

Znalec: Ing. Ivan Kvasna, Javornícka 53, 974 11 Banská Bystrica,
evidenčné číslo: 915 421
tel. číslo: 0902 119 633

Zadávateľ: ProAuctio s.r.o.
Horná 2
974 01 Banská Bystrica
IČO:45408441

**Číslo spisu
(objednávky):** Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 16.05.2018.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 021/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty častí priemyselného areálu zapísaných na listoch vlastníctva č. 1398 a 1656, k.ú. Tomášovce, obec Tomášovce, okres Lučenec, včítane pozemkov pre účel konkurzného konania.

Počet listov (z toho príloh): 110 (39)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty častí priemyselného areálu zapísaných na listoch vlastníctva č. 1398 a 1656, k.ú. Tomášovce, obec Tomášovce, okres Lučenec, včítane pozemkov pre účel konkurzného konania.

2. Dátum vyžiadania posudku:

16.05.2018

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

25.06.2018

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

09.07.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 16.05.2018
- Znalecký posudok 072/2005 vypracovaný: Imrich Annus, Záhradná 769/4, 991 28 Vinica, zo dňa 07.07.2005. - kópia

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1398, k.ú. Tomášovce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 29.06.2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1656, k.ú. k.ú. Tomášovce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 29.06.2018.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Tomášovce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 29.06.2018.
- Koordinačná situácia vlastníckych vzťahov.
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Schematický náčrt jednotlivých stavebných objektov pre potreby výpočtu zastavanej plochy.
- Indexy cenového rastu vydané ŠU SR.
- Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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
- Zákon č. 7/2005 Z. z., Zákon o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Konkurzné konanie

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba, v súčasnom technickom stave, nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavieb.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient územného vplyvu a cenovej úrovne. Rozpočtový ukazovateľ stavby je vytvorený v zmysle platnej legislatívy, s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 1398 k.ú. Tomášovce

A. Majetková podstata:

Pozemky

Parcely registra "C"

parc.č. 828/1 zastavané plochy o výmere 12616 m²
parc.č. 828/9 zastavané plochy o výmere 7 m²
parc.č. 828/10 zastavané plochy o výmere 15 m²
parc.č. 828/11 zastavané plochy o výmere 9 m²
parc.č. 828/12 zastavané plochy o výmere 215 m²
parc.č. 828/13 zastavané plochy o výmere 477 m²
parc.č. 828/14 zastavané plochy o výmere 14 m²
parc.č. 828/15 zastavané plochy o výmere 117 m²
parc.č. 828/16 zastavané plochy o výmere 134 m²
parc.č. 828/17 zastavané plochy o výmere 136 m²
parc.č. 828/19 zastavané plochy o výmere 699 m²
parc.č. 828/20 zastavané plochy o výmere 321 m²
parc.č. 828/21 zastavané plochy o výmere 3268 m²
parc.č. 828/23 zastavané plochy o výmere 33 m²
parc.č. 828/27 zastavané plochy o výmere 440 m²
parc.č. 828/28 zastavané plochy o výmere 212 m²
parc.č. 828/44 zastavané plochy o výmere 12 m²
parc.č. 828/45 zastavané plochy o výmere 24 m²
parc.č. 828/56 zastavané plochy o výmere 4428 m²
parc.č. 828/63 zastavané plochy o výmere 969 m²
parc.č. 828/64 zastavané plochy o výmere 2204 m²
parc.č. 828/65 zastavané plochy o výmere 602 m²
parc.č. 1114/5 zastavané plochy o výmere 616 m²
parc.č. 1114/6 zastavané plochy o výmere 392 m²
parc.č. 1114/7 zastavané plochy o výmere 795 m²
Stavby

VÁHA-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/11
VRÁTNICA-C.2 súp. č. 435 na parc. č. 828/12
HLAVNÁ BUDOVA-C.1 súp. č. 435 na parc. č. 828/13
LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15
NÁK.STR.ZVER.-C.24 súp. č. 435 na parc. č. 828/16
SKLAD-C.23 súp. č. 435 na parc. č. 828/17
TRIEDIAREŇ-C.22 súp. č. 435 na parc. č. 828/18
KOMPRESOROVŇA-C.18 súp. č. 435 na parc. č. 828/19
SKLAD MTZ-C.17 súp. č. 435 na parc. č. 828/20
HL.VÝROB.HALA-C.13 súp. č. 435 na parc. č. 828/11
AUTODIELNE-C.14 súp. č. 435 na parc. č. 828/27
SKLAD PILIN-C.15 súp. č. 435 na parc. č. 828/28
SKLAD-C.16 súp. č. 435 na parc. č. 828/29

B. Vlastníci:

Mihály Peter r. Mihály, JUDr., Jókaiho 121/16, Lučenec, PSČ 984 01, SR v spoluvlastníckom podiele: 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

podľa listu vlastníctva č. 1656 k.ú. Tomášovce

A. Majetková podstata:

Pozemky

Parcely registra "C"

parc.č. 828/18 zastavané plochy o výmere 1752 m²
parc.č. 828/26 zastavané plochy o výmere 839 m²
parc.č. 828/29 zastavané plochy o výmere 226 m²
parc.č. 828/46 zastavané plochy o výmere 170 m²

Stavby

MER.MIEST.COV-Č.37 súp. č. 435 na parc. č. 828/6
ČOV-C.6 súp. č. 435 na parc. č. 828/7
SOC.BUDOVA-C.4 súp. č. 435 na parc. č. 828/9
ROZVODŇA.-C.5 súp. č. 435 na parc. č. 828/10
PO-C.20 súp. č. 435 na parc. č. 828/14
TRAFOSTANICA-C.11 súp. č. 435 na parc. č. 828/25
KOTOLŇA-C.12 súp. č. 435 na parc. č. 828/26
REG.STAN.PLYNU-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/42
SILO-C.7 súp. č. 435 na parc. č. 828/44
TRAFOSTANICA-C.11 súp. č. 435 na parc. č. 828/46

B. Vlastníci:

Ekmed, s.r.o., Kalajova 12, Fil'akovo, PSČ 984 01, SR v spoluvlastníckom podiele: 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním, zakreslením a fotodokumentáciou vykonaná dňa 25.06.2018, za účasti vlastníka nehnuteľností zapísaných na LV 1398, JUDr. Mihályho. Zástupca vlastníka nehnuteľností zapísaných na LV 1656 sa na obhliadke nezúčastnil. Ohodnocované objekty boli prístupné len čiastočne, v podzemných podlažiach objektov nebolo možné obhliadku vykonať z dôvodu zatopenia vodou, objekty na parc. č. 828/6, 828/7, 828/8, 828/44, 828/9 a 828/10 neboli prístupné z dôvodu rozbužnenej vegetácie v okolí. Pri ich ohodnotení vychádzam z údajov predloženého znaleckého posudku č. 072/2005 vypracovaného:

Imrich Annus, Záhradná 769/4, 991 28 Vinica, dňa 07.07.2005. Objekt SKLAD-C.23 súp. č. 435 na parc. č. 828/17 v čase obhliadky už neexistoval.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia. Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku boli získané zameraním a zakreslením rozmerov jednotlivých stavebných objektov. Titul nadobudnutia nebol na požiadanie predložený. Vek jednotlivých objektov stanovujem na základe predloženej textovej časti znaleckého posudku č. 072/2005 vypracovaného: Imrich Annus, Záhradná 769/4, 991 28 Vinica, dňa 07.07.2005, ktorý sa odvoláva na čestné vyhlásenia pôvodných vlastníkov (neboli predložené).

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia (list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy) bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené prevádzkové, administratívne a skladové objekty, a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností na listoch vlastníctva č. 1398 a 1656, s výnimkou objektu na parc. č. 828/17, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec, pre k.ú. Tomášovce, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Parc. č. 828/6, 828/7, 828/8, 828/25, 828/42 nemajú založené listy vlastníctva v registri "C". Vlastníci objektov TRIEDIAREŇ-C.22, SKLAD-C.16, SOC.BUDOVA-C.4, ROZVODŇA-C.5, PO-C.20 a čiastočne SILO-C.7, nie sú totožní s vlastníckmi pozemkov na ktorých objekty ležia.

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

Stavby

VÁHA-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/11
VRÁTNICA-C.2 súp. č. 435 na parc. č. 828/12
HLAVNÁ BUDOVA-C.1 súp. č. 435 na parc. č. 828/13
LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15
NÁK.STR.ZVER.-C.24 súp. č. 435 na parc. č. 828/16
TRIEDIAREŇ-C.22 súp. č. 435 na parc. č. 828/18
KOMPRESOROVŇA-C.18 súp. č. 435 na parc. č. 828/19
SKLAD MTZ-C.17 súp. č. 435 na parc. č. 828/20
HL.VÝROB.HALA-C.13 súp. č. 435 na parc. č. 828/11
AUTODIELNE-C.14 súp. č. 435 na parc. č. 828/27
SKLAD PILIN-C.15 súp. č. 435 na parc. č. 828/28
SKLAD-C.16 súp. č. 435 na parc. č. 828/29
MER.MIEST.COV-Č.37 súp. č. 435 na parc. č. 828/6
ČOV-C.6 súp. č. 435 na parc. č. 828/7
SOC.BUDOVA-C.4 súp. č. 435 na parc. č. 828/9
ROZVODŇA-C.5 súp. č. 435 na parc. č. 828/10
PO-C.20 súp. č. 435 na parc. č. 828/14
TRAFOSTANICA-C.11 súp. č. 435 na parc. č. 828/25
KOTOLŇA-C.12 súp. č. 435 na parc. č. 828/26
REG.STAN.PLYNU-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/42
SILO-C.7 súp. č. 435 na parc. č. 828/44
TRAFOSTANICA-C.11 súp. č. 435 na parc. č. 828/46

Ploty

Oplotenie areálu závodu na p. č. 828/1
Oplotenie areálu závodu na p. č. 828/56

Vonkajšie úpravy

Vodovodná prípojka pitnej vody
Vodovodná prípojka úžitkovej vody
Kanalizácia do verejnej siete - splašková
Kanalizačné šachty montované
Spevnené plochy betónové
Asfaltové chodníky a komunikácie
Obrubníky okolo spevnených plôch

Čistička odpadových vôd na parcele KN číslo 828/7
Mostová váha na parcele KN číslo 828/1
Silnoprúdové rozvody podzemné
Vonkajšie osvetlenie rozvody
TRAFOSTANICA-C.11 na parcele KN číslo 828/25 a 46
Stožiare pre vonkajšie osvetlenie
Prípojka plynu DN 40 mm

Pozemky

parc.č. 828/1 zastavané plochy o výmere 12616 m²
parc.č. 828/9 zastavané plochy o výmere 7 m²
parc.č. 828/10 zastavané plochy o výmere 15 m²
parc.č. 828/11 zastavané plochy o výmere 9 m²
parc.č. 828/12 zastavané plochy o výmere 215 m²
parc.č. 828/13 zastavané plochy o výmere 477 m²
parc.č. 828/14 zastavané plochy o výmere 14 m²
parc.č. 828/15 zastavané plochy o výmere 117 m²
parc.č. 828/16 zastavané plochy o výmere 134 m²
parc.č. 828/17 zastavané plochy o výmere 136 m²
parc.č. 828/19 zastavané plochy o výmere 699 m²
parc.č. 828/20 zastavané plochy o výmere 321 m²
parc.č. 828/21 zastavané plochy o výmere 3268 m²
parc.č. 828/23 zastavané plochy o výmere 33 m²
parc.č. 828/27 zastavané plochy o výmere 440 m²
parc.č. 828/28 zastavané plochy o výmere 212 m²
parc.č. 828/44 zastavané plochy o výmere 12 m²
parc.č. 828/45 zastavané plochy o výmere 24 m²
parc.č. 828/56 zastavané plochy o výmere 4428 m²
parc.č. 828/63 zastavané plochy o výmere 969 m²
parc.č. 828/64 zastavané plochy o výmere 2204 m²
parc.č. 828/65 zastavané plochy o výmere 602 m²
parc.č. 1114/5 zastavané plochy o výmere 616 m²
parc.č. 1114/6 zastavané plochy o výmere 392 m²
parc.č. 1114/7 zastavané plochy o výmere 795 m²
parc.č. 828/18 zastavané plochy o výmere 1752 m²
parc.č. 828/26 zastavané plochy o výmere 839 m²
parc.č. 828/29 zastavané plochy o výmere 226 m²
parc.č. 828/46 zastavané plochy o výmere 170 m²

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

SKLAD-C.23 súp. č. 435 na parc. č. 828/17

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 VRÁTNICA-C.2 súp. č. 435 na parc. č. 828/12

POPIS STAVBY

Hodnotená jednopodlažná murovaná budova je osadená na parcele číslo 828/12 ako samostatne stojaca stavba. Osadená je na betónových základových pásoch preložených lomovým kameňom s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlového muriva metrického formátu a vyspádovaná plochá

strešná konštrukcia je ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Stropy sú železobetónové s rovným podhl'adom. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladené a vonkajšie zdrsnené. Podlahová konštrukcia je vyhotovená z betónovej mazaniny a z parkiet. Okná sú drevené zdvojené, dvere hladké drevené osadené do kovových zárubní a opatrené jednoduchými zámkami. Podlahy prevládajú z keramickej dlažby, v kanceláriách PVC povlaky. Objekt sa delí na administratívnu časť a časť slúžiacu ako vstupná vrátnica do areálu hydinárne. Sanitná inštalácia je riešená rozvodom studenej vody a kanalizácia je napojená na areálovú kanalizačnú sieť. Elektroinštalácia je vedená pod omietkou a to svetelný prúd istený automatickým istením. Objekt je opatrený bleskozvodom a telefónnym rozvodom. Objekt je v súčasnosti v zanedbanom stave, užíva sa len čiastočne, a to ako kancelária strážcu areálu. Na základe informácií od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1971. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 65 budovy vrátnic, strážnic (včítane závor)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$((20,40*11,8)-(4,8*5,3))*0,25$	53,82
Vrchná stavba	
$((20,40*11,8)-(4,8*5,3))*2,6$	559,73
Zastrešenie	
$((20,40*11,8)-(4,8*5,3))*0,4$	86,11
Obstavaný priestor stavby celkom	699,66

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\ 802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$((20,40*11,8)-(4,8*5,3))$	215,28	Repr. 2,6		2,6

Priemerná zastavaná plocha: $(215,28) / 1 = 215,28 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(215,28 * 2,6) / (215,28) = 2,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 215,28) = 1,0315$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,6) = 1,1077$

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	11,03
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,90	15,30	21,10
3	Stropy	9,00	0,90	8,10	11,17

4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,90	6,30	8,69
5	Krytina strechy	2,00	0,70	1,40	1,93
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	4,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,31
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,30	0,60	0,83
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	2,07
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,70	3,50	4,83
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,90
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,76
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	6,62
17	Bleskozvod	1,00	0,90	0,90	1,24
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,60	1,80	2,48
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,60	1,80	2,48
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,38
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,76
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,83
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,70	4,20	5,79
	Spolu	100,00		72,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 72,50 / 100 = 0,7250$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,7250 * 1,0315 * 1,1077 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 167,3583 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
VRÁTNICA-C.2 súp. č. 435 na parc. č. 828/12	1971	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	167,3583 €/m ³ * 699,66 m ³	117 093,91
Technická hodnota	41,25 % z 117 093,91 €	48 301,24

2.1.2 HLAVNÁ BUDOVA-C.1 súp. č. 435 na parc. č. 828/13

POPIS STAVBY

Samostatne stojaca dvojpodlažná administratívno-prevádzková budova na parcele číslo KN 818/13 pozostáva z dvoch nadzemných podlaží bez podpivničenia s vypádanou plochou strechou. Nachádza sa v oplatenom areály bývalej Novohradská hydina akciová spoločnosť Tomášovce na pomerne rovnom teréne. Výstavba objektu bola realizovaná dodávateľsky podľa prehlásenia štatutárnych zástupcov bývalého vlastníka v rokoch 1969 až 1971 a užívaná je bez prestavby, prístavby či celkovej rekonštrukcie od roku 1971. Konštrukciu objektu tvoria murované nosné steny z tehlového muriva metrického formátu pri skladobnej hrúbke do 45 cm a svetlej výške do 295 cm s nadodvernými a nadokennými prekladmi monolitickými. Založená je na betónových základových pásoch preložených lomovým kameňom s vodorovnou izoláciou proti vode z lepenky A400H a liateho asfaltu. Deliace priečky sú tehlové a to z tehál ľahčených dvojdiarových a tehál priečne diarových CDM. Stropná konštrukcia je prefabrikovaná zo železobetónových stropných panelov s rovným podhl'adom osadených na armo vanom venci. Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádzajú kancelárske priestory, bufet, skladové priestory, sociálne zariadenia a spojovacia chodba so schodiskom. Druhé nadzemné podlažie sa nachádza nad celým prízemím a prístupné je dvojramenným železobetónovým schodiskom priamo z vestibulu prvého podlažia. Dispozičné delenie druhého nadzemného podlažia je nasledovné veľkokapacitná jedáleň s kuchyňou a vývarovňou, kancelárie a sociálne priestory so spojovacou chodbou. Strešná konštrukcia je rovná dvojplášťová ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Klampiarske konštrukcie sú kompletne a to žľaby so zvodmi, lemovkami a oplechovanými parapetmi z plechu pozinkovaného bez obnovených krycích náterov. Fasádne omietky sú vápenné hladené bez obkladov soklovej konštrukcie a vnútorné omietky stien a stropov sú štukové plst'ou hladené. Dvojramenné železobetónové schodisko je ukončené lepeným PVC. Stolárske výrobky sú typizované, dvere drevené plné a zasklené osadené do kovových zárubní a opatrené jednoduchými zámkami okrem vchodových ktoré sú dvojkrídlové atypické a okná dvojkridlové otváracie s doskovým ostením. V časti 2. NP sú osadené plastové okná. Podlahová konštrukcia v kancelárskych priestoroch pozostáva z lepeného PVC a v ostatných miestnostiach je dlažba terazzová. Vykurovanie stavby je ústredné teplovodné s plynovou kotolňou a s osadenými ocel'ovými radiátormi článkovými. Elektroinštalácia je vedená pod omietkami v rúrkach a istená automatickým istením a to tak svetelný ako i motorický prúd. Objekt je opatrený bleskozvodom. Sanitná inštalácia je riešená na oboch podlažiach a to tak rozvod studenej ako i teplej vody, kanalizácia je napojená na vlastnú čističku. Zdroj TUV bol zásobníkový ohrievač elektrický a elektrické prietokové ohrievače, pri obhliadke sa už v objekte nenachádzali. V objekte je riešený aj rozvod zemného plynu. Na druhom nadzemnom podlaží sa nachádza balkónová doska do 5,0 m². V objekte bola realizovaná prestavba plynovej kotolne s výmenou plynových kotlov. V súčasnosti je objekt dlhodobo nevyužívaný, odstránené je vybavenie kuchýň, väčšia časť sanity a vykurovacích telies. Na základe informácií od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1971. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívnu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,0*39,8*0,3	143,28
Spodná stavba	
12,0*39,8*1,0	477,60
Vrchná stavba	
12,0*39,8*6	2 865,60
Zastrešenie	
12,0*39,8*0,6	286,56
Obstavaný priestor stavby celkom	3 773,04

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,0*39,8	477,6	Repr. 3		3
Nadzemné	2	12,0*39,8	477,6	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha: $(477,6 + 477,6) / 2 = 477,60 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(477,6 * 3 + 477,6 * 3) / (477,6 + 477,6) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 477,6) = 0,9703$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

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	10,14
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	21,57
3	Stropy	9,00	0,90	8,10	10,27
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,90	6,30	7,98
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,28
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,70	4,90	6,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,42
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	2,03
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,80
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	3,04
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	5,07
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,28
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	2,53
16	Elektroinštalácia	6,00	0,70	4,20	5,32
17	Bleskozvod	1,00	0,90	0,90	1,14
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,60	1,80	2,28
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,60	1,80	2,28
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,60	0,60	0,76
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,20	0,40	0,51
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,20	0,60	0,76
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,70	4,20	5,32
	Spolu	100,00		78,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 78,90 / 100 = 0,7890$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_M = 0,95$$

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,7890 * 0,9703 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 154,6681 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
HLAVNÁ BUDOVA-C.1 súp. č. 435 na parc. č. 828/13	1971	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	154,6681 €/m ³ * 3773,04 m ³	583 568,93
Technická hodnota	41,25 % z 583 568,93 €	240 722,18

2.1.3 NÁK.STR.ZVER.-C.24 súp. č. 435 na parc. č. 828/16

POPIS STAVBY

Samostatne stojací, jednopodlažný objekt nákupného strediska zveriny je umiestnený na parcele KN číslo 828/16 ako samostatne stojaca stavba. Výstavba objektu bola realizovaná v roku 1985 a užívaná je bez prestavby, prístavby či celkovej rekonštrukcie. Vyspádovaná plochá strešná konštrukcia je ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Vnútorne a vonkajšie omietky sú vápenné hladené bez obkladov soklovej konštrukcie. Okná sú drevené zdvojené otváracie a dvere drevené plné a zasklené osadené do kovových zárubní. Ku vedenému objektu pripadajú i sociálne zariadenia a šatne umiestnené vo vedľajšej budove sú vedené pod jedným inventárnym číslom a stavebne spojené. Tento objekt je taktiež murovaný s rovnou strechou ukončenou živичnou krytinou. Je tu napojenie na elektrickú energiu, vodu a kanalizáciu. V čase obhliadky bol objekt nevyužívaný, neudržiavaný, chátrajúci. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1985. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 42 budovy pre hydinu
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(5,6*8,0+7,0*14,1)*0,15	21,53
Vrchná stavba	
(5,6*8,0*2,5+7,0*14,1*4,0)	506,80
Zastrešenie	
(5,6*8,0*0,3+7,0*14,1*0,5)	62,79
Obstavaný priestor stavby celkom	591,12

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

$$RU = 1\,697 / 30,1260 = 56,33 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárníc, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(5,6*8,0+7,0*14,1)	143,5	Repr.	(5,6*8,0*2,2+7,0*14,1*3,8)/(5,6*8,0+7,0*14,1)	3,3005

Priemerná zastavaná plocha:

$$(143,5) / 1 = 143,50 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(143,5 * 3,3005) / (143,5) = 3,30 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 143,5) = 1,0872$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 1,4909$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

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

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 56,33 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 1,0000 * 1,0872 * 1,4909 * 0,939 * 0,95$
	$VH = 198,3288 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NÁK.STR.ZVER.-C.24 súp. č. 435 na parc. č. 828/16	1985	33	37	70	47,14	52,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$198,3288 \text{ €/m}^3 * 591,12 \text{ m}^3$	117 236,12
Technická hodnota	$52,86 \% \text{ z } 117 236,12 \text{ €}$	61 971,01

2.1.4 TRIEDIAREŇ-C.22 súp. č. 435 na parc. č. 828/18**POPIS STAVBY**

Samostatne stojací, jednopodlažný objekt triediarne je umiestnený na parcele KN číslo 828/18. Konštrukciu objektu tvorí železobetónový skelet s panelovým opláštením a betónovými opornými stĺpmi. Objekt je rozdelený na 3 samostatné "lode" a administratívnu časť. Vyspádovaná jednoplášťová plochá strešná konštrukcia je ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Vnútorne omietky sú vápenné hladené a vonkajšie zdrsené. Vnútorný obklad stien je keramický a podlahová konštrukcia je riešená v halovej časti z priemyselného liateho betónu, v administratívno-prevádzkovej časti z keramickej dlažby. Okná sú jednoduché kovové. Objekt je napojený na elektrickú energiu, rozvod vody a rozvod kanalizácie. Dvere sú kovové osadené do kovovej zárubne, vráta sú jednoduché kovové, rámové s plechovou výplňou. Výstavba objektu bola realizovaná v rokoch 1972-1974 a na základe obhliadky objektu, je zrejmé že počas životnosti bolo vykonaných niekoľko rekonštrukcií, vybudovaná vzduchotechnika. Objekt je v technickom stave zodpovedajúcom jeho veku, v súčasnosti sa čiastočne využíva, ako sklad. Na základe informácií od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1974. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 79 haly pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(10*21,9+58,1*26,9)*0,15$	267,28
Vrchná stavba	
$(10*21,9*6,5+58,1*26,9*4,2)$	7 987,64
Zastrešenie	

$(10*21,9+58,1*26,9)*1,0$	1 781,89
Obstavaný priestor stavby celkom	10 036,81

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

$$RU = 893 / 30,1260 = 29,64 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,040 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(10*21,9+58,1*26,9)$	1781,89	Repr.	$(10*21,9*6,5+5+58,1*26,9*4,2)/(10*21,9+58,1*26,9)$	4,4855

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1781,89) / 1 = 1781,89 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1781,89 * 4,4855) / (1781,89) = 4,49 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1781,89) = 0,9335$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,49) = 1,2018$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	12,92
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	32,30
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,69
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,90	9,90	10,66
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	2,58
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,86
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,70	4,20	4,52
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,91
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,70	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,72
12	Vráta	2,00	0,80	1,60	1,72
13	Okná	4,00	0,80	3,20	3,44
14	Povrchy podláh	5,00	0,90	4,50	4,84
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,38
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
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	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,38

Spolu	100,00	92,90	100,00
-------	--------	-------	--------

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 92,90 / 100 = 0,9290$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,9290 * 0,9335 * 1,2018 * 1,040 * 0,95$
	$VH = 74,3184 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
TRIEDIAREŇ-C.22 súp. č. 435 na parc. č. 828/18	1974	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$74,3184 \text{ €/m}^3 * 10036,81 \text{ m}^3$	745 919,66
Technická hodnota	45,00 % z 745 919,66 €	335 663,85

2.1.5 KOMPRESOROVŇA-C.18 súp. č. 435 na parc. č. 828/19

POPIS STAVBY

Samostatne stojací, jednopodlažný objekt kompresorovne je umiestnený na parcele KN číslo 828/19. Konštrukciu objektu tvorí železobetónový skelet s panelovým opláštením a betónovými opornými stĺpmi. Vyspádovaná jednoplášťová plochá strešná konštrukcia je ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Vnútorne omietky sú vápenné hladené a vonkajšie zdrsnené. Vnútorný obklad stien je keramický a podlahová konštrukcia je riešená z dlažby. Okná sú jednoduché kovové a presvetlenie je riešené sklobetónom. Strojovňa je napojená na elektrickú energiu, rozvod vody a rozvod kanalizácie. Vstupné dvere sú kovové osadené do kovovej zárubne. Výstavba objektu bola realizovaná v rokoch 1972-1974 a užívaná je od roku 1974 bez prestavby prístavby či celkovej rekonštrukcie. V čase obhliadky bol objekt v značne opotrebovanom stave, vstupné dvere boli odstránené, vnútorné obklady a okenné výplne poškodené. Na základe informácií od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1974. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 32 haly strojovní a kompresorovní
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
21,20*30,5*0,25	161,65
Vrchná stavba	
21,20*30,5*5,5	3 556,30
Zastrešenie	

21,20*30,5*0,6	387,96
Obstavaný priestor stavby celkom	4 105,91

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

$$RU = 2\,052 / 30,1260 = 68,11 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,040 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	21,20*30,5	646,6	Repr. 5,5		5,5

Priemerná zastavaná plocha:

$$(646,6) / 1 = 646,60 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(646,6 * 5,5) / (646,6) = 5,50 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 646,6) = 0,9571$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,5) = 1,0545$$

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvkov na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	19,54	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	22,00	0,80	17,60	31,27	0	0,00
3	Stropy	9,00	0,70	6,30	11,19	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	0,70	6,30	11,19	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,70	2,10	3,73	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,89	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,40	2,40	4,26	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,40	1,20	2,13	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,30	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	0,10	0,30	0,53	0	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	0,50	2,50	4,44	30	1,33
14	Povrchy podláh	5,00	0,30	1,50	2,66	0	0,00
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	0,30	2,40	4,26	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,20	0,20	0,36	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00

25	Ostatné	5,00	0,40	2,00	3,55	0	0,00
	Spolu	100,00		56,30	100,00		1,33

Poškodenosť stavby: 1,33 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 56,30 / 100 = 0,5630$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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

$VH = 68,11 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,5630 * 0,9571 * 1,0545 * 1,040 * 0,95$

$VH = 93,1063 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
KOMPRESOROVŇA-C.18 súp. č. 435 na parc. č. 828/19	1974	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$93,1063 \text{ €/m}^3 * 4105,91 \text{ m}^3$	382 286,09
Poškodenosť	-1,33 % z 382 286,09	-5 092,05
Východisková hodnota		377 194,04
Technická hodnota	26,67 % z 377 194,04 €	100 597,65

Poškodenosť stavby: $(382\,286,09\text{€} - 377\,194,04\text{€}) / 382\,286,09\text{€} * 100\% = 1,33\%$

2.1.6 SKLAD MTZ-C.17 súp. č. 435 na parc. č. 828/20

POPIS STAVBY

Samostatne stojací, murovaný objekt skladu MTZ -C.17 o celkovej zastavanej ploche 328,04 m² z tehlového muriva je umiestnená na parcele KN číslo 828/20. Osadený je na betónových základových pásoch preložených lomovým kameňom s vodorovnou izoláciou proti vode. Sedlová strešná konštrukcia pozostáva z dreveného krovu a ukončená je krytinou z vlnitého plechu. Vonkajšie ako i vnútorné omietky sú vápenné hladené. Okná sú drevené zdvojené otváracie a čiastočne kovové jednoduché. Dvere sú drevené jednokrídlové osadené do kovových zárubní. K objektu bola v roku 1990 pristavaná výťahová šachta. Sanitná inštalácia je riešená rozvodom studenej vody a kanalizácia je napojená na areálovú kanalizačnú vetvu. Objekt je napojený na elektrickú energiu a je vykurovateľný. Priestory 1. podzemného podlažia sú čiastočne zatopené. Na základe informácií od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1962. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 70 rokov.

POPIS PRÍSTAVBY Z ROKU 1990

Výťahová šachta pristavené k hlavnému objektu v roku 1990. Objem priestoru v ktorom sa objekty pôdorysne prelínajú, zanedbávam.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY****Pôvodná stavba z roku 1962**

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
14,1*22,9*0,2	64,58
Spodná stavba	
14,1*22,9*3,5	1 130,12
Vrchná stavba	
14,1*22,9*7,5	2 421,68
Zastrešenie	
14,1*22,9*3,9/2	629,64
Ostatné	
Strešný svetlík: 4,0*4,0*2,3	36,80
Vonkajšia nakladacia rampa: 17*1,2*1	20,40
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	4 303,22

Prístavba z roku 1990

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Vrchná stavba	
5*5*7,5	187,50
Zastrešenie	
5*5*0,8/2	10,00
Ostatné	
priestor pod šachtou: 2,5*5*2,3/2	14,38
Obstavaný priestor prístavby	211,88

Obstavaný priestor stavby celkom: 4 515,10 m³**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 1,075$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	14,1*22,9	322,89		3,5	3,5
Nadzemné	1	14,1*22,9	322,89	Repr. 3,2		3,2
Nadzemné	2	14,1*22,9	322,89	Repr. 2,2		2,2
Nadzemné	3	14,1*22,9	322,89	Repr. 2,6		2,6

Priemerná zastavaná plocha: $(322,89 + 322,89 + 322,89) / 3 = 322,89 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(322,89 * 3,5 + 322,89 * 3,2 + 322,89 * 2,2 + 322,89 * 2,6) /$ $(322,89 + 322,89 + 322,89 + 322,89) = 2,88 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 322,89) = 0,9943$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 2,88) = 1,6500$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	11,43
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	27,65
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,57
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	10,48
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,86
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,86
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	0,95
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,90
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	1,90
13	Okná	4,00	1,00	4,00	3,81
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	4,76
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,76
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
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	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,71
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vnútorná kanalizácia	-	-	1,00	0,95
27	Výťahy	-	-	2,00	1,90
28	Vykurovanie	-	-	2,00	1,90
	Spolu	100,00		105,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 105,00 / 100 = 1,0500$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 1,0500 * 0,9943 * 1,6500 * 1,075 * 0,95$$

$$VH = 185,0141 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SKLAD MTZ-C.17 súp. č. 435 na parc. č. 828/20	1962	56	14	70	80,00	20,00
Prístavba	1990	28	14	42	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1962		
Východisková hodnota	185,0141 €/m ³ * 4303,22 m ³	796 156,38
Technická hodnota	20,00 % z 796 156,38 €	159 231,28
Prístavba z roku 1990		
Východisková hodnota	185,0141 €/m ³ * 211,88 m ³	39 200,79
Technická hodnota	33,33 % z 39 200,79 €	13 065,62

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1962	796 156,38	159 231,28
Prístavba z roku 1990	39 200,79	13 065,62
Spolu	835 357,17	172 296,90

2.1.7 HL.VÝROB.HALA-C.13 súp. č. 435 na parc. č. 828/21

POPIS STAVBY

Hodnotená stavba bola daná do užívania v roku 1962, čomu zodpovedá aj technické a materiálové vyhotovenie stavby, vrátane jej technického stavu. Jedná sa o dvojpodlažnú čiastočne podpivničenú halu s vyspádovanou plochou strechou. Hala je riešená ako dvojloďová v priečnom smere prejazdná a osadená na teréne. Hala je napojená na vnútro-areálový rozvod silnoprúdu, úžitkovej vody a kanalizačnú sieť, ktoré sú t.č. nefunkčné. Dispozične je čiastočne rozdelená na priestory súvisiace s konkrétnym druhom výroby alebo umiestnenej technológie, sklady a sociálne zariadenia. V prízemnej časti sa nachádzajú priestory príjmu, priestory samotnej výroby s výrobnými linkami na spracovanie jatočnej hydiny, mraziarenské a chladiarenské komory s nákladnou rampou. Na druhom nadzemnom podlaží sa nachádzajú prevažne sociálne zariadenia. Výrobný objekt je napojený na elektrickú energiu, vodu a kanalizáciu. Je tu vybudovaná aj vzduchotechnika. Vykurovanie je tu riešené ústredným kúrením z centrálného zdroja. Pozdĺž objektu sa nachádza nakladacia rampa.

STAVEBNO TECHNICKÝ POPIS: Dvojpodlažná hlavná výrobná hala železobetónovej prefabrikovanej konštrukcie pozostáva z dvoch lodí. Založená je na homogénnej súdržnej zemine s dostatočne nízkou hladinou spodnej vody t.j. pod základovou špárkou. Základové pásy pod prefabrikovanými stĺpmi sú z armovaných železobetónových pätiok a pod obvodovými stenami z betónu prostého preloženého lomovým kameňom. Nosná konštrukcia objektu je prefabrikovaná s montovanými prievlakmi a obvodové steny sú z montovaných pórobetónových panelov. Vyspádovaná plochá strešná konštrukcia je ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Stavba je vybavená elektrickou inštaláciou svetelnou a motorickou, ďalej ústredným vykurovaním zo samostatnej centrálnej kotolne a rozvodom sanitnej inštalácie. Nosnú konštrukciu tvorí typový prefabrikovaný ŽB montovaný skelet, ktorý pozostáva zo stĺpov, prievlakov, strešných väzníkov a strešných panelov. Obvodový plášť je predsadený z pórobetónových prefabrikovaných panelov. Strešný plášť, ktorý tvorí tepelnoizolačná a krycia vrstva, je odvodnený do vnútorných dažďových zvodov. Strešná krytina je z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a pozostávajú z oplechovania strechy a vonkajších parapetov. Vonkajšie omietky sú vápenné hladené s nástrekom, vnútorné

omietky sú vápenné hladké. ŽB prvky skeletu sú opatrené vápennou maľbou. V sociálnych zariadeniach je keramický obklad stien. Podlahy sú betónové z časti priemyselne liate, v sociálnych zariadeniach je keramická a čadičová dlažba. Okná sú kovové zdvojené v kombinácii s copilitovými presvetľovacími pásmi. Dvere sú drevené alebo plechové plné hladké. Vráta sú ocelové plechové, plné hladké. Prvky krátkodobej životnosti sú značne narušené. V čase obhliadky bola stavba v značne opotrebenom stave. 1. PP bolo zatopené a tým pádom neprístupné. Na základe informácií od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1962. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 82 haly pre hydinu
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$((55,2*62,4)-(5,6*11,2)-(12,9*6)-(8,4*12,5))*0,3$	959,81
Spodná stavba	
17,2*19,8*2,8	953,57
Vrchná stavba	
$((55,2*62,4)-(5,6*11,2)-(12,9*6)-(8,4*12,5))*3,5+((40,6*46,8)-(33,6*2*4,4))*7$	22 428,56
Zastrešenie	
$((55,2*62,4)-(5,6*11,2)-(12,9*6)-(8,4*12,5))*1+((40,6*46,8)-(33,6*2*4,4))*1$	4 803,76
Ostatné	
Nakladacia rampa: 1,18*0,99*19,80+1,10*1*9	33,03
Obstavaný priestor stavby celkom	29 178,73

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 507 / 30,1260 = 50,02 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,040 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	17,2*19,8	340,56		2,8	2,8
Nadzemné	1	$((55,2*62,4)-(5,6*11,2)-(12,9*6)-(8,4*12,5))$	3199,36	Repr. 3,5	3,5	3,5
Nadzemné	2	$((40,6*46,8)-(33,6*2*4,4))$	1604,4	Repr. 2,5	2,5	2,5

Priemerná zastavaná plocha: $(3199,36 + 1604,4) / 2 = 2401,88 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(340,56 * 2,8 + 3199,36 * 3,5 + 1604,4 * 2,5) / (340,56 + 3199,36 + 1604,4) = 3,14 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2401,88) = 0,9300$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,14) = 1,5465$

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	0,90	9,90	11,93	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	26,00	0,90	23,40	28,22	0	0,00
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	8,67	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,80	8,00	9,64	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,70	2,10	2,53	0	0,00
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	0,72	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	5,78	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,89	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,60	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	1,00	0,80	0,80	0,96	0	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,20	0	0,00
12	Vráta	2,00	0,60	1,20	1,45	0	0,00
13	Okná	4,00	0,60	2,40	2,89	40	1,16
14	Povrchy podláh	5,00	0,80	4,00	4,82	0	0,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,70	4,20	5,06	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	0,96	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,80	0,80	0,96	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,80	0,80	0,96	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,50	0,50	0,60	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,30	0,60	0,72	0	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	5,00	0,70	3,50	4,22	0	0,00
	Ďalšie konštrukcie						
26	Vnútorné keramické obklady	-	-	2,00	2,41	60	1,45
27	Vykurovanie	-	-	2,00	2,41	0	0,00
	Spolu	100,00		83,00	100,00		2,60

Poškodenosť stavby: 2,60 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 83,00 / 100 = 0,8300$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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

$VH = 50,02 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,8300 * 0,9300 * 1,5465 * 1,040 * 0,95$

$VH = 143,6516 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
HL.VÝROB.HALA-C.13 súp. č. 435 na parc. č. 828/21	1962	56	34	90	62,22	37,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	143,6516 €/m ³ * 29178,73 m ³	4 191 571,25
Poškodenosť	-2,60 % z 4 191 571,25	-109 064,68
Východisková hodnota		4 082 506,57
Technická hodnota	37,78 % z 4 082 506,57 €	1 542 370,98

Poškodenosť stavby: $(4\,191\,571,25\text{€} - 4\,082\,506,57\text{€}) / 4\,191\,571,25\text{€} * 100\% = 2,60\%$

2.1.8 AUTODIELNE-C.14 súp. č. 435 na parc. č. 828/27

POPIS STAVBY

Samostatne stojací, jednopodlažný murovaný objekt autodielyne s garážami je umiestnený na parcele KN číslo 828/27. Výstavba objektu bola realizovaná v roku 1969 a stavba je v súčasnosti nevyužívaná. Osadená je na betónových základových pásoch preložených lomovým kameňom s vodorovnou izoláciou proti vode. Pultová strecha je ukončená živičnou krytinou. Vnútorne omietky stien sú vápenné hladké a vonkajšie zdrsené neukončené. Podlaha je tu betónová bez inej konečnej úpravy a okná sú jednoduché kovové. Vstup je umožnený cez oceľové vráta. V objekte sa nachádza desať garáží samostatne prístupných z dvornej strany. Je tu realizovaný rozvod elektrickej energie. Súčasťou objektu je i murovaný prístavok, ktorého plochá strecha je pokrytá vlnitým plechom. V čase obhliadky bol objekt v stave zodpovedajúcom jeho veku, bez vykonávania bežnej údržby. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1969. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 63 budovy garáží vozidiel, strojov a zariadení (mimo pre osobné automobily)
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(10,4*44,0-5,4*2,8) *0,2	88,50
Vrchná stavba	
(10,4*44,0-5,4*2,8) *3,4	1 504,43
Zastrešenie	
(10,4*44,0-5,4*2,8) *0,2	88,50
Obstavaný priestor stavby celkom	1 681,43

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	(10,4*44,0-5,4*2,8)	442,48	Repr. 3,4		3,4

Priemerná zastavaná plocha: $(442,48) / 1 = 442,48 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(442,48 * 3,4) / (442,48) = 3,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 442,48) = 0,9742$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	14,77
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	34,88
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	16,11
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,80	4,80	6,44
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,15
6	Klampaerske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	0,81
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,60	2,40	3,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	2,42
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	0,60	1,80	2,42
13	Okná	3,00	0,80	2,40	3,22
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	2,42
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,60	4,20	5,64
17	Bleskozvod	1,00	0,50	0,50	0,67
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,60	3,60	4,83
	Spolu	100,00		74,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 74,50 / 100 = 0,7450$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,7450 * 0,9742 * 0,9176 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 102,2306 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
AUTODIELNE-C.14 súp. č. 435 na parc. č. 828/27	1969	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$102,2306 \text{ €/m}^3 * 1681,43 \text{ m}^3$	171 893,60
Technická hodnota	18,33 % z 171 893,60 €	31 508,10

2.1.9 SKLAD PILIN-C.15 súp. č. 435 na parc. č. 828/28**POPIS STAVBY**

Samostatne stojací, jednopodlažný objekt skladu pilín z dreveného skeletu je umiestnený na parcele KN číslo 828/28. Výplňové murivo je tehlové na maltu MVC a sedlová strešná konštrukcia pozostáva z dreveného krovu ukončenej hliníkovým plechom. Okná sú tu jednoduché kovové a vstupné vráta drevené osadené do kovovej zárubne. Podlahová konštrukcia je riešená z betónovej mazaniny ukončenej cementovým poterom bez inej konečnej úpravy. Súčasťou objektu je jednoduchý oceľový prístrešok s plechovým opláštením. Sklad je napojený na elektrickú energiu s automatickým istením. Výstavba objektu bola realizovaná v rokoch 1963 až 1964 a užívaná je od roku 1964 bez prestavby, prístavby či celkovej rekonštrukcie. V čase obhliadky bol objekt v stave zodpovedajúcom jeho veku, bez vykonávania bežnej údržby. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1964. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 77 haly pre skladovanie a úpravu objemového krmiva a steliva
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
19,4*10,4*0,2	40,35
Vrchná stavba	
19,4*10,4*4,75	958,36
Zastrešenie	
19,4*10,4*0,2*1,25/2	25,22
Obstavaný priestor stavby celkom	1 023,93

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 893 / 30,1260 = 29,64 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,936$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	19,4*10,4*	201,76	Repr. 4,75		4,75

Priemerná zastavaná plocha: $(201,76) / 1 = 201,76 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(201,76 * 4,75) / (201,76) = 4,75 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 201,76) = 1,0390$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,75) = 0,7421$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	12,00
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
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	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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

$VH = 29,64 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 1,0000 * 1,0390 * 0,7421 * 0,936 * 0,95$

$VH = 49,4828 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SKLAD PILIN-C.15 súp. č. 435 na parc. č. 828/28	1964	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	49,4828 €/m ³ * 1023,93 m ³	50 666,92
Technická hodnota	32,50 % z 50 666,92 €	16 466,75

2.1.10 SKLAD-C.16 súp. č. 435 na parc. č. 828/29**POPIS STAVBY**

Samostatne stojací, jednopodlažný montovaný sklad obalov sa nachádza v oplotenom areály na parcele KN číslo 828/29. Nosná konštrukcia objektu je kovová s panelovým opláštením. Sedlová strecha je pokrytá tvarovaným hliníkovým plechom. Vonkajšia omietka je zdrsená a podlahová konštrukcia pozostáva z betónovej mazaniny bez inej konečnej úpravy. Vstup je riešený cez oceľové vráta. Stavba je napojená na elektrickú energiu bez možnosti vykurovania ako i bez rozvodov sanitnej inštalácie. V čase obhliadky bol objekt v stave zodpovedajúcom jeho veku, bez vykonávania bežnej údržby. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1971. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
11,4*19,6*0,25	55,86
Vrchná stavba	
11,4*19,6*3,7	826,73
Zastrešenie	
11,4*19,6*1,5/2	167,58
Obstavaný priestor stavby celkom	1 050,17

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,4*19,6	223,44	Repr. 3,7		3,7

Priemerná zastavaná plocha: $(223,44) / 1 = 223,44 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(223,44 * 3,7) / (223,44) = 3,70 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 223,44) = 1,0274$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,7) = 0,8676$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	12,00
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	29,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
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	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 100,00 / 100 = 1,0000$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 1,0000 * 1,0274 * 0,8676 * 0,948 * 0,95$
 $VH = 84,4254 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SKLAD-C.16 súp. č. 435 na parc. č. 828/29	1971	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	84,4254 €/m ³ * 1050,17 m ³	88 661,02
Technická hodnota	41,25 % z 88 661,02 €	36 572,67

2.1.11 ROZVODŇA-C.5 súp. č. 435 na parc. č. 828/10

POPIS STAVBY

Samostatne stojaca, jednopodlažná murovaná budova je stavaná v pôdorysnom obdĺžnikovom tvare, s priečnym nosným systémom. Založená je na betónových základových pásoch preložených lomovým kameňom s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie sú tradične murované z tehlového muriva s nadodvernými a nadokennými prekladmi monolitickými. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladené a vonkajšie zdrsené, brizolitové, bez obkladov soklovej konštrukcie. Vyspádovaná plochá strešná konštrukcia je jednoplášťová a ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Okná sú drevené dvojité, dvere preglejkové osadené do kovových zárubní a podlahová konštrukcia pozostáva z betónovej mazaniny bez inej konečnej úpravy. Stavba je napojená na elektrickú energiu. Výstavba objektu bola realizovaná v rokoch 1976 až 1977 a užívaná je od roku 1977 bez prestavby, prístavby či celkovej rekonštrukcie. V čase obhliadky bol objekt v stave zodpovedajúcom jeho veku, bez vykonávania bežnej údržby. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1977. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 23 budovy rozvodných zariadení
KS: 2214 Diaľkové elektrické rozvody

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
4,2*4,0*0,15	2,52
Vrchná stavba	
4,2*4,0*3,5	58,80
Zastrešenie	
4,2*4,0*0,5	8,40
Obstavaný priestor stavby celkom	69,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	4,2*4,0	16,8	Repr. 3,5		3,5

Priemerná zastavaná plocha: $(16,8) / 1 = 16,80 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(16,8 * 3,5) / (16,8) = 3,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 16,8) = 2,3486$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$

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	0,90	9,00	12,16
2	Zvislé konštrukcie	23,00	0,90	20,70	27,98
3	Stropy	12,00	0,90	10,80	14,59
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	7,30
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,16
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	0,70	3,50	4,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	2,43
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,80	2,40	3,24
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	3,24
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,70	2,80	3,78
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,84
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,80	5,60	7,57
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,35
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,70	4,20	5,68
	Spolu	100,00		74,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 74,00 / 100 = 0,7400$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,7400 * 2,3486 * 0,9000 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 290,9699 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
ROZVODŇA-C.5 súp. č. 435 na parc. č. 828/10	1977	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	290,9699 €/m ³ * 69,72 m ³	20 286,42
Technická hodnota	31,67 % z 20 286,42 €	6 424,71

2.1.12 KOTOLŇA-C.12 súp. č. 435 na parc. č. 828/26

POPIS STAVBY

Objekt kotolne sa skladá z dvoch stavebne spojených objektov na parc. č. 828/26. Objekty je svojím konštrukčným vyhotovením možné zatriediť medzi haly zhotovené z prefabrikovaných železobetónových konštrukčných prvkov s tehlovým výplňovým murivom. Základy betónové pásové, okolo pilierov vystužené železobetónové pätky, nosná konštrukcia z betónových prefabrikovaných pilierov, stropy z prefabrikovaných stropných dosiek osadených na železobetónových prefabrikovaných nosníkoch. Strecha je plochá, vypádovaná, s krytinou z natavovaných asfaltových pásov. Okná sú kovové, značne poškodené. Technológia sa už v objekte nenachádza. Objekt v severovýchodnej časti čiastočne odstrojený, vybúrané priečky, vybúrané otvory v obvodovom murive. Objekt v juhozápadnej časti pozemku, v súčasnosti ešte čiastočne využívaný ako priestory autodiely. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1974. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 31 haly kotolní a teplární
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(24,5*12,8+8,8*2,3+16*20,1+3,4*9,3+8,8*9,5)*0,25$	192,67
Vrchná stavba	
$(16*20,1+3,4*9,3+8,8*9,5)*2,8+(24,5*12,8*6,1)+(2,3*8,6*2,1)+(13,3*12,4*4)$	3 837,27
Zastrešenie	
$(24,5*12,8+8,8*2,3+16*20,1+3,4*9,3+8,8*9,5)*0,4$	308,26
Obstavaný priestor stavby celkom	4 338,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 052 / 30,1260 = 68,11 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,075 (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	$(24,5*12,8+8,8*2,3+16*20,1+3,4*9,3+8,8*9,5)$	770,66	Repr.	$((24,5*12,8*6,1)+(2,3*8,8*2,1)+(16*20,1+3,4*9,3+8,8*9,5)*2,8)/(24,5*12,8+8,8*2,3+16*20,1+3,4*9,3+8,8*9,5)$	4,1245
Nadzemné	2	12,4*13,3	164,92	Repr.	4	4

Priemerná zastavaná plocha:

$$(770,66 + 164,92) / 2 = 467,79 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(770,66 * 4,1245 + 164,92 * 4) / (770,66 + 164,92) = 4,10 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 467,79) = 0,9713$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,1) = 0,8122$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

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

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,11 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 1,0000 * 0,9713 * 0,8122 * 1,075 * 0,95$$

$$VH = 133,6159 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
KOTOLŇA-C.12 súp. č. 435 na parc. č. 828/26	1974	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	133,6159 €/m ³ * 4338,20 m ³	579 652,50
Technická hodnota	45,00 % z 579 652,50 €	260 843,63

2.1.13 REG.STAN.PLYNU-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/42**POPIS STAVBY**

Objekt regulačnej stanice plynu je umiestnený na parc. č. 828/42, mimo areálového oplotenia. Jedná sa o jednopodlažný murovaný objekt, osadený na pásových základoch s plochou, vyspádanou strechou s krytinou z natavovaných asfaltových pásov a klampiarskych konštrukcií z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchové úpravy sú zo striekaného brizolitu a soklového obkladu, vnútorné z jemnej vápenno cementovej omietky. Dvere a okná sú kovové, plné, osadené do kovových rámov. Objekt má bleskozvody. V čase obhliadky bol objekt v stave zodpovedajúcom jeho veku, bez vykonávania bežnej údržby. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1984. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 22 budovy strojovní, komresorovní, výmeníkových staníc, redukčných staníc plynu
KS: 2302 Stavby energetických zariadení

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
6,2*10,6*0,15	9,86
Vrchná stavba	
6,2*10,6*3,0	197,16
Zastrešenie	
6,2*10,6*1/2	32,86
Obstavaný priestor stavby celkom	239,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,2*10,6	65,72	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha: $(65,72) / 1 = 65,72 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(65,72 * 3) / (65,72) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 65,72) = 1,2852$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

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	13,51
2	Zvislé konštrukcie	23,00	0,90	20,70	27,98
3	Stropy	12,00	0,90	10,80	14,59
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	7,30
5	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,43
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	6,76
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,24
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	2,84
12	Vráta	1,00	0,70	0,70	0,95
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,24
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,90	6,30	8,51
17	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,08
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,80	4,80	6,49
	Spolu	100,00		74,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 74,00 / 100 = 0,7400$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,7400 * 1,2852 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 176,9161 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
REG.STAN.PLYNU-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/42	1984	34	46	80	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	176,9161 €/m ³ * 239,88 m ³	42 438,63
Technická hodnota	57,50 % z 42 438,63 €	24 402,21

2.1.14 SILO-C.7 súp. č. 435 na parc. č. 828/44**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]
Základy	
3,6*3,3+7,2*8,6*0,15	21,17
Vrchná stavba	
3,6*3,3+7,2*8,6*2,9	191,45
Zastrešenie	
3,6*3,3+7,2*8,6*0,3	30,46
Obstavaný priestor stavby celkom	243,08

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	3,6*3,3+7,2*8,6	73,8	Repr. 3,2		3,2

Priemerná zastavaná plocha: (73,8) / 1 = 73,80 m²
Priemerná výška podlaží: (73,8 * 3,2) / (73,8) = 3,20 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 73,8) = 1,2452
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563

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	0,90	11,70	12,62
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,90	27,00	29,12
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	15,10
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,55
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,24
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,24
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,73
12	Vráta	3,00	0,80	2,40	2,59
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,24
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,24
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,47
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
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	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,39
	Spolu	100,00		92,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 92,70 / 100 = 0,9270$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,9270 * 1,2452 * 0,9563 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 163,5495 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SILO-C.7 súp. č. 435 na parc. č. 828/44	1975	43	27	70	61,43	38,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$163,5495 \text{ €/m}^3 * 243,08 \text{ m}^3$	39 755,61
Technická hodnota	$38,57 \% \text{ z } 39 755,61 \text{ €}$	15 333,74

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 VÁHA-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/11

POPIS STAVBY

Samostatne stojaca, jednopodlažná murovaná budova vážnice je stavaná v pôdorysnom obdĺžnikovom tvare, s priečnym nosným systémom. Založená je na betónových základových pásoch preložených lomovým kameňom s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie sú tradične murované z tehlového muriva s nadodvernými a nadokennými prekladmi monolitickými. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladené a vonkajšie zdrsené, brizolitové, bez obkladov soklovej konštrukcie. Vypádovaná plochá strešná konštrukcia je jednoplášťová a ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Okná sú drevené dvojité, dvere preglejkové osadené do kovových zárubní a podlahová konštrukcia pozostáva z betónovej mazaniny bez inej konečnej úpravy. Stavba je napojená na elektrickú energiu. Výstavba objektu bola realizovaná v rokoch 1976 až 1977 a užívaná je od roku 1977 bez prestavby, prístavby či celkovej rekonštrukcie. V čase obhliadky bol objekt v stave zodpovedajúcom jeho veku, bez vykonávania bežnej údržby. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1977. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 70 rokov.

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	1977	3,10*2,85	8,84	18/8,84=2,036

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
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	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	

	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4330

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4330 + 0 * 2,036) / 30,1260$	143,73

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1977	41	29	70	58,57	41,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$143,73 \text{ €/m}^2 * 8,84 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	2 939,15
Technická hodnota	41,43% z 2 939,15	1 217,69

2.2.2 MER.MIEST.COV-Č.37 súp. č. 435 na parc. č. 828/6**POPIS STAVBY**

Samostatne stojaca, jednopodlažná murovaná budova je stavaná v pôdorysnom obdĺžnikovom tvare, s priečnym nosným systémom. Založená je na betónových základových pásoch preložených lomovým kameňom s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie sú tradične murované z tehlového muriva s nadodvernými a nadokennými prekladmi monolitickými. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladené a vonkajšie zdrsené, brizolitové, bez obkladov soklovej konštrukcie. Vyspádovaná plochá strešná konštrukcia je jednoplášťová a ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Okná sú drevené dvojité, dvere preglejkové osadené do kovových zárubní a podlahová konštrukcia pozostáva z betónovej mazaniny bez inej konečnej úpravy. Stavba je napojená na elektrickú energiu. Výstavba objektu bola realizovaná v rokoch 1976 až 1977 a užívaná je od roku 1977 bez prestavby, prístavby či celkovej rekonštrukcie. Hodnotenie objektu vykonávam bez technologického zariadenia. V čase obhliadky bol objekt v stave zodpovedajúcom jeho veku, bez vykonávania bežnej údržby. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus

dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1977. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 80 rokov.

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	1977	3,8*4,0	15,2	18/15,2=1,184

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
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	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otvárateľné)	150
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4610

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,435$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4610 + 0 * 1,184)/30,1260$	153,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1977	41	39	80	51,25	48,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$153,02 \text{ €/m}^2 * 15,20 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	5 380,40
Technická hodnota	48,75% z 5 380,40	2 622,95

2.2.3 SOC.BUDOVA-C.4 súp. č. 435 na parc. č. 828/9**POPIS STAVBY**

Samostatne stojaca, jednopodlažná murovaná budova je stavaná v pôdorysnom štvorcovom tvare, s priečnym nosným systémom. Založená je na betónových základových pásoch preložených lomovým kameňom s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie sú tradične murované z tehlového muriva s nadodvernými a nadokennými prekladmi monolitickými. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladené a vonkajšie zdrsnené, brizolitové, bez obkladov soklovej konštrukcie. Vyspádovaná plochá strešná konštrukcia je jednoplášťová a ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Okná sú drevené dvojité, dvere preglejkové osadené do kovových zárubní a podlahová konštrukcia pozostáva z betónovej mazaniny bez inej konečnej úpravy. Stavba je napojená na elektrickú energiu, vodu a kanalizáciu. Výstavba objektu bola realizovaná v rokoch 1976 až 1977 a užívaná je od roku 1977 bez prestavby, prístavby či celkovej rekonštrukcie. V čase obhliadky bol objekt v stave zodpovedajúcom jeho veku, bez vykonávania bežnej údržby. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1977. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 60 rokov.

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	1977	4,1*4,1	16,81	18/16,81=1,071

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
13	Okná	
	13.1 dvojité alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové alebo ocelohliníkové	430
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4830

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
25	Vnútorňé vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	Spolu	115

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4830 + 115 * 1,071)/30,1260$	164,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1977	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	164,41 €/m ² *16,81 m ² *2,435*0,95	6 393,20
Technická hodnota	31,67% z 6 393,20	2 024,73

2.2.4 PO-C.20 súp. č. 435 na parc. č. 828/14**POPIS STAVBY**

Samostatne stojaca, jednopodlažná murovaná budova je stavaná v pôdorysnom obdĺžnikovom tvare, s priečnym nosným systémom. Založená je na betónových základových pásoch preložených lomovým kameňom s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie sú tradične murované z tehlového muriva s nadodvernými a nadokennými prekladmi monolitickými. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladené a vonkajšie zdrsnené, brizolitové, bez obkladov soklovej konštrukcie. Vyspádaná plochá strešná konštrukcia je jednoplášťová a ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Okná sú drevené dvojité, dvere preglejkové osadené do kovových zárubní a podlahová konštrukcia pozostáva z betónovej mazaniny bez inej konečnej úpravy. Stavba je napojená na elektrickú energiu. Výstavba objektu bola realizovaná v rokoch 1976 až 1977 a užívaná je od roku 1977 bez prestavby, prístavby či celkovej rekonštrukcie. Hodnotenie objektu vykonávam bez technologického zariadenia. V čase obhliadky bol objekt v stave zodpovedajúcom jeho veku, bez vykonávania bežnej údržby. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1977. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 60 rokov.

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]	kZP
1. NP	1977	4,9*4,2	20,58	18/20,58=0,875

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
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	

	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4610

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4610 + 0 * 0,875) / 30,1260$	153,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1977	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$153,02 \text{ €/m}^2 * 20,58 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	7 284,77
Technická hodnota	$31,67\% \text{ z } 7 284,77$	2 307,09

2.2.5 Oplotenie areálu závodu na p. č. 828/1

Oplotenie areálu je vyhotovené z betónových stĺpov osadených do betónových pätiiek a vlnitého plechu zakončené ostnatým drôtom s kovovými vrátami a vrátkami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	187,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	187,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	281,70m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	187,80 m
Pohľadová plocha výplne:	187,80*1,5 = 281,70 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,435
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oploenie areálu závodu na p. č. 828/1	1978	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(187,80m * 53,98 €/m + 281,70m ² * 14,44 €/m ² + 2ks * 249,12 €/ks + 2ks * 129,12 €/ks) * 2,435 * 0,95	34 610,09
Technická hodnota	20,00 % z 34 610,09 €	6 922,02

2.2.6 Oploenie areálu závodu na p. č. 828/56

Oploenie areálu zo severovýchodnej strany. Je vyhotovené z betónových prefabrikovaných stĺpov osadených v betónových pätkách, železných profilov, na ktorých sú osadené panely z vlnitého plechu výšky 2,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	815 2 Oploenie
KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	81,50m	700	23,24 €/m

	Spolu:				23,24 €/m
3.	Výplň plotu:				
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	163,00m ²	611		20,28 €/m

Dĺžka plotu:	81,5 m
Pohľadová plocha výplne:	81,5*2 = 163,00 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,435
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplozenie areálu závodu na p. č. 828/56	1978	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(81,50m * 23,24 €/m + 163,00m ² * 20,28 €/m ²) * 2,435 * 0,95	12 028,21
Technická hodnota	20,00 % z 12 028,21 €	2 405,64

2.2.7 Vodovodná prípojka pitnej vody

Vodovodná prípojka je úsek odbočenia od verejného vodovodu pre uzáver vody pre pripojený objekt, alebo nehnuteľnosť s výnimkou meradla ak je osadené. Vodou je areál zásobovaný z obecného vodovodu. Prívod studenej vody ako i spodný rozvod je prevedený z rúr rady PVC a hlavný uzáver vody je inštalovaný priamo za vodomernou šachtou. Podzemná vodovodná prípojka sa nachádza medzi hlavným objektom a vodomernou šachtou.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	117,8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,435
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka pitnej vody	1988	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	11 306,06
Technická hodnota	50,00 % z 11 306,06 €	5 653,03

2.2.8 Vodovodná prípojka úžitkovej vody

Jedná sa o rozvod úžitkovej vody z nefunkčnej čerpacej stanice úžitkovej vody, vybudovaný v roku 1988 z ocelového potrubia.

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.e) Rozvod vody DN 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1190/30,1260 = 39,50 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 287,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka úžitkovej vody	1988	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$287,5 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	26 269,85
Technická hodnota	50,00 % z 26 269,85 €	13 134,93

2.2.9 Kanalizácia do verejnej siete - splašková

Jedná sa o kanalizačné potrubie na odvod splaškových vôd z hlavného areálu do čistiarne odpadových vôd z kameninových rúr priemeru 125 mm, vybudované v roku 1988.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 107,60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia do verejnej siete - splašková	1988	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$107,6 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	8 758,99
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 8 758,99 \text{ €}$	4 379,50

2.2.10 Kanalizačné šachty montované

Jedná sa o prefabrikované betónové šachty na trase splaškovej kanalizácie, vybudované v roku 1971.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 7 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné šachty montované	1971	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,435 * 0,95$	4 918,06
Technická hodnota	6,00 % z 4 918,06 €	295,08

2.2.11 Spevnené plochy betónové

Jedná sa o skladové plochy a areálové komunikácie z betónu monolitického o hrúbke 150 mm na upravenom podklade, vybudované v roku 1982.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,20*70+27,12*31,50+17,40*18,00+6,30*70,0+11,70*0,50 = 2118,33 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové	1982	36	44	80	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2118,33 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,435 * 0,95$	69 926,24
Technická hodnota	55,00 % z 69 926,24 €	38 459,43

2.2.12 Asfaltové chodníky a komunikácie

Jedná sa o skladové plochy a areálové komunikácie z obalovanej štrkodrvy na betónovom podklade o hrúbke 30 mm na upravenom podklade, vybudované v roku 1982.

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 obalované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 179,80 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Asfaltové chodníky a komunikácie	1982	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$179,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,435 * 0,95$	6 213,88
Technická hodnota	40,00 % z 6 213,88 €	2 485,55

2.2.13 Obrubníky okolo spevnených plôch

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.2. Obrubník betónový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $350/30,1260 = 11,62 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 301 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obrubníky okolo spevnených plôch	1977	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$301 \text{ bm} * 11,62 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	8 090,87
Technická hodnota	18,00 % z 8 090,87 €	1 456,36

2.2.14 Čistička odpadových vôd na parcele KN číslo 828/7

Jedná sa o typovú prefabrikovanú nádrž HYDROCONSULT vybudovanú v roku 1980, ktorá je súčasťou Čerpacej stanice úžitkovej vody na parcele 828/7. Nosnú konštrukciu stavby tvoria prefabrikované stenové panely na ŽB doske a stredový ŽB prefabrikovaný stĺp. Nádrž je zakrytá prefabrikovanými stropnými panelmi s TI a HI vrstvami. Celá nádrž je obsypaná zeminou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.2. Výkonu do 8. ekv. (napr. typ SX 8)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $86250/30,1260 = 2862,98 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čistička odpadových vôd na parcele KN číslo 828/7	1980	38	22	60	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 2862,98 \text{ €/Ks} * 2,435 * 0,95$	6 622,79
Technická hodnota	36,67 % z 6 622,79 €	2 428,58

2.2.15 Mostová váha na parcele KN číslo 828/1

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy
Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37) - bez technológie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2580/30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $31,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Mostová váha na parcele KN číslo 828/1	1977	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,435 * 0,95$	6 299,79
Technická hodnota	$31,67 \% \text{ z } 6 299,79 \text{ €}$	1 995,14

2.2.16 Silnoprúdové rozvody podzemné

Jedná sa o zemnú káblovú prípojku z trafostanice v areály bývalého podniku Novohradská hydina a.s., vybudovanú v roku 1977.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.2. NN rozvody
Položka: 7.2.b) kábel Al 3*95 - 150 mm*mm - v zemi

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $985/30,1260 = 32,70 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $178,40 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Silnoprúdové rozvody podzemné	1977	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$178,4 \text{ bm} * 32,7 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	13 494,76
Technická hodnota	$31,67 \% \text{ z } 13 494,76 \text{ €}$	4 273,79

2.2.17 Vonkajšie osvetlenie rozvody

Jedná sa o zemnú kábovú prípojku osvetlenia parkoviska a spevnených plôch s odstavňými plochami a chodníkmi v areály vybudovanú v roku 1977.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.a) kábovú prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $293/30,1260 = 9,73 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 104,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie rozvody	1977	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$104,8 \text{ bm} * 9,73 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	2 358,83
Technická hodnota	$31,67 \% \text{ z } 2 358,83 \text{ €}$	747,04

2.2.18 Stožiare pre vonkajšie osvetlenie

Jedná sa o osvetľovacie stožiare J10-110 s jednoramenným výložníkom na trase osvetlenia parkoviska pred nákladnou vrátnicou a areáli, vybudované v roku 1977.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.h) svietidlo parkové stožiarové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8305/30,1260 = 275,68 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 11 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stožiare pre vonkajšie osvetlenie	1988	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ Ks} * 275,68 \text{ €/Ks} * 2,435 * 0,95$	7 014,88
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 7 014,88 \text{ €}$	3 507,44

2.2.19 Prípojka plynu DN 40 mm

Jedná sa o plynovú prípojku od rozdeľovacieho ventilu na verejnej trase STL JS 300 po technický prístavok výrobnjej haly, vybudovanú v roku 1988 z ocelových rúr priemeru 40mm.

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: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 78,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu DN 40 mm	1988	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$78,5 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	2 772,88
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 2\,772,88 \text{ €}$	1 386,44

2.3 ZLÚČENÉ STAVBY

2.3.1 LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15

2.3.1.1 LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15 - budova

POPIS STAVBY

Samostatne stojací, jednopodlažný objekt laboratória je vedená ako nadstavba na parcele KN číslo 828/15. Konštrukciu objektu tvoria murované nosné steny z tehlového muriva na maltu MVC s nadodvernými a nadokennými prekladmi monolitickými. Stavba je založená na betónových základových pásoch preložených lomovým kameňom s vodorovnou izoláciou proti vode. Vnútorne omietky stropov a stien sú vápenné hladené a vonkajšie brizolitové škrabané jednofarebné bez obkladov soklovej konštrukcie. Vypádovaná plochá strešná konštrukcia je dvojplášťová a ukončená natavenými asfaltovými pásmi. Stavba je napojená na elektrickú energiu s automatickým istením, vodovodný rozvod kanalizačný rozvod a vykurovanie je riešené ústredným vykurovaním z centrálnej kotolne. Podlahová konštrukcia pozostáva prevažne z keramickej dlažby. Dispozičné delenie objektu z čelnej strany je nasledovné - laboratórium, medzisklad, ambulancia a sociálne zariadenia. Výstavba objektu bola realizovaná v rokoch 1961 až 1962 a užívaná je od roku 1962 bez prestavby, prístavby či celkovej rekonštrukcie. V čase obhliadky bol objekt čiastočne poškodený, dvere, výplne okien, obklady, sanita odstránená. Pre účel výpočtu obostavaného priestoru, objekt rozdelím na dve časti, a to časť laboratória a časť prestrešenia nakladacej rampy. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1962. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$26,98 * 5,2 - 2,3 * 10,4 * 0,25$	134,32
Vrchná stavba	
$26,98 * 5,2 - 2,3 * 10,4 * 3,0$	68,54

Zastrešenie	
26,98*5,2-2,3*10,4*0,2	135,51
Obstavaný priestor stavby celkom	338,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	26,98*5,2-2,3*10,4	116,38	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(116,38) / 1 = 116,38 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(116,38 * 3) / (116,38) = 3,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 116,38) = 1,1262$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

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	8,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,00
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,00

	Spolu	100,00		100,00	100,00
--	--------------	---------------	--	---------------	---------------

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 1,0000 * 1,1262 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$
	$VH = 227,5272 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15 - budova	1962	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$227,5272 \text{ €/m}^3 * 338,37 \text{ m}^3$	76 988,38
Technická hodnota	30,00 % z 76 988,38 €	23 096,51

2.3.1.2 LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15 - prestrešenie

POPIS STAVBY

Prestrešenie nakladacej rampy stavebne spojené s budovou laboratória. Základy plošné, do hĺbky 0,5 m, spodná stavba rampy, monolitická, betónová, výšky 1,0 m. Nosná konštrukcia, monolitická, železobetónová, na pilieroch priemeru 0,5 m v počte 8 ks, výšky 7,5 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 49 haly pre dopravu a spoje - ostatné

KS: 1241 Dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, terminály a pridružené budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
118*0,5	59,00
Spodná stavba	
118*1	118,00
Vrchná stavba	
14*9,5*7,5	997,50
Zastrešenie	
14*9,5*0,3	39,90
Obstavaný priestor stavby celkom	1 214,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,040$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	14*9,5	133	Repr. 7,8		7,8

Priemerná zastavaná plocha: $(133) / 1 = 133,00 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(133 * 7,8) / (133) = 7,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 133) = 1,1005$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,8) = 0,8615$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	17,30
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	36,16
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	14,15
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,80	8,00	12,58
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,36
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,57
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	7,55
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,77
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,50	0,50	0,79
11	Dvere	3,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,60	2,40	3,77
	Spolu	100,00		63,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 63,60 / 100 = 0,6360$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,6360 * 1,1005 * 0,8615 * 1,040 * 0,95$
	$VH = 79,3063 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15 - prestrešenie	1962	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$79,3063 \text{ €/m}^3 * 1214,40 \text{ m}^3$	96 309,57
Technická hodnota	30,00 % z 96 309,57 €	28 892,87

2.3.1.3 Vyhodnotenie - LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15 - budova	76 988,38	23 096,51
2.	LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15 - prestrešenie	96 309,57	28 892,87
	Spolu	173 297,95	51 989,38

2.3.2 TRAFOSTANICA-C.11 na parcele KN číslo 828/25 a 46

2.3.2.1 TRAFOSTANICA-C.11 na parcele KN číslo 828/25 a 46 - hlavná budova

Murovaná dvojpodlažná stavba s vyspádovanou plochou strechou pokrytou živičnou krytinou je umiestnená na parcele KN číslo 828/46 a 828/25. Podlahová konštrukcia pozostáva z betónovej mazaniny ukončenej cementovým poterom a vnútorné omietky stien a stropov sú vápenné hladené. Objekt je bez stolárskych výrobkov ako i iného vybavenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	828 7 Elektrické rozvody
Kód KS:	2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.4. Trafostanice
Položka:	7.4.d) trafostanica murovaná CLASIC

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1050000/30,1260 = 34853,61 €/Ks
Počet merných jednotiek:	1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
TRAFOSTANICA-C.11 na parcele KN číslo 828/25 a 46 - hlavná budova	1977	41	29	70	58,57	41,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 34853,61 \text{ €/Ks} * 2,435 * 0,95$	80 625,11
Technická hodnota	$41,43 \% \text{ z } 80 625,11 \text{ €}$	33 402,98

2.3.2.2 TRAFOSTANICA-C.11 na parcele KN číslo 828/25 a 46 - garáže**POPIS STAVBY**

Objekty garáží, stavebne spojené s objektom TRAFOSTANICA-C.11. Konštrukčne sa jedná o murované objekty s plochou, vyspádovanou strechou s krytinou z navarovných asfaltových pásov, osadené na pásových základoch. Povrchová úprava je hrubá vápenno cementová omietka, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vráta kovové s plechovou výplňou, osadené v kovovom ráme. Na základe informácii od zadávateľa, predloženého znaleckého posudku č. 075/2005, ktorý vypracoval Ing. Annus dňa 07.07.2005, začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1977. Odborným odhadom stanovujem životnosť na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS:	124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k_{ZP}
1. NP	1977	$8,7*6,8+7,6*3,6$	86,52	$18/86,52=0,208$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615

3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3415

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (3 ks)	885
	Spolu	885

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3415 + 885 * 0,208)/30,1260$	119,47

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1977	41	29	70	58,57	41,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$119,47 \text{ €/m}^2 * 86,52 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	23 911,01
Technická hodnota	$41,43\% \text{ z } 23 911,01$	9 906,33

2.3.2.3 Vyhodnotenie - TRAFOSTANICA-C.11 na parcele KN číslo 828/25 a 46

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	TRAFOSTANICA-C.11 na parcele KN číslo 828/25 a 46 - hlavná budova	80 625,11	33 402,98
2.	TRAFOSTANICA-C.11 na parcele KN číslo 828/25 a 46 - garáže	23 911,01	9 906,33
	Spolu	104 536,12	43 309,31

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
VRÁTNICA-C.2 súp. č. 435 na parc. č. 828/12	117 093,91	48 301,24
HLAVNÁ BUDOVA-C.1 súp. č. 435 na parc. č. 828/13	583 568,93	240 722,18
NÁK.STR.ZVER.-C.24 súp. č. 435 na parc. č. 828/16	117 236,12	61 971,01
TRIEDIAREŇ-C.22 súp. č. 435 na parc. č. 828/18	745 919,66	335 663,85
KOMPRESOROVŇA-C.18 súp. č. 435 na parc. č. 828/19	377 194,04	100 597,65
SKLAD MTZ-C.17 súp. č. 435 na parc. č. 828/20	835 357,17	172 296,90
HL.VÝROB.HALA-C.13 súp. č. 435 na parc. č. 828/21	4 082 506,57	1 542 370,98
AUTODIELNE-C.14 súp. č. 435 na parc. č. 828/27	171 893,60	31 508,10
SKLAD PILIN-C.15 súp. č. 435 na parc. č. 828/28	50 666,92	16 466,75
SKLAD-C.16 súp. č. 435 na parc. č. 828/29	88 661,02	36 572,67
ROZVODŇA-C.5 súp. č. 435 na parc. č. 828/10	20 286,42	6 424,71
KOTOLŇA-C.12 súp. č. 435 na parc. č. 828/26	579 652,50	260 843,63
REG.STAN.PLYNU-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/42	42 438,63	24 402,21
SILO-C.7 súp. č. 435 na parc. č. 828/44	39 755,61	15 333,74
Drobné stavby		
VÁHA-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/11	2 939,15	1 217,69
MER.MIEST.COV-Č.37 súp. č. 435 na parc. č. 828/6	5 380,40	2 622,95
SOC.BUDOVA-C.4 súp. č. 435 na parc. č. 828/9	6 393,20	2 024,73
PO-C.20 súp. č. 435 na parc. č. 828/14	7 284,77	2 307,09
Ploty		
Oplotenie areálu závodu na p. č. 828/1	34 610,09	6 922,02
Oplotenie areálu závodu na p. č. 828/56	12 028,21	2 405,64
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka pitnej vody	11 306,06	5 653,03
Vodovodná prípojka úžitkovej vody	26 269,85	13 134,93
Kanalizácia do verejnej siete - splašková	8 758,99	4 379,50
Kanalizačné šachty montované	4 918,06	295,08
Spevnené plochy betónové	69 926,24	38 459,43
Asfaltové chodníky a komunikácie	6 213,88	2 485,55
Obrubníky okolo spevnených plôch	8 090,87	1 456,36
Čistička odpadových vôd na parcele KN číslo 828/7	6 622,79	2 428,58
Mostová váha na parcele KN číslo 828/1	6 299,79	1 995,14
Silnoprúdové rozvody podzemné	13 494,76	4 273,79
Vonkajšie osvetlenie rozvody	2 358,83	747,04
Stožiare pre vonkajšie osvetlenie	7 014,88	3 507,44

Prípojka plynu DN 40 mm	2 772,88	1 386,44
Zlúčené stavby		
LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15	173 297,95	51 989,38
TRAFOSTANICA-C.11 na parcele KN číslo 828/25 a 46	104 536,12	43 309,31
Celkom:	8 372 748,87	3 086 476,74

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený areál sa nachádza na okraji zastavaného územia, v obci Tomášovce na pravej strane štátnej cesty v blízkosti hlavného cestného ťahu Detva - Lučenec v ucelenom areáli bývalého podniku Novohradská hydina a.s. Tomášovce. Vstup do areálu je priamo zo štátnej cesty, ktorá pokračuje do obce Tomášovce. Obec Tomášovce s počtom obyvateľov 1384 (údaj k 31.12.2013) v sa nachádza cca 15 km južne od okresného mesta Lučenec a dopravné spojenie je možné autobusovou ako i vlakovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 20 minút. Vzdialenosť areálu od zastávky MHD je približne 300 m. Lokalita sa nezaraďuje do širšieho centra obce a z inžinierskych sietí je vybudovaný verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, rozvod telefónu a rozvod káblovej televízie. V obci sa nachádza občianske vybavenie a to Obecný úrad, zdravotné stredisko, pošta, základná škola, materská škola, obchody, predajne a služby. Prevládajúca zástavba v okolí je poľnohospodárska so štandardným vybavením. Areál je napojený na miestny rozvod elektrickej energie, vody, kanalizácie, plynu a telefónu. Má vlastnú kotolňu a murovanú ČOV, v súčasnosti nefunkčnú. Vnútro-areálové komunikácie sú z liateho betónu, čiastočne z cestných panelov a chodníky asfaltové. Oplotenie je z prednej prístupovej časti tvorené plotom z betónovej podmurovky, betónových stĺpikov, kovových dielcov a pletiva. V zadnej časti areálu sú to betónové stĺpiky a trapézový plech. V blízkosti areálu nie sú význačnejšie prírodné lokality, ktoré by výrazne vplývali na využívanie nehnuteľnosti danou formou. Trh s nehnuteľnosťami v porovnaní s dopytom je v rovnováhe. Súčasný technický stav nehnuteľností je podpriemerný, miestami zchátralý. Nehnuteľnosti si vyžadujú stavebnú údržbu. Príslušenstvo nehnuteľností je len časť spevnenej plochy pozemku patriacemu k budove. Typ nehnuteľnosti je výrobný a skladový objekt potravinárskej výroby štandardného vybavenia. Pracovné možnosti obyvateľstva v obci sú obmedzené a miera nezamestnanosti je do 15 %. Skladba obyvateľstva pri mieste stavby je malá hustota a orientácia nehnuteľností k svetovým stranám je smerom na severozápad, juh a juhozápad. Konfigurácia terénu je pomerne rovná a k areálu je prístup po spevnenej miestnej komunikácii priamo zo štátnej cesty. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les. Kvalita životného prostredia je problematická z dôvodu zápachu z blízkeho chovu králikov, bežný hluk a prašnosť je iba od dopravy. Možnosti zmeny v zástavbe územného rozvoja a jeho vplyv na nehnuteľnosti v blízkej budúcnosti sa očakávajú (Rýchlostná cesta R2). Možnosti ďalšieho rozšírenia nehnuteľnosti sú dobré. Dosahovanie výnosov z nehnuteľnosti je možné len čiastočne.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosti tvoria časť bývalého poľnohospodárskeho areálu Novohradská hydina a.s. Ide o areál, ktorý bol špecializovaný na chov hydiny a spracovanie hydinových produktov. V súčasnom období sa na pôvodný účel už nevyužíva, Charakter jednotlivých objektov umožňuje ich široké využívanie na skladové, výrobné, obchodné, prípadne administratívne účely. Areál dlhodobo (viac ako 10 rokov) nevyužívaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti, s výnimkou zlého technického stavu časti nehnuteľností bližšie špecifikovaných v časti: "Posudok" K nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. 1398 je začatý výkon záložného práva bankovej inštitúcie a daňové a exekučné viacnásobné záložné právo.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,3**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,165	7	1,16
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,165	6	0,99
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,300	7	2,10
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,165	4	0,66
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	57,05

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 57,05 / 180$	0,317
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,086\,476,74 \text{ €} * 0,317$	978 413,13 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v katastri obce Tomášovce, okres Lučenec, v Banskobystrickom kraji, v regióne Novohrad. Obec Tomášovce má 1396 obyvateľov (štatistický údaj k 31.12.2015), je vzdialená severozápadne cca 8 km od okresného mesta Lučenec, z čoho vyplýva zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej oblasti. V obci je prevažne individuálna bytová výstavba, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. Hodnotené pozemky sú rovinné, miestami zarastené prebujnelou vegetáciou, zastavané spevnenými plochami, a objektami poľnohospodárskeho charakteru. Je na nich možnosť napojenia na základné inžinierske siete, sú prístupné z hlavnej cestnej komunikácie. Doprava do mesta je ešte vyhovujúca. Pozemky sú zaťažené zvýšeným zápachom s blízkeho veľkochovu králikov, preto uvažujem redukujúci faktor, 0,9.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
828/1	zastavané plochy a nádvoria	12616	12616,00	1/1	12616,00
282/10	zastavané plochy a nádvoria	15	15,00	1/1	15,00
282/11	zastavané plochy a nádvoria	9	9,00	1/1	9,00
882/12	zastavané plochy a nádvoria	215	215,00	1/1	215,00
828/13	zastavané plochy a nádvoria	477	477,00	1/1	477,00
828/14	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00
828/15	zastavané plochy a nádvoria	117	117,00	1/1	117,00
828/16	zastavané plochy a nádvoria	134	134,00	1/1	134,00
828/17	zastavané plochy a nádvoria	136	136,00	1/1	136,00
828/19	zastavané plochy a nádvoria	699	699,00	1/1	699,00
828/20	zastavané plochy a nádvoria	321	321,00	1/1	321,00
828/21	zastavané plochy a nádvoria	3268	3268,00	1/1	3268,00

828/23	zastavané plochy a nádvoría	33	33,00	1/1	33,00
828/27	zastavané plochy a nádvoría	440	440,00	1/1	440,00
828/28	zastavané plochy a nádvoría	212	212,00	1/1	212,00
828/44	zastavané plochy a nádvoría	12	12,00	1/1	12,00
828/45	zastavané plochy a nádvoría	24	24,00	1/1	24,00
828/56	zastavané plochy a nádvoría	4428	4428,00	1/1	4428,00
828/63	zastavané plochy a nádvoría	969	969,00	1/1	969,00
828/64	zastavané plochy a nádvoría	2204	2204,00	1/1	2204,00
828/65	zastavané plochy a nádvoría	602	602,00	1/1	602,00
1114/5	zastavané plochy a nádvoría	616	616,00	1/1	616,00
1114/6	zastavané plochy a nádvoría	392	392,00	1/1	392,00
1114/7	zastavané plochy a nádvoría	795	795,00	1/1	795,00
828/18	zastavané plochy a nádvoría	1752	1752,00	1/1	1752,00
828/26	zastavané plochy a nádvoría	839	839,00	1/1	839,00
828/29	zastavané plochy a nádvoría	226	226,00	1/1	226,00
828/46	zastavané plochy a nádvoría	170	170,00	1/1	170,00
828/9	zastavané plochy a nádvoría	7	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera					31 742,00

Obec:

Tomášovce

Východisková hodnota:V_{H_{MJ}} = 60,00% z 9,96 €/m² = 5,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	2. spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.	0,90
	<i>Zápach s príahlého veľ'kochovu králikov.</i>	

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 0,90	0,8634

Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 5,98 \text{ €/m}^2 * 0,8634$	5,16 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 31\,742,00 \text{ m}^2 * 5,16 \text{ €/m}^2$	163 788,72 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 828/1	12 616,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	65 098,56
parcelsa č. 282/10	15,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	77,40
parcelsa č. 282/11	9,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	46,44
parcelsa č. 882/12	215,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	1 109,40
parcelsa č. 828/13	477,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	2 461,32
parcelsa č. 828/14	14,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	72,24
parcelsa č. 828/15	117,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	603,72
parcelsa č. 828/16	134,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	691,44
parcelsa č. 828/17	136,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	701,76
parcelsa č. 828/19	699,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	3 606,84
parcelsa č. 828/20	321,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	1 656,36
parcelsa č. 828/21	3 268,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	16 862,88
parcelsa č. 828/23	33,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	170,28
parcelsa č. 828/27	440,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	2 270,40
parcelsa č. 828/28	212,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	1 093,92
parcelsa č. 828/44	12,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	61,92
parcelsa č. 828/45	24,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	123,84
parcelsa č. 828/56	4 428,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	22 848,48
parcelsa č. 828/63	969,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	5 000,04
parcelsa č. 828/64	2 204,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	11 372,64
parcelsa č. 828/65	602,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	3 106,32
parcelsa č. 1114/5	616,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	3 178,56
parcelsa č. 1114/6	392,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	2 022,72
parcelsa č. 1114/7	795,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	4 102,20
parcelsa č. 828/18	1 752,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	9 040,32
parcelsa č. 828/26	839,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	4 329,24
parcelsa č. 828/29	226,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	1 166,16
parcelsa č. 828/46	170,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	877,20
parcelsa č. 828/9	7,00 m ² * 5,16 €/m ² * 1 / 1	36,12
Spolu		163 788,72

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty častí priemyselného areálu zapísaných na listoch vlastníctva č. 1398 a 1656, k.ú. Tomášovce, obec Tomášovce, okres Lučenec, včítane pozemkov pre účel konkurzného konania.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15		1 552,77	249,38	1
TRAFOSTANICA-C.11 na parcele KN číslo 828/25 a 46		0,00	86,52	1
VÁHA-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/11		0,00	8,84	1
MER.MIEST.COV-Č.37 súp. č. 435 na parc. č. 828/6		0,00	15,20	1
SOC.BUDOVA-C.4 súp. č. 435 na parc. č. 828/9		0,00	16,81	1
PO-C.20 súp. č. 435 na parc. č. 828/14		0,00	20,58	1
VRÁTNICA-C.2 súp. č. 435 na parc. č. 828/12	801 65	699,66	215,28	1
HLAVNÁ BUDOVA-C.1 súp. č. 435 na parc. č. 828/13	801 61	3 773,04	477,60	2
NÁK.STR.ZVER.-C.24 súp. č. 435 na parc. č. 828/16	811 82	591,12	143,50	1
TRIEDIAREŇ-C.22 súp. č. 435 na parc. č. 828/18	811 79	10 036,81	1 781,89	1
KOMPRESOROVŇA-C.18 súp. č. 435 na parc. č. 828/19	811 32	4 105,91	646,60	1
SKLAD MTZ-C.17 súp. č. 435 na parc. č. 828/20	812 79	4 494,70	322,89	4
HL.VÝROB.HALA-C.13 súp. č. 435 na parc. č. 828/21	811 82	29 145,70	3 199,36	3
AUTODIELNE-C.14 súp. č. 435 na parc. č. 828/27	812 63	1 681,43	442,48	1
SKLAD PILIN-C.15 súp. č. 435 na parc. č. 828/28	812 89	1 023,93	201,76	1
SKLAD-C.16 súp. č. 435 na parc. č. 828/29	812 71	1 050,17	223,44	1
ROZVODŇA-C.5 súp. č. 435 na parc. č. 828/10	812 23	69,72	16,80	1
KOTOLŇA-C.12 súp. č. 435 na parc. č. 828/26	801 11	4 338,20	770,66	2
REG.STAN.PLYNU-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/42	812 22	239,88	65,72	1
SILLO-C.7 súp. č. 435 na parc. č. 828/44	812 87	243,08	73,80	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	828/1	12 616,00
Pozemky	282/10	15,00
Pozemky	282/11	9,00
Pozemky	882/12	215,00
Pozemky	828/13	477,00

Pozemky	828/14	14,00
Pozemky	828/15	117,00
Pozemky	828/16	134,00
Pozemky	828/17	136,00
Pozemky	828/19	699,00
Pozemky	828/20	321,00
Pozemky	828/21	3 268,00
Pozemky	828/23	33,00
Pozemky	828/27	440,00
Pozemky	828/28	212,00
Pozemky	828/44	12,00
Pozemky	828/45	24,00
Pozemky	828/56	4 428,00
Pozemky	828/63	969,00
Pozemky	828/64	2 204,00
Pozemky	828/65	602,00
Pozemky	1114/5	616,00
Pozemky	1114/6	392,00
Pozemky	1114/7	795,00
Pozemky	828/18	1 752,00
Pozemky	828/26	839,00
Pozemky	828/29	226,00
Pozemky	828/46	170,00
Pozemky	828/9	7,00

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
VRÁTNICA-C.2 súp. č. 435 na parc. č. 828/12	15 311,49
HLAVNÁ BUDOVA-C.1 súp. č. 435 na parc. č. 828/13	76 308,93
NÁK.STR.ZVER.-C.24 súp. č. 435 na parc. č. 828/16	19 644,81
TRIEDIAREŇ-C.22 súp. č. 435 na parc. č. 828/18	106 405,44
KOMPRESOROVŇA-C.18 súp. č. 435 na parc. č. 828/19	31 889,46
SKLAD MTZ-C.17 súp. č. 435 na parc. č. 828/20	54 618,12
HL.VÝROB.HALA-C.13 súp. č. 435 na parc. č. 828/21	488 931,60
AUTODIELNE-C.14 súp. č. 435 na parc. č. 828/27	9 988,07
SKLAD PILIN-C.15 súp. č. 435 na parc. č. 828/28	5 219,96
SKLAD-C.16 súp. č. 435 na parc. č. 828/29	11 593,54
ROZVODŇA-C.5 súp. č. 435 na parc. č. 828/10	2 036,63
KOTOLŇA-C.12 súp. č. 435 na parc. č. 828/26	82 687,43
REG.STAN.PLYNU-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/42	7 735,50
SILO-C.7 súp. č. 435 na parc. č. 828/44	4 860,80
Drobné stavby	
VÁHA-C.3 súp. č. 435 na parc. č. 828/11	386,01

MER.MIEST.COV-Č.37 súp. č. 435 na parc. č. 828/6	831,48
SOC.BUDOVA-C.4 súp. č. 435 na parc. č. 828/9	641,84
PO-C.20 súp. č. 435 na parc. č. 828/14	731,35
Ploty	
Oplotenie areálu závodu na p. č. 828/1	2 194,28
Oplotenie areálu závodu na p. č. 828/56	762,59
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka pitnej vody	1 792,01
Vodovodná prípojka úžitkovej vody	4 163,77
Kanalizácia do verejnej siete - splašková	1 388,30
Kanalizačné šachty montované	93,54
Spevnené plochy betónové	12 191,64
Asfaltové chodníky a komunikácie	787,92
Obrubníky okolo spevnených plôch	461,67
Čistička odpadových vôd na parcele KN číslo 828/7	769,86
Mostová váha na parcele KN číslo 828/1	632,46
Silnopráúdové rozvody podzemné	1 354,79
Vonkajšie osvetlenie rozvody	236,81
Stožiare pre vonkajšie osvetlenie	1 111,86
Prípojka plynu DN 40 mm	439,50
Zlúčené stavby	
LABORATÓRIUM-C.19 súp. č. 435 na parc. č. 828/15	16 480,63
TRAFOSTANICA-C.11 na parcele KN číslo 828/25 a 46	13 729,05
Spolu stavby	978 413,13
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 828/1 (12 616 m ²)	65 098,56
Pozemky - parc. č. 282/10 (15 m ²)	77,40
Pozemky - parc. č. 282/11 (9 m ²)	46,44
Pozemky - parc. č. 882/12 (215 m ²)	1 109,40
Pozemky - parc. č. 828/13 (477 m ²)	2 461,32
Pozemky - parc. č. 828/14 (14 m ²)	72,24
Pozemky - parc. č. 828/15 (117 m ²)	603,72
Pozemky - parc. č. 828/16 (134 m ²)	691,44
Pozemky - parc. č. 828/17 (136 m ²)	701,76
Pozemky - parc. č. 828/19 (699 m ²)	3 606,84
Pozemky - parc. č. 828/20 (321 m ²)	1 656,36
Pozemky - parc. č. 828/21 (3 268 m ²)	16 862,88
Pozemky - parc. č. 828/23 (33 m ²)	170,28
Pozemky - parc. č. 828/27 (440 m ²)	2 270,40
Pozemky - parc. č. 828/28 (212 m ²)	1 093,92
Pozemky - parc. č. 828/44 (12 m ²)	61,92
Pozemky - parc. č. 828/45 (24 m ²)	123,84
Pozemky - parc. č. 828/56 (4 428 m ²)	22 848,48
Pozemky - parc. č. 828/63 (969 m ²)	5 000,04
Pozemky - parc. č. 828/64 (2 204 m ²)	11 372,64
Pozemky - parc. č. 828/65 (602 m ²)	3 106,32
Pozemky - parc. č. 1114/5 (616 m ²)	3 178,56

Pozemky - parc. č. 1114/6 (392 m ²)	2 022,72
Pozemky - parc. č. 1114/7 (795 m ²)	4 102,20
Pozemky - parc. č. 828/18 (1 752 m ²)	9 040,32
Pozemky - parc. č. 828/26 (839 m ²)	4 329,24
Pozemky - parc. č. 828/29 (226 m ²)	1 166,16
Pozemky - parc. č. 828/46 (170 m ²)	877,20
Pozemky - parc. č. 828/9 (7 m ²)	36,12
Spolu pozemky (31 742,00 m²)	163 788,72
Všeobecná hodnota celkom	1 142 201,85
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 140 000,00

Slovom: Jedenmiliónstoštyridsaťtisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 09.07.2018.

Ing. Ivan Kvasna

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 Výpis z listov vlastníctva
- 4.3 Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Koordinačná situácia vlastníckych vzťahov
- 4.6 Schematický náčrt zamerania jednotlivých objektov
- 4.7 Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915421. Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 021/2018.