

I. Úvodná časť

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, stavby a pozemky v k.ú. Malacky zapísané na LV č. 1111 v okr. Malacky, v obci Malacky evidované a nachádzajúce sa v lokalite tzv. „Táborisko“, aktualizácia ceny vypočítaná v ZP č. 4/2009 zo dňa 6.03.2009 na cenovú úroveň platnú pre február 2010.

2. Dátum vyžiadania posudku:

07.02.2010 ústne a 18.02.2010 písomne.

3. Dátum obhliadky nehnuteľností 18.05.2009 a 18.02.2010.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: dátum poslednej obhliadky tzn. 18.02.2010

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1. Dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností – výpis z listu vlastníctva číslo 1111, katastrálne územie Malacky, obec Malacky, vyhotovený Správou katastra č. 106 pre Malacky dňa 19.02.2010,
- Kópia kastrálnej mapy zo dňa 19.02.2010,
- Písomná objednávka č. 00058 z 18.02.2010
- Zoznam HIM – Hospodársky dvor Táborisko, údaje o veku stavieb,
- PD rozhodujúcich stavebných objektov
- Situačné plány prípojek vody a elektriny pre areál,
- Stavebné povolenia a užívacie rozhodnutia,
- Geometrický plán č. 495/2006 zo 14.06.2006,
- Geometrický plán na odčlenenie parciel č. 991/2008 zo 17.07.2008.

5.2. Obstarané znalcom:

- Obhliadka nehnuteľností vykonaná dňa 18.05.2009 a 18.02.2010,
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ŽU ÚSI, Žilina 2001,
- Indexy stavebných prác, ŠÚ SR Bratislava,
- Trh nehnuteľností, dvojtyždenníky o realitách, ročníky 2009,

- Foto z umiestnenia pozemku v lokalite Malacky za diaľnicou – z internetu Google,
- Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. **605/2008 Z.z.** o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. V znení vyhlášky č. 626/2007Z.z. – príloha č.3.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. **520/2008 Z.z.**, ktorým sa menia zákony o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. **534/2008 Z.z.**, ktorou sa vykonáva zákon č. 490/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhl.č. 500/2005 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. **565/2008 Z.z.**, ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhl.č. 400/2006 Z.z..

8. Vlastnicke a evidenčné údaje :

Kat. územie: Malacky

Obec: Malacky

Okres: Malacky

List vlastníctva č.: 1111 výpis zo dňa 19.02.2010 vydaný správou katastra č.106 Malacky

Vlastník č. 1: Slovenská republika, SR

ako vlastník spoluvlastníckeho podielu 1/1,
stavby a pozemky,

Správca č.3: Vojenské lesy a majetky SR - š.p., odštepny závod Malacky
Lesnícka 23, 962 63 Pliešovce, SR

Ťarchy: Pozri LV – vecné bremená prechodu pre iné ako ohodnocované parcely

Iné údaje: Pozri LV

9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadku nehnuteľností som vykonal osobne dňa 18.05.2009 a 18.02.2010 za účasti zástupcu vlastníka hodnotených nehnuteľností.

10. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Zadávatel' posudku požadoval ohodnotiť nehnuteľnosti pre účely prípadného ďalšieho prevodu len metódou polohovej diferenciacie, ktorá najobjektívnejšie vyjadruje hodnotu nehnuteľností na súčasnom trhu, nakoľko pozemok so stavbami pre nezáujem je už dlhodobo pripravovaný na využitie pre iné účely a prenajímaný príležitostným záujemcom, takže dlhodobo vykazuje straty a nie je ho možné so ziskom prenajímať. K vypracovaniu znaleckého posudku o všeobecnej hodnote posudzovaných nehnuteľností nemal žiadne ďalšie osobitné požiadavky.

11. Právny úkon:

Prevod nehnuteľností.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s ustanoveniami vyhl.č.605/2008 Z.z., ktorou sa upravuje metodika k prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností nie sú v danej lokalite k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť s obmedzenou možnosťou prenájmu s obmedzenou možnosťou dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy platné po I.Q/2009.

Porovnanie právnej a technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutkovým stavom:

Porovnaním písomných podkladov, ktoré boli predložené v súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a so skutočnosťou zistenou obhliadkou nehnuteľností je preukázané, že ide o identické nehnuteľnosti, zapísané na LV č. 1111. Predložená dokumentácia, dokumentuje skutočný stav nehnuteľnosti, čo som zistil obhliadkou s následným zameraním.

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

- a.) Pozemok parc. č. 30000/1 až 30008/32, 30005/1, 30006 a 3007
- b.) Hlavné stavby – vrátnica, administratívne budovy správ, dielne, garáže, kotolňa, sýpky, maštale, kravíny, koniarne a sklady
- c.) Drobné stavby – vodáreň, sklady paliva, hospodárska stavba a čerpace stanice PHM,
- d.) Vedľajšie stavby – prípojky a vnútroareálové rozvody inžinierskych sietí, stožiarová transformačná stanica, žumpy, betónové úložiská a spevnené plochy

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

Nezistil som.

Popis všeobecný :

Predmetom ohodnotenia je hospodársky areál výrobného charakteru na pozemku oddelenom od okolitej ornej pôdy oplotením. Z pôvodného areálu bol oddelený pozemok so štyrmi rodinnými dvojdomami a bytovkou s garážami. Vstup k odčleneným pozemkom s bytovkou, pozemkom zastavanými rodinnými domami a garážami, ako aj do hospodárskeho areálu je riadne zabezpečený z okresnej komunikácie III. triedy spájajúcej okresné mesto Malacky s obcou Rohožník.

Ohodnocovaný areál je na pozemku obdĺžnikového tvaru dlhšou stranou rovnobežne s prístupovou komunikáciou z okresného mesta Malacky v smere na Rohožník za nadjazdom ponad diaľnicu Bratislava – Brno cca 1 400m za informačnou tabulou oznamujúcou koniec intravilánu mesta Malacky.

Pôvodný hospodársky areál maštali, chlievov a uskladnenia krmiva pre dobytok (kravy, teľce a kone) neskôr pre spracovanie drevnej hmoty a garážovanie lesných mechanizmov, nakoniec ako skladisko nefunkčnej tankovej vojenskej techniky už neslúži svojmu účelu. Areál bol budovaný postupne a dávaný postupne do užívania od roku 1947 až do roku 1991 budovy a do roku 2003 prípojky inžinierskych sietí. Stavebné objekty boli priebežne modernizované ale aj nepotrebné budovy nadmerne znehodnocované a chátrajúce. Toho času je len nepodstatná časť objektov prenajímaná fyzickým a právnickým osobám k časovo obmedzenému prenájomu ako stolárska dielňa, gáter na spracovanie drevených hranolov a dosiek, pílnica, uskladnenie drevených odrezkov a štiepky. V maštaliach sa nachádzajú zastaralé oceľové a betónové prepážky na ustajnenie zvierat. Prevažne sú objekty nadmerne opotrebované. Areál má vlastnú transformačnú stanicu, rozvody elektriny, vody a kanalizáciu do vlastných žump s čistiarnami. Vnútroareálové komunikácie sú betónové a v časti aj s asfaltovým povrchom. Voda je z obecného vodovodu. Oplotenie je okolo celého areálu a pozostáva z troch druhov plotu so vstupnými vrátami a hlavného vstupu s elektrickou rampou ovládanou z vrátnice.

Popisy konštrukcií jednotlivých objektov, ich technický stav, opotrebenie a vek popisujem zvlášť pri stavbách, oplotení a inžinierskych sieťach.

Areál - pozemok je samostatný, priamo prístupný zo štátnej cesty, je samostatne užívania schopný a od ostatných priľahlých pozemkov oddeliteľný.

Nadmerné opotrebovanie objektov, ktoré vo sú väčšine vhodné na asanáciu a prevažne na

ekonštrukciu a prestavbu. Životnosť objektov určujem podľa ich skutočného stavu.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 DROBNÉ STAVBY

2.1.1 Sklad paliva - drevená kôľňa na parc. č.30008/27

Drevená stavba z drevených hranolov z jednej stany obitých drevenými doskami so sedlovou stechou kokrytú šridlou. Vráta sú drevené zvlakové, dlažba je betónová. Objekt je bez vody, kanalizácie a električky. Bol postavený v roku 1947, opotrebenie je úmerné veku. Životnosť je spravidla 30 - 50 rokov, pre výpočet uvažujem 65 rokov.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1947 bola na sklad paliva prispôbena v roku 1947 po vybudovaní základných administratívnych objektov areálu v roku 1947.

Vek: 2010-1947 = 63 r.
Životnosť stavby: 65 r.
Predp. rok zániku stavby: 2012
Opotrebenie: $63 * 100\% / 65 = 96,92\%$

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,15
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod Položka	hodnota v €
2. Základy a podmurovka	
2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. Garáže	3,82
3. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.9 drev. trámček. jednostr. obité; kov. kostra al. pilier. s drev., plech., azb. Oplášť.	22,41
5. Krov	
5.2 hambáľkové	15,60
6. Krytina strechy na krove	
6.7 azbestocementové šablóny	11,62
9. Vonkajšia úprava povrchov	
9.5 napustenie impregnáciou	5,07
12. Dvere	
12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	3,16
14. Podlahy	
14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	4,81

Spolu 67,72

Znaky upravované koeficientom zast. plochy:

22. Vrata (za každý kus) 9,63
22.6 drevené zvlakové (2 ks) -----
Spolu 9,63

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 31,8 m²
Kof. zastavanej plochy: 18 / 31,8 = 0,566
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: 67,72 + 9,63*0,566 = 73,16 €/m²

Pôvodná stavba z roku 1945
Zastavaná plocha: 7,95*4,0 = 31,80m²

Východisková hodnota: 31,80 m²*73,16 €/m²*2,15*1 = 5 001,61 €
Technický stav: 100% - 96,92% = 3,08 %
Technická hodnota: 3,08% z 5 001,61 € = 154,05 €

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 154,05 €

2.1.2 Hospodárska budova - otvorený prístrešok sklad PHM

Otvorený prístrešok zastrešený pultovou strešnou konštrukciou s plechovou krytinou z vlnitého plechu pozostáva z ocelových stojek - stĺpov. Základy a podlaha sú betónové, obvodové steny sú nahradené drôteným pletivom. Ide o prestrešenie stojanov na výdaj paliva PHM a podzemnú skládku paliva a olejov. Objekt bol postavený v roku 1961. Životnosť je spravidla 30-50 rokov, objekt je nadmerne opotrebovaný a pri výpočte uvažujem s opotrebením 50 rokov.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1961
Vek: 2010-1961 = 49 r.
Životnosť stavby: 50 r.
Predp. rok zániku stavby: 2011
Opotrebenie: 49 * 100% / 50 = 98,00%

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,15
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1

. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod Položka	hodnota
2. Základy a podmurovka	
2.4 bez podmurovky, iba základy pod stípkami alebo pätky pod rohmi pref. Garáže	3,82
3. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.10 iba pilieriky (drevené, kovové) alebo murované piliere	6,80
5. Krov	18,09
5.3 pultové	
6. Krytina strechy na krove	25,23
6.3 plechová pozinkovaná	
10. Vnútoraná úprava povrchov	2,16
10.4 nátery	
14. Podlahy	6,14
14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	1,66
14.a vodorovná izolácia	
18. Elektroinštalácia	4,81
18.3 svetelná a motorická - poistky	
Spolu	72,03

Znaky upravované koeficientom zast. plochy:

26. Montážna jama	21,58
26.2 26.2. nad 2 m2 pôdorysnej plochy (1 ks)	
Spolu	21,58

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 88,55 m²
Kof. zastavanej plochy: $18 / 88,55 = 0,203$
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: $72,03 + 21,58 * 0,203 = 76,41 \text{ €/m}^2$

Pôvodná stavba z roku 1941
Zastavaná plocha: $7,70 * 11,50 = 88,55 \text{ m}^2$

Východisková hodnota: $88,55 \text{ m}^2 * 76,41 \text{ €/m}^2 * 2,15 * 1 = 14\,351,36 \text{ €}$
Technický stav: 100% - 98,00% = 2,00 %
Technická hodnota: 2,00% z 14 351,36 € = 290,95 €

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 290,95 €

2.1.3 Sklad PHM na parc. č. 30008/24

Prizemný objekt, murovaná stavba omietnutá s plochým železobetónovým krovom a stropnou doskou so spádom. Je pokrytá lepenkou s privarovaných pásov. Objekt nie je vykurovaný a z prednej strany je otvorený, má len tri vymurované steny. Bol postavený v roku 1961.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1961

Vek: 2010-1961 = 49 r.
Životnosť stavby: 50 r.
Predp. rok zániku stavby: 2011
Opotrebenie: $49 * 100\% / 50 = 98,00\%$

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,15

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod Položka	hodnota
2. Základy a podmurovka	
2.2 betónové, podmurovka betónová	20,05
3. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.2 murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	41,82
4. Stropy	
4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľ. Nosníkov	18,75
7. Krytina na plochých strechách	
7.5 z asfaltových privarovaných pásov	13,78
9. Vonkajšia úprava povrchov	
9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	12,28
10. Vnútoraná úprava povrchov	
10.2 vápenná hladká omietka	5,57
14. Podlahy	
14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	6,14
14.a vodorovná izolácia	1,66
18. Elektroinštalácia	
18.3 svetelná a motorická - poistky	8,13
Spolu	136,76

Znaky upravované koeficientom zast. plochy:

23. Kanalizácia	
23.3 z garáže (1 ks)	1,33
26. Montážna jama	
26.2 26.2. nad 2 m2 pôdorysnej plochy (1 ks)	21,58

Spolu	22,90

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 32,47 m²
Kof. zastavanej plochy: 18 / 32,47 = 0,554
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: 136,76 + 22,90*0,554 = 149,44 €/m²

Pôvodná stavba z roku 1961

Zastavaná plocha: 3,40*9,55 = 32,47m²

Východisková hodnota: 32,47 m²*149,44 €/m²*2,15*1 = 10 291,70 €
Technický stav: 100% - 98,00% = 2,00 %
Technická hodnota: 2,00% z 10 291,70 € = 208,65 €

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 208,65 €

2.1.4 Vodáreň na parc. č. 3000/15

Murovaná prízemná stavba, v ktorej sa nachádza vodomerňa pre celý areál. Strop je monolitický železobetónový s kratinou s lepenkových natavovaných pásov, omietka fasády je vápenná štuková, vnútorná omietka je hladká, podlaha je betónová s cementovým poterom, v objekte je elektroinštalácia aj s motorickou. Objekt bol vybudovaný v roku 1973. Životnosť je spravidla 30-50 rokov, pre výpočet uvažujem s 40 rokmi vzhľadom na opotrebenie.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1979

Vek: 2010-1973 = 37 r.
Životnosť stavby: 40 r.
Predp. rok zániku stavby: 2012
Opotrebenie: 37 * 100% / 40 = 92,50%

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,15

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod Položka	hodnota
2. Základy a podmurovka	
2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	20,41
3. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.2 murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	41,82
4. Stropy	
4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel. Nosníkov	18,75
7. Krytina na plochých strechách	
7.5 z asfaltových prívarovaných pásov	13,82
8. Klampiarske konštrukcie	
8.4 z pozink. Plechu	3,82
9. Vonkajšia úprava povrchov	
9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	7,97
10. Vnútoraná úprava povrchov	
10.2 vápenná hladká omietka	6,14
12. Dvere	
12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	3,40
13. Okná	
13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	2,16
14. Podlahy	
14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	6,14
16. Rozvod vody	
16.2 len studenej	0,83
18. Elektroinštalácia	
18.3 svetelná a motorická - poistky	8,13
Spolu	132,94

Znaky upravované koeficientom zast. plochy:

26. Montážna jama	
26.1 26.1. do 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	14,44
Spolu	14,44

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 45,68 m²
Koeff. zastavanej plochy: 18 / 45,68 = 0,394
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: 132,94 + 14,44*0,394 = 138,62 €/m²

Pôvodná stavba z roku 1971
Zastavaná plocha: 6,30*7,25 = 45,68m²

Východisková hodnota: 45,68 m ² *138,62 €/m ² *2,15*1	=	13 430,30 €
Technický stav: 100% - 92,50%	=	7,50 %
Technická hodnota: 7,50% z 13 430,30 €	=	1 021,04 €

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 1 021,04 €

2.1.5 Sklad PHM na parc.č. 30008/19

Otvorený prístesok zastrešený pultovou strechou bez podhľadu, pokrytý krytinou z vlnitého plechu. Bol postavený v roku 1961. Životnosť vzhľadom na opotrebenie objektu stanovujem na 50 rokov.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1961

Vek:	2010-1961 = 49 r.
Životnosť stavby:	50 r.
Predp. rok zániku stavby:	2011
Opotrebenie:	49 * 100% / 50 = 98,00%

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,15
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	1

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod Položka	hodnota
2. Základy a podmurovka	
2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. Garáže	3,82
3. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.10 iba pilieriky (drevené, kovové) alebo murované piliere	6,80
5. Krov	
5.4 klinované väzníky a ostatné	17,92
6. Krytina strechy na krove	
6.9 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	10,29
9. Vonkajšia úprava povrchov	
9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	5,64
12. Dvere	
12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	3,49
14. Podlahy	
14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	4,81

18. Elektroinštalácia	
18.4 len svetelná - poistky	6,31
<hr/>	
Spolu	59,09

Znaky upravované koeficientom zast. plochy:

26. Montážna jama	
26.2 26.2. nad 2 m2 pôdorysnej plochy (1 ks)	21,58
<hr/>	
Spolu	21,58

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 29,74 m²
 Koef. zastavanej plochy: 18 / 29,74 = 0,605
 Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: 59,09 + 21,58*0,605 = 72,13 €/m²

Pôvodná stavba z roku 1961

Zastavaná plocha: 3,25*9,15 = 29,74m²

Vychodisková hodnota: 29,74 m ² *72,13 €/m ² *2,15*1	=	4 549,88 €
Technický stav: 100% - 98,00%	=	2,00 %
Technická hodnota: 2,00% z 4 549,88 €	=	92,24 €

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 92,24 €

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Administratívna budova PS s vrátnicou na parc. č. 30008/29

Murovaný prízemný objekt využívaný pre administratívne účely, výška podmúrovky je 55cm nad úrovňou terénu, je s prístavanou časťou vrátnica. AB je so sedlovou strechou, s dreveným krovom pokrytým škridlou. Dvere sú hladké do plechových zárubní. Okná sú dvojité, podlahová krytina je z PVC. Elektrina je aj motorická. Objekt je po čiastočnej modernizácii, bol postavený v roku 1947 ako jednoduchá stavba. Aj objekt vrátnica je prízemný murovaný s podmúrovkou 30 cm nad úrovňou terénu. Strecha je plochá rovná. Životnosť takto postavených stavieb je spravidla 60-80 rokov.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1947:

Vek:	2010-1947 = 63 r.
Životnosť:	80 r.
Opotrebenie hlavnej stavby:	63 * 100% / 80 = 78,75%

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO:	801 61 budovy administratívne (správne)
KS:	1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ: 93,01 € / m³
 Koeficient konštrukcie: murovaná z tehál, tvárnic, blokov: Kk = 0,939

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr. Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	6,75*19,60	132,3	Repr. 3,15	3,15

Priemerná zastavaná plocha: $(132,3)/1 = 132,30 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(132,3*3,15)/(132,3) = 3,15 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $K_{zp}=0,92+(24/132,3)= 1,1014$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $K_{vp}=0,30+(2,10/3,15)= 0,9667$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č. Názov	Cen.podiel RU[%] Cpi	Koef. štand. KSi	Úprava podielu Cpi*KSi	Cenový podiel hodnot. stavby[%]	Dokonč. [%]	Vysl. podiel na dok. [%]
----------	----------------------------	---------------------	------------------------------	--	----------------	-----------------------------------

Konštrukcie podľa RU:

1 Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,18	100	8,18
2 Zvislé konštrukcie	17,00	1,05	17,85	18,24	100	18,24
3 Stropy	9,00	1,00	9,00	9,20	100	9,20
4 Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,16	100	7,16
5 Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,05	100	2,05
6 Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02	100	1,02
7 Úpravy vnút. povrchov	7,00	1,00	7,00	7,16	100	7,16
8 Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,07	3,21	3,28	100	3,28
9 Vnútorne ker. obklady	2,00	1,00	2,00	2,05	100	2,05
10 Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11 Dvere	3,00	1,17	3,51	3,59	100	3,59
12 Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13 Okná	5,00	1,20	6,00	6,14	100	6,14
14 Povrchy podláh	3,00	1,07	3,21	3,28	100	3,28
15 Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,09	100	4,09
16 Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,14	100	6,14
17 Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02	100	1,02
18 Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,07	100	3,07
19 Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,07	100	3,07
20 Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21 Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05	100	2,05
22 Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23 Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,07	100	3,07
24 Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25 Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,14	100	6,14

polu 100,00 97,78 100,00 100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 97,78 / 100 = 0,9778$

Koeficient cenovej úrovne: 2,15

Koeficient územného vplyvu: 1

Vychodisková hodnota na MJ: $93,01 \text{ €/m}^3 * 2,150 * 0,9390 * 0,9778 * 1,1014 * 0,9667 * 1,00 = 195,4868 \text{ €/m}^3$

Pôvodná stavba z roku 1947:

Obstavaný priestor stavby: = 23,18 m³
 Oz 6,75*19,60*0,15+3,80*8,77*0,10 = 483,60 m³
 Ov 6,75*19,60*2,95+3,80*8,77*2,80 = 168,76 m³
 Ost 6,75*19,60*2,40/2+3,80*8,77*0,30 = 675,54 m³

Spolu = 132 059,18 €

Vychodisková hodnota: 675,54 m³*195,49 €/m³ = 21,25 %

Technický stav: 100% - 78,75% = 28 062,58 €

Technická hodnota: 21,25% z 132 059,18 €

2.2.2 Administratívna budova LS na parc. č. 30008/28

Murovaný prízemný objekt využívaný pre administratívne účely, výška podmúrovky je 55cm nad úrovňou terénu. AB je so sedlovou srechov s dreveným krovom pokrytým škridlou. Dvere sú hladké do plechových zárubní. Okná sú dvojité, podlahová krytina je z PVC. Elektringa je aj motorická. Objekt je po čiastočnej modernizácii, bol postavený v roku 1947 ako jednoduchá stavba. Životnosť takto postavených stavieb je spravidla 60-80 rokov. Pre výpočet opotrebenia uvažujem 80 rokov.

ZIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1947:

Vk: 2010-1947 = 63 r.
 Životnosť: 80 r.
 Opotrebenie hlavnej stavby: $63 * 100\% / 80 = 78,75\%$

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu -

ostatné 1220 Budovy pre administratívu

KS: 93,02 € / m³

Koeficient konštrukcie: murovaná z tehál, tvárnic, blokov: $K_k = 0,939$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr. Výpočet výšky(h)	h
Nádzemné	1	6,75*30,20	203,85	Repr. 3,15	3,15

Priemerná zastavaná plocha: $(203,85)/1 = 203,85 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(203,85*3,15)/(203,85) = 3,15 \text{ m}$
 Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $K_{zp}=0,92+(24/203,85) = 1,0377$
 Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $K_{vp}=0,30+(2,10/3,15) = 0,9667$

VOPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

Názov	Cen.podiel RU[%] Cpi	Koef. štand. KSi	Úprava podielu Cpi*KSi	Cenový podiel hodnot. stavby[%]	Dokonč. [%]	Vysl. podiel na dok. [%]
Konštrukcie podľa RU:						
Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,21	100	8,21
Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,46	100	17,46
Stropy	9,00	1,00	9,00	9,24	100	9,24
Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,18	100	7,18
Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,05	100	2,05
Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03	100	1,03
Úpravy vnút. povrchov	7,00	1,00	7,00	7,18	100	7,18
Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,07	3,21	3,29	100	3,29
Vnútorne ker. obklady	2,00	1,00	2,00	2,05	100	2,05
Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
Dvere	3,00	1,17	3,51	3,60	100	3,60
Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
Okná	5,00	1,15	5,75	5,90	100	5,90
Povrchy podláh	3,00	1,12	3,36	3,45	100	3,45
Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,11	100	4,11
Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,16	100	6,16
Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03	100	1,03
Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,08	100	3,08
Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,08	100	3,08
Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,05	100	2,05
Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,08	100	3,08
Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
Ostatné	6,00	1,10	6,60	6,77	100	6,77
Spolu	100,00		97,43	100,00		100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 97,43 / 100 = 0,9743$

Koefficient cenovej úrovne: 2,15

Koefficient územného vplyvu: 1

Východisková hodnota na MJ:

$3,01 \text{ €/m}^3 * 2,150 * 0,9390 * 0,9743 * 1,0377 * 0,9667 * 1,00 = 183,5214 \text{ €/m}^3$

Pôvodná stavba z roku 1947:

Obsluhovaný priestor stavby:

Oz 6,75*30,20*0,15	=	30,58 m ³
Dr 6,75*30,20*2,95	=	601,36 m ³
Ost 6,75*30,20*2,40/2	=	244,62 m ³
Spolu	=	876,56 m³
Uchodisková hodnota: 876,56 m ³ *183,52 €/m ³	=	160 867,61 €
Technický stav: 100% - 78,75%	=	21,25 %
Technická hodnota: 21,25% z 160 867,61 €	=	34 184,37 €

2.3 Socialne zariadenie LS na parc. č. 30008/30

Murovaný prízemný objekt využívaný pre administratívne účely, výška podmurovky 35cm nad úrovňou terénu. AB je so sedlovou strechou s dreveným krovom pokrytým škridlou. Dvere sú hladké do plechových zárubní. Okná sú dvojité, odľahová krytina je z PVC. Elektrina je aj motorická. Objekt je po čiastočnej modernizácii, bol postavený v roku 1965 ako jednoduchá stavba. Životnosť takto postavených stavieb je spravidla 60-80 rokov. Pre výpočet opotrebenia uvažujem maximálnou životnosťou teda 80 rokov.

ZIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1965:
 2010-1965 = 45 r.
Životnosť: 80 r.
Opotrebenie hlavnej stavby: $45 * 100\% / 80 = 56,25\%$

ZATRIEDENIE STAVBY:

KSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové
 1220 Budovy pre administratívu
K: 93,01 € / m³
Koeficient konštrukcie: murovaná z tehál, tvárnic, blokov: $K_k = 0,939$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr. Výpočet výšky(h)	h
Podzemné	1	$21,20 * 9,0 + 7,60 * 2,10 + 12,20 * 9,0$	316,56	Repr. 4,1	4,1

Príemerná zastavaná plocha: $(316,56) / 1 = 316,56 \text{ m}^2$
Príemerná výška podlaží: $(316,56 * 4,1) / (316,56) = 4,10 \text{ m}$
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $K_{zp} = 0,92 + (24 / 316,56) = 0,9958$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $K_{vp} = 0,30 + (2,10 / 4,1) = 0,8122$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

Názov	Cen.podiel RU[%] Cpi	Koef. štand. KSi	Úprava podielu Cpi*KSi	Cenový podiel hodnot. stavby[%]	Dokonč. [%]	Vysl. podiel na dok. [%]
-------	----------------------------	------------------------	------------------------------	--	----------------	-----------------------------------

konštrukcie podľa RU:

Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,31	100	8,31
Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,61	100	17,61
Stropy	9,00	1,00	9,00	9,35	100	9,35
Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,27	100	7,27
Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,18	100	2,18
Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	100	1,04
Úpravy vnút. povrchov	7,00	1,00	7,00	7,27	100	7,27
Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,12	100	3,12
Vnútorné ker. obklady	2,00	1,00	2,00	2,08	100	2,08
Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
Dvere	3,00	1,00	3,00	3,12	100	3,12
Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
Okná	5,00	1,00	5,00	5,19	100	5,19
Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,12	100	3,12
Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,15	100	4,15
Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,23	100	6,23
Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	100	1,04
Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,12	100	3,12
Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,12	100	3,12
Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08	100	2,08
Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,12	100	3,12
Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
Ostatné	6,00	1,20	7,20	7,48	100	7,48
Spolu	100,00		96,30	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $K_v = 96,30 / 100 = 0,963$

Koeficient cenovej úrovne: 2,15

Koeficient územného vplyvu: 1

Výhodisková hodnota na MJ:
 $3,01 \text{ €/m}^3 * 2,150 * 0,9390 * 0,9630 * 0,9958 * 0,8122 * 1,00 = 146,2487 \text{ €/m}^3$

Obodná stavba z roku 1965:

Obstavaný priestor stavby:
 $0,02 (21,20 * 9,0 + 7,60 * 2,10 + 12,20 * 9,0) * 0,20 = 63,31 \text{ m}^3$
 $0,07 (21,20 * 9,0 * 4,40 + 7,60 * 2,10 * 4,40 + 12,20 * 9,0 * 2,93) = 1 231,46 \text{ m}^3$
 $0,02 (22,20 * 9,0 * 4,0/2 + 12,20 * 9,0 * 2,30/2) = 525,87 \text{ m}^3$
Spolu = 1 820,64 m³

Výhodisková hodnota: $1820,64 \text{ m}^3 * 146,25 \text{ €/m}^3 = 266 266,29 \text{ €}$

Technický stav: $100\% - 56,25\% = 43,75\%$

Technická hodnota: $43,75\% \text{ z } 266 266,29 \text{ €} = 116 491,50 \text{ €}$