

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 205/2020

OPRAVA ROZMEROV STAVBY s.č.591 na parc.č.č.2667/1

Zadávateľ: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05

Číslo objednávky: 205/2020 (objednávka č.0268/20/E0) zo dňa 28.08.2020.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkových stavieb a pozemkov zapísaných na LV č.1712 (stavby s.č.6013 na parc.č.2663, s.č.6032 na parc.č.2660, s.č.6034 na parc.č.2645/4, s.č.6035 na parc.č.2645/5, s.č.6036 na parc.č.2667/4, s.č.6037 na parc.č.2667/5, s.č.6038 na parc.č.2667/6, s.č.6039 na parc.č.2667/7, s.č.6041 na parc.č.2667/9, súp.č.3398 na parc.č.2642, bez súp.čísła na parc.č.2643, súp.č.5971 na parc.č.2667/1, súp.č.5970 na parc.č.2644), vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.2645/1, 2645/4, 2645/5, 2645/6, 2645/7, 2645/8, 2658, 2660, 2661 2662/1, 2663, 2665/1, 2667/2, 2667/4, 2667/5, 2667/6, 2667/7, 2667/9, 2667/10, 2667/17, 2667/18, 2642, 2643. 2644, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV, ako podklad pre právne úkony.

Počet strán (z toho príloh): 97 (56)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkových stavieb a pozemkov zapísaných na LV č.1712 (stavby s.č.6013 na parc.č.2663, s.č.6032 na parc.č.2660, s.č.6034 na parc.č.2645/4, s.č.6035 na parc.č.2645/5, s.č.6036 na parc.č.2667/4, s.č.6037 na parc.č.2667/5, s.č.6038 na parc.č.2667/6, s.č.6039 na parc.č.2667/7, s.č.6041 na parc.č.2667/9, súp.č.3398 na parc.č.2642, bez súp.čísła na parc.č.2643, súp.č.5971 na parc.č.2667/1, súp.č.5970 na parc.č.2644), vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.2645/1, 2645/4, 2645/5, 2645/6, 2645/7, 2645/8, 2658, 2660, 2661 2662/1, 2663, 2665/1, 2667/2, 2667/4, 2667/5, 2667/6, 2667/7, 2667/9, 2667/10, 2667/17, 2667/18, 2642, 2643. 2644, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre právne úkony.

3. Dátum vyžiadania posudku: 28.08.2020

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.09.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka 205/2020 (obj.č.:0268/20/EO) zo dňa 28.08.2020

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1712, zo dňa 20.09.2020, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 20.09.2020, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Projektová dokumentácia stavieb - pôdorysy, rezy s vekom stavieb

Predpokladaný vek stavieb

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené

7. Použité predpisy :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III.štvrťrok 2020 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko neboli znalcovi predložené podklady na výpočet touto metódou a niektoré stavby nie sú schopné výnosu z dôvodu ich technického stavu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.List vlastníctva č.1712 vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 20.09.2020, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

A. Majetková podstata:

Pozemky:

parc.č.2645/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4230 m²
parc.č.2645/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 880 m²
parc.č.2645/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m²
parc.č.2645/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 529 m²
parc.č.2645/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 635 m²
parc.č.2645/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1794 m²
parc.č.2658 zastavané plochy a nádvoria o výmere 885 m²
parc.č.2660 zastavané plochy a nádvoria o výmere 379 m²
parc.č.2661 ostatné plochy o výmere 2112 m²
parc.č.2662/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 935 m²
parc.č.2663 zastavané plochy a nádvoria o výmere 603 m²
parc.č.2665/1 ostatné plochy o výmere 1559 m²
parc.č.2667/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4802 m²
parc.č.2667/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1489 m²
parc.č.2667/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 598 m²
parc.č.2667/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1421 m²
parc.č.2667/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m²
parc.č.2667/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m²
parc.č.2667/10 ostatné plochy o výmere 4963 m²
parc.č.2667/17 ostatné plochy o výmere 892 m²
parc.č.2667/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 85 m²
parc.č.2642 zastavané plochy a nádvoria o výmere 386 m²
parc.č.2643 zastavané plochy a nádvoria o výmere 399 m²
parc.č.2644 zastavané plochy a nádvoria o výmere 509 m²

Stavby:

Stavba súp.č.6013 na parc.č.2663 (ÚSS pre TPM- kotolňa)
Skleník súp.č.6032 na parc.č.2660
Hala súp.č.6034 na parc.č.2645/4
Garáže súp.č.6035 na parc.č.2645/5
Hala súp.č.6036 na parc.č.2667/4
Hala súp.č.6037 na parc.č.2667/5
Telocvičňa súp.č.6038 na parc.č.2667/6
Kotolňa súp.č.6039 na parc.č.2667/7
Trafostanica súp.č.6041 na parc.č.2667/9
Škola súp.č.3398 na parc.č.2642

Unimobunky na parc.č.2643
Kultúrna miestnosť súp.č.5971 na parc.č.2667/1
Garáže súp.č.5970 na parc.č.2644

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR
IČO:

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.1712 zo dňa 20.09.2020, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

C. Ťarchy:

Právo z vecného bremena in rem - spočívajúce v práve prejazdu a prechodu vozidlami s hmotnosťou do 7,5 t cez pozemok parc.č.2671/21 v prospech vlastníka pozemku parc.č.2667/2 podľa V-17758/15 zo dňa 20.07.2015.

D.Iné údaje:

Zapísané na LV č.1712 zo dňa 20.09.2020, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Zistené boli rozdiely. Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Oceňované stavby sú zapísané na LV č.1712 zo dňa 20.09.2020 a zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou, potrebný je zápis zmeny účelu stavieb v zmysle zápisu v bode d tejto state. Stavebné povolenie, Kolaudačné rozhodnutia neboli predložené. Predložená bola projektová dokumentácia (pôdorysy a rezy), kde som podľa rozpisiek a konzultácie so správcom stavieb určil vek stavieb pre jednotlivé oceňované nehnuteľnosti.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**Stavby:**

Stavba súp.č.6013 na parc.č.2663 (ÚSS pre TPM- kotolňa)
Skleník súp.č.6032 na parc.č.2660
Sklad krmiva a chov koní súp.č.6034 na parc.č.2645/4
Sklad krmiva súp.č.6035 na parc.č.2645/5
Stolárska dielňa súp.č.6036 na parc.č.2667/4
Garáže a dielňa súp.č.6037 na parc.č.2667/5
Telocvičňa súp.č.6038 na parc.č.2667/6
Tlačiareň súp.č.6038 na parc.č.2667/6
Bytový objekt súp.č.6038 na parc.č.2667/6
Kotolňa súp.č.6039 na parc.č.2667/7
Trafostanica súp.č.6041 na parc.č.2667/9
Škola súp.č.3398 na parc.č.2642
Unimobunky na parc.č.2643
Kultúrna miestnosť súp.č.5971 na parc.č.2667/1
Garáže súp.č.5970 na parc.č.2644
Vonkajšie úpravy

Pozemky:

parc.č.2645/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4230 m²
parc.č.2645/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 880 m²
parc.č.2645/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m²
parc.č.2645/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 529 m²
parc.č.2645/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 635 m²
parc.č.2645/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1794 m²
parc.č.2658 zastavané plochy a nádvoria o výmere 885 m²
parc.č.2660 zastavané plochy a nádvoria o výmere 379 m²
parc.č.2661 ostatné plochy o výmere 2112 m²
parc.č.2662/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 935 m²
parc.č.2663 zastavané plochy a nádvoria o výmere 603 m²
parc.č.2665/1 ostatné plochy o výmere 1559 m²
parc.č.2667/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4802 m²
parc.č.2667/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1489 m²
parc.č.2667/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 598 m²
parc.č.2667/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1421 m²
parc.č.2667/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m²
parc.č.2667/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m²

parc.č.2667/10 ostatné plochy o výmere 4963 m²
 parc.č.2667/17 ostatné plochy o výmere 892 m²
 parc.č.2667/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 85 m²
 parc.č.2642 zastavané plochy a nádvoria o výmere 386 m²
 parc.č.2643 zastavané plochy a nádvoria o výmere 399 m²
 parc.č.2644 zastavané plochy a nádvoria o výmere 509 m²

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľností :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.09.2020 za účasti zástupcov objednávateľa a znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 10.09.2020.

f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

10.09.2020.

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 KOTOLŇA s.č.6013 na p.č.2663

POPIS STAVBY

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená. Služi ako kotolňa. Do dnešnej podoby bola vybudovaná v roku 1992. (Projektová dokumentácia je z roku 1991, predpoklad výstavby jeden rok) Stavba má nosný betónový montovaný skelet (ZIPP), stropné preklady sú železobetónové, strecha je z betónových prefabrikátov s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Výplňové murivo je z pórobetónových tvárnic a panelov, okná sú jednoduché a drevené zdvojené, dvere a vráta plechové, podlaha je betónová, elektrická inštalácia je svetelná a motorická. Vonkajšie a vnútorné omietky sú vápennocementové hrubé, sokel je s keramickým obkladom. Stavba je napojená na vodovod, plynovod, kanalizáciu. Údržba je nepravidelná, stavba je bez viditeľných technických porúch, životnosť predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = (25,00 \cdot 13,20) \cdot 0,20$	66,00
$O_v = (25,00 \cdot 13,20) \cdot 4,85$	1 600,50
$O_t = (25,00 \cdot 13,20) \cdot 1,20/2$	198,00
Obstavaný priestor stavby celkom	1 864,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(25,00*13,20)	330	Repr. 4,85		4,85

Priemerná zastavaná plocha: $(330) / 1 = 330,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(330 \cdot 4,85) / (330) = 4,85 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 330) = 0,9927$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,85) = 0,7330$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	11,82
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	27,19
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,38
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,13
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,55
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,55
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,84
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,18
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,73
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,55
15	Vykurovanie	2,00	0,50	1,00	1,18
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,27
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,36
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,80	1,60	1,89
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,10	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,84
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,09
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,30
Spolu		100,00		84,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 84,60 / 100 = 0,8460$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,8460 * 0,9927 * 0,7330 * 1,158 * 1,05$$

$$VH = 168,5223 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa s.č.6013 na p.č.2663	1992	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$168,5223 \text{ €/m}^3 * 1864,50 \text{ m}^3$	314 209,83
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 314 209,83 \text{ €}$	204 236,39

2.1.2 Trafo na p.č.2663

POPIS STAVBY

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená. Slúži ako trafostanica. Do dnešnej podoby bola vybudovaná v roku 1992. (Projektová dokumentácia je z roku 1991, predpoklad výstavby jede nrok) Stavba má nosný betónový montovaný skelet (ZIPP), stropné preklady sú železobetónové, strecha je z betónových prefabrikátov s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Výplňové murivo je z pórobetónových tvárnic a panelov, okná sú jednoduché a drevené zdvojené, dvere a vráta plechové, podlaha je betónová, elektrická inštalácia je svetelná a motorická. Vonkajšie a vnútorné omietky sú vápennocementové hrubé, sokel je s keramickým obkladom. Stavba je napojená na vodovod, plynovod, kanalizáciu. Údržba je nepravidelná, stavba je bez viditeľných technických porúch, životnosť predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 25 budovy čerpacích staníc pre energetiku

KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
$O_z = (603-330) \cdot 0,20$	54,60
$O_v = (603-330) \cdot 4,85$	1 324,05
$O_t = (603-330) \cdot 1,20/2$	163,80
Obstavaný priestor stavby celkom	1 542,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,580 / 30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1 (603-330)		273	Repr. 4,85		4,85

Priemerná zastavaná plocha: $(273) / 1 = 273,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(273 \cdot 4,85) / (273) = 4,85 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 273) = 1,0079$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,85) = 0,7330$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	12,63
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	29,02
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,82
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,02
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	6,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,79
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,79
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	2,65
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,26
13	Okná	4,00	1,00	4,00	5,05
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,79

15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,84
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,30	0,60	0,76
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,30	0,60	0,76
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,10	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,30	0,90	1,14
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,58
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,39
Spolu		100,00		79,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 79,20 / 100 = 0,7920$

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

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

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

$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,7920 * 1,0079 * 0,7330 * 1,158 * 1,05$

$VH = 160,1813 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Trafo na p.č.2663	1992	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$160,1813 \text{ €/m}^3 * 1542,45 \text{ m}^3$	247 071,65
Technická hodnota	65,00 % z 247 071,65 €	160 596,57

2.1.3 Skleník s.č.6032 na p.č.2660

POPIS STAVBY

Budova je jednopodlažná nepodpivničená, slúži ako zázemie skleníkového hospodárstva (šatne, pracovňa, sociálne zázemie, kotolňa, komunikačné a skladové priestory). Základy sú betónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti, nosný systém je murovaný z v skladobnej hrúbke do 40 cm. Vonkajšie a vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, stropy sú trámčkové s rovným podhl'adom, podlahy sú keramické, lepené a z cementového poteru. Strecha je sedlová s krytinou z AZC šablón a vlnitého plechu. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Dvere sú drevené prevažne plné, okná drevené zdvojené ale prevažne jednoduché v kovovom ráme, vykurovanie je plynovým kotlom, radiátory sú článkové a registre. Osadené sú dve smaltované umývadlá s nerezovými pákovými armatúrami, WC je splachovacie, TUV je riešená bojlerom, rozvodu vody je z pozinkovaného potrubia, údržba je primeraná, životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 48 budovy pre pestovanie rastlín (skleníky a pod.)

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = (9,20 * 16,10 - 3,55 * 5,45) * 0,20$	25,75
$O_v = (9,20 * 16,10 - 3,55 * 5,45) * 2,85$	367,00
$O_t = (9,20 * 16,10 - 3,55 * 5,45) * 1,20 / 2$	77,26
Obstavaný priestor stavby celkom	470,01

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 1\,697 / 30,1260 = 56,33 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1 (9,20*16,10-3,55*5,45)		128,77	Repr. 2,85		2,85

Priemerná zastavaná plocha: $(128,77) / 1 = 128,77 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(128,77 * 2,85) / (128,77) = 2,85 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 128,77) = 1,1064$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,85) = 1,0368$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	10,88
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	25,69
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	11,87
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,92
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,97
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,98
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	1,98
13	Okná	4,00	1,00	4,00	3,96
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,97
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	6,92
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	0,99
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	1,98
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,95
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,09
Spolu		100,00		101,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 101,10 / 100 = 1,0110$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,629$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,05$ **Východisková hodnota na MJ:** $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$ $VH = 56,33 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 1,0110 * 1,1064 * 1,0368 * 0,939 * 1,05$ $VH = 169,3338 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skleník s.č.6032 na p.č.2660	1952	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	169,3338 €/m ³ * 470,01 m ³	79 588,58
Technická hodnota	32,00 % z 79 588,58 €	25 468,35

2.1.4 Stolárska dielňa s.č.6036 na p.č.2667/4**POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, slúžila ako sklad a stolárska dielňa. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové, dvere a vráta plné plechové. Strecha je sedlová z drevených väzníkov s krytinou z pozinkovaného plechu, natavovacích asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná jednoduché v kovovom ráme, drevené jednoduché. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je nepravidelná, objekt je dlhodobo bez využitia, životnosť predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 812 14 budovy spotrebného priemyslu**KS:** 1251 Priemyselné budovy**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = (22,4*14,00)+(1489,00-22,40*14,00)*0,20	548,68
Ov = (22,4*14,00)*4,90+(1489,00-22,40*14,00)*6,90	9 646,90
Ot = (22,4*14,00)*4,90+(1489,00-22,40*14,00)*1,40/2	2 359,42
Obstavaný priestor stavby celkom	12 555,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 156 / 30,1260 = 71,57 €/m³**Koeficient konštrukcie:** k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(22,4*14,00)+(880,00-22,40*14,00)	880	Repr.	((22,4*14,00)*4,90+(880,00-22,40*14,00)*6,90)/880,00	6,1873

Priemerná zastavaná plocha: (880) / 1 = 880,00 m²**Priemerná výška podlaží:** (880 * 6,1873) / (880) = 6,19 m**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k_{ZP} = 0,92 + (24 / 880) = 0,9473**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,19) = 0,6393**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu c _{pi} * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,94
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	23,47
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	12,29
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,70
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,23
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,70

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,35
9	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,12
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,35
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,35
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,12
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,59
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,35
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,35
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,20	0,40	0,45
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,23
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,35
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,59
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,23
Spolu		100,00		89,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 89,50 / 100 = 0,8950$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 71,57 €/m^3 * 2,629 * 0,8950 * 0,9473 * 0,6393 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 100,5522 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stolárska dielňa s.č.6036 na p.č.2667/4	1952	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$100,5522 €/m^3 * 12555,00 m^3$	1 262 432,87
Technická hodnota	$15,00 \% z 1 262 432,87 €$	189 364,93

2.1.5 Garáže a dielňa s.č.6037 na p.č.2667/5**POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, slúži ako autoservis. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 60 cm. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové, dvere a vráta plné plechové. Strecha z betónových prefabrikátov osadených na železobetónových nosníkoch uložených na obvodovom murive s krytinou z pozinkovaného plechu, natavovacích asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná jednoduché v kovovom ráme, drevené jednoduché. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je nepravidelná, stavba je využívaná bez viditeľných technických porúch, napojená na inžinierske siete areálu, životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 61 budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Oz = (35,60*12,50+18,50*5,10)*0,20	107,87
Ov = (35,60*12,50*6,80+18,50*5,10*3,20)	3 327,92
Ot = (35,60*12,50*0,60+18,50*5,10*0,35/3)	278,01
Presklenie: 3,20*2,50*25,00/2	100,00
Obstavaný priestor stavby celkom	3 813,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 €/m³

Koeficient konštrukcie:k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(35,60*12,50+18,50*5,10)	539,35	Repr. (35,60*12,50*6,80+18,50*5,10*3,20)/539,35		6,1702

Priemerná zastavaná plocha:

(539,35) / 1 = 539,35 m²

Priemerná výška podlaží:

(539,35 * 6,1702) / (539,35) = 6,17 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 539,35) = 0,9645**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,17) = 0,6404**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu c _{pi} * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	10,77
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	25,42
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	11,75
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,87
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,96
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,96
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,96
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	2,94
13	Okná	3,00	1,00	3,00	2,94
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,94
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	0,98
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	6,85
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,96
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,96
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	0,98
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	1,96
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,87

Ďalšie konštrukcie				
26	plynovod	-	-	1,10
27	vykurovanie	-	-	1,05
Spolu		100,00	102,15	100,00
Koeficient vplyvu vybavenosti:		$k_V = 102,15 / 100 = 1,0215$		
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:		$k_{CU} = 2,629$		
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:		$k_M = 1,05$		
Východisková hodnota na MJ:		$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$		
		$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 1,0215 * 0,9645 * 0,6404 * 0,939 * 1,05$		
		$VH = 115,5773 \text{ €/m}^3$		

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže a dielňa s.č.6037 na p.č.2667/5	1952	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$115,5773 \text{ €/m}^3 * 3813,80 \text{ m}^3$	440 788,71
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 440 788,71 \text{ €}$	141 052,39

2.1.6 Kotelňa s.č.6039 na p.č.2667/7**POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, slúži ako kotelňa. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové, dvere a vráta plné plechové. Strecha z betónových prefabrikátov uložených na obvodovom murive s krytinou z natavovacích asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná drevené jednoduché. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je nepravidelná, stavba je využívaná bez viditeľných technických porúch, napojená na inžinierske siete areálu, životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 21 budovy kotolní a teplární

KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = (21,95 * 6,72) * 0,20$	29,50
$O_v = (21,95 * 6,72) * 4,15$	612,14
$O_t = (21,95 * 6,72) * 0,95 / 3$	46,71
Obstavaný priestor stavby celkom	688,35

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 [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(21,95 * 6,72)$	147,5	Repr. 4,15		4,15

Priemerná zastavaná plocha: $(147,5) / 1 = 147,50 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(147,5 * 4,15) / (147,5) = 4,15 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 147,5) = 1,0827$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,15) = 0,8060$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	11,43
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	26,27
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,86
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,29
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,43
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,43
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,43
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,14
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,57
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,43
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	2,29
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,29
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,29
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,10	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,74
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,86
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,26
Spolu		100,00		87,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 87,50 / 100 = 0,8750$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,8750 * 1,0827 * 0,8060 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 169,5014 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa s.č.6039 na p.č.2667/7	1985	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$169,5014 \text{ €/m}^3 * 688,35 \text{ m}^3$	116 676,29
Technická hodnota	$41,67 \% \text{ z } 116 676,29 \text{ €}$	48 619,01

2.1.7 Tlačiareň s.č.6038 na p.č.2667/6

POPIS STAVBY

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, slúži tlačiareň. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 60 cm, v prednej časti je prístavba (oceľová konštrukcia so sendvičovými panelmi). Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové liate a z PVC, dvere a vráta plné plechové. Strecha z sedlová s krytinou s krytinou z pozinkovaného plechu, natavovacích asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná drevené zdvojené a dvojité. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je pravidelná (zahrnutá v koeficiente vybavenosti), stavba je využívaná, bez viditeľných technických porúch, napojená na inžinierske siete areálu, sociálne zázemie je s bežným vybavením (splachovacie WC, smaltované umývadlá, nerezové výtokové armatúry), vykurovanie ústredné z plynovej kotolne, životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 14 budovy spotrebného priemyslu

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = (8,60 \cdot 10,80) \cdot 0,15 + (26,70 \cdot 26,05) \cdot 0,20$	153,04
$O_v = (8,60 \cdot 10,80) \cdot 2,90 + (26,70 \cdot 26,05) \cdot 6,16$	4 553,85
$O_t = (8,60 \cdot 10,80) \cdot 1,15 + (26,70 \cdot 26,05) \cdot 0,80/2$	385,03
Obstavaný priestor stavby celkom	5 091,92

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(8,60 \cdot 10,80) + (26,70 \cdot 26,05)$	788,42	Repr.	$((8,60 \cdot 10,80) \cdot 2,90 + (26,70 \cdot 26,05) \cdot 6,16) / 788,42$	5,7759

Priemerná zastavaná plocha: $(788,42) / 1 = 788,42 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(788,42 \cdot 5,7759) / (788,42) = 5,78 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 788,42) = 0,9504$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,78) = 0,6633$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} \cdot k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,79
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,20	25,20	24,51
3	Stropy	11,00	1,20	13,20	12,85
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,84
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,34
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,20	7,20	7,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,92
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,17
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,92
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,92
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	0,97
13	Okná	5,00	1,30	6,50	6,33
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,92

15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	2,92
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,20	0,40	0,39
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,95
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,92
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,50	7,50	7,30
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,07
27	vykurovanie	-	-	1,05	1,02
Spolu		100,00		102,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 102,75 / 100 = 1,0275$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 71,57 €/m^3 * 2,629 * 1,0275 * 0,9504 * 0,6633 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 120,1641 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Tlačiareň s.č.6038 na p.č.2667/6	1952	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$120,1641 €/m^3 * 5091,92 m^3$	611 865,98
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 611 865,98 €$	195 797,11

2.1.8 Telocvičňa s.č.6038 na p.č.2667/6**POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, slúžila ako sklad a potom ako telocvičňa. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 60 cm, rozdelená je na dvojtrakt betónovými stĺpmi. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové liate a z PVC, dvere a vráta plné plechové. Strecha zo strešných betónových dosiek uložených na oceľových nosníkoch, je plocha so spádom 5%, krytina asfaltové natavovacie pásy, rekonštruované bolo sociálne zázemie (WC, umývadlá, sprchy, výtokové armatúry, obklady stien a podlahy) čo je zahrnuté v koeficiente vybavenosti. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná drevené zdvojené a dvojité. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je nepravidelná, nie je využívaná, bez viditeľných technických porúch, napojená na inžinierske siete areálu, vykurovanie ústredné v súčasnej dobe z plynovej kotolne, životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 14 budovy spotrebného priemyslu

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Oz=20,60*26,06*0,20		107,37
Ov = 20,60*26,05*6,16		3 305,64
Ot = 20,60*26,05*0,80/2		214,65
Obstavaný priestor stavby celkom		3 627,66

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	20,60*26,05	536,63	Repr. 6,16		6,16

Priemerná zastavaná plocha: $(536,63) / 1 = 536,63 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(536,63 * 6,16) / (536,63) = 6,16 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 536,63) = 0,9647$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 6,16) = 0,6409$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,94
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	23,47
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	12,29
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,70
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,23
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,70
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,35
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,12
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,35
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,35
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,12
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,59
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,35
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,35
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,20	0,40	0,45
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,23
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,35
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,59
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,23
Spolu		100,00		89,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 89,50 / 100 = 0,8950$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,629$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,05$ **Východisková hodnota na MJ:** $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$ $VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,8950 * 0,9647 * 0,6409 * 0,939 * 1,05$ $VH = 102,6555 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Telocvičňa s.č.6038 na p.č.2667/6	1952	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$102,6555 \text{ €/m}^3 \cdot 3627,66 \text{ m}^3$	372 399,25
Technická hodnota	15,00 % z 372 399,25 €	55 859,89

2.1.9 Bytový objekt s.č.6038 na p.č.2667/6**POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, slúžila ako byt. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 60 cm. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy veľkoplošné parkety, keramické, dvere drevené plné a presklené. Strecha sedlová s krytinou z vlnitého plechu. Rekonštruované bolo sociálne zázemie (WC, umývadlo, sprcha, výtokové armatúry, obklady stien a podlahy), kuchyňa s bežnou linkou, nerezovým drezom, elektrickým šporákom bez digestory, čo je zahnuté v koeficiente vybavenosti. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná drevené zdvojené. Elektrická inštalácia je svetelná - ističe. Údržba je primeraná, v čase obhliadky bez využitia, bez viditeľných technických porúch, napojená na inžinierske siete areálu okrem plynovodu, vykurovanie ústredné v súčasnej dobe z plynovej kotolne, radiátory článkové a panelové, rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia, splašky sú zvedené do kanalizácie, životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 801 73 budovy ubytovni zamestnancov, študentov, žiakov, s kuchyňou**KS:** 1130 Ostatné budovy na bývanie**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$Oz = 8,29 \cdot 15,45 \cdot 0,20$	25,62
$Ov = 8,29 \cdot 15,45 \cdot 3,45$	441,88
$Ot = 8,29 \cdot 15,45 \cdot 1,14/2$	73,01
Obstavaný priestor stavby celkom	540,51

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$8,29 \cdot 15,45$	128,08	Repr. 3,45		3,45

Priemerná zastavaná plocha: $(128,08) / 1 = 128,08 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(128,08 \cdot 3,45) / (128,08) = 3,45 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 128,08) = 1,1074$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,45) = 0,9087$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} \cdot k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,02
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,07
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	6,43
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,02
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,01
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00

7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,01
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,01
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,01
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,02
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,10	6,60	6,63
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	3,92
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,02
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,02
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,01
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,01
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,61
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,02
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,02
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,10

Spolu	100,00	99,60	100,00
--------------	---------------	--------------	---------------

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 99,60 / 100 = 0,9960$

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

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

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

$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,9960 * 1,1074 * 0,9087 * 0,939 * 1,05$

$VH = 243,5313 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bytový objekt s.č.6038 na p.č.2667/6	1952	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$243,5313 \text{ €/m}^3 * 540,51 \text{ m}^3$	131 631,10
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 131 631,10 \text{ €}$	42 121,95

2.1.10 Hala s.č.6034 na p.č.2645/4 sklad krmiva a chov koní

POPIS STAVBY

Stavba je dvojpodlažná, nepodpivničená, slúži ako sklad krmiva a koniaren. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 60 cm, rozdelená je na dvojtrakt murivom z pálených tehál. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové liate a z PVC, dvere a vráta plné plechové. Strecha je pultová drevená trámová s rovným podhl'adom, krytina z pozinkovaného plechu, rekonštruované bolo sociálne zázemie (WC, umývadlo, sprcha, výtokové armatúry, obklady stien a podlahy sociálneho zázemia prízemie koniarne) čo je zahrnuté v koeficiente vybavenosti. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná drevené zdvojené a dvojité. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je nepravidelná, poschodie je poškodené dlhodobo bez využitia, vykurovanie časti prízemie koniarne je plynovým kotlom z kotolne prízemie, TUV je pripravovaná plynovým prietokovým ohrievačom, rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia, splašky sú zvedené do kanalizácie, životnosť na základe uvedeného predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 812 87 budovy pre skladovanie a úpravu objemového krmiva a steliva**KS:** 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = (11,25*79,65)*0,20	179,21
OvI = (11,25*79,65)*3,20	2 867,40
OvII = (11,25*79,65)*2,40	2 150,55
Ot = Ovi = (11,25*79,65)*0,85/3	253,88
Obstavaný priestor stavby celkom	5 451,04

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m³**Koeficient konštrukcie:** k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1 (11,25*79,65)		896,06	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	2 (11,25*79,65)		896,06	Repr. 2,40		2,4

Priemerná zastavaná plocha: (896,06 + 896,06) / 2 = 896,06 m²**Priemerná výška podlaží:** (896,06 * 3,2 + 896,06 * 2,4) / (896,06 + 896,06) = 2,80 m**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k_{ZP} = 0,92 + (24 / 896,06) = 0,9468**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	14,36
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,18
3	Stropy	14,00	0,40	5,60	6,19
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,73
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,65
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,42
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,31
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,80	1,60	1,77
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,21
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,31
13	Okná	3,00	0,80	2,40	2,65
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,65
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,63
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výtťahy	0,00	0,00	0,00	0,00

25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,52
	Ďalšie konštrukcie				
26	plynovod	-	-	1,10	1,22
	Spolu	100,00		90,50	100,00
	Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 90,50 / 100 = 0,9050$			
	Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,629$			
	Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$			
	Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$			
		$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,9050 * 0,9468 * 1,0500 * 0,939 * 1,05$			
		$VH = 159,0705 \text{ €/m}^3$			

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hala s.č.6034 na p.č.2645/4 sklad krmiva a chov koní	1952	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$159,0705 \text{ €/m}^3 * 5451,04 \text{ m}^3$	867 099,66
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 867 099,66 \text{ €}$	130 064,95

2.1.11 Hala s.č.6035 na p.č.2645/5 sklad krmiva**POPIS STAVBY**

Stavba je prízemná, nepodpivničená, slúži ako sklad krmiva. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 60 cm. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové, dvere a vráta plné plechové. Strecha je pultová drevená trámová s rovným podhl'adom, krytina z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná drevené dvojité. Elektrická inštalácia je svetelná. Údržba je nepravidelná, životnosť na základe uvedeného predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 87 budovy pre skladovanie a úpravu objemového krmiva a steliva

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$O_z = (11,60 * 21,70) * 0,20$	50,34
$O_{vI} = (11,60 * 21,70) * 4,50$	1 132,74
$O_t = 11,60 * 21,70 * 1,35 / 3$	113,27
Obstavaný priestor stavby celkom	1 296,35

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1 (11,60*21,70)		251,72	Repr. 4,50		4,5

Priemerná zastavaná plocha: $(251,72) / 1 = 251,72 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(251,72 * 4,5) / (251,72) = 4,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 251,72) = 1,0153$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,5) = 0,7667$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	14,59
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	33,69
3	Stropy	14,00	0,30	4,20	4,71
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,86
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,69
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,49
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,37
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,80	1,60	1,80
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,24
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,37
13	Okná	3,00	0,80	2,40	2,69
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,69
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,73
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,61
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,23
Spolu		100,00		89,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 89,10 / 100 = 0,8910$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,8910 * 1,0153 * 0,7667 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 122,6284 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hala s.č.6035 na p.č.2645/5 sklad krmiva	1952	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$122,6284 \text{ €/m}^3 * 1296,35 \text{ m}^3$	158 969,33
Technická hodnota	15,00 % z 158 969,33 €	23 845,40

2.1.12 Škola súp.č.3398 na parc.č.2642

POPIS STAVBY

Stavba jedvojpodlažná s využitím časti podkrovia v ľavom trakte, slúži na účel zriadenia. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 60 cm, . Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy z PVC a veľkoplošných parkiet, okná plastové s izotermickými sklami. Strecha z sedlová s krytinou s krytinou z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je pravidelná (zahrnutá v koeficiente vybavenosti), stavba je využívaná, bez viditeľných technických porúch, napojená na inžinierske siete areálu, sociálne zázemie je s bežným vybavením (splachovacie WC, smaltované umývadlá, nerezové výtokové armatúry), vykurovanie ústredné z plynovej kotolne, životnosť predpokladám 100 rokov. Komplexná rekonštrukcia stavby bola realizovaná v roku 2015, čo je zohľadnené vo výpočte opotrebenia Analytickou metódou (zníženie opotrebenia).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 32 budovy učební (tried) základných škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
386,00*0,35	135,10
Vrchná stavba	
386,00 *3,35+386,00*3,35+386,00*2,45+3,86*1,25/2	3 534,31
Obstavaný priestor stavby celkom	3 669,41

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 €/m³

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	386,00	386	Repr. 3,35		3,35
Nadzemné	2	386,00	386	Repr. 3,35		3,35
Nadzemné	3	386,00	386	Repr. 2,45		2,45

Priemerná zastavaná plocha: (386 + 386 + 386) / 3 = 386,00 m²

Priemerná výška podlaží: (386 * 3,35 + 386 * 3,35 + 386 * 2,45) / (386 + 386 + 386) = 3,05 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 386) = 0,9822

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,05) = 0,9885

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu c _{pi} * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,65
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	18,03
3	Stropy	11,00	1,10	12,10	11,49
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	6,84
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,28
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,85
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,90

10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,85
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,85
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,30	6,50	6,17
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	1,90
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,56
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,75
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
18	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
20	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,90
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,85
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,10	6,60	6,27

Spolu**100,00****105,30****100,00****Koeficient vplyvu vybavenosti:** $k_V = 105,30 / 100 = 1,0530$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,629$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,05$ **Východisková hodnota na MJ:** $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$ $VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 1,0530 * 0,9822 * 0,9885 * 0,939 * 1,05$ $VH = 208,9282 \text{ €/m}^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,65	1950	175	70	2,66
2	Zvislé konštrukcie	18,03	1950	140	70	9,02
3	Stropy	11,49	1950	140	70	5,75
4	Zastrešenie bez krytiny	6,84	1950	110	70	4,35
5	Krytina strechy	2,28	2015	70	5	0,16
6	Klmpiarske konštrukcie	0,95	2015	70	5	0,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,31	2015	70	5	0,52
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,85	2015	70	5	0,20
9	Vnútorňé keramické obklady	1,90	2015	70	5	0,14
10	Schody	2,85	2015	140	5	0,10
11	Dvere	2,85	2015	70	5	0,20
12	Vráta	0,00	1950	0	0	0,00
13	Okná	6,17	2015	70	5	0,44
14	Povrchy podláh	1,90	2015	70	5	0,14
15	Vykurovanie	4,56	2015	70	5	0,33
16	Elektroinštalácia	4,75	2015	70	5	0,34
17	Bleskozvod	0,95	2015	70	5	0,07
18	Vnútorňý vodovod	1,90	2015	70	5	0,14
19	Vnútorňá kanalizácia	1,90	2015	70	5	0,14
20	Vnútorňý plynovod	0,95	2015	70	5	0,07
21	Ohrev teplej vody	1,90	2015	70	5	0,14
22	Vybavenie kuchýň	1,90	2015	70	5	0,14
23	Hygienické zariadenia a WC	2,85	2015	70	5	0,20
24	Výťahy	0,00	1950	0	0	0,00

25	Ostatné	6,27	2015	70	5	0,45
Opotrebenie						25,77%
Technický stav						74,23%
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA						
	Názov	Výpočet				Hodnota [€]
	Východisková hodnota	208,9282 €/m ³ * 3669,41 m ³				766 643,23
	Technická hodnota	74,23 % z 766 643,23 €				569 079,27

2.1.13 Unimobunky na parc.č.2643

POPIS STAVBY

Unimobunkový systém osadený na betónovej základovej platni. Podlahy prevažne z PVC, okná drevené zdvojené, dvere drevené plné a presklené, schody kovové, sociálne zázemie bežné zvlášť pre ženy a mužov. strecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu. Stavba je bez údržby a dlhodobého využitia, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 32 budovy učební (tried) základných škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy		
499,00*0,20		99,80
Vrchná stavba		
499,00*2,45+499,00*2,45		2 445,10
Zastrešenie		
499,00*0,65/2		162,18
Obstavaný priestor stavby celkom		2 707,08

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 1,241 (montovaná z priestorových buniek)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	499,00	499	Repr. 2,45		2,45
Nadzemné	2	499,00	499	Repr. 2,45		2,45

Priemerná zastavaná plocha: (499 + 499) / 2 = 499,00 m²

Priemerná výška podlaží: (499 * 2,45 + 499 * 2,45) / (499 + 499) = 2,45 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 499) = 0,9681

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,45) = 1,1571

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	8,05
2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,80	15,20	17,45
3	Stropy	11,00	0,90	9,90	11,38
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,90
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,30
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	7,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,45

9	Vnútorne keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,30
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,45
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,45
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,90	4,50	5,17
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,30
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,30
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,75
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,15
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,30
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,30
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,15
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,30
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	2,76
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,80	4,80	5,52
Spolu		100,00		87,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 87,00 / 100 = 0,8700$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,8700 * 0,9681 * 1,1571 * 1,241 * 1,05$$

$$VH = 263,2138 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Unimobunky na parc.č.2643	1985	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	263,2138 €/m ³ * 2707,08 m ³	712 540,81
Technická hodnota	30,00 % z 712 540,81 €	213 762,24

2.1.14 Garáže s.č.5970 na p.č.2644**POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, slúži ako garáže a v zadnej časti je priestor pre cukrárenskú výučbu žiakov. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 60 cm. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové, dvere a vráta plné plechové. Strecha je sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná jednoduché v kovovom ráme a plastové na učebniach.. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je pravidelná, stavba je využívaná, bez viditeľných technických porúch, napojená na inžinierske siete areálu, životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 812 61 budovy pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení**KS:** 1230 Budovy pre obchod a služby**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = (19,80*10,10+25,85*11,95)*0,30	152,67
Ov = (19,80*10,10*5,60+25,85*11,95*4,80)	2 602,64
Ot = (19,80*10,10*1,80/2 + 25,85*7,50*4,65/2+25,85*4,45*0,85/3)	663,33
Obstavaný priestor stavby celkom	3 418,64

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	19,80*10,10+25,85*11,95	508,89	Repr. (19,80*10,10*5,60+25,85*11,95*4,80)/508,89	5,114	4

Priemerná zastavaná plocha: $(508,89) / 1 = 508,89 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(508,89 * 5,1144) / (508,89) = 5,11 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 508,89) = 0,9672$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,11) = 0,7110$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,13
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	26,35
3	Stropy	12,00	0,80	9,60	9,71
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,07
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,12
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,02
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,02
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,03
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,03
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,03
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,01
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,08
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,02
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,02
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,01
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,02
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,07
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,11
27	vykurovanie	-	-	1,05	1,06
Spolu		100,00		98,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 98,85 / 100 = 0,9885$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,629$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,05$ **Východisková hodnota na MJ:** $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$ $VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,9885 * 0,9672 * 0,7110 * 0,939 * 1,05$ $VH = 124,5212 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže s.č.5970 na p.č.2644	1952	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$124,5212 \text{ €/m}^3 * 3418,64 \text{ m}^3$	425 693,16
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 425 693,16 \text{ €}$	136 221,81

2.1.15 Kultúrna miestnosť s.č.5971 na p.č.2667/1**POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, slúži ako kultúrna miestnosť v prednej časti kde bola prevedená rekonštrukcia vnútorných priestorov. Zadná časť stavby je v pôvodnom stave. Základy sú betónové, nosný systém je murovaný z tehál v skladobnej hrúbke do 60 cm. Fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové, dvere a vráta plné plechové. Strecha z drevená trámová s rovným podhl'adom, strecha je sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, natavovacích asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná jednoduché v kovovom ráme, plastové v rekonštruovanej časti. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je primeraná v prednej časti, zadný trakt je bez údržby (zatečené stropy a omietky). Stavba je využívaná napojená na inžinierske siete areálu, životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 801 49 budovy pre vedu, kultúru a osvetu - ostatné**KS:** 1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
$O_z = (1068,00) * 0,20$	213,60
$O_v = 1068,00 * 2,90$	3 097,20
$O_t = (1068 * 1,65 / 2)$	881,10
Obstavaný priestor stavby celkom	4 191,90

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,970 / 30,1260 = 98,59 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	2053,00	2053	Repr. 2,90		2,9

Priemerná zastavaná plocha: $(2053) / 1 = 2053,00 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(2053 * 2,9) / (2053) = 2,90 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2053) = 0,9317$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,24
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,69
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,32
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,24
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,12
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,16

9	Vnútorne keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,08
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,12
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,16
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,24
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,18
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	2,60
16	Elektroinštalácia	6,00	0,90	5,40	5,62
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,12
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,12
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,04
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,12
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,80	4,00	4,16
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,14
27	vykurovanie	-	-	1,05	1,09
Spolu		100,00		96,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,15 / 100 = 0,9615$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 98,59 \text{ €/m}^3 * 2,629 * 0,9615 * 0,9317 * 1,0241 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 234,4478 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kultúrna miestnosť s.č.5971 na p.č.2667/1	1970	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$234,4478 \text{ €/m}^3 * 4191,90 \text{ m}^3$	982 781,73
Technická hodnota	50,00 % z 982 781,73 €	491 390,87

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plynomerňa s.č.6041 na parc.č.2667/9****POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená. Murovaná je ztvárnica v skladobnej hrúbke do 30 cm, strecha je plochá z betónových prefabrikátov s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Dvere sú plné kovové. Fasáda a vnútorné omietky sú hladké vápennocementové, podlaha je betónová. Elektrická inštalácia je svetelná - ističe. Údržba je nepravidelná. Na základe uvedeného znižujem životnosť na 60 rokov. Do užívania bola daná podľa zistenia na tvaromiestnej obhliadke v roku 1980.

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	1980	5,60*3,20	17,92	18/17,92=1,004

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
Spolu		3335

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	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	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(3335 + 0 * 1,004)/30,1260	110,70

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	110,70 €/m ² *17,92 m ² *2,629*1,05	5 476,03
Technická hodnota	33,33% z 5 476,03	1 825,16

2.2.2 Rozvod vody areálu

Napojenie na vodovod, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 180 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 [%]
Rozvod vody areálu	1983	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$180 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	21 112,47
Technická hodnota	$26,00 \% \text{ z } 21\,112,47 \text{ €}$	5 489,24

2.2.3 Kanalizačný rozvod areálu

Napojenie na verejnú kanalizáciu, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 145 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 [%]
Kanalizačný rozvod areálu	1982	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$145 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,05$	28 430,84
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 28\,430,84 \text{ €}$	6 823,40

2.2.4 Kanalizačné šachty areálu- napájacie

Betónové prefabrikované, životnosť 50 rokov.

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 €/Ks
Počet merných jednotiek: 16 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 areálu-napájacie	1982	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16 Ks * 303,72 €/Ks * 2,629 * 1,05	13 414,46
Technická hodnota	24,00 % z 13 414,46 €	3 219,47

2.2.5 Elektrický rozvod areálu

Zemná jednokáblová, životnosť 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: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.x) káblová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 610/30,1260 = 20,25 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 220,00 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 [%]
Elektrický rozvod areálu	1987	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	220 bm * (20,25 €/bm + 0 * 12,15 €/bm) * 2,629 * 1,05	12 297,80
Technická hodnota	34,00 % z 12 297,80 €	4 181,25

2.2.6 Rozvod plynu areálu

Napojenie na plynovod, životnosť 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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 €/bm
Počet merných jednotiek: 190,00 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 [%]
Rozvod plynu areálu	1982	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	190 bm * 15,27 €/bm * 2,629 * 1,05	8 008,89
Technická hodnota	24,00 % z 8 008,89 €	1 922,13

2.2.7 Spevnené plochy areálu

Prístupové komunikácie , životnosť 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 obal'ované kamenivo**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$ **Počet merných jednotiek:** $155,00 * 5,60 = 868 \text{ m}^2 \text{ ZP}$ **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 areálu	1982	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$868 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 1,05$	35 797,29
Technická hodnota	24,00 % z 35 797,29 €	8 591,35

2.2.8 Skleník na parc.č.2660

Kovová prestrešená konštrukcia so sklenou výplňou, podlaha betónová, vykurovanie plynovým kotlom z kotolne prevádzkovej budovy, registre, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:** Skleník**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 29. Skleník**Bod:** 29.1. Z ocel'ových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$ **Počet merných jednotiek:** $379-128,77 = 250,23 \text{ m}^2 \text{ ZP}$ **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 [%]
Skleník na parc.č.2660	1982	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$250,23 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 1,05$	44 712,08
Technická hodnota	24,00 % z 44 712,08 €	10 730,90

2.2.9 Tenisový areál na parc.č.2667/17

Antukové plochy užívané na účel zriadenia, životnosť 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: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.c) Antukové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $230/30,1260 = 7,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $892,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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 [%]
Tenisový areál na parc.č.2667/17	1990	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$892 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 1,05$	18 787,51
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 18 787,51 \text{ €}$	7 515,00

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Kotolňa s.č.6013 na p.č.2663	314 209,83	204 236,39
Trafo na p.č.2663	247 071,65	160 596,57
Skleník s.č.6032 na p.č.2660	79 588,58	25 468,35
Stolárska dielňa s.č.6036 na p.č.2667/4	1 262 432,87	189 364,93
Garáže a dielňa s.č.6037 na p.č.2667/5	440 788,71	141 052,39
Kotolňa s.č.6039 na p.č.2667/7	116 676,29	48 619,01
Tlačiareň s.č.6038 na p.č.2667/6	611 865,98	195 797,11
Telocvičňa s.č.6038 na p.č.2667/6	372 399,25	55 859,89
Bytový objekt s.č.6038 na p.č.2667/6	131 631,10	42 121,95
Hala s.č.6034 na p.č.2645/4 sklad krmiva a chov koní	867 099,66	130 064,95
Hala s.č.6035 na p.č.2645/5 sklad krmiva	158 969,33	23 845,40
Škola súp.č.3398 na parc.č.2642	766 643,23	569 079,27
Unimobunky na parc.č.2643	712 540,81	213 762,24
Garáže s.č.5970 na p.č.2644	425 693,16	136 221,81
Kultúrna miestnosť s.č.5971 na p.č.2667/1	982 781,73	491 390,87
Plynomerňa s.č.6041 na parc.č.2667/9	5 476,03	1 825,16
Rozvod vody areálu	21 112,47	5 489,24
Kanalizačný rozvod areálu	28 430,84	6 823,40
Kanalizačné šachty areálu- napájacie	13 414,46	3 219,47
Elektrický rozvod areálu	12 297,80	4 181,25
Rozvod plynu areálu	8 008,89	1 922,13
Spevnené plochy areálu	35 797,29	8 591,35
Skleník na parc.č.2660	44 712,08	10 730,90
Tenisový areál na parc.č.2667/17	18 787,51	7 515,00
Celkom:	7 678 429,55	2 677 779,03

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Karlova Ves. Lokalita je považovaná za priemyselnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto má cca 480000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplotná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta je slabý, o budovy oceňovaného charakteru je malý záujem zvlášť ak sú dlhodobo nevyužívané, poškodené a bez údržby. Miesto je zaťažené negatívnymi vplyvmi od blízkej automobilovej dopravy. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza mestská autobusová doprava cca 1.min.pešo a základné občianske vybavenie, jazda autom do centra cca 10.minút.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosti sú využívané čiastočne (tak ako dovoľí ich technický stav) prevažne na iný účel ako boli realizované, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosti sú po technickej stránke schopné ako celok plniť účel na ktorý sú dnes využívané. Nehnuteľnosti sú zaťažené ťarchou. Právo z vecného bremena in rem - spočívajúce v práve prejazdu a prechodu vozidlami s hmotnosťou do 7,5 t cez pozemok parc.č.2671/21 v prospech vlastníka pozemku parc.č.2667/2 podľa V-17758/15 zo dňa 20.07.2015. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,060	8	0,48
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a	III.	0,600	7	4,20

	bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,330	6	1,98
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	1,200	8	9,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
Spolu				180	140,49

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 140,49 / 180$	0,781
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,130\,981,87 \text{ €} * 0,781$	2 445 296,84 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****POPIS**

Pozemky sú rovinaté, v zastavanom území mesta, prístupné po spevnenej verejnej komunikácii, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, verejnú kanalizáciu. Miesto je je zaťažené negatívnymi vplyvmi zapísanými v Záverečnej správe z geologického prieskumu č.6/2016 (RNDr.Peter Lešický - GEOTEST s.r.o., Dúhova 9, 903 01 Senec), viď.prílohovú časť, ktoré sú zhrnuté v kapitole ZÁVER, čo je zohľadnené vo VŠH pozemkov. Treba si všimnúť aj potok Vydricu ktorý preteká oceňovanými parcelami a myslieť aj na stanovenie ochranných pásiem okolo vodných tokov, kde nie je možná iná zástavba. (príloha viď.prílohovú časť).JV blízkosti sa nachádza mestská autobusová doprava cca 1.min.pešo a základné občianske vybavenie, jazda autom do centra cca 10.minút.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2645/4	zastavané plochy a nádvoria	880	880,00	1/1	880,00
2645/5	zastavané plochy a nádvoria	279	279,00	1/1	279,00
2645/6	zastavané plochy a nádvoria	529	529,00	1/1	529,00
2645/7	zastavané plochy a nádvoria	635	635,00	1/1	635,00
2645/8	zastavané plochy a nádvoria	1794	1794,00	1/1	1794,00
2658	zastavané plochy a nádvoria	885	885,00	1/1	885,00
2660	zastavané plochy a nádvoria	379	379,00	1/1	379,00
2661	ostatná plocha	2112	2112,00	1/1	2112,00
2662/1	zastavané plochy a nádvoria	936	936,00	1/1	936,00
2663	zastavané plochy a nádvoria	603	603,00	1/1	603,00
2665/1	ostatná plocha	1559	1559,00	1/1	1559,00
2667/2	zastavané plochy a nádvoria	4802	4802,00	1/1	4802,00
2667/4	zastavané plochy a nádvoria	1489	1489,00	1/1	1489,00
2667/5	zastavané plochy a nádvoria	598	598,00	1/1	598,00
2667/6	zastavané plochy a nádvoria	1421	1421,00	1/1	1421,00
2667/7	zastavané plochy a nádvoria	128	128,00	1/1	128,00
2667/9	zastavané plochy a nádvoria	10	10,00	1/1	10,00
2667/10	ostatná plocha	4963	4963,00	1/1	4963,00
2642	zastavané plochy a nádvoria	386	386,00	1/1	386,00
2643	zastavané plochy a nádvoria	499	499,00	1/1	499,00
2644	zastavané plochy a nádvoria	509	509,00	1/1	509,00
2645/1	zastavané plochy a nádvoria	13232	13232,00	1/1	13232,00
2667/17	zastavané plochy a nádvoria	892	892,00	1/1	892,00
2667/18	zastavané plochy a nádvoria	85	85,00	1/1	85,00
Spolu výmera					39 605,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,95 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,70 * 0,90$	3,9245
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,9245$	260,55 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 39\,605,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2$	10 319 082,75 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 2645/4	$880,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	229 284,00
parc. č. 2645/5	$279,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	72 693,45
parc. č. 2645/6	$529,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	137 830,95
parc. č. 2645/7	$635,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	165 449,25
parc. č. 2645/8	$1\,794,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	467 426,70
parc. č. 2658	$885,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	230 586,75
parc. č. 2660	$379,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	98 748,45
parc. č. 2661	$2\,112,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	550 281,60
parc. č. 2662/1	$936,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	243 874,80
parc. č. 2663	$603,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	157 111,65
parc. č. 2665/1	$1\,559,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	406 197,45
parc. č. 2667/2	$4\,802,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 251 161,10
parc. č. 2667/4	$1\,489,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	387 958,95
parc. č. 2667/5	$598,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	155 808,90
parc. č. 2667/6	$1\,421,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	370 241,55
parc. č. 2667/7	$128,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	33 350,40
parc. č. 2667/9	$10,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 605,50
parc. č. 2667/10	$4\,963,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 293 109,65
parc. č. 2642	$386,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	100 572,30
parc. č. 2643	$499,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	130 014,45
parc. č. 2644	$509,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	132 619,95
parc. č. 2645/1	$13\,232,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 447 597,60
parc. č. 2667/17	$892,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	232 410,60
parc. č. 2667/18	$85,00 \text{ m}^2 * 260,55 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	22 146,75
Spolu		10 319 082,75

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnuteľnosti sú využívané čiastočne (tak ako dovoľí ich technický stav) prevažne na iný účel ako boli realizované, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Nehnuteľnosti sú po technickej stránke schopné ako celok plniť účel na ktorý sú dnes využívané. Nehnuteľnosti sú zaťažené ťarchou. Právo z vecného bremena in rem - spočívajúce v práve prejazdu a prechodu vozidlami s hmotnosťou do 7,5 t cez pozemok parc.č.2671/21 v prospech vlastníka pozemku parc.č.2667/2 podľa V-17758/15 zo dňa 20.07.2015. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Kotolňa s.č.6013 na p.č.2663	159 508,62
Trafo na p.č.2663	125 425,92
Skleník s.č.6032 na p.č.2660	19 890,78
Stolárska dielňa s.č.6036 na p.č.2667/4	147 894,01
Garáže a dielňa s.č.6037 na p.č.2667/5	110 161,92
Kotolňa s.č.6039 na p.č.2667/7	37 971,45
Tlačiareň s.č.6038 na p.č.2667/6	152 917,54
Telocvičňa s.č.6038 na p.č.2667/6	43 626,57
Bytový objekt s.č.6038 na p.č.2667/6	32 897,24
Hala s.č.6034 na p.č.2645/4 sklad krmiva a chov koní	101 580,73
Hala s.č.6035 na p.č.2645/5 sklad krmiva	18 623,26
Škola súp.č.3398 na parc.č.2642	444 450,91
Unimobunky na parc.č.2643	166 948,31
Garáže s.č.5970 na p.č.2644	106 389,23
Kultúrna miestnosť s.č.5971 na p.č.2667/1	383 776,27
Plynomerňa s.č.6041 na parc.č.2667/9	1 425,45
Rozvod vody areálu	4 287,10
Kanalizačný rozvod areálu	5 329,08
Kanalizačné šachty areálu- napájacie	2 514,41
Elektrický rozvod areálu	3 265,56
Rozvod plynu areálu	1 501,18
Spevnené plochy areálu	6 709,84
Skleník na parc.č.2660	8 380,83
Tenisový areál na parc.č.2667/17	5 869,21
Pozemky	
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2645/4 (880 m ²)	229 284,00
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2645/5 (279 m ²)	72 693,45
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2645/6 (529 m ²)	137 830,95
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2645/7 (635 m ²)	165 449,25
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2645/8 (1 794 m ²)	467 426,70
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2658 (885 m ²)	230 586,75
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2660 (379 m ²)	98 748,45
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2661 (2 112 m ²)	550 281,60
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2662/1 (936 m ²)	243 874,80

Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2663 (603 m ²)	157 111,65
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2665/1 (1 559 m ²)	406 197,45
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2667/2 (4 802 m ²)	1 251 161,10
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2667/4 (1 489 m ²)	387 958,95
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2667/5 (598 m ²)	155 808,90
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2667/6 (1 421 m ²)	370 241,55
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2667/7 (128 m ²)	33 350,40
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2667/9 (10 m ²)	2 605,50
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2667/10 (4 963 m ²)	1 293 109,65
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2642 (386 m ²)	100 572,30
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2643 (499 m ²)	130 014,45
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2644 (509 m ²)	132 619,95
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2645/1 (13 232 m ²)	3 447 597,60
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2667/17 (892 m ²)	232 410,60
Ba m.č.Karlova Ves - parc. č. 2667/18 (85 m ²)	22 146,75
Všeobecná hodnota celkom	12 410 428,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	12 410 000,00

Slovom: Dvanásťmiliónovštyristodesaťtisíc Eur

V Komárne dňa 21.09.2020

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka 205/2020 (obj.č.:0268/20/EO) zo dňa 28.08.2020

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1712, zo dňa 20.09.2020, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 20.09.2020, katastrálne územie Karlova Ves, obec BA-m.č.Karlova Ves, okres Bratislava IV.

Projektová dokumentácia stavieb - pôdorysy, rezy s vekom stavieb

Predpokladaný vek stavieb

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA