fľaší	$39,00 \text{ m}^2 * 133,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 219,76
parcela č. 3253/26-plynomerňa	$34,00 \text{ m}^2 * 133,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 550,56
Spolu		987 070,00

3.2.1.2 Podľa LV č. 4526 - pozemky pod trafostanicou

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3253/13	zastavaná plocha a nádvorie	186,00	1/1	186,00
3253/38	zastavaná plocha a nádvorie	85,00	1/1	85,00

Spolu výmera				271,00
-------------------------	--	--	--	---------------

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Územie hl. mesta SR Bratislavy, okrajová mestská časť Záhorská Bystrica, obytné územie mesta nad 100 000 obyvateľov.</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	2. – inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Pozemky pod trafostanicou</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Autobusová MHD, zastávka v mieste</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Kód 201 - územie areálov občianskej vybavenosti, školstva, stavieb CO - mestský a nadmestský význam.</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Komplexný rozsah IS.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite, prevláda záujem najmä na IBV, zvýšený záujem o pozemky tohto typu - určené na občiansku vybavenosť - nepredpokladám.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>Právo vstupu, prechodu, právo umiestnenia zariadenia, IS - uvedené na LV, vyplývajúce z legislatívy - elektrizačný zákon.</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,50$	1,1340
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1340$	75,29 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3253/13	186,00 m ² * 75,29 €/m ² * 1/1	14 003,94
parcela č. 3253/38	85,00 m ² * 75,29 €/m ² * 1/1	6 399,65
Spolu		20 403,59

3.2.1.3 Podľa LV č. 4526 a GP 40/2020- pozemky so zeleňou a spevnenými plochami

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3253/3 - prevažne zeleň	zastavaná plocha a nádvorie	19884,00	1/1	19884,00
3253/212 - zeleň a spevnené plochy	zastavaná plocha a nádvorie	6320,00	1/1	6320,00
3253/213 - komunikácia	zastavaná plocha a nádvorie	2066,00	1/1	2066,00
3253/214 - komunikácia	zastavaná plocha a nádvorie	440,00	1/1	440,00
Spolu výmera				28 710,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Územie hl. mesta SR Bratislavy, okrajová mestská časť Záhorská Bystrica, obytné územie mesta nad 100 000 obyvateľov.</i>	1,40
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Pozemky funkčnej oddychovej zelene, pôvodné park, športoviská alebo pozemky pod areálovou komunikáciou.</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Autobusová MHD, zastávka v mieste</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Kód 201 - územie areálov občianskej vybavenosti, školstva, stavieb CO - mestský a nadmestský význam.</i>	1,20
k _T koeficient technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Komplexný rozsah IS.</i>	1,50