

Zadávatel':

ProAuctio s.r.o.
Horná 2
974 01 Banská Bystrica

Číslo objednávky: 2K/12/2015

ZNALECKÝ POSUDOK

44 / 2018

Vo veci:

Ohodnotenia zložiek majetku KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica
 za účelom dražby.

Popis stavby alebo druh pozemku	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Výmera	Podiel	LV	Katastrálne územie	Obec	Okresný úrad
Zastavané plochy a nádvoria		374/8	18043	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/9	10310	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/16	7077	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/21	456	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/22	299	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/44	8129	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/45	3811	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/46	2991	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/49	415	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/64	4547	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Ostatné plochy		375/1	1767	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Ostatné plochy		375/4	732	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		385	20	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		387	20	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		388	20	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		389	21	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Ostatné plochy		753	15498	1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Sklad investičný C	4634	374/21		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Sklad investičný B	4634	374/22		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
garáž	8778	388		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
garáž	8779	385		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
garáž	8781	387		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
garáž	8789	389		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
rozostavaná stavba		374/46		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
rozostavaná stavba		374/47		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
rozostavaná stavba		374/48		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
rozostavaná stavba		374/49		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
rozostavaná stavba		374/50		1/1	949	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/18	3220	1/1	1066	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/31	4435	1/1	1066	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/47	2974	1/1	1066	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/48	406	1/1	1066	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/50	73	1/1	1066	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/51	90	1/1	1066	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/61	372	1/1	1066	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/62	240	1/1	1066	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Zastavané plochy a nádvoria		374/15	6540	1/7	1067	Senica	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Ostatné plochy		944/1	7999	1/1	1446	Šalková	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Ostatné plochy		944/2	2028	1/1	1446	Šalková	Banská Bystrica	Banská Bystrica

Počet strán (z toho príloh): 140 (77)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Číslo výtlačku: 1

OBSAH

	strana
<i>I. ÚVODNÁ ČASŤ</i>	3
<i>II. POSUDOK</i>	8
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	8
<i>II.2. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	8
<i>III. ZÁVER</i>	59
<i>IV. PRÍLOHY</i>	62
<i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i>	140

I. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť všeobecnú hodnotu majetku nehnuteľností areálu spracovateľského centra druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň) obsahujúceho nebytové budovy s ich príslušenstvom a pozemkami evidovanými v katastri nehnuteľností na listoch vlastníctva čísla 949, 1066 a 1067 pre katastrálne územie Senica ako parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape: parcelné čísla 374/8, 374/9, 374/15, 374/16, 374/18, 374/21, 374/22, 374/31, 374/44, 374/45, 374/46, 374/47, 374/48, 374/49, 374/50, 374/51, 374/61, 374/62, 374/64, 375/1, 375/4, 385, 387, 388, 389, a 753, a ako stavby: Sklad investičný C súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/21, Sklad investičný B súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/22, garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388, garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385, garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387, garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389, rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/46, Rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/47, Rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/48, Rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/49, rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/50, a na liste vlastníctva číslo 1446 pre katastrálne územie Šalková ako parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape: parcelné čísla 944/1 a 944/2.
- 2. Účel znaleckého posudku:** dražba
- 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:** 17.10.2018
- 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 17.10.2018
- 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

dodané zadávateľom:

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.10.2018;

obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 949 pre katastrálne územie Senica, vytvorený dňa 21.10.2018 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 1066 pre katastrálne územie Senica, vytvorený dňa 21.10.2018 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 1067 pre katastrálne územie Senica, vytvorený dňa 21.10.2018 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 1446 pre katastrálne územie Šalková, vytvorený dňa 21.10.2018 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;
- Kópie z mapy vytvorené dňa 21.10.2018 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky;
- Stavebné povolenie Mesta Banská Bystrica pre časť stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 1.10.2007 pod č.sp.: RV-SÚ-28380/07/Bob;
- Stavebné povolenie Mesta Banská Bystrica pre časť stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 19.12.2007 pod č.sp.: RV-SÚ-42980/07/Bob;
- Stavebné povolenie Mesta Banská Bystrica pre časť stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 25.03.2008 pod č.sp.: RV-SÚ-9241/08/Bob;
- Stavebné povolenie Mesta Banská Bystrica pre časť stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 06.05.2008 pod č.sp.: RV-SÚ-13475/08/Bob;
- Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Banskej Bystrici o vodoprávnom povolení časti stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 4.10.2007 pod č.: 2007/02982/DJ;
- Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Banskej Bystrici o vodoprávnom povolení časti stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 15.5.2008 pod č.: 2008/00099/DJ;
- Rozhodnutie Úradu pre reguláciu železničnej dopravy pre časť stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 4.7.2008 pod č.j.: 854/2008/S4-V-Sm;
- Rozhodnutie Úradu pre reguláciu železničnej dopravy o vykonaní zmeny č. 1 vydané dňa 05.01.2009 pod č.: 6267/2008-ÚRŽD/Ha;
- Kolaudačné rozhodnutie Mesta Banská Bystrica zn. OVZ-SÚ-134270/21447/2014/Bod. Ev.č.: 07/2014 zo dňa 25.09.2014 o povolení užívať stavbu;
- Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Banskej Bystrici zo dňa 13.6.2013 o povolení užívania stavieb;
- Časť projektovej dokumentácie pre uskutočnenie stavby "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)";
- Fotodokumentácia;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov;
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného 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;

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy;
- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb;
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2018.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€]$$

- kde: VH - východisková hodnota,
M - počet merných jednotiek,
RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,
 k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 2. štvrťroka 2018,
 k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo: } TH = VH \cdot (TS/100) \quad [€]$$

- kde: TH – technická hodnota stavby [€],
VH – východisková hodnota stavby [€],
HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde: O – opotrebenie stavby [%]

Všeobecná hodnota pozemkov ($V\check{S}H_{POZ}$) sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:

M – výmera pozemku v m²,

$V\check{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov ($V\check{S}H_{MJ}$ v €/m²) sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

kde:

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku v €/m²,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie [-].

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

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

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

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

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

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

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 1,00).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ znaleckého posudku neuviedol žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti areálu spracovateľského centra druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň) obsahujúceho nebytové budovy s ich príslušenstvom a pozemkami evidovanými v katastri nehnuteľností na listoch vlastníctva čísla 949, 1066 a 1067 pre katastrálne územie Senica ako parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape: parcelné čísla 374/8, 374/9, 374/15, 374/16, 374/18, 374/21, 374/22, 374/31, 374/44, 374/45, 374/46, 374/47, 374/48, 374/49, 374/50, 374/51, 374/61, 374/62, 374/64, 375/1, 375/4, 385, 387, 388, 389, a 753, a ako stavby: Sklad investičný C súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/21, Sklad investičný B súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/22, garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388, garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385, garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387, garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389, rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/46, Rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/47, Rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/48, Rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/49, rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/50, a na liste vlastníctva číslo 1446 pre katastrálne územie Šalková ako parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape: parcelné čísla 944/1 a 944/2.

II.2. Spôsob a postup ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti, ktorých všeobecná hodnota je stanovená za účelom dražby. Ohodnotenie je vykonané v zmysle § 4 a prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

II.2.1. Všeobecné údaje

II.2.1.1. Výber použitej metódy

Metodické postupy na zistenie všeobecnej hodnoty ustanovuje príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávaciu metódu nie je možné použiť pre nedostatok relevantných podkladov. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nedosahuje výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

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 konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy domu. Koeficient cenovej úrovne je použitý podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrt'rok 2018 .

II.2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 949, 1066 a 1067 pre katastrálne územie Senica, a na liste vlastníctva č. 1446 pre katastrálne územie Šalková. V popisných údajoch katastra sú posudzované nehnuteľnosti evidované nasledovne.

• LV č. 949

ČASŤ A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 374/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 18043 m²

parcelné číslo 374/9 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 10310 m²

parcelné číslo 374/16 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 7077 m²

parcelné číslo 374/21 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 456 m²

parcelné číslo 374/22 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 299 m²

parcelné číslo 374/44 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 8129 m²

parcelné číslo 374/45 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3811 m²

parcelné číslo 374/46 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2991 m²

parcelné číslo 374/49 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 415 m²

parcelné číslo 374/64 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4547 m²

parcelné číslo 375/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1767 m²

parcelné číslo 375/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 732 m²

parcelné číslo 385 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²

parcelné číslo 387 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²

parcelné číslo 388 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m²

parcelné číslo 389 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 21 m²

parcelné číslo 753 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 15498 m²

Stavby

Sklad investičný C súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/21

Sklad investičný B súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/22

garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388

garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385

garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387

garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389

rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/46

Rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/47

Rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/48

Rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/49

rozostavaná stavba bez súpisného čísla na parcele číslo 374/50

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 KOVOD, a.s., Robotnícka 10, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: Ťarchy

Záložné práva a vecné bremená uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

Iné údaje:

Údaje uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

Poznámka: Bez zápisu.

• **LV č. 1066**

ČASŤ A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 374/18 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3220 m²

parcelné číslo 374/31 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 4435 m²

parcelné číslo 374/47 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2974 m²

parcelné číslo 374/48 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 406 m²

parcelné číslo 374/50 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 73 m²

parcelné číslo 374/51 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m²

parcelné číslo 374/61 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 372 m²

parcelné číslo 374/62 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 240 m²

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: Ťarchy

Vecné bremená a záložné práva podľa priloženého výpisu z listu vlastníctva.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

• **LV č. 1067**

ČASŤ A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 374/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 6540 m²

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

6 KOVOD, a.s., Partizánska cesta 91, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

spoluvlastnícky podiel: 1/7

ČASŤ C: Ťarchy

Záložné práva a vecné bremená uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

- **LV č. 1446**

ČASŤ A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parcelné číslo 944/1 - ostatné plochy o výmere 7999 m²

parcelné číslo 944/2 - ostatné plochy o výmere 2028 m²

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 KOVOD, a.s., Robotnícka 10, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR

spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: Ťarchy

Záložné práva uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

II.2.1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľností:

Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bola znalcom vykonaná dňa 17.10.2016 za účasti zástupcu vlastníka. Zameranie a fotodokumentácia bola znalcom vyhotovená dňa 17.10.2016.

II.2.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

Projektová dokumentácia stavieb bola zo strany zadávateľa posudku znalcovi poskytnutá čiastočne. Vek stavieb bol zistený z poskytnutých dokladov a informácií poskytnutých zástupcom vlastníka.

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra s výnimkami

- neevidovaných budov v južnej časti pozemku parcelné číslo 374/16 pre katastrálne územie Senica,
- neevidovaná administratívno sociálna budova v južnej časti pozemku parcelné číslo 374/31 pre katastrálne územie Senica.

II.2.1.5. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Stavby:

- Sklad investičný C súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/21
- Sklad investičný B súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/22
- Garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388
- Garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385
- Garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387
- Garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389
- Rozostavaná stavba triediacej a skladovacej haly - ťažká frakcia (SO-04) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/46
- Rozostavaná stavba triediacej a skladovacej haly - ľahká frakcia (SO-05) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/47
- Rozostavaná stavba budovy šatní a kancelárií (SO-02) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/48
- Rozostavaná stavba budovy SHREDDER (SO-01) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/49
- Rozostavaná stavba trafostanice (SO-06) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/50
- Skladová hala bez súpisného čísla na parcele číslo 374/16
- Prevádzková budova bez súpisného čísla na parcele číslo 374/16
- Administratívno sociálna budova bez súpisného čísla na parcele číslo 374/31
- Oplotenie areálu (SO-23) na parcelách čísla 374/8, 374/18, 374/31, 374/44, 374/45, 374/61, 374/62

Príslušenstvo:

- Vonkajšie úpravy: rozvody vody (SO-16, SO-17) na parcelách čísla 374/8, 374/18, 374/31, 374/61, 374/62, dažďová a splašková kanalizácia (SO-12, SO-13, SO-14, SO-15) na parcelách čísla 374/8, 374/18, 374/31, 374/45, 374/61, 374/62, rozvody elektrickej energie (SO-18, SO-19, SO-21, SO-22) na parcelách čísla 374/8, 374/18, 374/31, komunikácie a spevnené plochy (SO-11) na parcelách čísla 374/8, 374/18, 374/31, 374/61, mostová váha (SO-03) na parcele číslo 374/61, železničná vlečka (SO-24) na parcelách čísla 374/45, 753, 944/1. 944/2 .

Pozemky:

- parcely KN "C" čísla 374/8, 374/9, 374/15, 374/16, 374/18, 374/21, 374/22, 374/31, 374/44, 374/45, 374/46, 374/47, 374/48, 374/49, 374/50, 374/51, 374/61, 374/62, 374/64, 375/1, 375/4, 385, 387, 388. 389, a 753, k.ú. Senica. a 944/1 a 944/2, k.ú. Šalková.

II.2.1.6.: Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia

Stavby: predmet ohodnotenia sa zhoduje s predmetom zadania

Pozemky: predmet ohodnotenia sa zhoduje s predmetom zadania.

II.2.2. Výpočet technickej hodnoty

II.2.2.1. Garáže pre osobné mot. vozidlá

II.2.2.1.1. Garáž: Garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388

POPIS STAVBY

Prízemná murovaná budova na betónových základoch s pultovou strechou v radovej zástavbe. Úpravy vonkajších povrchov - brizolitová omietka; vnútorných povrchov - hladká omietka; podlaha - cementový poter; krytina - pozinkovaný plech; vráta otváracie oceľové.

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	1980	6,65*3,00	19,95	18/19,95=0,902

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3660

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,458

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(3660 + 295 * 0,902) / 30,1260	130,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	38	42	80	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	130,32 €/m ² *19,95 m ² *2,458*1,05	6 710,04
Technická hodnota	52,50% z 6 710,04	3 522,77

II.2.2.1.2. Garáž: Garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385

POPIS STAVBY

Prízemná murovaná budova na betónových základoch s pultovou strechou v radovej zástavbe. Úpravy vonkajších povrchov - brizolitová omietka; vnútorných povrchov - hladká omietka; podlaha - cementový poter; krytina - pozinkovaný plech; vráta otváracie oceľové.

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	1980	6,65*3,00	19,95	18/19,95=0,902

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3660

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3660 + 295 * 0,902) / 30,1260$	130,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	38	42	80	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$130,32 \text{ €/m}^2 * 19,95 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,05$	6 710,04
Technická hodnota	52,50% z 6 710,04	3 522,77

II.2.2.1.3. Garáž: Garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387

POPIS STAVBY

Prízemná murovaná budova na betónových základoch s pultovou strechou v radovej zástavbe. Úpravy vonkajších povrchov - brizolitová omietka; vnútorných povrchov - hladká omietka; podlaha - cementový poter; krytina - pozinkovaný plech; vráta otváracie oceľové.

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	1980	$6,65 * 3,00$	19,95	$18 / 19,95 = 0,902$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185

14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3660

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3660 + 295 * 0,902) / 30,1260$	130,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	38	42	80	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$130,32 \text{ €/m}^2 * 19,95 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,05$	6 710,04
Technická hodnota	52,50% z 6 710,04	3 522,77

II.2.2.1.4. Garáž: Garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389

POPIS STAVBY

Prízemná murovaná budova na betónových základoch s pultovou strechou v radovej zástavbe ako krajná. Úpravy vonkajších povrchov - brizolitová omietka; vnútorných povrchov - hladká omietka; podlaha - cementový poter; krytina - pozinkovaný plech; vráta otváracé oceľové.

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	1980	$6,65 * 3,20$	21,28	$18 / 21,28 = 0,846$

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	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3660

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3660 + 295 * 0,846) / 30,1260$	129,77

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	38	42	80	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,77 \text{ €/m}^2 * 21,28 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,05$	7 127,17
Technická hodnota	$52,50\% \text{ z } 7 127,17$	3 741,76

II.2.2.2. Bytové a nebytové budovy (haly)

II.2.2.2.1. Sklad investičný C súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/21

POPIS STAVBY

Budova skladu je prízemný nepodpivničený halový objekt zastrešený sedlovou strechou mierneho sklonu. Osadená je v rovinnom teréne v priemyselnej zóne obce v zastavanom území Mesta Banská Bystrica. Stavba bola daná do užívania cca v roku 1960, dokladmi o tom však vlastníak nedisponuje. Z technického vybavenia územia je pripojená na miestny rozvod el.energie a dopravne na účelovú čiastočne spevnenú pozemnú komunikáciu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Budova obsahujúca jedno nadzemné podlažie prízemnia pozostáva zo skladovo výrobných priestorov s mostovým žeriavom.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Základy betónové monolitické pätky a pásy. Nosné konštrukcie tvorí prefabrikovaný železobetónový skelet so strešnými väzníkmi, výplňové konštrukcie sú murované. Úpravy vonkajších a vnútorných povrchov pozostávajú z hladkých omietok. Krytinu tvoria živичné pásy, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podlahy sú z cementového poteru. Výplne okenných otvorov sú jednoduché oceľové vrátane vonkajších mreží, vstupné vonkajšie dvere a vráta sú oceľové, vnútorné drevené hladké. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
36,20*12,60*0,30	136,84
Vrchná stavba	
36,20*12,60*7,80	3 557,74
Zastrešenie	
36,20*12,60*1,5/2	342,09
Obstavaný priestor stavby celkom	4 036,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	36,40*12,60	458,64	Repr.	7,8	7,8

Priemerná zastavaná plocha: $(458,64) / 1 = 458,64 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(458,64 * 7,8) / (458,64) = 7,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 458,64) = 0,9723$

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 [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	11,48
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	25,49
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00

4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	12,76
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,83
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	5,10
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,83
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,55
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,38
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,38
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	10,20
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	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,20	1,40	1,79
	Spolu	100,00		78,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 78,40 / 100 = 0,7840$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,458$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 53,24 \text{ €/m}^3 * 2,458 * 0,7840 * 0,9723 * 0,8615 * 0,998 * 1,05$$

$$V_H = 90,0557 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad investičný C súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/21	1960	58	22	80	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$90,0557 \text{ €/m}^3 * 4036,67 \text{ m}^3$	363 525,14
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 363 525,14 \text{ €}$	99 969,41

II.2.2.2.2. Sklad investičný B súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/22

POPIS STAVBY

Budova skladu je prízemný nepodpivničený halový objekt zastrešený sedlovou strechou mierneho sklonu. Osadená je v rovinnom teréne v priemyselnej zóne obce v zastavanom území Mesta Banská Bystrica. Stavba bola daná do užívania cca v roku 1960, dokladmi o tom však vlastník nedisponuje. Z technického vybavenia územia je pripojená na miestny rozvod el.energie a dopravne na účelovú čiastočne spevnenú pozemnú komunikáciu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Budova obsahujúca jedno nadzemné podlažie prízemnia pozostáva zo skladových priestorov.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Základy betónové monolitické pätky a pásy. Nosné konštrukcie tvorí prefabrikovaný železobetónový skelet so strešnými väzníkmi, výplňové konštrukcie sú murované. Úpravy vonkajších a vnútorných povrchov pozostávajú z hladkých omietok. Krytinu tvorí profilovaný pozinkovaný plech, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podlahy sú z cementového poteru. Výplne okenných otvorov sú jednoduché oceľové vrátane vonkajších mreží, vstupné vonkajšie dvere a vráta sú oceľové, vnútorné drevené hladké. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 64 haly pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(18,40*10,45+13,15*4,35+14,70*1,35+1,00*6,80)*0,40	110,45
Vrchná stavba	
18,40*10,45*5,90+13,15*4,35*3,09+1,00*6,80*2,20	1 326,17
Zastrešenie	
18,40*10,45*0,90/2*13,15*4,35*0,90/2+1,00*6,80*0,90/2	2 230,34
Obstavaný priestor stavby celkom	3 666,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$18,40*10,45+13,15*4,35+1,00*6,80$	256,28	Repr.	5,90	5,9

Priemerná zastavaná plocha: $(256,28) / 1 = 256,28 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(256,28 * 5,9) / (256,28) = 5,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 256,28) = 1,0136$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,9) = 1,0102$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	14,25
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	34,43
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00

4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,06
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,56
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,19
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,56
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,38
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,38
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,75
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,94
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,94
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
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	0,20	1,20	1,43
	Spolu	100,00		84,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 84,20 / 100 = 0,8420$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,458$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 43,19 \text{ €/m}^3 * 2,458 * 0,8420 * 1,0136 * 1,0102 * 0,998 * 1,05$$

$$V_H = 95,9116 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad investičný B súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/22	1960	58	22	80	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$95,9116 \text{ €/m}^3 * 3666,96 \text{ m}^3$	351 704,00
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 351 704,00 \text{ €}$	96 718,60

II.2.2.2.3. Rozostavaná stavba triediacej a skladovacej haly - ťažká frakcia (SO-4) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/46

POPIS STAVBY

Budova skladu je prízemný nepodpivničený halový objekt zastrešený sedlovou strechou mierneho sklonu. Osadená je v rovinnom teréne v priemyselnej zóne obce v zastavanom území Mesta Banská Bystrica. Stavba je doposiaľ rozostavaná a nedokončená,

pričom táto rozostavanosť pretrváva už viac rokov, na základe čoho je jej užívanie stanovené na rok 2010.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Budova obsahujúca jedno nadzemné podlažie prízemnia má po jej dokončení pozostávať zo skladových priestorov.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Základy betónové monolitické pätky a pásy. Nosné konštrukcie tvorí prevažne oceľová konštrukcia montovanej haly so strešnými priehradovými väzníkmi, obvodové konštrukcie sú monolitické železobetónové do určitej výšky, zvyšok opláštenia vrátane strešnej krytiny nad podlahou je z profilovaného pozinkovaného a poplastovaného plechu. Uskutočnená je severovýchodná časť haly.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 64 haly pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(96,66*29,67+24,00*32,30)*0,15	546,47
Vrchná stavba	
(96,66*29,67+24,00*32,30)*15,00	54 646,53
Zastrešenie	
(96,66*29,67+24,00*32,30)*1,00+(96,66*29,67+24,00*32,30)*0,70/2	4 918,19
Obstavaný priestor stavby celkom	60 111,19

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	96,66*29,67+24,00*32,30	3643,1	Repr.	15	15

Priemerná zastavaná plocha: $(3643,1) / 1 = 3643,10 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(3643,1 * 15) / (3643,1) = 15,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 3643,1) = 0,9266$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 15) = 0,6400$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	14,12	70	9,88
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	34,11	23	7,85
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00

4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,94	10	1,29
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,53	10	0,35
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,06	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,53	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,35	0	0,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,71	0	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,88	0	0,00
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,88	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,53	0	0,00
	Spolu	100,00		85,00	100,00		19,38

Rozostavanosť stavby: 19,38 %

Nedokončenosť stavby: 80,62 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 85,00 / 100 = 0,8500$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,458$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]$$

$$V_H = 43,19 €/m^3 * 2,458 * 0,8500 * 0,9266 * 0,6400 * 0,948 * 1,05$$

$$V_H = 53,2665 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná stavba triediacej a skladovacej haly - ťažká frakcia (SO-04) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/46	2010	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$53,2665 €/m^3 * 60111,19 m^3$	3 201 912,70
Nedokončenosť	$-80,62 \% z 3 201 912,70$	-2 581 500,49
Východisková hodnota		620 412,21
Technická hodnota	$90,00 \% z 620 412,21 €$	558 370,99

Dokončenosť stavby: $(620 412,21€ / 3 201 912,70€) * 100 \% = 19,38 \%$

II.2.2.2.4. Rozostavaná stavba triediacej a skladovacej haly - ľahká frakcia (SO-05) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/47

POPIS STAVBY

Budova skladu je prízemný nepodpivničený halový objekt zastrešený sedlovou strechou mierneho sklonu. Osadená je v rovinnom teréne v priemyselnej zóne obce v zastavanom území Mesta Banská Bystrica. Stavba je doposiaľ rozostavaná a nedokončená, pričom táto rozostavanosť pretrváva už viac rokov, na základe čoho je jej užívanie stanovené na rok 2010.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Budova obsahujúca jedno nadzemné podlažie prízemnia má po jej dokončení pozostávať zo skladových priestorov.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Základy betónové monolitické pätky a pásy. Nosné konštrukcie tvorí prevažne oceľová konštrukcia montovanej haly so strešnými priehradovými väzníkmi, obvodové konštrukcie sú monolitické železobetónové do určitej výšky, zvyšok opláštenia vrátane strešnej krytiny nad podlahou je z profilovaného pozinkovaného a poplastovaného plechu. Uskutočnenosť konštrukcií je vo výpočte zohľadnená percentuálne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 64 haly pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(96,64*30,90)*0,15	447,93
Vrchná stavba	
(96,64*30,90)*15,00	44 792,64
Zastrešenie	
96,64*30,90*2,00/2	2 986,18
Obstavaný priestor stavby celkom	48 226,75

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	96,64*30,90	2986,18	Repr.	15	15

Priemerná zastavaná plocha: $(2986,18) / 1 = 2986,18 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(2986,18 * 15) / (2986,18) = 15,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 2986,18) = 0,9280$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 15) = 0,6400$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	14,12	100	14,12
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	34,11	20	6,82
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	12,94	100	12,94
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,53	100	3,53
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,06	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,53	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,35	30	0,71
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,71	0	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,88	60	3,53
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,88	30	1,76
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,53	0	0,00
	Spolu	100,00		85,00	100,00		43,41

Rozostavanosť stavby: 43,41 %
 Nedokončenosť stavby: 56,59 %
 Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 85,00 / 100 = 0,8500$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]$
 $VH = 43,19 €/m^3 * 2,458 * 0,8500 * 0,9280 * 0,6400 * 0,948 * 1,05$
 $VH = 53,3470 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná stavba triediacej a skladovacej haly - ľahká frakcia (SO-05) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/47	2010	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$53,3470 €/m^3 * 48226,75 m^3$	2 572 752,43
Nedokončenosť	-56,59 % z 2 572 752,43	-1 455 946,33
Východisková hodnota		1 116 806,10
Technická hodnota	90,00 % z 1 116 806,10 €	1 005 125,49

Dokončenosť stavby: $(1 116 806,10€ / 2 572 752,43€) * 100 \% = 43,41 \%$

II.2.2.2.5. Rozostavaná stavba budovy šatní a kancelárií (SO-02) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/48

POPIS STAVBY

Budova šatní a kancelárií je dvojpodlažná nepodpivničená budova zastrešená plochou strechou. Osadená je v rovinnom teréne v priemyselnej zóne obce v zastavanom území Mesta Banská Bystrica. Stavba je doposiaľ rozostavaná a nedokončená, pričom táto rozostavanosť pretrváva už viac rokov, na základe čoho je jej užívanie stanovené na rok 2010.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Budova obsahujúca dve nadzemné podlažia má po jej dokončení pozostávať predovšetkým z miestností šatní a kancelárií s ich sociálnym zázemím.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Základy betónové monolitické pätky a pásy. Nosné konštrukcie tvoria prevažne železobetónové monolitické konštrukcie plošné a tyčové. Uskutočnenosť konštrukcií je vo výpočte zohľadnená percentuálne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
406*0,25	101,50
Vrchná stavba	
406*6,60	2 679,60
Zastrešenie	
406*0,50	203,00
Obstavaný priestor stavby celkom	2 984,10

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	406	406	Repr.	3,6	3,6
Nadzemné	2	406	406	Repr.	3,0	3

Priemerná zastavaná plocha: $(406 + 406) / 2 = 406,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(406 * 3,6 + 406 * 3) / (406 + 406) = 3,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 406) = 0,9791$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,16	100	8,16
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,38	70	12,17
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,18	100	9,18
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,14	90	6,43
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04	100	2,04
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,14	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,06	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,04	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,06	70	2,14
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,06	0	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,10	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,06	0	0,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,08	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,12	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,06	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,06	20	0,61
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,04	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,06	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,12	0	0,00
	Spolu	100,00		98,00	100,00		40,73

Rozostavanosť stavby: 40,73 %

Nedokončenosť stavby: 59,27 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 98,00 / 100 = 0,9800$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

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

$$VH = 93,01 €/m^3 * 2,458 * 0,9800 * 0,9791 * 0,9364 * 1,132 * 1,05$$

$$VH = 244,1528 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná stavba budovy šatní a kancelárií (SO-02) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/48	2010	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$244,1528 €/m^3 * 2984,10 m^3$	728 576,37
Nedokončenosť	-59,27 % z 728 576,37	-431 856,36
Východisková hodnota		296 720,01
Technická hodnota	90,00 % z 296 720,01 €	267 048,01

Dokončenosť stavby: $(296 720,01€ / 728 576,37€) * 100 \% = 40,73 \%$

II.2.2.2.6. Rozostavaná stavba budovy SHREDDER (SO-01) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/49

POPIS STAVBY

Budova skladu je prízemný nepodpivničený halový objekt bez zastrešenia. Osadená je v rovinnom teréne v priemyselnej zóne obce v zastavanom území Mesta Banská Bystrica. Stavba je doposiaľ rozostavaná a nedokončená, pričom táto rozostavanosť pretrváva už viac rokov, na základe čoho je jej užívanie stanovené na rok 2010.

Základy betónové monolitické. Nosné konštrukcie tvorí prevažne oceľová montovaná konštrukcia oplášťujúca technológiu na spracovanie kovového odpadu, obvodové konštrukcie opláštenia je z profilovaného pozinkovaného a poplastovaného plechu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
415*0,35	145,25
Vrchná stavba	
415*12,40	5 146,00
Obstavaný priestor stavby celkom	5 291,25

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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	415	415	Repr.	12,40	12,4

Priemerná zastavaná plocha: $(415) / 1 = 415,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(415 * 12,4) / (415) = 12,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 415) = 0,9778$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 12,4) = 0,6903$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	21,48
2	Zvislé konštrukcie	20,00	0,60	12,00	28,64
3	Stropy	8,00	0,20	1,60	3,82
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,00	0,00	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,00	0,00	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,20	1,40	3,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,20	0,80	1,91

9	Vnútorne keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,60	0,60	1,43
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	4,30
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,30	1,50	3,58
14	Povrchy podláh	5,00	0,60	3,00	7,16
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	19,09
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,20	0,20	0,48
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,20	0,20	0,48
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,20	0,40	0,95
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,20	1,40	3,34
	Spolu	100,00		41,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 41,90 / 100 = 0,4190$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,458$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 50,79 \text{ €/m}^3 * 2,458 * 0,4190 * 0,9778 * 0,6903 * 0,948 * 1,05$$

$$V_H = 35,1447 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná stavba budovy SHREDDER (SO-01) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/49	2010	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,1447 \text{ €/m}^3 * 5291,25 \text{ m}^3$	185 959,39
Technická hodnota	90,00 % z 185 959,39 €	167 363,45

II.2.2.2.7. Rozostavaná stavba trafostanice (SO-06) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/50

POPIS STAVBY

Budova trafostanice je prízemný nepodpivničená budova zastrešená sedlovou strechou. Osadená je v rovinnom teréne v priemyselnej zóne obce v zastavanom území Mesta Banská Bystrica. Stavba je doposiaľ rozostavaná a nedokončená, pričom táto rozostavanosť pretrváva už viac rokov, na základe čoho je jej užívanie stanovené na rok 2010. Stavba evidovaná v katastri nehnuteľností ako rozostavaná a doposiaľ neskolaudovaná je už stavebne ukončená. Je vyskladaná z piatich kioskových prefabrikovaných trafostaníc EH1 na betónovej

základovej konštrukcii. Konštrukciou strechy je drevený hambáľkový krov s krytinou z keramickej škridle. Výplne dverných otvorov sú hliníkové, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších a vnútorných povrchov tvoria omietky na báze umelých látok. Budova je vybavená bleskozvodom a klimatizáciou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 24 budovy transformovni a meniarňi

KS: 2214 Diaľkové elektrické rozvody

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,70*5,65*0,15	10,76
Vrchná stavba	
12,70*5,65*2,6	186,56
Zastrešenie	
12,70*5,65*1,2/2	43,05
Obstavaný priestor stavby celkom	240,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,70*5,65	71,76	Repr.	2,60	2,6

Priemerná zastavaná plocha: $(71,76) / 1 = 71,76 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(71,76 * 2,6) / (71,76) = 2,60 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 71,76) = 1,2544$

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 [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	12,56
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	28,89
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	15,08
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,54
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,51
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	6,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,77
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	1,00	3,00	3,77
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,77
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00

16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,79
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26
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	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,60	3,60	4,52
	Spolu	100,00		79,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 79,60 / 100 = 0,7960$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]$
 $VH = 85,64 €/m^3 * 2,458 * 0,7960 * 1,2544 * 1,1077 * 1,241 * 1,05$
 $VH = 303,3828 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozostavaná stavba trafostanice (SO-06) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/50	2010	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$303,3828 €/m^3 * 240,37 m^3$	72 924,12
Technická hodnota	$90,00 \% z 72 924,12 €$	65 631,71

II.2.2.2.8. Skladová hala bez súpisného čísla na parcele číslo 374/16

POPIS STAVBY

Budova skladu je prízemný nepodpivničený halový objekt zastrešený sedlovou strechou mierneho sklonu. Osadená je v rovinnom teréne v priemyselnej zóne obce v zastavanom území Mesta Banská Bystrica. Stavba je doposiaľ rozostavaná a nedokončená, pričom táto rozostavanosť pretrváva už viac rokov, na základe čoho je jej užívanie stanovené na rok 2010.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Budova obsahujúca jedno nadzemné podlažie prízemia má po jej dokončení pozostávať zo skladových priestorov.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Základy betónové monolitické pätky a pásy. Nosné konštrukcie tvorí prevažne oceľová konštrukcia montovanej haly so strešnými priehradovými väzníkmi, obvodové konštrukcie sú monolitické železobetónové do určitej výšky, zvyšok opláštenia vrátane

strešnej krytiny nad podlahou je z profilovaného pozinkovaného a poplastovaného plechu. Uskutočnenosť konštrukcií je vo výpočte zohľadnená percentuálne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 64 haly pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(15,40*12,45+2,65*6,25)*0,15	31,24
Vrchná stavba	
15,40*12,45*6,60+2,65*6,25*2,00	1 298,54
Zastrešenie	
15,40*12,45*1,20/2+2,65*6,25*0,30/2	117,52
Obstavaný priestor stavby celkom	1 447,30

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	15,40*12,45+2,65*6,25	208,29	Repr.	(15,40*12,45*6,60+2,65*6,25*2,00)/208,29	6,2343

Priemerná zastavaná plocha: $(208,29) / 1 = 208,29 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(208,29 * 6,2343) / (208,29) = 6,23 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 208,29) = 1,0352$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 6,23) = 0,9778$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	16,39
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	39,62
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	15,03
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,10
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,37
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,73
13	Okná	4,00	1,00	4,00	5,46
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,83
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,83
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
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	0,20	1,20	1,64
	Spolu	100,00		73,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 73,20 / 100 = 0,7320$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]$
 $VH = 43,19 €/m^3 * 2,458 * 0,7320 * 1,0352 * 0,9778 * 0,948 * 1,05$
 $VH = 78,2975 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skladová hala bez súpisného čísla na parcele číslo 374/16	1980	38	42	80	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$78,2975 €/m^3 * 1447,30 m^3$	113 319,97
Technická hodnota	$52,50 \% z 113 319,97 €$	59 492,98

II.2.2.2.9. Prevádzková budova bez súpisného čísla na parcele číslo 374/16

POPIS STAVBY

Prevádzková budova je prízemná nepodpivničená zastrešená plochou strechou. Osadená je v rovinatom teréne v priemyselnej zóne obce v zastavanom území Mesta Banská Bystrica. Stavba bola daná do užívania cca v roku 1960 a prístavba v roku cca 1970, dokladmi o tom však vlastník nedisponuje. Z technického vybavenia územia je pripojená na miestny rozvod el.energie a dopravne na účelovú čiastočne spevnenú pozemnú komunikáciu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Budova obsahujúca jedno nadzemné podlažie prízemnia pozostáva zo skladových priestorov so sociálnymi zariadeniami.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Základy betónové monolitické pätky a pásy. Nosné obvodové a výplňové konštrukcie sú murované, stropné konštrukcie sú železobetónové. Úpravy vonkajších a vnútorných povrchov pozostávajú z hladkých omietok. Krytinu tvoria živičné natavované pásy, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podlahy sú z cementového poteru a

keramickej dlažby. Výplne okenných otvorov sú drevené zdvojené vrátane vonkajších mreží, dvere sú drevené hladké. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1960

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(14,35*5,60)*0,20	16,07
Vrchná stavba	
14,35*5,60*2,87	230,63
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	246,70

Prístavba z roku 1970

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(7,65*21,15+4,15*2,80)*0,30	52,03
Vrchná stavba	
7,65*21,15*3,60+4,15*2,80*3,42	622,21
Zastrešenie	
7,65*21,15*0,60/2	48,54
Obstavaný priestor prístavby	722,78

Obstavaný priestor stavby celkom: 969,48 m³

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	14,35*5,60+7,65*21,15+4,15*2,80	253,78	Repr.	(14,35*5,60*2,87+7,65*21,15*3,60+4,15*2,80*3,42)/253,78	3,3606

Priemerná zastavaná plocha: $(253,78) / 1 = 253,78 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(253,78 * 3,3606) / (253,78) = 3,36 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 253,78) = 1,0146$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,36) = 0,9250$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	13,75
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	32,50
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	15,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,50
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,50
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,25
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,00

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,75
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,50
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,60	1,80	2,25
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,75
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,75
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
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	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,50
	Spolu	100,00		80,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 80,00 / 100 = 0,8000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,458$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]$$

$$V_H = 70,67 €/m^3 * 2,458 * 0,8000 * 1,0146 * 0,9250 * 0,939 * 1,05$$

$$V_H = 128,5874 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova bez súpisného čísla na parcele číslo 374/16	1960	58	22	80	72,50	27,50
Prístavba	1970	48	22	70	68,57	31,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1960		
Východisková hodnota	$128,5874 €/m^3 * 246,70 m^3$	31 722,51
Technická hodnota	27,50 % z 31 722,51 €	8 723,69
Prístavba z roku 1970		
Východisková hodnota	$128,5874 €/m^3 * 722,78 m^3$	92 940,40
Technická hodnota	31,43 % z 92 940,40 €	29 211,17

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1960	31 722,51	8 723,69
Prístavba z roku 1970	92 940,40	29 211,17
Spolu	124 662,91	37 934,86

II.2.2.2.10. Administratívno sociálna budova bez súpisného čísla na parcele číslo 374/31

POPIS STAVBY

Administratívno sociálna budova je trojpodlažná nepodpivničená budova zmontovaná z priestorových prefabrikovaných buniek. Osadená je v rovinnom teréne v priemyselnej zóne obce v zastavanom území Mesta Banská Bystrica. Podľa informácie od zástupcu bola uskutočnená v roku 2014 . Pripojená je na el. energiu, vodu, a kanalizáciu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Budova obsahujúca tri nadzemné podlažia má na prízemí miestnosť kancelárie, miestnosť šatne a miestnosti WC a umývárne. Na poschodiach sa nachádzajú kancelárie.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:

Základy sú betónové pásy. Nosné konštrukcie sú oceľové, obvodové sendvičové steny obsahujú tepelnú izoláciu. Výplne okenných a dverných otvorov sú plastové, okná s izolačným dvojsklom. Podlahy tvorí povlakové PVC. Úpravy vonkajších a vnútorných povrchov tvoria nátery. Umývadlá, záchodové misy kombinované so splachovacími nádržkami a pisoáre sú keramické, vodovodné zmiešavacie batérie studenej a teplej úžitkovej vody sú pákové. Budova je vykurovaná elektrickými konvektormi, teplá úžitková voda je zabezpečovaná v zásobníku na elektrickú energiu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
9,80*6,05*0,15	8,89
Vrchná stavba	
9,80*6,05*5,60+7,35*6,05*2,80	456,53
Obstavaný priestor stavby celkom	465,42

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,80*6,05	59,29	Repr.	2,8	2,8
Nadzemné	2	9,80*6,05	59,29	Repr.	2,8	2,8
Nadzemné	3	7,35*6,05	44,47	Repr.	2,8	2,8

Priemerná zastavaná plocha: $(59,29 + 59,29 + 44,47) / 3 = 54,35 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(59,29 * 2,8 + 59,29 * 2,8 + 44,47 * 2,8) / (59,29 + 59,29 + 44,47) = 2,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 54,35) = 1,3616$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,8) = 1,0500$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,89	100	8,89
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,91	70	13,24
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,00	100	10,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,22	100	2,22
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,78	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,33	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,33	70	2,33
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,33	0	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,56	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,33	0	0,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,44	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,67	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,33	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,33	20	0,67
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,22	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,33	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,67	100	6,67
	Spolu	100,00		90,00	100,00		44,01

Rozostavanosť stavby: 44,01 %

Nedokončenosť stavby: 55,99 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 90,00 / 100 = 0,9000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

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

$V_H = 93,01 €/m^3 * 2,458 * 0,9000 * 1,3616 * 1,0500 * 1,241 * 1,05$

$V_H = 383,3134 €/m^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívno sociálna budova bez súpisného čísla na parcele číslo 374/31	2014	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$383,3134 \text{ €/m}^3 * 465,42 \text{ m}^3$	178 401,72
Nedokončenosť	$-55,99 \% \text{ z } 178 401,72$	-99 879,99
Východisková hodnota		78 521,73
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 78 521,73 \text{ €}$	74 595,64

Dokončenosť stavby: $(78 521,73\text{€} / 178 401,72\text{€}) * 100 \% = 44,01 \%$

II.2.2.3. Príslušenstvo

II.2.2.3.1. Oplotenie z betónových prefabrikátov

Oplotenie južnej a východnej strany areálu strediska.

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: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	372,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	744,00 m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 372 m

Pohľadová plocha výplne: $372 * 2 = 744,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie z betónových prefabrikátov	1975	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(372,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 744,00 \text{ m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,458 * 1,05$	40 794,12
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 40 794,12 \text{ €}$	11 556,97

II.2.2.3.2. Oplotenie zo strojového pletiva

Oplotenie severnej strany areálu strediska.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	302,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	576,00 m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 302 m
Pohľadová plocha výplne: $320 * 1,8 = 576,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie zo strojového pletiva	1980	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(302,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 576,00 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,458 * 1,05$	23 142,00
Technická hodnota	24,00 % z 23 142,00 €	5 554,08

II.2.2.3.3. Oplotenie z plechových dielcov

Oplotenie západnej strany areálu strediska.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	232,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	464,00 m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 232 m
 Pohľadová plocha výplne: $232 \cdot 2 = 464,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie z plechových dielcov	2010	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(232,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 464,00 \text{ m}^2 \cdot 20,28 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,458 \cdot 1,05$	28 306,07
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 28 306,07 \text{ €}$	23 777,10

II.2.2.3.4. Vonkajšia úprava: Mostová váha (SO-03)

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy

Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37)-bez techn.

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2580/30,1260 = 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $12 \cdot 3 \cdot 0,8 = 28,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Mostová váha (SO-03)	2013	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,8 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 85,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,458 \cdot 1,05$	6 365,61
Technická hodnota	$91,67 \% \text{ z } 6 365,61 \text{ €}$	5 835,35

II.2.2.3.5. Vonkajšia úprava: Vjazd, komunikácie a spevnené plochy (SO-11)

Komunikačné a spevnené plochy areálu strediska.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Riadené skládky odpadu

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 17. Riadené skládky odpadu
Bod: 17.1. S monitor. syst. a s izol. proti prieniku látok, fólia 1*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $22150 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vjazd, komunikácie a spevnené plochy (SO-11)	2013	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22150 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 41,49 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,05$	2 371 856,13
Technická hodnota	$91,67 \% \text{ z } 2 371 856,13 \text{ €}$	2 174 280,51

II.2.2.3.6. Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)

Kanalizácia odvádzajúca zrážkové vody z areálu strediska do Selčianskeho potoka.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové

Položka: 2.2.e) Prípojka kanalizácie DN 600 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3690/30,1260 = 122,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 26 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	2013	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 122,49 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	8 219,50
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 8 219,50 \text{ €}$	7 705,78

II.2.2.3.7. Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)

Kanalizácia odvádzajúca zrážkové vody z areálu strediska do Selčianskeho potoka.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové

Položka: 2.2.f) Prípojka kanalizácie DN 800 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3850/30,1260 = 127,80$ €/bm

Počet merných jednotiek: $122+223 = 345$ bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	2013	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$345 \text{ bm} * 127,8 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	113 794,46
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 113 794,46 \text{ €}$	106 682,31

II.2.2.3.8. Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)

Kanalizácia odvádzajúca zrážkové vody z areálu strediska do Selčianskeho potoka.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové

Položka: 2.2.g) Prípojka kanalizácie DN 1000 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3969/30,1260 = 131,75$ €/bm

Počet merných jednotiek: 154 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	2013	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$154 \text{ bm} * 131,75 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	52 365,17
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 52 365,17 \text{ €}$	49 092,35

II.2.2.3.9. Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)

Kanalizácia odvádzajúca zrážkové vody z areálu strediska do Selčianskeho potoka.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové

Položka: 2.2.h) Prípojka kanalizácie DN 1200 mm - stoka

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8242/30,1260 = 273,58 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 67,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	2013	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$67,5 \text{ bm} * 273,58 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	47 660,58
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 47 660,58 \text{ €}$	44 681,79

II.2.2.3.10. Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)

Areálová dažďová kanalizácia odvádzajúca zrážkové vody z areálu strediska.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ €/bm

Počet merných jednotiek: $40+44,5 = 84,5$ bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	2013	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$84,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	6 189,28
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 6 189,28 \text{ €}$	5 802,45

II.2.2.3.11. Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)

Areálová dažďová kanalizácia odvádzajúca zrážkové vody z areálu strediska.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53$ €/bm

Počet merných jednotiek: $101+105 = 206$ bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	2013	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$206 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	17 826,74
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 17 826,74 \text{ €}$	16 712,57

II.2.2.3.12. Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)

Areálová dažďová kanalizácia odvádzajúca zrážkové vody z areálu strediska.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

Položka: 2.3.d) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1630/30,1260 = 54,11$ €/bm

Počet merných jednotiek: $40+19,7+19,3+100,6+81,1+87+40 = 387,7$ bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	2013	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$387,7 \text{ bm} * 54,11 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	54 143,27
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 54 143,27 \text{ €}$	50 759,32

II.2.2.3.13. Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)

Areálová dažďová kanalizácia odvádzajúca zrážkové vody z areálu strediska.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

Položka: 2.3.e) Prípojka kanalizácie DN 400 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1920/30,1260 = 63,73$ €/bm

Počet merných jednotiek: $53,5+76,4+137,3+34+40 = 341,2$ bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	2013	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$341,2 \text{ bm} * 63,73 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	56 120,83
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 56 120,83 \text{ €}$	52 613,28

II.2.2.3.14. Odlučovač ropných látok (SO-13)

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.8. Lapače štrku, piesku, odlučovače ropných látok (JKSO 814 12)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4230/30,1260 = 140,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $2*3,14*1,10*1,10*2,40 = 18,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Odlučovač ropných látok (SO-13)	2013	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 140,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,05$	6 609,89
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 6 609,89 \text{ €}$	6 196,77

II.2.2.3.15. Splašková kanalizácia - hlavný zberač (SO-14)

Kanalizácia odvádzajúca odpadové vody z areálu strediska do zberača verejnej kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

Položka: 2.3.d) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1630/30,1260 = 54,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $88+208,6+29,7 = 326,3 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Splašková kanalizácia - hlavný zberač (SO-14)	2013	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$326,3 \text{ bm} * 54,11 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	45 568,61
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 45 568,61 \text{ €}$	42 720,57

II.2.2.3.16. Splašková kanalizácia - areál (SO-14)

Kanalizácia odvádzajúca odpadové vody z budov areálu strediska do hlavného zberača.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.d) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1630/30,1260 = 54,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 226 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Splašková kanalizácia - areál (SO-14)	2013	5	75	80	6,25	93,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$226 \text{ bm} * 54,11 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	31 561,46
Technická hodnota	$93,75 \% \text{ z } 31 561,46 \text{ €}$	29 588,87

II.2.2.3.17. Vodovod (SO-16)

Prípojka vody do areálu strediska cez podružnú vodomernú šachtu.

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: 263 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovod (SO-16)	2013	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$263 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	26 811,68
Technická hodnota	$91,67 \% \text{ z } 26 811,68 \text{ €}$	24 578,27

II.2.2.3.18. Podružná vodomerná šachta (SO-16)

Prípojka vody do areálu strediska cez podružnú vodomernú šachtu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1,2 * 0,9 * 1,2 = 1,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podružná vodomerná šachta (SO-16)	2013	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,05$	853,12
Technická hodnota	$91,67 \% \text{ z } 853,12 \text{ €}$	782,06

II.2.2.3.19. Požiarň vodovod (SO-17)

Areálový požiarň vodovod.

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: 95,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Požiarň vodovod (SO-17)	2013	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$95,5 \text{ bm} * 39,5 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	9 735,80
Technická hodnota	$91,67 \% \text{ z } 9 735,80 \text{ €}$	8 924,81

II.2.2.3.20. Požiarň vodovod (SO-17)

Areálový požiarň vodovod.

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.f) Rozvod vody DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1725/30,1260 = 57,26 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: $61+169 = 230 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Požiarny vodovod (SO-17)	2013	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$230 \text{ bm} * 57,26 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	33 989,94
Technická hodnota	$91,67 \% \text{ z } 33 989,94 \text{ €}$	31 158,58

II.2.2.3.21. Požiarny vodovod (SO-17)

Areálový požiarny vodovod.

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.g) Rozvod vody DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 279 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Požiarny vodovod (SO-17)	2013	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$279 \text{ bm} * 64,73 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	46 610,20
Technická hodnota	$91,67 \% \text{ z } 46 610,20 \text{ €}$	42 727,57

II.2.2.3.22. VN prípojka pre trafostanicu (SO-18)

Prípojka VN el.energie zemná do trafostanice areálu strediska.

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: 7.3. VN prípojky
Položka: 7.3.c) 22 kV zemná

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2100/30,1260 = 69,71$ €/bm

Počet merných jednotiek: 560 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
VN prípojka pre trafostanicu (SO-18)	2010	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$560 \text{ bm} * 69,71 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	100 752,14
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 100 752,14 \text{ €}$	90 676,93

II.2.2.3.23. VN prípojka pre SHREDDER (SO-19)

Prípojka VN el.energie zemná z trafostanice do SCHREDDER-a v areáli strediska.

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: 7.3. VN prípojky

Položka: 7.3.c) 22 kV zemná

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2100/30,1260 = 69,71$ €/bm

Počet merných jednotiek: 155 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
VN prípojka pre SHREDDER (SO-19)	2010	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$155 \text{ bm} * 69,71 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	27 886,75
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 27 886,75 \text{ €}$	25 098,08

II.2.2.3.24. Areálové NN rozvody (SO-22)

Areálové NN rozvody el.energie zemné z trafostanice do odberných miest v areáli strediska.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.2. NN rozvody

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

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

Počet merných jednotiek: 610 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Areálové NN rozvody (SO-22)	2010	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$610 \text{ bm} * 29,04 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,05$	45 719,09
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 45 719,09 \text{ €}$	41 147,18

II.2.2.4. Iné stavby

II.2.2.4.1. Železničná vlečka

Železničná vlečka bola vybudovaná so železničnej stanice Banská Bystrica - Šalková do areálu pôvodne priemyselného areálu cementárne v období jej výstavby v rokoch 1956-57. Jej dĺžka je cca 1,942 km.

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1 942,00 m

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $RU = 240,83$ €/m

Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$

Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$

Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Železničná vlečka	1957	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	240,8262 €/m * 1942m * 2,458 * 1,05 * 1 * 1 * 1 * 1	1 207 046,88
Technická hodnota	23,75 % z 1 207 046,88 €	286 673,63

REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Garáže pre osobné mot. vozidlá		
Garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388	6 710,04	3 522,77
Garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385	6 710,04	3 522,77
Garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387	6 710,04	3 522,77
Garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389	7 127,17	3 741,76
Celkom za Garáže pre osobné mot. vozidlá	27 257,29	14 310,07
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Sklad investičný C súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/21	363 525,14	99 969,41
Sklad investičný B súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/22	351 704,00	96 718,60
Rozostavaná stavba triediacej a skladovacej haly - ťažká frakcia (SO-04) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/46	620 412,21	558 370,99
Rozostavaná stavba triediacej a skladovacej haly - ľahká frakcia (SO-05) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/47	1 116 806,10	1 005 125,49
Rozostavaná stavba budovy šatní a kancelárií (SO-02) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/48	296 720,01	267 048,01
Rozostavaná stavba budovy SHREDDER (SO-01) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/49	185 959,39	167 363,45
Rozostavaná stavba trafostanice (SO-06) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/50	72 924,12	65 631,71
Skladová hala bez súpisného čísla na parcele číslo 374/16	113 319,97	59 492,98
Prevádzková budova bez súpisného čísla na parcele číslo 374/16	124 662,91	37 934,86
Administratívno sociálna budova bez súpisného čísla na parcele číslo 374/31	78 521,73	74 595,64
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	3 324 555,58	2 432 251,14
Ploty		
Oplotenie z betónových prefabrikátov	40 794,12	11 556,97
Oplotenie zo strojového pletiva	23 142,00	5 554,08
Oplotenie z plechových dielcov	28 306,07	23 777,10
Celkom za Ploty	92 242,19	40 888,15
Vonkajšie úpravy		
Mostová váha (SO-03)	6 365,61	5 835,35
Vjazd, komunikácie a spevnené plochy (SO-11)	2 371 856,13	2 174 280,51
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	8 219,50	7 705,78
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	113 794,46	106 682,31
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	52 365,17	49 092,35
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	47 660,58	44 681,79
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	6 189,28	5 802,45
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	17 826,74	16 712,57
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	54 143,27	50 759,32
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	56 120,83	52 613,28
Odlučovač ropných látok (SO-13)	6 609,89	6 196,77
Splašková kanalizácia - hlavný zberač (SO-14)	45 568,61	42 720,57
Splašková kanalizácia - areál (SO-14)	31 561,46	29 588,87
Vodovod (SO-16)	26 811,68	24 578,27
Podružná vodomerná šachta (SO-16)	853,12	782,06
Požiarň vodovod (SO-17)	9 735,80	8 924,81

Požiarny vodovod (SO-17)	33 989,94	31 158,58
Požiarny vodovod (SO-17)	46 610,20	42 727,57
VN prípojka pre trafostanicu (SO-18)	100 752,14	90 676,93
VN prípojka pre SHREDDER (SO-19)	27 886,75	25 098,08
Areálové NN rozvody (SO-22)	45 719,09	41 147,18
Celkom za Vonkajšie úpravy	3 110 640,25	2 857 765,40
Železničná vlečka	1 207 046,88	286 673,63
Celkom:	7 761 742,19	5 631 888,39

II.2.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

II.2.3.1. Stavby metódou polohovej diferenciacie

II.2.3.1.1. Administratívna budova

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Posudzované nehnuteľnosti v katastrálnom území Banská Bystrica sa nachádzajú v zastavanom území krajského Mesta Banská Bystrica, v blízkosti jeho severovýchodného okraja, v priemyselnej zástavbe v bývalom areáli pôvodne cementárne. Od administratívno správneho centra mesta sú vzdialené cca 4 km. Dopravné spojenie s centrom mesta je zabezpečené mestskou hromadnou dopravou, pričom čas jazdy je do 15 min. V okolí posudzovaných stavieb je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú predškolské zariadenia, škola, obchody, hotely, banka a občianska vybavenosť (úrady) krajského mesta s počtom obyvateľov cca 77 tis. Pozemky sú v rovinnom území. Na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite je dopyt a ponuka približne v rovnováhe. Okolité životné prostredie je bez zjavného poškodenia s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od okolitej dopravy.

Analýza využitia nehnuteľností:

Posudzované nehnuteľnosti je možné využívať pre určené účely bez závad s výnimkou nepovolených alebo rozostavaných nedokončených a neskolaudovaných. Iné využitie sa nedá predpokladať.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s

priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3 ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty podobných nehnuteľností v lokalite s predmetom posudzovania.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,30

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 nižší	IV.	0,165	13	2,15
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 opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti Iahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	0,900	10	9,00
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 priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
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, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
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				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	75,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 75,14 / 180$	0,417
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * K_{PD} = 5\ 631\ 888,39\ € * 0,417$	2 348 497,46 €

II.2.3.2. Pozemky

II.2.3.2.1. Pozemky k.ú. Senica

Pozemky zastavané posudzovanými stavbami s ich príslušenstvom a k nim prísluší pozemky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
374/8	zastavané plochy a nádvoria	18043	18043,00	1/1	18043,00
374/9	zastavané plochy a nádvoria	10310	10310,00	1/1	10310,00
374/16	zastavané plochy a nádvoria	7077	7077,00	1/1	7077,00
374/21	zastavané plochy a nádvoria	456	456,00	1/1	456,00
374/22	zastavané plochy a nádvoria	299	299,00	1/1	299,00
374/44	zastavané plochy a nádvoria	8129	8129,00	1/1	8129,00
374/45	zastavané plochy a nádvoria	3811	3811,00	1/1	3811,00
374/46	zastavané plochy a nádvoria	2991	2991,00	1/1	2991,00
374/49	zastavané plochy a nádvoria	415	415,00	1/1	415,00
374/64	zastavané plochy a nádvoria	4547	4547,00	1/1	4547,00
375/1	ostatná plocha	1767	1767,00	1/1	1767,00
375/4	ostatná plocha	732	732,00	1/1	732,00
385	zastavané plochy a nádvoria	20	20,00	1/1	20,00
387	zastavané plochy a nádvoria	20	20,00	1/1	20,00
388	zastavané plochy a nádvoria	20	20,00	1/1	20,00
389	zastavané plochy a nádvoria	21	21,00	1/1	21,00
374/18	zastavané plochy a nádvoria	3220	3220,00	1/1	3220,00
374/31	zastavané plochy a nádvoria	4435	4435,00	1/1	4435,00
374/47	zastavané plochy a nádvoria	2974	2974,00	1/1	2974,00
374/48	zastavané plochy a nádvoria	406	406,00	1/1	406,00
374/50	zastavané plochy a nádvoria	73	73,00	1/1	73,00
374/51	zastavané plochy a nádvoria	90	90,00	1/1	90,00
374/61	zastavané plochy a nádvoria	372	372,00	1/1	372,00
374/62	zastavané plochy a nádvoria	240	240,00	1/1	240,00
374/15	zastavané plochy a nádvoria	6540	6540,00	1/7	934,29
Spolu výmera			77 008,00		71 402,29

Obec:
Východisková hodnota:

Banská Bystrica
 $VH_{MJ} = 26,56\ €/m^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
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	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	0,9477
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,9477$	25,17 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 77\,008,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2$	1 938 291,36 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 374/8	$18\,043,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	454 142,31
parcela č. 374/9	$10\,310,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	259 502,70
parcela č. 374/16	$7\,077,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	178 128,09
parcela č. 374/21	$456,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	11 477,52
parcela č. 374/22	$299,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 525,83
parcela č. 374/44	$8\,129,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	204 606,93
parcela č. 374/45	$3\,811,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	95 922,87
parcela č. 374/46	$2\,991,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	75 283,47
parcela č. 374/49	$415,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	10 445,55
parcela č. 374/64	$4\,547,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	114 447,99
parcela č. 375/1	$1\,767,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	44 475,39
parcela č. 375/4	$732,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	18 424,44
parcela č. 385	$20,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	503,40
parcela č. 387	$20,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	503,40
parcela č. 388	$20,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	503,40
parcela č. 389	$21,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	528,57
parcela č. 374/18	$3\,220,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	81 047,40
parcela č. 374/31	$4\,435,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	111 628,95
parcela č. 374/47	$2\,974,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	74 855,58
parcela č. 374/48	$406,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	10 219,02
parcela č. 374/50	$73,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 837,41
parcela č. 374/51	$90,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 265,30
parcela č. 374/61	$372,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	9 363,24
parcela č. 374/62	$240,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	6 040,80
parcela č. 374/15	$6\,540,00 \text{ m}^2 * 25,17 \text{ €/m}^2 * 1 / 7$	23 515,97
Spolu		1 797 195,53

II.2.3.2.2. Pozemky k.ú. Senica a k.ú. Šalková

Pozemky zastavané stavbou železničnej vlečky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
944/1	ostatná plocha	7999	7999,00	1/1	7999,00
944/2	ostatná plocha	2028	2028,00	1/1	2028,00
753	ostatná plocha	15498	15498,00	1/1	15498,00
Spolu výmera					25 525,00

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
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	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nemedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,85 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,50$	0,2754
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,2754$	7,31 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 25 525,00 \text{ m}^2 * 7,31 \text{ €/m}^2$	186 587,75 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 944/1	$7 999,00 \text{ m}^2 * 7,31 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	58 472,69
parcela č. 944/2	$2 028,00 \text{ m}^2 * 7,31 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	14 824,68
parcela č. 753	$15 498,00 \text{ m}^2 * 7,31 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	113 290,38
Spolu		186 587,75

III. ZÁVER

Ohodnotenie zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica za účelom dražby, bolo vykonané v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Hodnotenie vykonali a vysvetlenie k znaleckému posudku môžu podať členovia pracovného tímu znaleckej organizácie KONTECH, s.r.o., Trenčianske Teplice v zložení

Ing. Jozef Merzell
Ing. František Nekoranec
Martin Pekarovič

Pri výpočte hodnoty sme vychádzali z podkladov uvedených v časti I. Správnosť ohodnotenia je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané k dispozícii ku dňu ohodnotenia.

Predmetom zadania bolo odhadnúť všeobecnú hodnotu majetku podľa nižšie uvedenej rekapitulácie. Táto všeobecná hodnota je znaleckým odhadom ceny majetku ku dňu ohodnotenia 17.10.2018, dosiahnuteľná v bežnom obchodnom styku v danom mieste a čase.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Garáže pre osobné mot. vozidlá			
Garáž súpisné číslo 8778 na parcele číslo 388	1 469,00	1/1	1 469,00
Garáž súpisné číslo 8779 na parcele číslo 385	1 469,00	1/1	1 469,00
Garáž súpisné číslo 8781 na parcele číslo 387	1 469,00	1/1	1 469,00
Garáž súpisné číslo 8789 na parcele číslo 389	1 560,31	1/1	1 560,31
Spolu za Garáže pre osobné mot. vozidlá	5 967,30		5 967,30
Bytové a nebytové budovy (haly)			
Sklad investičný C súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/21	41 687,24	1/1	41 687,24
Sklad investičný B súpisné číslo 4634 na parcele číslo 374/22	40 331,66	1/1	40 331,66
Rozostavaná stavba triediacej a skladovacej haly - ťažká frakcia (SO-04) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/46	232 840,70	1/1	232 840,70
Rozostavaná stavba triediacej a skladovacej haly - ľahká frakcia (SO-05) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/47	419 137,33	1/1	419 137,33
Rozostavaná stavba budovy šatní a kancelárií (SO-02) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/48	111 359,02	1/1	111 359,02
Rozostavaná stavba budovy SHREDDER (SO-01) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/49	69 790,56	1/1	69 790,56
Rozostavaná stavba trafostanice (SO-06) bez súpisného čísla na parcele číslo 374/50	27 368,42	1/1	27 368,42
Skladová hala bez súpisného čísla na parcele číslo 374/16	24 808,57	1/1	24 808,57

Prevádzková budova bez súpisného čísla na parcele číslo 374/16	15 818,84	1/1	15 818,84
Administratívno sociálna budova bez súpisného čísla na parcele číslo 374/31	31 106,38	1/1	31 106,38
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	1 014 248,73		1 014 248,73
Ploty			
Oplozenie z betónových prefabrikátov	4 819,26	1/1	4 819,26
Oplozenie zo strojového pletiva	2 316,05	1/1	2 316,05
Oplozenie z plechových dielcov	9 915,05	1/1	9 915,05
Spolu za Ploty	17 050,36		17 050,36
Vonkajšie úpravy			
Mostová váha (SO-03)	2 433,34	1/1	2 433,34
Vjazd, komunikácie a spevnené plochy (SO-11)	906 674,97	1/1	906 674,97
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	3 213,31	1/1	3 213,31
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	44 486,52	1/1	44 486,52
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	20 471,51	1/1	20 471,51
Dažďová kanalizácia - hlavný zberač (SO-12)	18 632,31	1/1	18 632,31
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	2 419,62	1/1	2 419,62
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	6 969,14	1/1	6 969,14
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	21 166,64	1/1	21 166,64
Dažďová kanalizácia - areál (SO-13)	21 939,74	1/1	21 939,74
Odlučovač ropných látok (SO-13)	2 584,05	1/1	2 584,05
Splašková kanalizácia - hlavný zberač (SO-14)	17 814,48	1/1	17 814,48
Splašková kanalizácia - areál (SO-14)	12 338,56	1/1	12 338,56
Vodovod (SO-16)	10 249,14	1/1	10 249,14
Podružná vodomerná šachta (SO-16)	326,12	1/1	326,12
Požiarny vodovod (SO-17)	3 721,65	1/1	3 721,65
Požiarny vodovod (SO-17)	12 993,13	1/1	12 993,13
Požiarny vodovod (SO-17)	17 817,40	1/1	17 817,40
VN prípojka pre trafostanicu (SO-18)	37 812,28	1/1	37 812,28
VN prípojka pre SHREDDER (SO-19)	10 465,90	1/1	10 465,90
Areálové NN rozvody (SO-22)	17 158,37	1/1	17 158,37
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 191 688,17		1 191 688,17
Železničná vlečka	119 542,90	1/1	119 542,90
Spolu stavby			2 348 497,46
Pozemky			
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/8 (18 043 m ²)	454 142,31	1/1	454 142,31
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/9 (10 310 m ²)	259 502,70	1/1	259 502,70
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/16 (7 077 m ²)	178 128,09	1/1	178 128,09
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/21 (456 m ²)	11 477,52	1/1	11 477,52
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/22 (299 m ²)	7 525,83	1/1	7 525,83
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/44 (8 129 m ²)	204 606,93	1/1	204 606,93
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/45 (3 811 m ²)	95 922,87	1/1	95 922,87
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/46 (2 991 m ²)	75 283,47	1/1	75 283,47
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/49 (415 m ²)	10 445,55	1/1	10 445,55
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/64 (4 547 m ²)	114 447,99	1/1	114 447,99
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 375/1 (1 767 m ²)	44 475,39	1/1	44 475,39
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 375/4 (732 m ²)	18 424,44	1/1	18 424,44
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 385 (20 m ²)	503,40	1/1	503,40
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 387 (20 m ²)	503,40	1/1	503,40
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 388 (20 m ²)	503,40	1/1	503,40
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 389 (21 m ²)	528,57	1/1	528,57
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/18 (3 220 m ²)	81 047,40	1/1	81 047,40
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/31 (4 435 m ²)	111 628,95	1/1	111 628,95
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/47 (2 974 m ²)	74 855,58	1/1	74 855,58
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/48 (406 m ²)	10 219,02	1/1	10 219,02
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/50 (73 m ²)	1 837,41	1/1	1 837,41
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/51 (90 m ²)	2 265,30	1/1	2 265,30
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/61 (372 m ²)	9 363,24	1/1	9 363,24

Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/62 (240 m ²)	6 040,80	1/1	6 040,80
Pozemky k.ú. Senica - parc. č. 374/15 (934,29 m ²)	164 611,80	1/7	23 515,97
Pozemky k.ú. Senica a Šalková - parc. č. 944/1 (7 999 m ²)	58 472,69	1/1	58 472,69
Pozemky k.ú. Senica a Šalková - parc. č. 944/2 (2 028 m ²)	14 824,68	1/1	14 824,68
Pozemky k.ú. Senica a Šalková - parc. č. 753 (15 498 m ²)	113 290,38	1/1	113 290,38
Spolu pozemky (96 927,29 m²)			1 983 783,28
Všeobecná hodnota celkom			4 332 280,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			4 330 000,00

Na základe získaných podkladov a skutočností znalecký tím stanovuje všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu KOVOD, a.s. v konkurze, Banská Bystrica ku dňu 17.10.2018:

4 330 tis. € na úrovni 20% DPH

Slovom: **Štyri milióny trisotridsať tisíc eur**

V Trenčianskych Tepliciach, 26.10.2018.

Osoba oprávnená k ohodnoteniu predmetných zložiek majetku:

Ing. František Nekoranec
znalec v odbore stavebníctvo

Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti a štatutárny orgán:

Ing. Jozef Merzell
konateľ spoločnosti

IV. PRÍLOHY

- Príloha č.1 – Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 949 pre katastrálne územie Senica, vytvorený dňa 21.10.2018 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Príloha č.2 – Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 1066 pre katastrálne územie Senica, vytvorený dňa 21.10.2018 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Príloha č.3 – Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 1067 pre katastrálne územie Senica, vytvorený dňa 21.10.2018 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Príloha č.4 – Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 1446 pre katastrálne územie Šalková, vytvorený dňa 21.10.2018 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Príloha č.5 – Orientačná mapa
- Príloha č.6 – Kópie z mapy vytvorené dňa 21.10.2018 cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Príloha č.7 – Stavebné povolenie Mesta Banská Bystrica pre časť stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 1.10.2007 pod č.sp.: RV-SÚ-28380/07/Bob
- Príloha č.8 – Stavebné povolenie Mesta Banská Bystrica pre časť stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 19.12.2007 pod č.sp.: RV-SÚ-42980/07/Bob
- Príloha č.9 – Stavebné povolenie Mesta Banská Bystrica pre časť stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 25.03.2008 pod č.sp.: RV-SÚ-9241/08/Bob
- Príloha č.10 – Stavebné povolenie Mesta Banská Bystrica pre časť stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 06.05.2008 pod č.sp.: RV-SÚ-13475/08/Bob
- Príloha č.11 – Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Banskej Bystrici o vodoprávnom povolení časti stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 4.10.2007 pod č.: 2007/02982/DJ
- Príloha č.12 – Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Banskej Bystrici o vodoprávnom povolení časti stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 15.5.2008 pod č.: 2008/00099/DJ
- Príloha č.13 – Rozhodnutie Úradu pre reguláciu železničnej dopravy pre časť stavby: "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)" vydané dňa 4.7.2008 pod č.j.: 854/2008/S4-V-Sm
- Príloha č.14 – Rozhodnutie Úradu pre reguláciu železničnej dopravy o vykonaní zmeny č. 1 vydané dňa 05.01.2009 pod č.: 6267/2008-ÚRŽD/Ha
- Príloha č.15 – Kolaudačné rozhodnutie Mesta Banská Bystrica zn. OVZ-SÚ-134270/21447/2014/Bod. Ev.č.: 07/2014 zo dňa 25.09.2014 o povolení užívať stavbu.
- Príloha č.16 – Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Banskej Bystrici zo dňa 13.6.2013 o povolení užívania stavieb
- Príloha č.17 – Časť projektovej dokumentácie pre uskutočnenie stavby "Spracovateľské centrum druhotných surovín Banská Bystrica (Cementáreň)"
- Príloha č.18 – Fotodokumentácia