

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11, evid. číslo 910034, tel. 02/63 830 416, 0905 624 128, e - mail : viloantal@stonline.sk

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava , 811 05 Bratislava , Primaciálne nám. č. 1

Číslo spisu (objednávky): Obj. č. OTS 1400128 zo 16. 1. 2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 11 / 2014

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Administratívnych budov, prevádzkových objektov a vonkajších úprav na pozemkoch p.č 16948/22 až 16948/29 katastrálne územie Trnávka , MČ Bratislava Ružinov, Technická ul.č. 6, pre účel prevodu nehnuteľností, v zmysle zák. č. 138/1991 o majetku obci , formou obchodnej verejnej súťaže

Počet listov (z toho príloh): 66 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Administratívnych budov, prevádzkových objektov a vonkajších úprav na pozemkoch p.č 16948/22 až 16948/29 katastrálne územie Trnávka, MČ Bratislava Ružinov, Technická ul.č. 6, pre účel prevodu nehnuteľností, v zmysle zák. č. 138/1991 o majetku obcí, formou obchodnej verejnej súťaže

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.1.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.1.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.1.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 869 k.ú. Trnávka zo dňa 16.1.2014, vytvorená cez katastrálny portál
Kópia z katastrálnej mapy, p. č. 10132/1 k.ú. Trnávka vytvorená cez katastrálny portál
Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 507/14/a2-41/14 zo 16.1.2014

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 869 k.ú. Trnávka zo dňa 26.1.2014, vytvorený cez katastrálny portál
Kópia z katastrálnej mapy, p.č. 16948/2 k.ú. Trnávka zo dňa 16.1.2014 vytvorená cez katastrálny portál
Zameranie skutkového stavu budov
Fotodokumentácia objektov
Stanovisko archívu MV SR č. A/VIII/2014-00362 z 24.2.2014

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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 platnom znení.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada ohodnotiť aj nehnuteľnosti nezakreslené v katastrálnej mape v areály bývalých Technických služieb mesta Bratislavy

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

Prevod vlastníctva nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, z dôvodu požiadavky objednávateľa. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Stavby sú dlhodobe neuzžívané z dôvodu zlého technického stavu, prípadne havarijného stavu, niektorých častí objektov.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej 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 4. štvrťrok 2013.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 869 v k.ú. Trnavka . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.	16 948/2	zastavané plochy a nádvoria o výmere	19 554 m ²
parc.č.	16 948/3	zastavané plochy a nádvoria o výmere	1 709 m ²
parc.č.	16 948/4	zastavané plochy a nádvoria o výmere	728 m ²
parc.č.	16 948/5	zastavané plochy a nádvoria o výmere	806 m ²
parc.č.	16 948/6	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/7	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/8	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/9	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/10	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/11	zastavané plochy a nádvoria o výmere	20 m ²
parc.č.	16 948/22	zastavané plochy a nádvoria o výmere	146 m ²
parc.č.	16 948/23	zastavané plochy a nádvoria o výmere	56 m ²
parc.č.	16 948/24	zastavané plochy a nádvoria o výmere	336 m ²
parc.č.	16 948/25	zastavané plochy a nádvoria o výmere	54 m ²
parc.č.	16 948/26	zastavané plochy a nádvoria o výmere	735 m ²
parc.č.	16 948/27	zastavané plochy a nádvoria o výmere	27 m ²
parc.č.	16 948/28	zastavané plochy a nádvoria o výmere	112 m ²
parc.č.	16 948/29	zastavané plochy a nádvoria o výmere	352 m ²

Stavby

súp. číslo

4312	na parc.č. 16948/3	dielne
4312	na parc.č. 16948/4	dielne a sklady
4312	na parc.č. 16948/5	dielne a sklady
4312	na parc.č. 16948/22	admin. budova
4312	na parc.č. 16948/23	čerpacia stanica
4312	na parc.č. 16948/24	dielne
4312	na parc.č. 16948/25	trafostanica
4312	na parc.č. 16948/26	prístrešok
4312	na parc.č. 16948/27	admin. budova

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Ťarchy nežiadané

Iné údaje:

Ťarchy nežiadané

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16. - 22.1.2014 za účasti zástupcu vlastníka

Zameranie vykonané dňa 16. - 22.1. 2014

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 16. - 22.1. 2014

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavieb areálu bývalých Technických služieb mesta Bratislavy, Technická ul. 6

Vek stavieb areálu bol stanovený odhadom na základe stavebnotechnického stavu objektov a použitých stavebných materialov a dispozičného a funkčného využitia objektov.

V objekte hlavnej administratívnej budovy je pôvodne vybudovaný CO kryt, ktorý sa projektoval a budoval v nových objektoch v päťdesiatych rokoch 20. storočia na základe vládneho nariadenia.

Pôvodný areál bol vybudovaný spoločnosťou Cestné stavby Nitra a v 70 rokoch bol odovzdaný Národnému výboru Hl.m. SR Bratislavy a následne bol užívaný jeho organizačnou zložkou Technické služby .

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Boli zistené rozdiely v popisných údajoch katastra:

Na liste vlastníctva je na p.č. 16948/27 evidovaná trafostanica, v skutočnosti je objekt sklad.

Na liste vlastníctva je na p.č. 16948/24 evidovaná dielňa, v skutočnosti je objekt kotolňa

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

Stavby: Admin. budovy a prevádzkové stavby

Pozemky na LV č. 869

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

Technológia objektu kotolne, ktorá je umiestnená v na parc.č 16948/24

2. VÝPOČET ČASOVEJ HODNOTY

2.1 DROBNÉ STAVBY

2.1.1 Sklad na parc. 16948/27

POPIS STAVBY

Sklad s.č. 4312 je murovaná stavba , umiestnená na pozemku p.č. 16948/27 k.ú. Trnavka

Technický popis :

Základy na stavbe sú pásové z monolitického betonu. Obvodová stena zo strany ulice je murovaná v hrúbke 30 cm z tehál . Vonkajšie omietky sú vápenné zdrsnené

Stavba má plochú strechu pokrytú krytinou . Vstup do objektu je dvojkrídlovou bránou. Podlaha je z cementového poteru. V objekte je inštalovaná elektrina.

Poznámka: Stavba je chybné na liste vlastníctva označená ako trafostanica.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	3,59*7,37	26,46	18/26,46=0,680

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
8	Klmpiarske konštrukcie 8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov 9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov 10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná 13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia 18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3890

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: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3890 + 295 * 0,680) / 30,1260$	135,78

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$135,78 \text{ €/m}^2 * 26,46 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,10$	8 773,47
Technická hodnota	$26,67\% \text{ z } 8 773,47$	2 339,88

2.2 NEBYTOVÉ BUDOVY**2.2.1 Administratívna Budova s.č. 4312 na p.č. 16 948/5****POPIS STAVBY**

Administratívny objekt s.č. 4312, predstavuje trojpodlažnú, podpivničenú stavbu, vybudovanú na pozemku, p. č. 10132/5, Stavba je situovaná pri hlavnom vstupe do areálu zo strany Technickej ulice. V budove je umiestnená vrátnica, na nadzemných podlažiach sa nachádzajú kancelárske priestory. V suteréne sú umiestnené skladové priestory, sociálne zariadenia, WC a sprchy. V zadnej časti suterénneho podlažia budovy sa nachádza CO kryt so samostatným výstupom do terénu.

Stavebnotechnický popis: Základy na budove sú pásové z monolitického betonu. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z pálenej tehly v hrúbkach 45 - 50 cm.. Stropné konštrukcie sú vytvorené zo železobetónovej dosky monolitický. Strecha je plochá. Krytina strechy je vytvorená z bitumenových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu.

Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie povrchy stien budovy sú brizolitové. Vnútorne omietky sú vápenné hladené. Okná na budove sú prevažne drevené zdvojené. Dvere sú drevené hladké, osadené v kovových zárubniach. Podlahy v administratívnych priestoroch sú pokryté prevažne lepenými krytinami. V sociálnom príslušenstve je na podlahách keramická dlažba, povrchy stien sú pokryté keramickým obkladom.

Vykurovanie v budove je ústredné, napojené na centrálnu kotolnu v areály.

Budova je v súčasnej dobe dlhšie neužívaná /cca 4 roky/. V budove sú viaceré zariadenie predmety demontované, prípadne poškodené. V predchádzajúcom období, v rokoch 2002 - 2004 bola v budove na 3. nadzemnom podlaží zrealizovaná modernizácia, pozostávajúca z výmeny podlah / laminátové parkety/, keramickej dlažby a nových keramických obkladoch v sociálnych zariadeniach. Na treťom podlaží bola zrealizovaná výmena pôvodných drevených okien za plastové.

Táto modernizácia a stavebná úprava je vo veľkom rozsahu poškodená z dôvodu poškodenej izlácie strechy a zatekaniu do budovy.

Ústredné kúrenia v budove je nefunkčné z dôvodov domontovaných radiatorov vo viacerých priestoroch.

Začiatok užívania stavby, podľa jej technického stavu, použitých materialových prvkov a dispozičného vyhotovenia odhadujem od roku 1960,

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
0,18*43,07*12,92+0,18*10,12*14,65	126,85
Spodná stavba	
43,07*12,92*1,52	845,83
Vrchná stavba	
43,07*12,92*11,36	6 321,44
10,12*14,65*4,80	711,64
Zastrešenie	
43,07*12,92*0,35+10,12*14,65*0,35	246,65
Obstavaný priestor stavby celkom	8 252,41

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	43,07*12,92	556,46	Repr. 3,10		3,1
Nadzemné	1	43,07*12,92+14,65*10,12	704,72	Repr. 3,14		3,14
Nadzemné	2	43,07*12,92	556,46	Repr. 3,03		3,03
Nadzemné	3	43,07*12,92	556,46	Repr. 2,86		2,86

Priemerná zastavaná plocha: (556,46 + 704,72 + 556,46 + 556,46) / 4 = 593,53 m²

Priemerná výška podlaží: (556,46 * 3,1 + 704,72 * 3,14 + 556,46 * 3,03 + 556,46 * 2,86) / (556,46 + 704,72 + 556,46 + 556,46) = 3,04 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 593,53) = 0,9604

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,04) = 0,9908

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,39	100	8,39
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,84	100	17,84
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,43	100	9,43
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,34	100	7,34
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,10	80	1,68
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05	90	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,34	90	6,61
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,14	95	2,98
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,70	1,40	1,47	100	1,47
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,14	100	3,14
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,14	90	2,83
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	6,29	100	6,29
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,14	70	2,20
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,19	70	2,93
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,29	80	5,03
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,14	80	2,51
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,14	90	2,83
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,10	80	1,68
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,14	80	2,51
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,14	50	1,57
	Spolu	100,00		95,40	100,00		91,25

Rozostavanosť stavby: 91,25 %

Nedokončenosť stavby: 8,75 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 95,40 / 100 = 0,9540$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$ Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZF} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$ $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9540 * 0,9604 * 0,9908 * 0,939 * 1,10$ $VH = 193,6098 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna Budova s.č. 4312 na p.č. 16 948/5	1960	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$8252,41 \text{ m}^3 * 193,6098 \text{ €/m}^3$	1 597 747,45
Nedokončenosť	-8,75 % z 1 597 747,45	-139 802,90
Východisková hodnota		1 457 944,55
Technická hodnota	32,50 % z 1 457 944,55 €	473 831,98

Dokončenosť stavby: $(1\,457\,944,55\text{€} / 1\,597\,747,45\text{€}) * 100\% = 91,25\%$

2.2.2 Administratívna budova s.č. 4312 na p.č. 16948/29**POPIS STAVBY**

Administratívny objekt s.č. 4312, je jednopodlažná, nepodpivničená budova, vybudovaná na pozemku, p.č. 16948/29. Stavba je situovaná za hlavnou administratívnou budovou, pozdĺž Technickej ulice.

Stavebnotechnický popis: Základy sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie tvoria murované steny z pálenej tehly. Strop nad nadzemným podlažím je z monolitického železobetónu. Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie povrchy stien sú upravené vápennou zdrsnenou omietkou, s náterom. Strecha na stavbe je plochá, pokrytá krytinou z natavovaných pásov - bitagit. Okná na budove sú zdvojené. Dvere sú drevené hladké, osadené v kovových zárubniach. Podlahy v kancelárskych priestoroch sú pokryté prevažne PVC, v príslušenstve je keramická dlažba. Vykurovanie v budove je ústredné, bolo napojené na elektrický kotol, ktorý je vlastníctvom spoločnosti Mobilita servis s.r.o. , ako užívajúca spoločnosť uvedenej budovy.

Začiatok užívania stavby , podľa jej technického stavu, použitých materialových prvkov a dispozičného vyhotovenia odhadujem od roku 1960, Celkovú životnosť budovy stanovujem na 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
0,15*13,12*26,76	52,66
Vrchná stavba	
3,94*13,12*26,76	1 383,30
Zastrešenie	
0,20*13,12*26,76	70,22
Obstavaný priestor stavby celkom	1 506,18

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:**JKSO:** budovy administratívne (správne)**KS:** 1220 Budovy pre administratívu**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 €/m³**Koeficient konštrukcie:** k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,12*26,76	351,09	Repr. 3,6		3,6

Priemerná zastavaná plocha: (351,09) / 1 = 351,09 m²**Priemerná výška podlaží:** (351,09 * 3,6) / (351,09) = 3,60 m**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k_{ZP} = 0,92 + (24 / 351,09) = 0,9884**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,77	100	8,77
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	18,62	100	18,62
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,87	100	9,87
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,68	100	7,68
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19	100	2,19
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,68	100	7,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,32	100	1,32
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,48	100	5,48
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,39	50	2,20
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,58	100	6,58
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10	100	1,10
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,29	100	3,29
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,19	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,29	80	2,63
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,29	100	3,29
Spolu		100,00		91,20	100,00		94,96

Rozostavanosť stavby: 94,96 %
 Nedokončenosť stavby: 5,04 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 91,20 / 100 = 0,9120$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9120 * 0,9884 * 0,8833 * 0,939 * 1,10$
 $VH = 169,8153 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova s.č. 4312 na p.č. 16948/29	1970	44	26	70	62,86	37,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$1506,18 \text{ m}^3 * 169,8153 \text{ €/m}^3$	255 772,41
Nedokončenosť	-5,04 % z 255 772,41	-12 890,93
Východisková hodnota		242 881,48
Technická hodnota	37,14 % z 242 881,48 €	90 206,18

Dokončenosť stavby: $(242\,881,48\text{€} / 255\,772,41\text{€}) * 100\% = 94,96\%$

2.2.3 Dielne s garážovou halou s.č.4312 na p.č. 16948/3

POPIS STAVBY

Objekt garážovej haly s.č. 4312 predstavuje rozsiahlu prízemnú stavbu, halového typu vybudovanú na pozemku parcela číslo 16948/3. Stavba je pôdorysne vytvorená v tvare obdĺžnika o rozmeroch cca 68 x 25 m, pričom je vybudovaná ako dvojloďový trakt. Hlavnú časť objektu tvorí montážna hala o rozmeroch 48,0 x 12,48 m, a svetlej výšky 8,50m. V tejto časti haly je umiestnený portálový žeriav a v podlahe sú štyri montážne jamy. Priestor slúžil pre opravu a servis veľkých stavebných strojov. Vstup do haly je zabezpečený ôsmymi kusmi dvojkrídlových posuvných vrát.

Zostávajúca časť objektu je nižšej stavebnej konštrukcie, svetlej výšky cca 5,5m a v šírke cca 13,50m, V tejto časti sa nachádzajú dielne, garáže, kancelárie, šatne a sociálne a hygienické zariadenia pre pracovníkov spoločnosti. Stavba bola napojená pre vykurovanie na centrálnu kotolňu v areály

Stavbebnotechnický popis: Základy na stavbe sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie tvoria železobetonové monolitické stĺpy, na ktorých sú osadené betonové nosníky. Prefabrikované strešné nosníky sú prekryté, ľahkými doskovými panelmi, ktoré tvoria strešný plášť. Krytina strechy je bitúmenová. Obvodové steny garážovej haly sú vytvorené z výplňového tehlového muriva zabudovaného medzi monolitické železobetonové stĺpy. Vonkajšie a vnútorné omietky sú vápenné zdrsnené. Okná na hale sú oceľové s jednoduchým sklom, vo veľkej väčšine poškodeným, prípadne rozbitým. Pre presvetlenie haly sú v streche umiestnené presvetľovacie oceľové svetlíky.

Vstupné vráta na objekte sú oceľové dvojkrídlové. Podlahy v hale sú z betónove mazaminy. Vykurovanie v objekte bolo ústredné, napojené na centrálnu kotolňu. Vykurovacie telesá boli oceľové registre, ktoré sú z prevažnej väčšiny odstránené. Objekt je napojený na rozvody vody, kanalizácie, tepla a elektriny. Stavba je v súčasnej dobe je stavba odpojená od zdrojov energií.

Objekt garážovej haly sa nachádza v zlom technickom stave, stavba je viac ako štyri roky neužívaná, a viaceré konštrukčné prvky a vybavenie na nej sú odstránené, prípadne poškodené.

Začiatok užívania stavby, podľa jej technického stavu, použitých materialových prvkov a dispozičného vyhotovenia odhadujem od roku 1960, Celkovú životnosť budovy stanovujem na 65 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(13,55+48,0+6,45)*24,98*0,18$	305,76
Vrchná stavba	
$48,0*12,48*(8,47+8,32)*0,5+13,55*24,98*(5,88+5,05)*0,5+48,0*12,48*(5,88+5,05)*0,5+13,55*24,98*(5,88+5,05)*0,5$	12 002,27
Zastrešenie	
$(13,55+48,0+6,45)*24,98*0,32$	543,56
Ostatné	
Svetlík $2,8*1,25*0,5*45,0$	78,75
Montážne jamy $4*8,17*0,85*1,40$	38,89
Obstavaný priestor stavby celkom	12 969,23

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: haly pre opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
 KS: 1230 Budovy pre obchod a služby
 Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,040$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(13,55+48,0+6,45)*24,98$	1698,64	Repr. 7,02		7,02

Priemerná zastavaná plocha: $(1698,64) / 1 = 1698,64 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1698,64 * 7,02) / (1698,64) = 7,02 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1698,64) = 0,9341$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 7,02) = 0,9128$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
-------	-------	-----------------------------	---------------------	------------------------------	-------------------------------------	-------------	--------------------------------------

	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	13,33	100	13,33
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	29,12	100	29,12
3	Stropy	9,00	0,50	4,50	5,45	90	4,91
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	12,12	80	9,70
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,64	80	2,91
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,21	80	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,27	80	5,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64	90	3,28
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,73	50	0,37
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,42	90	2,18
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,03	60	1,82
14	Povrchy podláh	5,00	0,50	2,50	3,03	60	1,82
15	Vykurovanie	1,00	0,40	0,40	0,48	50	0,24
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,27	60	4,36
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21	60	0,73
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,21	50	0,61
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,21	50	0,61
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,50	1,00	1,21	50	0,61
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,42	100	2,42
	Spolu	100,00		82,50	100,00		85,77

Rozostavanosť stavby: 85,77 %

Nedokončenosť stavby: 14,23 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 82,50 / 100 = 0,8250$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 54,67 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,8250 * 0,9341 * 0,9128 * 1,040 * 1,10$$

$$VH = 97,6677 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne s garážovou halou s.č.4312 na p.č. 16948/3	1960	54	11	65	83,08	16,92

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	12969,23 m ³ * 97,6677 €/m ³	1 266 674,86
Nedokončenosť	-14,23 % z 1 266 674,86	-180 247,83
Východisková hodnota		1 086 427,03
Technická hodnota	16,92 % z 1 086 427,03 €	183 823,45

Dokončenosť stavby: (1 086 427,03€ / 1 266 674,86€) * 100 % = 85,77 %

2.2.4 Dielne a sklady s.č. 4312 na p.č. 16948/4

POPIS STAVBY

Objekt dielní a skladov predstavuje prízemnú stavbu umiestnenú na pozemku parcela číslo 16948/4. Objekt bol vybudovaný a slúžil ako sklady a dielne na opravu motorových vozidiel a mechanizmov .

Stavebnotechnický popis: Základy sú pásové z monolitického betonu. Stavba je murovaná z nízkou sedlovou strechou. Krytina strechy je plechová s krycím náterom. Vnútorne priečky sú murované. Vonkajšie povrchy stien sú vápenné zdrsnené, vnútorné povrchy stien sú vápenné hladké. Okná na objekte, sú v kombinácii oceľové jednoduché a drevené zdvojené. Okná sú vo veľkom rozsahu poškodené . Podlahy v opravárenských častiach a dielňach je cementového poteru, v príslušenstve je cementový poter a lepené krytiny.

Viaceré zariadené predmety a konštrukčné prvky v objekte dielní sú demontované / vstupné vráta v ľavej časti/ , prípadne sú poškodené. Stavba bola užívaná od roku 1960 a posledné štyri roky nie je užívaná.

Začiatok užívania stavby , podľa jej technického stavu, použitých materialových prvkov a dispozičného vyhotovenia odhadujem od roku 1960, Celkovú životnosť budovy stanovujem na 60 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
56,85*12,40*0,15	105,74
Vrchná stavba	
56,85*12,40*4,6	3 242,72
Zastrešenie	
56,85*12,40*0,6	422,96
Ostatné	
rampa 8,5*1,15*0,95+2*1,8*1,15*0,95*0,5	11,25
Obstavaný priestor stavby celkom	3 782,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:**

budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS:

1252 Nádrže, silá a sklady

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	56,85*12,40	704,94	Repr. 4,6		4,6

Priemerná zastavaná plocha:(704,94) / 1 = 704,94 m²**Priemerná výška podlaží:**

(704,94 * 4,6) / (704,94) = 4,60 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 704,94) = 0,9540**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,6) = 0,7565**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,61	100	13,61
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	31,42	100	31,42
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,66	100	14,66
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,33	100	7,33
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,14	100	3,14
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05	95	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,19	90	3,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,14	100	3,14
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,09	90	1,88
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,14	30	0,94
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,14	80	2,51
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,14	100	3,14
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,28	90	5,65
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	90	0,95
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00

24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	2,62	100	2,62
	Spolu	100,00		95,50	100,00		95,76

Rozostavanosť stavby: 95,76 %

Nedokončenosť stavby: 4,24 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 95,50 / 100 = 0,9550$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

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

$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9550 * 0,9540 * 0,7565 * 0,939 * 1,10$

$VH = 107,8003 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne a sklady s.č. 4312 na p.č. 16948/4	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$3782,67 \text{ m}^3 * 107,8003 \text{ €/m}^3$	407 772,96
Nedokončenosť	-4,24 % z 407 772,96	-17 289,57
Východisková hodnota		390 483,39
Technická hodnota	10,00 % z 390 483,39 €	39 048,34

Dokončenosť stavby: $(390 483,39\text{€} / 407 772,96\text{€}) * 100 \% = 95,76 \%$

2.2.5 Kotelňa na p.č. 16 948/24

POPIS STAVBY

Kotelňa s.č. 4312 predstavuje prízemnú murovanú stavbu, vybudovanú na pozemku parcela číslo 16948/24. Stavba je pôdorysne v tvare obdĺžnika, pričom je vybudovaná z dvoch funkčných častí. Hlavnú časť objektu tvorí samotná kotelňa z tromi kotlami a technológiou kotolne. V nižšej časti objektu je umiestnený oceľový zásobník na topný olej, ktorý bol palivom pre centrálnu kotelňu areálu. Súčasťou kotolne je mohutný murovaný komín pre odvod spaľnín. Kotelňa slúžila ako zdroj tepla pre celý prevádzkový areál.

Stavebnotechnický popis :

Základy objektu sú pásové, z monolitického betonu. Obvodové steny sú murované z pálenej tehly v hrúbke 45cm. Strecha je nízka pultová. Vonkajšie a vnútorné omietky sú vápenné hladené.

Podlahy v objekte sú z cementového poteru , prípadne z betonovej mazaniny. Vstupné dvere a vráta sú plné ocelové , s krycím náterom.

Okná na objekte sú ocelové , jednoduché.

V objekte kotolne sa nachádza technológia, ktorá je poškodená a nefunkčná.

Predmetom ohodnotenie kotolne nie je jej technológia.

Začiatok užívania stavby , podľa jej technického stavu, použitých materialových prvkov a dispozičného vyhotovenia odhadujem od roku 1960, Celkovú životnosť budovy stanovujem na 70 rokov.

Poznámka: Na liste vlastníctva je objekt kotolne zapísaný ako dielňa.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
12,50*12,81*0,15+13,91*12,50*0,15	50,10
Vrchná stavba	
12,50*12,81*6,46+13,91*12,50*4,49	1 815,11
Zastrešenie	
12,50*12,81*1,15*0,5+13,41*12,50*0,95*0,5	171,69
Ostatné	
komín 6,0	6,00
Obstavaný priestor stavby celkom	2 042,90

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy kotolní a teplární

KS:

2302 Stavby energetických zariadení

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárníc, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,50*12,81+13,91*12,50	334	Repr. 5,48		5,48

Priemerná zastavaná plocha: (334) / 1 = 334,00 m²

Priemerná výška podlaží: (334 * 5,48) / (334) = 5,48 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 334) = 0,9919

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,48) = 0,6832

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový	Koef.	Úprava	Cenový	Dokonč. [%]	Výsledný
-------	-------	--------	-------	--------	--------	-------------	----------

		podiel RU [%] cp _i	štand. ks _i	podielu cp _i * ks _i	podiel hodnotenej stavby [%]		podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	11,85	100	11,85
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	27,28	100	27,28
3	Stropy	12,00	0,60	7,20	8,53	100	8,53
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,11	100	7,11
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,37	100	2,37
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18	90	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,92	90	5,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,55	90	3,20
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	3,00	0,50	1,50	1,78	100	1,78
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,84	100	2,84
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,18	100	1,18
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,74	100	4,74
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,49	100	2,49
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	2,37	100	2,37
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,29	100	8,29
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18	100	1,18
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,37	100	2,37
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,37	100	2,37
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,18	100	1,18
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,42	100	1,42
	Spolu	100,00		84,40	100,00		98,94

Rozostavanosť stavby: 98,94 %

Nedokončenosť stavby: 1,06 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 84,40 / 100 = 0,8440$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

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

$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,8440 * 0,9919 * 0,6832 * 0,939 * 1,10$

$VH = 112,3172 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa na p.č. 16 948/24	1960	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$2042,90 \text{ m}^3 * 112,3172 \text{ €/m}^3$	229 452,81
Nedokončenosť	-1,06 % z 229 452,81	-2 432,20
Východisková hodnota		227 020,61
Technická hodnota	22,86 % z 227 020,61 €	51 896,91

Dokončenosť stavby: $(227\,020,61\text{€} / 229\,452,81\text{€}) * 100\% = 98,94\%$

2.2.6 Čerpacia stanica s.č. 4312 na p.č. 16948/23

POPIS STAVBY

Čerpacia stanica s.č. 4312 je murovaná, samostatne stojaca stavba umiestnená na pozemku p.č. 16948/23 v k.ú. Trnávka

Stavba je vybudovaná ako prízemná. Strecha na objekte je plochá, pokrytá bituménovou krytinou, Základy nastavbe sú pásové z monolitického betonu, obvodové steny sú murované z pálenej tehly.

Vonkajšie povrchy sú z brizolitovej omietky. Podlahy vo vnútorných priestoroch sú z keramickej dlažby a lepených podlahových krytín. Okná na objekte sú drevené zdvojené. Na oknách sú vonkajšie oceľové mreže. Dvere sú drevené hladké.

Stavba je užívaná od roku 1960

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
0,15*6,35*8,77	8,35
Vrchná stavba	
3,73*6,35*8,77	207,72
Zastrešenie	
0,15**6,35*8,77	8,35
Obstavaný priestor stavby celkom	224,42

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné

KS: 1242 Garážové budovy

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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	*6,35*8,77	55,69	Repr. 3,73		3,73

Priemerná zastavaná plocha: $(55,69) / 1 = 55,69 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(55,69 * 3,73) / (55,69) = 3,73 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 55,69) = 1,3510$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,73) = 0,8630$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,25
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	28,97
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,36
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,68
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,23
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,45
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,34
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,20	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,23
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,34
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,34
15	Vykurovanie	1,00	0,80	0,80	0,89
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,80
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,11
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,11
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,68
	Spolu	100,00		89,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 89,80 / 100 = 0,8980$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,8980 * 1,3510 * 0,8630 * 0,939 * 1,10$
 $VH = 169,6637 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čerpacia stanica s.č. 4312 na p.č. 16948/23	1960	54	11	65	83,08	16,92

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$169,6637 \text{ €/m}^3 * 224,42 \text{ m}^3$	38 075,93
Technická hodnota	$16,92 \% \text{ z } 38 075,93 \text{ €}$	6 442,45

2.2.7 Dielne na p.č. 16948/22

POPIS STAVBY

Dielne s.č. 4312 je murovaná, samostatne stojaca stavba umiestnená na pozemku p.č. 16948/22 v k.ú. Trnávka . Objekt slúžil ako umyvárka motorových vozidiel a stojov. Stavba je vybudovaná ako prízemná a vytvorená z dvoch častí. Strecha na objekte je plochá , pokrytá bituménovou krytinou , Základy na stavbe sú pásové z monolitického betonu, obvodové steny sú murované z pálenej tehly. Vonkajšie povrchy sú z brizolitovej omietky. Podlahy vo vnútorných priestoroch sú z keramickej dlažby a lepených podlahových krytín. Okná na objekte sú oceľové jednoduché. Vstupné vráta sú oceľové plné. Dvere sú drevené hladké. Stavba je užívaná od roku 1960 .

Pri objekte je vybudovaná kalová betonová jama.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$(6,4*14,11)*0,15$	13,55
$(4,96*7,38)*0,15$	5,49
Vrchná stavba	
$(6,4*14,11)*4,75$	428,94
$(4,96*7,38)*2,16$	79,07
Zastrešenie	
$(6,4*14,11)*0,22$	19,87
$(4,96*7,38)*0,22$	8,05
Obstavaný priestor stavby celkom	554,97

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

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

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,4*14,11+5,06*7,38	127,65	Repr. 3,65		3,65

Priemerná zastavaná plocha:

$$(127,65) / 1 = 127,65 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(127,65 * 3,65) / (127,65) = 3,65 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 127,65) = 1,1080$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,65) = 0,8753$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,46
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	27,08
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,50
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,25
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,08
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,08
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,13
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,13
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,13
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,29
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,08
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,25
	Spolu	100,00		96,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 96,00 / 100 = 0,9600$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,220$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_M = 1,10$$

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

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9600 * 1,1080 * 0,8753 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 150,8740 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielne na p.č. 16948/22	1960	54	11	65	83,08	16,92

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$150,8740 \text{ €/m}^3 * 554,97 \text{ m}^3$	83 730,54
Technická hodnota	$16,92 \% \text{ z } 83 730,54 \text{ €}$	14 167,21

2.2.8 Trafostanica na p.č. 16948/25

POPIS STAVBY

Trafostanica s.č. 4312 je murovaná, samostatne stojaca stavba umiestnená na pozemku p.č. 16948/25 v k.ú. Trnávka

Stavba je vybudovaná ako prízemná. Strecha na objekte je plochá, pokrytá bituménovou krytinou, Základy stavby sú pásové z monolitického betonu, obvodové steny sú murované z pálenej tehly.

Vonkajšie povrchy sú z brizolitovej omietky. Podlahy vo vnútorných priestoroch sú z cementového poteru. Dvere sú oceľové plné s krycím náterom.

Stavba je užívaná od roku 1960

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$0,15 * 6,93 * 7,52$	7,82
Spodná stavba	
$1,55 * 6,93 * 7,52 * 0,5$	40,39
Vrchná stavba	
$5,09 * 6,93 * 7,52$	265,26
Zastrešenie	
$0,25 * 6,93 * 7,52$	13,03
Obstavaný priestor stavby celkom	326,50

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:**JKSO:**

budovy transformovni a meniarni

KS:

2214 Diaľkové elektrické rozvody

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,93*7,52	52,11	Repr. 5,24		5,24

Priemerná zastavaná plocha:(52,11) / 1 = 52,11 m²**Priemerná výška podlaží:**

(52,11 * 5,24) / (52,11) = 5,24 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 52,11) = 1,3806**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,24) = 0,7008**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	11,06
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	25,44
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,27
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,64
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,21
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,53
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,32
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,32
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,32
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,11
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,42
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,65
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,74
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,11
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	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,64
Spoľu		100,00		90,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 90,40 / 100 = 0,9040$$

$$k_{CU} = 2,220$$

$$k_M = 1,10$$

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,9040 * 1,3806 * 0,7008 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 171,7585 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Trafostanica na p.č. 16948/25	1960	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$171,7585 \text{ €/m}^3 * 326,50 \text{ m}^3$	56 079,15
Technická hodnota	22,86 % z 56 079,15 €	12 819,69

2.2.9 Oceľový prístrešok I.

POPIS STAVBY

Oceľový prístrešok pre objekt , bývalej umyvárky motorových vozidiel, umiestnenej na parc.č. 16948/22. Prístrešok je vybudovaný z betonových pätiok, oceľových stĺpov a nízkej sedlovej strechy, pokrytej plechovou krytinou. Stavba nie je zakreslená v mapových podkladoch a dobu užívania odhadujem od roku 1970

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
6*0,45*0,60*0,9	1,46
Vrchná stavba	
8,06*10,89*4,0	351,09
Zastrešenie	
8,06*10,89*(6,29-4,0)	201,00
Obstavaný priestor stavby celkom	553,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:**JKSO:**

budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou

KS:

1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

Rozpočtový ukazovateľ:RU = 2 587 / 30,1260 = 85,87 €/m³**Koeficient konštrukcie:**k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,06*10,89	87,77	Repr. 4,0		4

Priemerná zastavaná plocha:(87,77) / 1 = 87,77 m²**Priemerná výška podlaží:**

(87,77 * 4) / (87,77) = 4,00 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 87,77) = 1,1934**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,80	4,80	30,96
2	Zvislé konštrukcie	16,00	0,30	4,80	30,97
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,60	3,60	23,23
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	12,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	1,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		15,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 15,50 / 100 = 0,1550$$

$$k_{CU} = 2,220$$

$$k_M = 1,10$$

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

$$VH = 85,87 €/m^3 * 2,220 * 0,1550 * 1,1934 * 0,8250 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 30,0486 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oceľový prístrešok I.	1970	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30,0486 €/m^3 * 553,55 m^3$	16 633,40
Technická hodnota	12,00 % z 16 633,40 €	1 996,01

2.2.10 Oceľový prístrešok II. na p.č. 16948/28

POPIS STAVBY

Oceľový prístrešok s.č. 4312 je prízemný objekt, umiestnený na parc.č. 16948/28. Prístrešok je vybudovaný z betonových pätiok, oceľových stĺpov a sedlovej strechy, vytvorenej priehradovými nosníkmi. Strecha je pokrytá plechovou krytinou. Dobu užívania odhadujem od roku 1970

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
10*0,9*0,60*1,2	6,48
Vrchná stavba	
9,16*12,14*4,0	444,81
Zastrešenie	
9,16*12,14*1,58	175,70
Obstavaný priestor stavby celkom	626,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou
 KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia
 Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,16*12,14	111,2	Repr. 4,0		4

Priemerná zastavaná plocha: $(111,2) / 1 = 111,20 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(111,2 * 4) / (111,2) = 4,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 111,2) = 1,1358$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4) = 0,8250$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,80	4,80	30,96
2	Zvislé konštrukcie	16,00	0,30	4,80	30,97
3	Stropy	8,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,60	3,60	23,23
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	12,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	1,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		15,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 15,50 / 100 = 0,1550$$

$$k_{CU} = 2,220$$

$$k_M = 1,10$$

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

$$VH = 85,87 \text{ €/m}^3 * 2,220 * 0,1550 * 1,1358 * 0,8250 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 28,5983 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oceľový prístrešok II. na p.č. 16948/28	1970	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28,5983 €/m ³ * 626,99 m ³	17 930,85
Technická hodnota	12,00 % z 17 930,85 €	2 151,70

2.2.11 Oceľový sklad na p.č. 16948/26

POPIS STAVBY

Oceľová hala s.č. 4312, predstavuje jednopodlažný, prízemný objekt vybudovaný na pozemku, parc. č. 16945/28 katastrálne územie Trnávka. Stavba je vybudovaná oceľový halový objekt. Stavba slúži ako sklad stavebného materiálu.

Stavbebnotechnický popis: Základy sú pásové z monolitického betonu. Zvislé konštrukcie objektu sú vytvorené z oceľových stĺpov osadených na podmurovke výšky cca 70cm. Strecha je nízka sedlová, vytvorená z priehradových nosníkov. Stavba je opláštená vlnitým pozinkovaným plechom. Podlahy v objekte sú betonovej mazaniny. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Objekt má bleskozvod. Stavba je napojená na inžinierske siete - rozvod elektriny.

Celkovú životnosť stanovujem 60 rokov, na základe jej súčasného technického stavu a spôsobu užívania. Dobu užívania stanovujem od roku 1970.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
0,12*12,20*60,0	87,84
Vrchná stavba	
4,76*12,20*60,0	3 484,32
Zastrešenie	
1,15*12,20*60,0*0,5	420,90
Obstavaný priestor stavby celkom	3 993,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:** haly skladov dopravných organizácií (ŽSR, SAD, NAD, SPD a pod.)**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady**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	12,20*60,0	732	Repr. 4,76		4,76

Priemerná zastavaná plocha: $(732) / 1 = 732,00 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(732 * 4,76) / (732) = 4,76 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 732) = 0,9528$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,76) = 1,1563$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	18,82
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,40	11,60	18,18
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	17,24
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,70
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,57
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	9,40
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,70
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	3,13
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	3,13
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	7,84
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	7,84
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,57
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	1,88
	Spolu	100,00		63,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 63,80 / 100 = 0,6380$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,220$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 43,19 €/m^3 * 2,220 * 0,6380 * 0,9528 * 1,1563 * 0,948 * 1,10$$

$$VH = 70,2797 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oceľový sklad na p.č. 16948/26	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	70,2797 €/m ³ * 3993,06 m ³	280 631,06
Technická hodnota	26,67 % z 280 631,06 €	74 844,30

2.3 PLOTY

2.3.1 Plot zo strany ulice I.

Oplotenie areálu zo strany ulice je vybudované z oceľových stĺpikov osadených v betonovej podmurovke, na ktorých je upevnené oceľové s výplňou. Oplotenie bolo vybudované v roku 1970

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	98,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	98,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	107,80m ²	435	14,44 €/m

4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 98 m
 Pohľadová plocha výplne: $98 \times 1,1 = 107,80 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zo strany ulice I.	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(98,00 \text{ m} \times 53,98 \text{ €/m} + 107,80 \text{ m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,220 \times 1,10$	17 643,24
Technická hodnota	26,67 % z 17 643,24 €	4 705,45

2.3.2 Plot zo strany ulice II

Oplotenie druhej časti areálu zo strany ulice je vybudované z oceľových stĺpikov osadených v betonovej podmurivke, na ktorých je upevnené oceľové s výplňou, výšky 1,75m. Oplotenie bolo vybudované v roku 1970

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	64,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurivka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	64,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	112,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 64 m
 Pohľadová plocha výplne: $64 \cdot 1,75 = 112,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zo strany ulice II	1970	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$\{64,00 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 112,00 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}\} \cdot 2,220 \cdot 1,10$	13 309,49
Technická hodnota	26,67 % z 13 309,49 €	3 549,64

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.4.1 Spevnená plocha /asf./ - nádvorie p.č. 16948/2

Spevnená plocha z asfaltového betonu vybudovaná na nádvorí areálu - časť parc.č. 16 948/2

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $94,0 \cdot 17,0 + 47,0 \cdot 15,5 + 27,0 \cdot 12,0 = 2650,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha /asf./ - nádvorie p.č. 16948/2	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2650,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,220 * 1,10$	98 835,40
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 98\,835,40 \text{ €}$	9 883,54

2.4.2 Betonová rampa

Umývacie rampa umiestnená v strede nádvorja na parc.č. 16948/2 , vybudovaná z monolitického betonu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 30. Základy pod stroje
 Bod: 30.1. Základy pod stroje (JKSO 819 91)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4550/30,1260 = 151,03 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $4,08*7,02*1,45+4,08*5,38*1,45*0,5 = 57,44 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betonová rampa	1965	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$57,44 \text{ m}^3 \text{ OP} * 151,03 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,220 * 1,10$	21 184,75
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 21\,184,75 \text{ €}$	3 883,16

2.4.3 Vsakovacie jama

Vsakovacie jama kruhového prierezu pre zachytávanie znečistenej vody z umyvárky p.č. 16948 / 22

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.7. Lapač olejov alebo masnôt

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $3*3,14*1,2*1,2 = 13,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vsakovacie jama	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,56 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,220 * 1,10$	2 802,73
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2\,802,73 \text{ €}$	280,27

2.4.4 Vodovodná prípojka I

Vodovodná prípojka v PVC od VŠ po napojenie v ulici na verejný rozvod, podľa odhadu vybudovaná asi v r. 1995

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 18 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka I	1995	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,10$	1 926,15
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 1\,926,15 \text{ €}$	1 194,21

2.4.5 Vodovodná prípojka II

Vodovodná prípojka od admin. budovy do objektu dielni p.č. 16948/3 a do admin. budovy na p.č. 16948 / 29

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
 Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1800/30,1260 = 59,75 €/bm
Počet merných jednotiek:	243 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka II	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$243 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,10$	35 456,01
Technická hodnota	10,00 % z 35 456,01 €	3 545,60

2.4.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka od hlavnej admin budovy, objektu dielni p.č. 16948/3 a admin. budovy na p.č. 16948 / 29 do verejnej kanalizácie v Technickej ulici, vybudovaná asi v r. 1960

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	90,0+45,0+32,0+14 = 181 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$181 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,10$	18 338,66
Technická hodnota	10,00 % z 18 338,66 €	1 833,87

2.4.7 Spevnená plocha /bet./ - nádvorie p.č. 16948/2

Spevnená plocha z monolitického betonu vybudovaná na nádvorí areálu - parc.č. 16948/2

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $104,0 \cdot 29,0 + 68,0 \cdot 21,0 + 76,0 \cdot 14,0 + 26,0 \cdot 36,0 = 6444 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha /bet./ - nádvorie p.č. 16948/2	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6444 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,220 \cdot 1,10$	172 311,92
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 172 311,92 \text{ €}$	17 231,19

2.4.8 Nádrže na dažďové vody

Vsakovacie jama kruhového prierezu pre zachytávanie znečistenej vody z umyvárky p.č. 16948 /22

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.7. Lapač olejov alebo masnôt

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,8 \cdot 4,05 \cdot 2,4 = 36,94 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nádrže na dažďové vody	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36,94 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,220 * 1,10$	7 635,16
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 7\,635,16 \text{ €}$	763,52

2.4.9 Teplovod

Podzemný teplovod medzi kotolňou a halvnou admin. budovou a harážovou halou.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
 Bod: 6.2. Kanál betónový prefabrikovaný
 Položka: 6.2.b) od 600/750 - 900/900 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4660/30,1260 = 154,68 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $29,0+10,0 = 39 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Teplovod	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39 \text{ bm} * 154,68 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,10$	14 731,41
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 14\,731,41 \text{ €}$	1 473,14

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sklad na parc. 16948/27	8 773,47	2 339,88
Administratívna Budova s.č. 4312 na p.č. 16 948/5	1 457 944,55	473 831,98
Administratívna budova s.č. 4312 na p.č. 16948/29	242 881,48	90 206,18
Dielne s garážovou halou s.č.4312 na p.č. 16948/3	1 086 427,03	183 823,45
Dielne a sklady s.č. 4312 na p.č. 16948/4	390 483,39	39 048,34
Kotolňa na p.č. 16 948/24	227 020,61	51 896,91
Čerpacia stanica s.č. 4312 na p.č. 16948/23	38 075,93	6 442,45
Dielne na p.č. 16948/22	83 730,54	14 167,21
Trafostanica na p.č. 16948/25	56 079,15	12 819,69
Oceľový prístrešok I.	16 633,40	1 996,01

Oceľový prístrešok II. na p.č. 16948/28	17 930,85	2 151,70
Oceľový sklad na p.č. 16948/26	280 631,06	74 844,30
Plot zo strany ulice I.	17 643,24	4 705,45
Plot zo strany ulice II	13 309,49	3 549,64
Spevnená plocha /asf./ - nádvorie p.č. 16948/2	98 835,40	9 883,54
Betonová rampa	21 184,75	3 883,16
Vsakovacie jama	2 802,73	280,27
Vodovodná prípojka I	1 926,15	1 194,21
Vodovodná prípojka II	35 456,01	3 545,60
Kanalizačná prípojka	18 338,66	1 833,87
Spevnená plocha /bet./ - nádvorie p.č. 16948/2	172 311,92	17 231,19
Nádrže na dažďové vody	7 635,16	763,52
Teplovod	14 731,41	1 473,14
Celkom:	4 310 786,38	1 001 911,69

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Administratívne budovy

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Objekty sa nachádzajú na Technickej ulici v Bratislave - Ružinov, v katastrálnom území Trnávka, v pôvodnom areáli Technických služieb mesta Bratislavy. Prístup do areálu je s napojením na Galvaniho ulicu. Od centra mesta je lokalita vzdialená približne 6 km (centrum mesta a lokalita) a dopravné spojenie je mestskou hromadnou dopravou, pričom čas jazdy je približne 15 min.

Obec je vyhl'adávaným obytným satelitom mesta,

V okolí areálu, v dostupnej vzdialenosti /cca 1,0 km/ je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú obchody, obchodné domy, hotely, banky a občianska vybavenosť mesta. Lokalita, pre dobrú dopravnú dostupnosť a dobré napojenie na diaľnicu, je vyhl'adávanou lokalitou pre umiestnenie distribučných centier.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Areál a budovy v ňom sú dlhodobo neužívané a nachádzajú sa v zlom technickom stave.

V súčasnej dobe ich riadne využitie sa nedá predpokladať.

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

Hlavná administratívna budova sa nachádza v zlom technickom stave a je dlhodobo neužívaná.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Prevádzkové objekty sa nachádzajú v Mestskej časti Ružinov, Katastrálne územie Trnávka. Objekty sú umiestnené v pôvodnom areáli Technických služieb Bratislava. Vstup do areálu je z Technickej ulice. Územie, v ktorom je areál umiestnený je podľa územného plánu určené umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier. V tomto území nie sú prípustné stavby pre bývanie, zariadenia maloobchodu, stravovacie zariadenia a zariadenia školstva.

Administratívne objekty pôvodného areálu predstavujú trojpodlažnú administratívnu budovu pre vedenie bývalej spoločnosti a prízemnú administratívnu budovu, v ktorej sídli v súčasnej dobe spoločnosť Mobilita s.r.o.

Hlavná administratívna budova je v súčasnej dobe dlhodobo neužívaná, vnútorné zariadenie je vo veľkom rozsahu poškodené, prípadne demontované. Objekt je odpojený od prívodov elektriny, vody a teplovodu.

Na základe technického stavu, veku a polohy posudzovaných nehnuteľností - pre skupinu : Administratívnych budov, stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,60

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,060	13	0,7800
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,330	30	9,9000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,8000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,600	7	4,2000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,8000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,8000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,0000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,8000
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia,	II.	1,200	7	8,4000

	telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,6000
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,4800
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,8000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,600	7	4,2000
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,330	4	1,3200
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,330	20	6,6000
	Spolu			180	131,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 131,88 / 180$	0,733
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 564\,038,16 \text{ €} * 0,733$	413 439,97 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Zastavané plochy

POPIS

Pozemok parcela číslo 19470/237 sa nachádza v intraviláne Mestskej časti Ružinov, kat. úz. Trnávka. Lokalita, v ktorej sa pozemky nachádzajú je situovaná v pôvodnej zástavbe prevádzkových objektov a skladových objektov. Územie, kde sa pozemky nachádzajú, je ohraničené ulicami Technická, Ivánska a Galvaniho.

Pozemky zapísané na liste vlastníctva č. 869 sú súčasťou areálu bývalých Technických služieb mesta Bratislavy.

Pozemky sú rovinaté a ich okolí je vybudovaná technická infraštruktúra.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie, funkčné využitie pozemkov je definované ako územie pre distribučné centrá, stavebníctvo

V danom území sú neprípustné na umiestnenie stavby rodinných domov a bytových domov.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie :

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu je v intervale 1,0 -1,3

- pre uvedenú lokalitu stanovujem strednú hodnotu 1,1 jedná sa o územie so zástavbou prevádzkových objektov

Koeficient intenzity využitia je so zástavbou objektov služieb s bežným technickým vybavením a je daný hodnotou 1,0

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0
z dôvodu , že územie má dostupnosť peši do centra mesta je v čase 10 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej intezity / interval 1,2 - 1,5 /

Pre predmetné územie so zástavbou objektov služieb a prevádzok je stanovený nižšou hodnotou 1,20

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - interval 1,3 - 1,5

v okolí pozemku všetky inžinierske siete, dobré napojenie na komunikácie, hodnota 1,45
Na pozemkoch nie je rozvod plynu, ten sa ale nachádza v dosahu na Technickej ul

Koeficient povyšujúcich faktorov 1,01 - 3,0

Pozemky podľa predloženej územnoplánovacej informácie nie je možné využiť na vyššie využitie ako je v súčasnej dobe.

Koeficient povyšujúcich a negatívnych faktorov 0,2 - 0,99

Neuvažujem

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
16948/2	ostatná plocha	19554	19554,00	1/1	19554,00
16948/3	zastavaná plocha a nádvorie	1709	1709,00	1/1	1709,00
16948/4	zastavaná plocha a nádvorie	728	728,00	1/1	728,00
16948/5	zastavaná plocha a nádvorie	806	806,00	1/1	806,00
16948/6	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/7	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/8	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/9	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/10	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/11	zastavaná plocha a nádvorie	20	20,00	1/1	20,00
16948/22	zastavaná plocha a nádvorie	146	146,00	1/1	146,00
16948/23	zastavaná plocha a nádvorie	56	56,00	1/1	56,00
16948/24	zastavaná plocha a nádvorie	336	336,00	1/1	336,00
16948/25	zastavaná plocha a nádvorie	54	54,00	1/1	54,00
16948/26	zastavaná plocha a nádvorie	735	735,00	1/1	735,00
16948/27	zastavaná plocha a nádvorie	27	27,00	1/1	27,00
16948/28	zastavaná plocha a nádvorie	112	112,00	1/1	112,00
16948/29	zastavaná plocha a nádvorie	352	352,00	1/1	352,00
Spolu výmera					24 735,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
kv koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
kD koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
kz koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,00
kR koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	1,9140
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9140$	127,07 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 24\,735,00 \text{ m}^2 * 127,07 \text{ €/m}^2$	3 143 076,45 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 16948/2	2 484 726,78
parcels č. 16948/3	217 162,63
parcels č. 16948/4	92 506,96
parcels č. 16948/5	102 418,42
parcels č. 16948/6	2 541,40
parcels č. 16948/7	2 541,40
parcels č. 16948/8	2 541,40
parcels č. 16948/9	2 541,40
parcels č. 16948/10	2 541,40
parcels č. 16948/11	2 541,40
parcels č. 16948/22	18 552,22
parcels č. 16948/23	7 115,92
parcels č. 16948/24	42 695,52
parcels č. 16948/25	6 861,78
parcels č. 16948/26	93 396,45
parcels č. 16948/27	3 430,89
parcels č. 16948/28	14 231,84
parcels č. 16948/29	44 728,64
Spolu	3 143 076,45

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV:

Prevádzkové budovy

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Prevádzkové objekty sa nachádzajú v Mestskej časti Ružinov, Katastrálne územie Nivy. Objekty sú umiestnené v pôvodnom areáli Technických služieb Bratislava. Vstup do areálu je z Bazovej ulice. Súbor prevádzkových objektov predstavuje garážové haly, skladové a oprávarenské budovy a radové garáže.

Stavby sú v súčasnej dobe dlhodobo neužívané, sú poškodené a morálne zastaralé. Objekty sú odpojené od prívodov elektriny, vody a plynu.

Na základe technického stavu, veku a polohy posudzovaných nehnuteľností - prevádzkových stavieb, stanovujem koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,35

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,035	13	0,4550
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,035	8	0,2800
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,350	7	2,4500
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,1000

6	Typ nehnuteľnosti nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt s nevhodným dispozičným riešením pre daný účel využitia	IV.	0,193	10	1,9300
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,3000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,2000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,193	5	0,9650
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,3000
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,9000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,050	7	7,3500
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,050	10	10,5000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,2800
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,3000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,3510
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,1400
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,8600
	Spolu			180	83,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 83,46 / 180$	0,464
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 437\,873,53 \text{ €} * 0,464$	203 173,32 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

VŠH pre skupinu objektov: Administratívne budovy

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou :

413 439,97 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

3 143 076,45 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Prevádzkové budovy

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou :

203 173,32 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Administratívne budovy	
Administratívna Budova s.č. 4312 na p.č. 16 948/5	347 318,84
Administratívna budova s.č. 4312 na p.č. 16948/29	66 121,13
Pozemky	
Zastavané plochy - parc. č. 16948/2 (19 554 m ²)	2 484 726,78
Zastavané plochy - parc. č. 16948/3 (1 709 m ²)	217 162,63
Zastavané plochy - parc. č. 16948/4 (728 m ²)	92 506,96
Zastavané plochy - parc. č. 16948/5 (806 m ²)	102 418,42
Zastavané plochy - parc. č. 16948/6 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/7 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/8 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/9 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/10 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/11 (20 m ²)	2 541,40
Zastavané plochy - parc. č. 16948/22 (146 m ²)	18 552,22
Zastavané plochy - parc. č. 16948/23 (56 m ²)	7 115,92
Zastavané plochy - parc. č. 16948/24 (336 m ²)	42 695,52
Zastavané plochy - parc. č. 16948/25 (54 m ²)	6 861,78
Zastavané plochy - parc. č. 16948/26 (735 m ²)	93 396,45

Zastavané plochy - parc. č. 16948/27 (27 m ²)	3 430,89
Zastavané plochy - parc. č. 16948/28 (112 m ²)	14 231,84
Zastavané plochy - parc. č. 16948/29 (352 m ²)	44 728,64
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Administratívne budovy	3 556 516,42
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Prevádzkové budovy	
Sklad na parc. 16948/27	1 085,70
Dielne s garážovou halou s.č.4312 na p.č. 16948/3	85 294,08
Dielne a sklady s.č. 4312 na p.č. 16948/4	18 118,43
Kotolňa na p.č. 16 948/24	24 080,17
Čerpacia stanica s.č. 4312 na p.č. 16948/23	2 989,30
Dielne na p.č. 16948/22	6 573,59
Trafostanica na p.č. 16948/25	5 948,34
Oceľový prístrešok I.	926,15
Oceľový prístrešok II. na p.č. 16948/28	998,39
Oceľový sklad na p.č. 16948/26	34 727,76
Plot zo strany ulice I.	2 183,33
Plot zo strany ulice II	1 647,03
Spevnená plocha /asf./ - nádvorie p.č. 16948/2	4 585,96
Betonová rampa	1 801,79
Vsakovacie jama	130,05
Vodovodná prípojka I	554,11
Vodovodná prípojka II	1 645,16
Kanalizačná prípojka	850,92
Spevnená plocha /bet./ - nádvorie p.č. 16948/2	7 995,27
Nádrže na dažďové vody	354,27
Teplovod	683,54
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Prevádzkové budovy	203 173,32
Spolu VŠH za všetky skupiny	3 759 689,74
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 760 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 760 000,00 €**

Slovom: **Trimiliónysedemstošestdesiat tisíc Eur**

V Bratislava dňa 26.1.2014



Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva
- Situácia
- Pôdorysy podlaží a rezy stavieb
- Fotodokumentácia
- Snímka z katastrálnej mapy
- Územnoplánovacia informácia
- Potvrdenie z archívu MV

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II
 Obec: BA-m.č. RUŽINOV
 Katastrálne územie: Trnávka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 15.01.2014
 Čas vyhotovenia: 11:56:42

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 869

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
16948/ 2	19554	Ostatné plochy	34	1		
16948/ 3	1709	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
16948/ 4	728	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
16948/ 5	806	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
16948/ 6	20	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
16948/ 7	20	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
16948/ 8	20	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
16948/ 9	20	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
16948/ 10	20	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
16948/ 11	20	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
16948/ 22	146	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
16948/ 23	56	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
16948/ 24	336	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
16948/ 25	54	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
16948/ 26	735	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
16948/ 27	27	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
16948/ 28	112	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
16948/ 29	352	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4312	16948/ 3	20	dielne		1
4312	16948/ 4	20	dielne a sklady		1
4312	16948/ 5	15	administratívna budova		1
4312	16948/ 22	20	dielne		1
4312	16948/ 23	18	čerpacia stanica		1
4312	16948/ 24	20	dielňa		1

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4312	16948/ 25	18	trafostanica		1
4312	16948/ 26	7	garáže		1
4312	16948/ 27	18	trafostanica		1
4312	16948/ 28	18	prístrešok		1
4312	16948/ 29	15	administratívna budova		1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

15 - Administratívna budova

18 - Budova technickej vybavenosti sídla (vymenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávací stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiareň odpadových vôd a iné)

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne námestie 1, Bratislava,
PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

ZIADOST O ZAPIS OSM/1993/SCH. ZO DNA 19.4.1993 - vz 217/93

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis MAGS SNM 41350/11-3/312299 zo dňa 20.6.2011, Z-10905/11

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

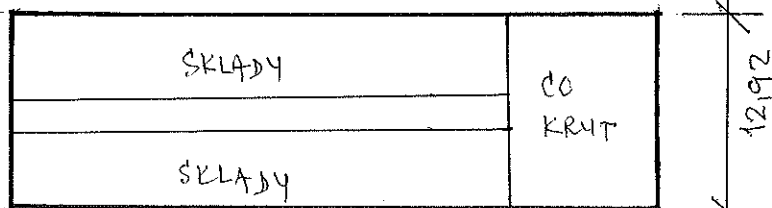
Bez zápisu.

Poznámka:

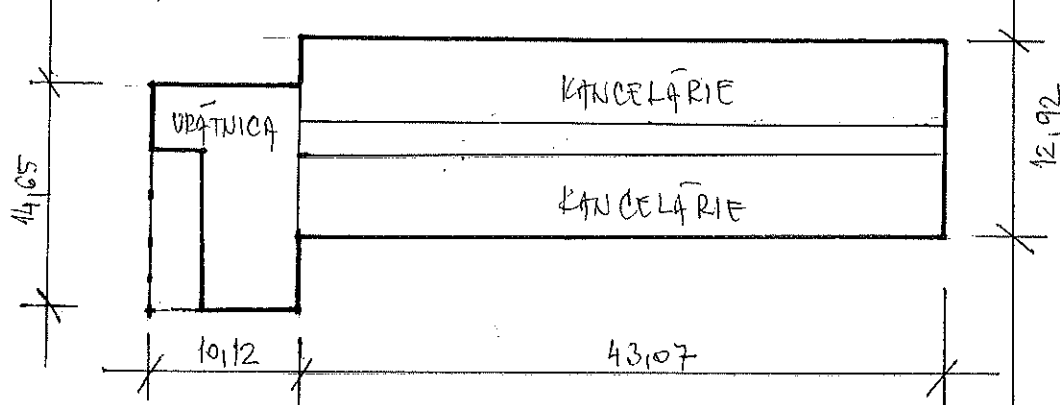
Bez zápisu.

HLAVNÁ ADMINISTRATÍVNA BUDOVA NA P.Č. 16948/5

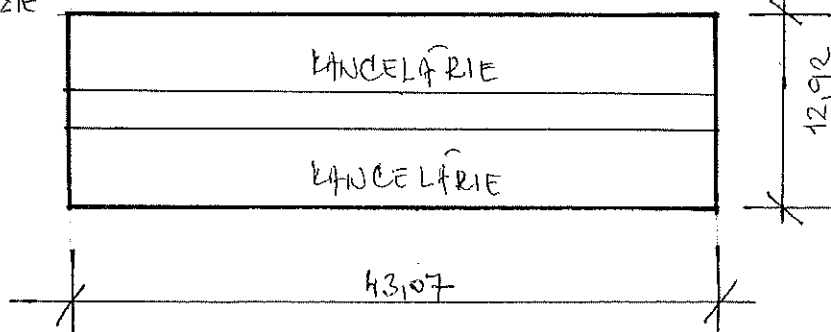
I. PODZ. PODLAŽIE



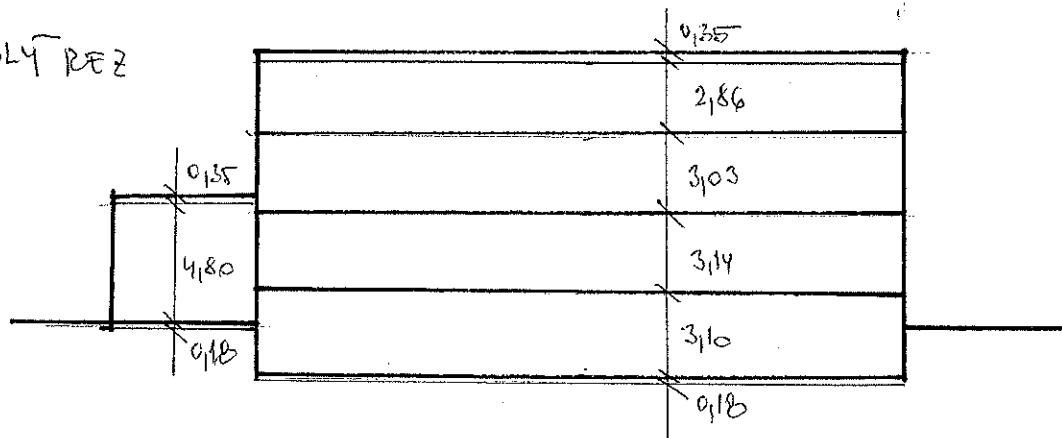
I. NADZ. PODLAŽIE



II. - III. NADZ. PODLAŽIE

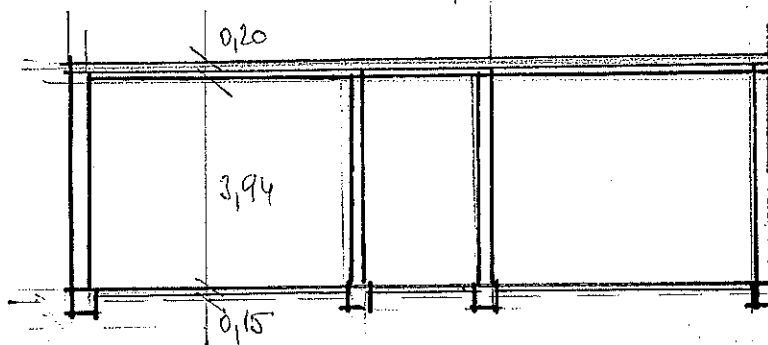


ZVISLÝ REZ

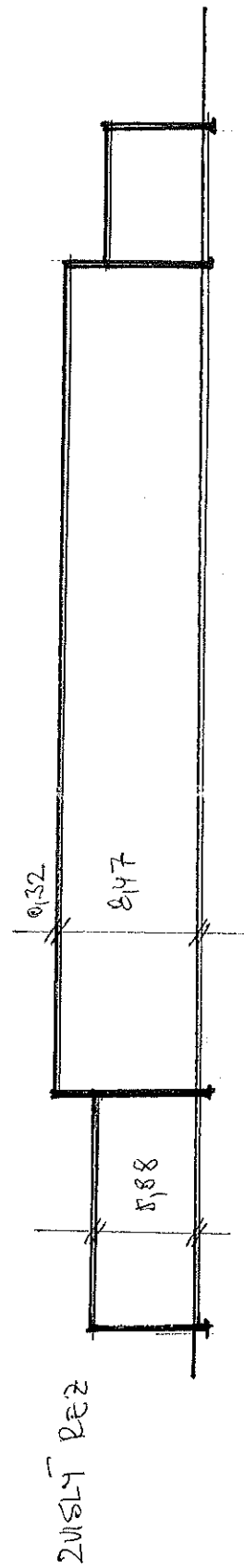
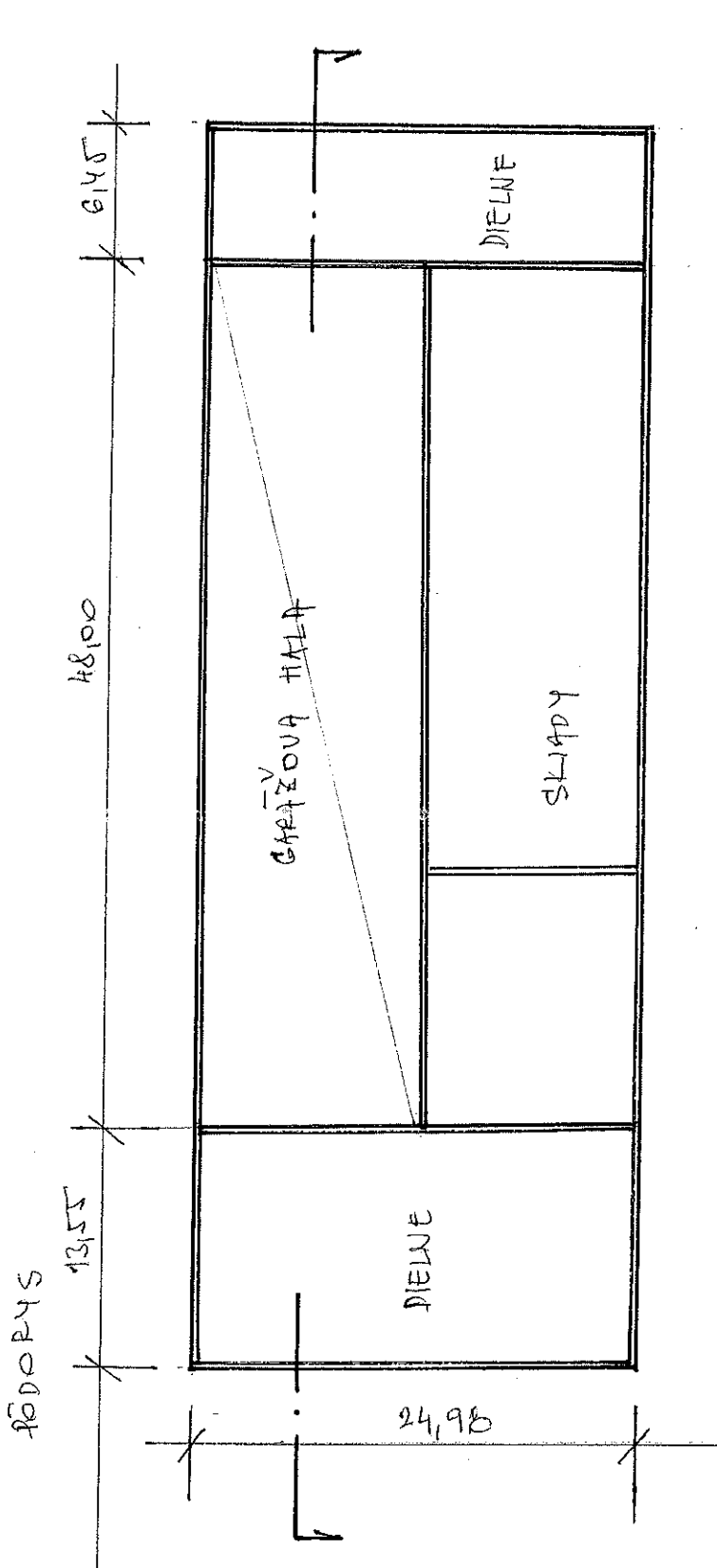


Architectural floor plan of a building, labeled "U.T.-15" on the left and right sides. The plan shows a symmetrical layout with a central corridor. Rooms are numbered 1 through 21. Rooms 1-10 are on the right side, and rooms 11-21 are on the left side. The plan includes dimensions, door swings, and furniture placement. The building is labeled "U.T.-15" on the left and right sides.

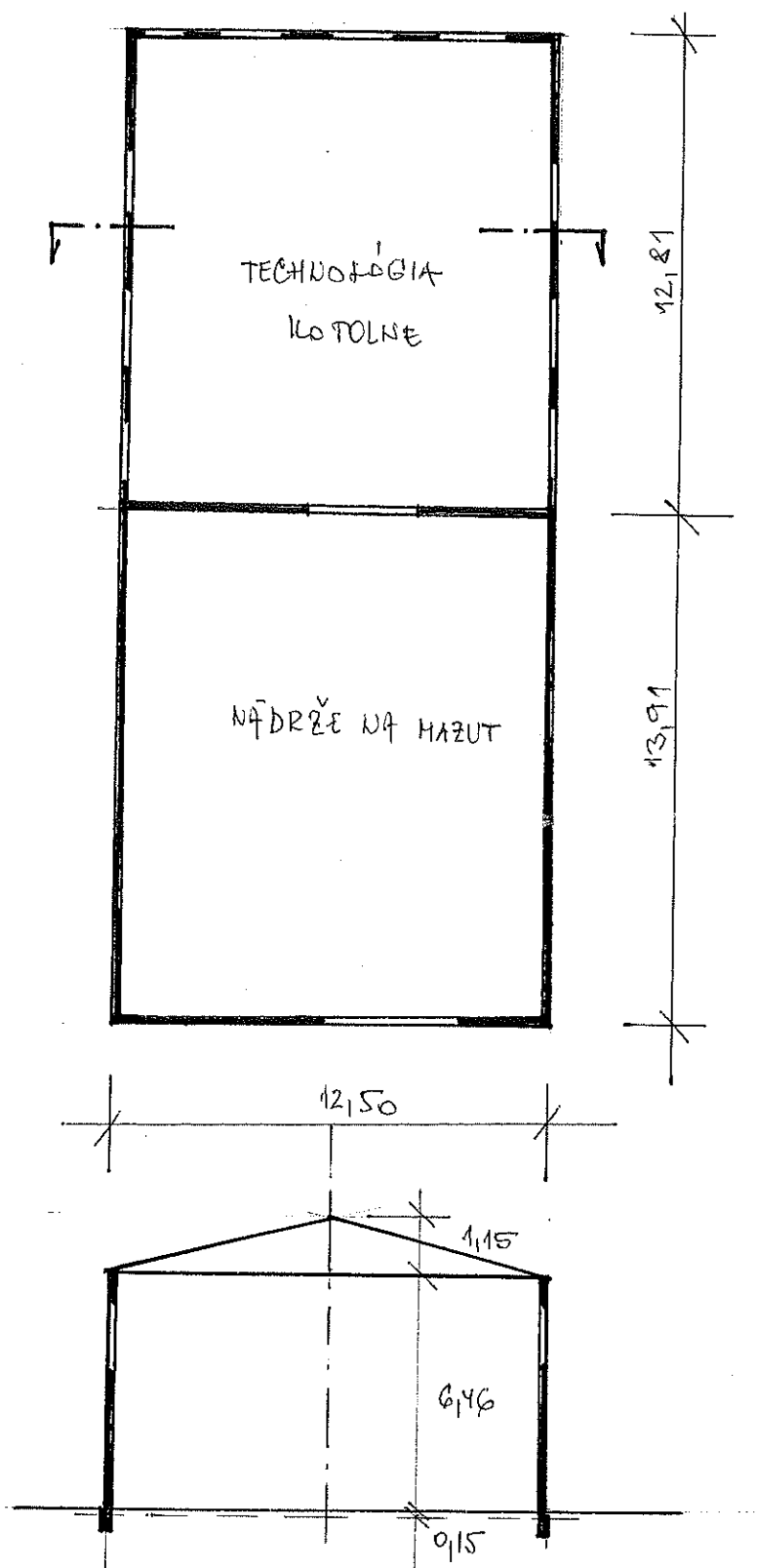
13, 12



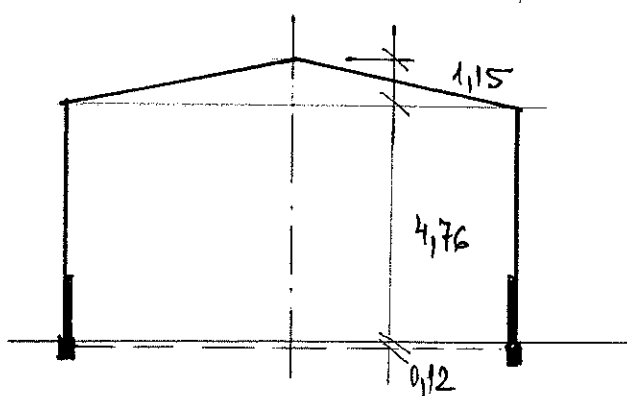
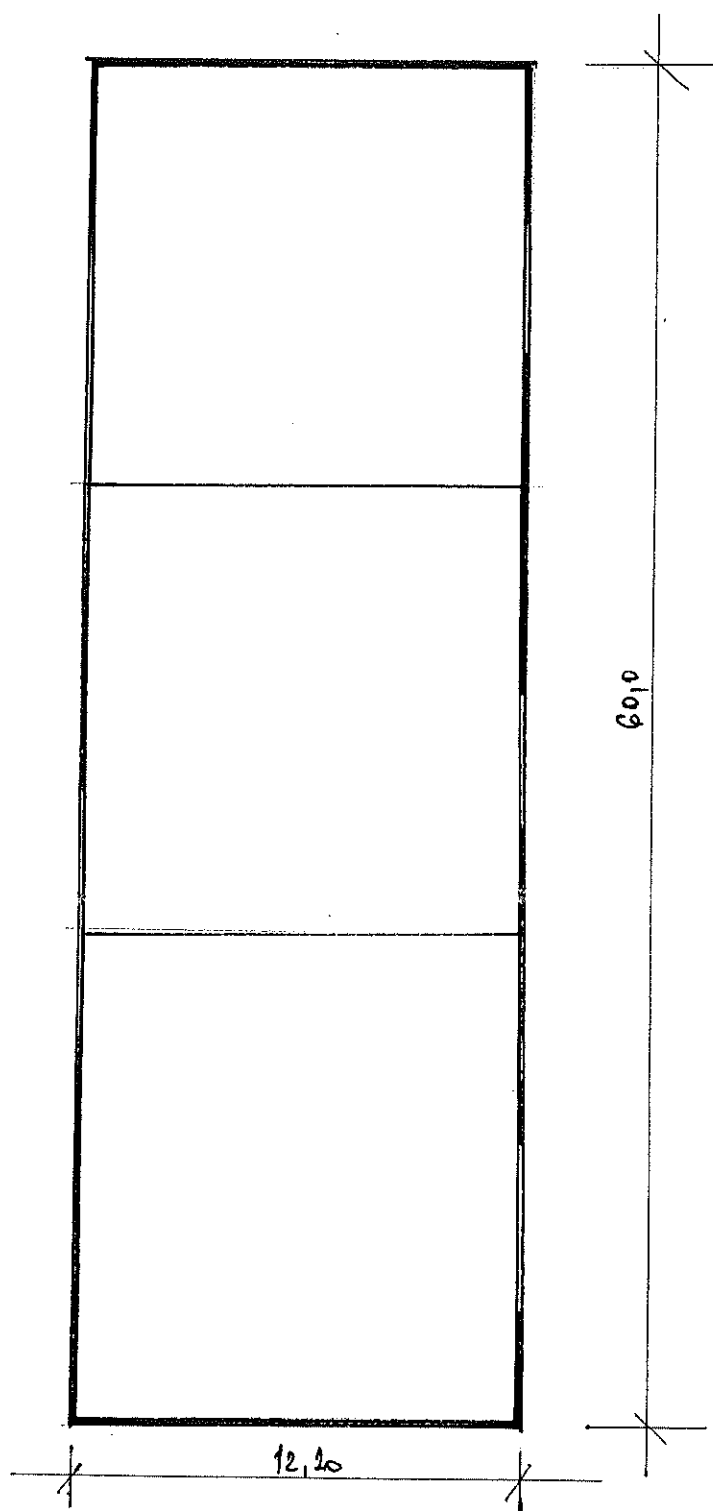
ČARŮVÁ TĚLA 16948/3



KOTOLNĀ NA P.Č. 16948/24



OCEĽOVÝ SKLAD NA P.Č. 16948/26





pohľad z ulice



pohľad z dvora



chodba



dôsledok poškodenej krytiny



vnútorná časť



suterén



toalety



poškodené UK

Administratívna budova na p.č. 16948/29



Čerpacia stanica na p.č. 16948/23



Umyvarka motor. vozidiel p.č. 16948/22



Tarfo p.č. 16948/25



Pristrešok p.č. 16948/28



Kotolna p.c. 16948/24



technologia kotolne



Garazová hala na p.c. 16948/3



Sklady a dielne na p.c. 16948/4





12/97 125

16950/1

16952/117

16950/25

16944/3

16950/15

16948/23

16950/14

16948/22

16948/5

16944/2

16948/25

16948/24

16948/29

16948/26

16948/3

16948/27

A 16948/2

16948/6

⊙ 16944/7
⊙ 16944/5

⊙ 16944/6

16947/19
16947/15

16947/14
16947/16

16944/27

16947/7

16944/30

16944/20

16947/13

16948/28

16944/31

16948/4

16940/81

16940/89

16940/100

16940/65

16940/35

d 16940/48

16940/2

16940/1

59



Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

**Magistrát hlavného mesta SR
Bratislavy**
Odd. správy nehnuteľností
Primaciálne nám 1
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
/24.03.2011	SÚ/CS 6115/2011/3/UHA	Uharčeková/48284371	08.06.2011

Vec:

Potvrdenie o pridelení súpisného a orientačného čísla

Mestská časť Bratislava - Ružinov na základe Vašej žiadosti v súlade s materiálmi, nachádzajúcimi sa na príslušnom odbore mestskej časti Bratislava - Ružinov v zmysle § 127 zákona č. 79/1996 Z.z. v platnom znení

p o t v r d z u j e,

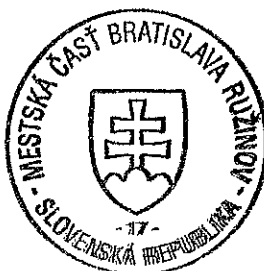
že stavby:


„Dielne“, na parc. č. 16948/3
„Dielne a sklady“ na parc. č. 16948/4
„Administratívna budova“ na parc. č. 16948/5
„Dielne“ na parc. č. 16948/22
„Čerpacia stanica“ na parc. č. 16948/23
„Dielňa“ na parc. č. 16948/24
„Trafostanica“ na parc. č. 16948/25
„Garáže“ na parc. č. 16948/26
„Trafostanica“ na parc. č. 16948/27
„Prístrešok“ na parc. č. 16948/28
„Administratívna budova“ na parc. č. 16948/29, (podľa geometrického plánu číslo 13/2011 vyhotoveného dňa 16.05.2011, úradne overeného Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu dňa 24.05.2011 pod číslom 919/2011), v areáli na Technickej ulici č. 6 v Bratislave, katastrálne územie Trnávka, má pridelené:

súpisné číslo II. 4312

rozhodnutím Obvodného národného výboru Bratislava II č. j.: Výst/2722/74/Kr zo dňa 13.12.1974, v ktorom je uvedený vlastník/správca/užívateľ Technické služby Bratislava.

Toto potvrdenie sa vydáva pre potreby Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, Ružova dolina 27, Bratislava.




Ing. Dušan Pekár
starosta
v zastúpení
Ing. Vladimír Sloboda
zástupca starostu

Kópia: MČ-Ružinov/2x spis
Telefón/Fax Bankové spojenie

IČO/DIČ
00603155
00603155

Internet/E-mail
www.ruzinov.sk

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

oddelenie územného rozvoja mesta

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Technická, UPI, 0671

Oddelenie správy nehnuteľností
Mgr. Novysedláková

TU

Váš list číslo/zo dňa
MAGS SNM 161/14-412/14

Naše číslo
MAGS ORM 507/14/A2-413/14

Vybavuje/linka
Ing. arch. Labanc/213
Ing. arch. Brezníková/218

Bratislava
16.01.2014

7149/2014

Vec: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OSN
žiadosť zo dňa:	03.01. 2014
pozemok parc. číslo:	16948/2-11, 16948/22-29 - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Trnávka
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Areál Technická ul.
zámer žiadateľa:	predaj, resp. nájom pozemkov

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú uvedené pozemky: funkčné využitie územia: distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie.

Funkčné využitie územia:

Distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302:

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier, logistické parky, areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie, zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou, zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, obchodné centrá a veľkoobchodné strediská, zariadenia školstva, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia

Laurinská 7, II. poschodie, č. dveri 208

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času, areály priemyselných podnikov, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územie: **Studená ulica – Pestovateľská – Galvaniho ulica.**

Upozorňujeme:

Záujmová lokalita môže byť dotknutá ochrannými pásmami Letiska M. R. Štefánika. Pre vylúčenie prípadných rozporov budúceho využitia záujmových pozemkov s obmedzeniami vyplývajúcimi z týchto ochranných pásiem je potrebné vyžiadať si stanovisko kompetentného Leteckého úradu SR.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01 a zmeny a doplnky 02 sú zverejnené na adrese:

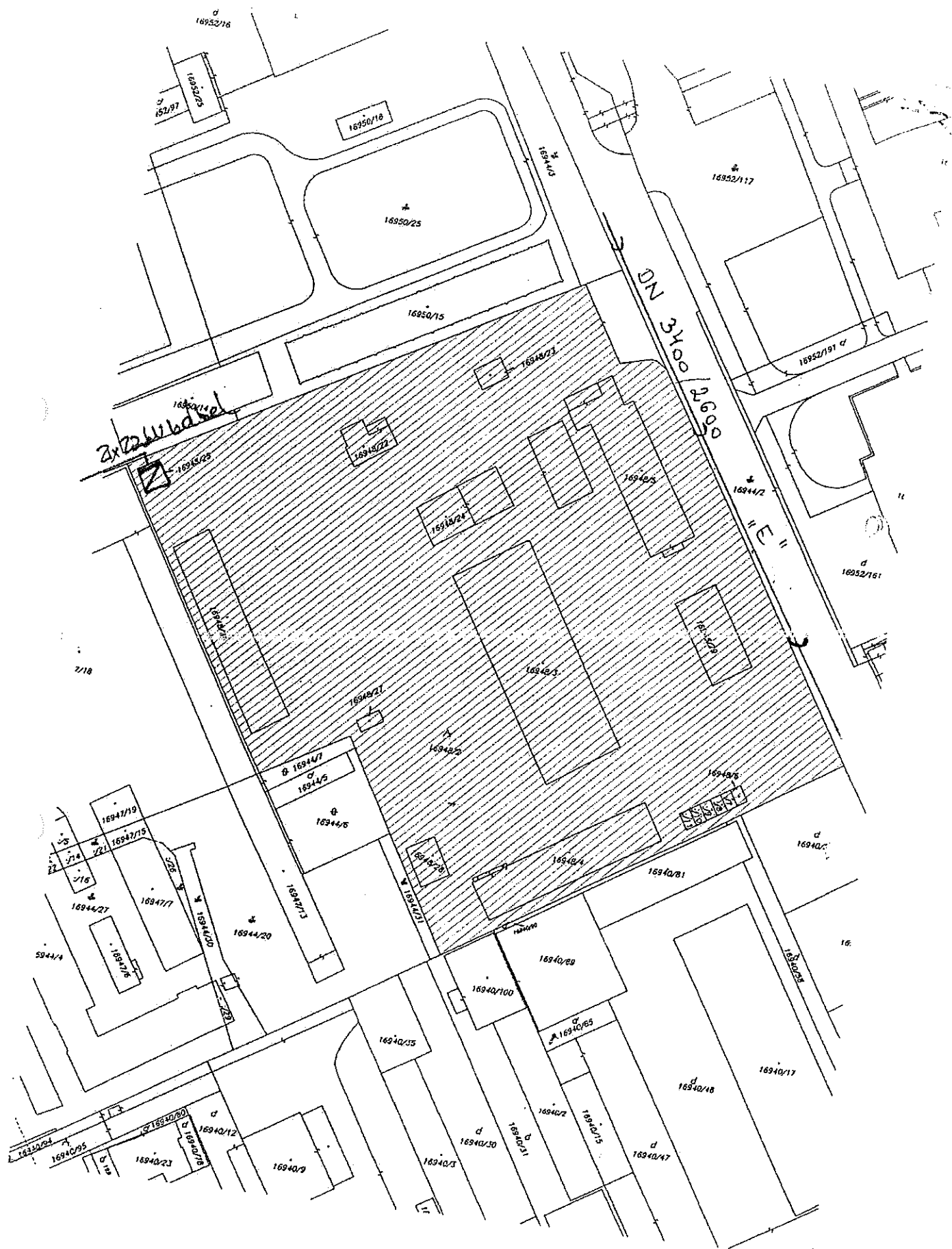
http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

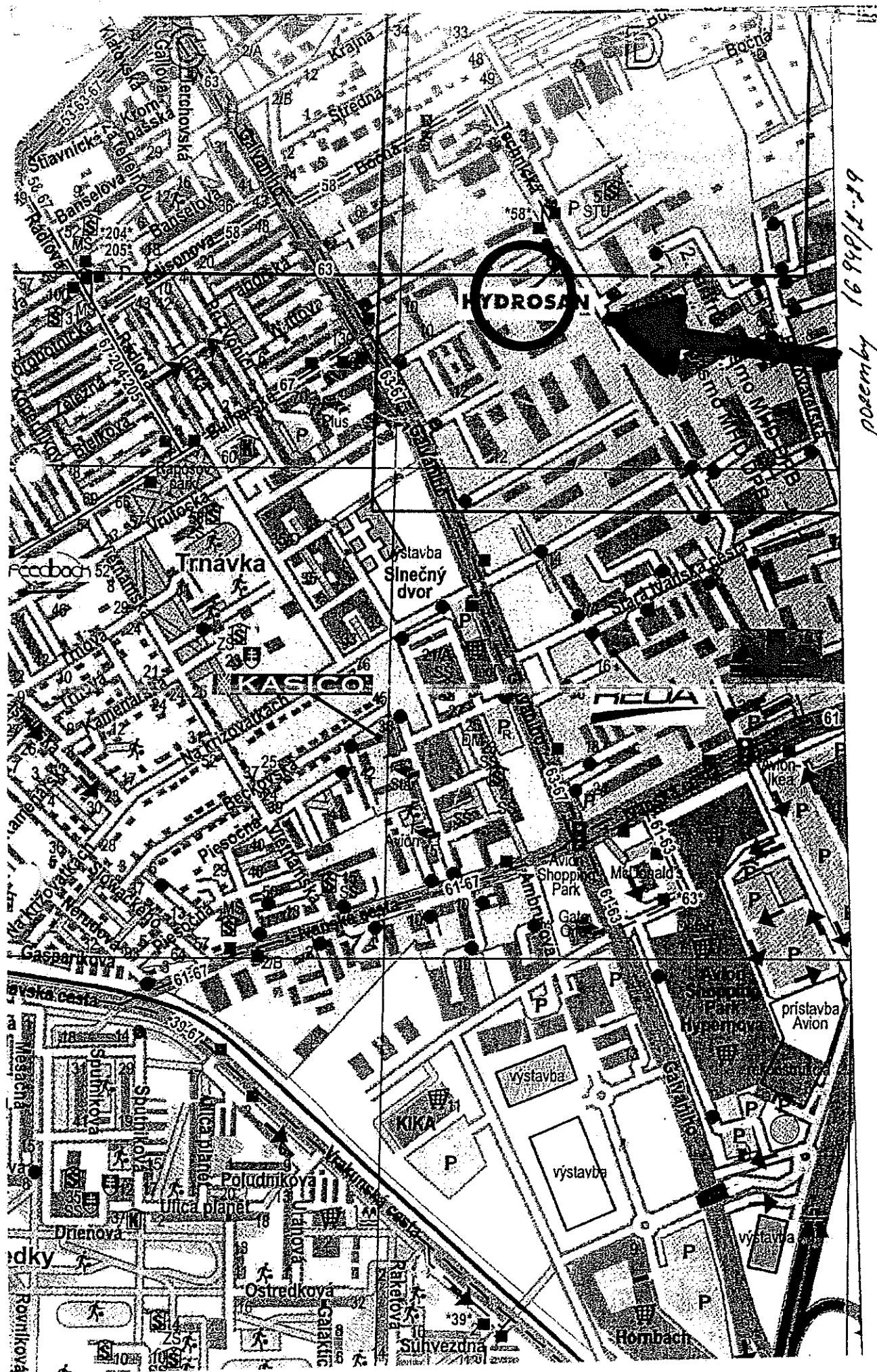
Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 507/14/A2-413/14 zo dňa 16.01.2014 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Ing. Mária Kullmanová
vedúca oddelenia
Magistrát Bratislava SR
Mestský úrad
Oddelenie územného plánovania
Priznania č. 1
Bratislava
814 99 Bratislava
-2

Co: MG ORM - archív





posledný 16 948/12-19
h.v. Trnávka

MINISTERSTVO VNÚTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY
ARCHÍV HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Markova 1, P. O. Box 40, 850 05 Bratislava 55

Vážený pán
Ing. Viliam Antal
Levočská 11
851 01 Bratislava
viloantal@stonline.sk

Váš list číslo/zo dňa
24.01.2014

Naše číslo
A/VIII/2014-00362

Vybavuje/linka
PhDr. Némethová

Bratislava
10.02.2014

Vec

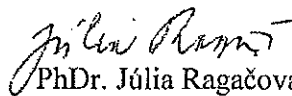
Žiadosť o sprístupnenie archívnych dokumentov - odpoveď

Na základe Vašej žiadosti Vám oznamujeme, že projektová dokumentácia týkajúca sa stavby areálu Technické služby hlavného mesta Bratislavy na parc. č. 16948/2 – 19948/29 v katastrálnom území Bratislava - Ružinov, Trnávka, na adrese Technická ul. č. o, 821 04 Bratislava sa v Archíve hlavného mesta SR Bratislavy nenachádza.

V uvedenej veci Vám odporúčame obrátiť sa na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava.

S pozdravom

Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Archív hlavného mesta SR Bratislavy
Markova 1, P.O.Box 40
850 05 Bratislava 55


PhDr. Júlia Ragačová
riaditeľka

Telefón
++421-2-54 43 32 48
++421-2-54 64 05 75

Fax
++421-2-54 43 08 48

E-mail
archiv@samb.vs.sk

Internet
www.minv.sk

IČO
00151866

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 11 / 2014 znaleckého denníka č. 1 / 2014

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 11 / 2014

