

**Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :**

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti

---

Zadávateľ znaleckého posudku : Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne nám. č. 1  
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1300577 - SNM/13/30/TK bola daná písomne  
dňa 13.3.2013.

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo : 11/2013

Vo veci : PREVÁDZKOVÁ STAVBA súpis.č. 3266 s príslušenstvom (podľa LV č. 4315)  
a pozemky parc.č.: 15680/8, 15680/14 a 15680/15 (podľa LV č. 1)  
Uránová ulica č. 2, BRATISLAVA  
katastrálne územie Ružinov

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - prevádzkovej stavby súpis.č. 3266 (podľa LV č. 4315) s príslušenstvom (plotmi a vonkajšími úpravami) a pozemkov parc.č.: 15680/8, 15680/14 a 15680/15, zapísaných v liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Ružinov a nachádzajúcich sa pri Uránovej ulici, v mestskej časti Ružinov, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 35 strán  
prílohy : 30 strán  
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa

V Bratislave, dňa 5.4.2013

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je v zmysle písomnej objednávky č. OTS1300577 - SNM/13/30/TK danej dňa 13.3.2013, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 5.4.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - prevádzkovej stavby súpis.č. 3266 (podľa LV č. 4315), príslušenstva (plotu a vonkajších úprav) a pozemkov parc.č.: 15680/8, 15680/14 a 15680/15, zapísaných v LV č. 1, katastrálne územie Ružinov, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku a k dátumu ohodnotenia.

Nehuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, na jednej z vedľajších ulíc (Uránovej) v mestskej časti Ružinov.

**1.2 Dátum vyžiadania posudku** : 13. marec 2013

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** : 5. apríl 2013

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia** : 5. apríl 2013

## 1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Situácia širších vzťahov
- Katastrálnu mapku bez identifikačných údajov
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 38668/13-10488, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 21.2.2012
- Čiastočná projektová dokumentácia (pôdorysy časti objektu) bez kótovania
- Zmluva o nájme nebytových priestorov, uzavretá dňa (bez dátumu) medzi organizáciou STREDISKO SLUŽIEB ŠKOLE (ako prenajímateľom) a spoločnosťou HOREST spol. s r.o. (ako nájomcom)
- Objednávka č. OTS1300577 - SNM/13/30/TK, daná vlastníkom - Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 13.3.2013

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4315, katastrálne územie Ružinov, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 18.4.2013
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, katastrálne územie Ružinov, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 18.4.2013
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 15680/8, 15680/14 a 15680/15 - informatívna, katastrálne územie Ružinov, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 18.4.2013
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta + kompletne zameranie stavby a ostatných nehnuteľností
- Zakreslenie pôdorysov a rezov stavieb
- Zabezpečenie informácie o veku stavby
- Zabezpečenie údajov o obecnom nájme v dotknutej lokalite (podklad pre použitie kombinovanej metódy)
- Zhotovenie fotodokumentácie

## 1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR).

## 1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo dňa 4.12.2008

- Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z., zo dňa 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., zo dňa 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve s koeficientom vývoja cien v 2. štvrtroku 2013 pre ÚSI Žilina

### 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľnosti neboli na znalca kladené žiadne špeciálne požiadavky. Znalecký posudok bude vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. a č. 245/2010 Z.z., za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č.492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciacie

**Porovnávacia metóda** používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

**Kombinovaná metóda** používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

**Výnosová metóda** používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

**Metóda polohovej diferenciacie** sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Predmetom ohodnotenia je prevádzková stavba súpis.č. 3266 - ubytovňa, pôvodne vybudovaná ako materská škôlka, užívaná od r. 1965 (doklad o veku nebol predložený, údaj poskytol vlastník (Hl. mesto SR Bratislava) zhodne s užívateľom (nájomcom). Stavba ako celok je riešená ako samostatne stojaci objekt, pozostávajúci z viacerých budov - pavilónov (pavilóny "A", "B" a "C" sú identické a taktiež pavilóny "H1" a "H2" sú identické a navzájom sú poprepájané spojovacími chodbami) a je lokalizovaný v mestskej časti Ružinov, na pozemkoch parc.č.: 15680/8, 15680/14 a 15680/15, v katastrálnom území Ružinov. Stavba bola v čase obhliadky užívania schopná a aj plne využívaná, jej údržbe je venovaná len minimálna najnutnejšia pozornosť a starostlivosť. Charakter stavby a charakter jej možného využitia ju radí do kategórie nájomných nehnuteľností, potenciálne schopných dosahovať výnos formou prenájmu a preto **pre stanovenie VŠH budú použité dve metódy - metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda**. Obe metódy sú založené na zistení východiskovej (VH) a technickej hodnoty nehnuteľností (TH). Metóda polohovej diferenciacie je zameraná na stanovenie VŠH pomocou koeficientov polohy a kombinovaná metóda je zameraná na zistenie výnosovej hodnoty a vypočítaní váženého priemeru oboch vyššie uvedených hodnôt (technickej a výnosovej). Porovnávací metóda nebude použitá z dôvodu, že nebolo možné v čase ohodnotenia nájsť minimálne tri porovnateľné nehnuteľnosti, ktoré by spĺňali podmienky porovnávania čo do charakteru hodnoteného objektu, lokality, typu stavby, celkového technického stavu a hlavne dôveryhodnosti kritérií potrebných pre porovnanie objektov.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počítá sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :  **$VH = M \times (RU \times k_{CU} \times k_V \times k_{ZP} \times k_{VP} \times k_K \times k_M)$  {EUR}**

**kde :** M - počet merných jednotiek  
 RU - rozpočtový ukazovateľ  
 $k_{CU}$  - koeficient nárastu cien  
 $k_V$  - koeficient vybavenosti  
 $k_{ZP}$  - koeficient zastavanej plochy  
 $k_{VP}$  - koeficient výšky podlaží  
 $k_K$  - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky  
 $k_M$  - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciacie

**Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciacie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.** Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad \{EUR\}$$

**kde :**  $VŠH_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m<sup>2</sup>)  
 $VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek  
 $k_{PD}$  - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$

**kde :**  $k_S$  - koeficient všeobecnej situácie  
 $k_V$  - koeficient intenzity využitia  
 $k_D$  - koeficient dopravných spojení  
 $k_P$  - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)  
 $k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku  
 $k_I$  - koeficient druhu pozemku  
 $k_Z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov  
 $k_R$  - koeficient redukovajúcich (ponižujúcich) faktorov

$VŠH_{POZ}$  - všeobecná hodnota pozemku  
 M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

## 1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

### 1. List vlastníctva č. 4315, katastrálne územie Ružinov

A. Majetková podstata : Stavby

Stavby - ubytovňa Uránová 2 súpis.č. 3266 na parc.č. 15680/14

- ubytovňa Uránová 2 súpis.č. 3266 na parc.č. 15680/15

B. Vlastníci : 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (1/1)  
(IČO : 00603481)

C. Ďarchy : Bez zápisu.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámky : Bez zápisu.

### 2. List vlastníctva č. 1 - čiastočný, katastrálne územie Ružinov

A. Majetková podstata : Parcely registra "C" evidované na Katastrálnej mape

Pozemky - parc.č. 15680/8 zastavané plochy a nádvoría 6387 m<sup>2</sup> (intravilán)

- parc.č. 15680/14 zastavané plochy a nádvoría 1299 m<sup>2</sup> (intravilán)

Právny vzťah k stavbe na pozemku p.č. 15680/14 je evidovaný na LV č. 4315

- parc.č. 15680/15 zastavané plochy a nádvoría 961 m<sup>2</sup> (intravilán)

Právny vzťah k stavbe na pozemku p.č. 15680/15 je evidovaný na LV č. 4315

B. Vlastníci : 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (1/1)  
(IČO : 00603481)

C. Ďarchy : Bez zápisu.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámky : Bez zápisu.

## 1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností, spojená so šetrením, kompletným zameraním a zhotovením fotodokumentácie bola vykonaná dňa 5.4.2013 za účasti zainteresovaných (nájomcu). Nehnuteľnosti (prevádzková stavba súpis.č. 3266, plot, vonkajšie úpravy a pozemky parc.č.: 15680/8, 15680/14 a 15680/15) sa nachádzajú v rovinnom teréne zastavaného územia mesta v mestskej časti Ružinov, na jednej z jej vedľajších ulíc (Uránovej).

Stavba súpis.č. 3266 je situovaná medzi ostatnými prevažne obytnými stavbami (bytovými domami), v sídliskovej zástavbe Uránovej ulice, vybudovaná ako samostatne stojaci súbor piatich objektov, navzájom komunikačne prepojených spojovacími chodbami. Budovy sú užívané od r. 1965 a až na drobné zásahy do vybavenia, sú v pôvodnom stave. Objekty boli pôvodne vybudované ako materská škôlka a v r. 1989 boli preklasifikované na ubytovacie zariadenie a sú tak užívané dodnes.

Konštrukčne sa jedná o trojtraktový komplex budov, medzi sebou poprepájaný spojovacími uzatvorenými chodbami s plochými strechami, pozostávajúci v prvom trakte z 3 identických, prizemných nepodpivničených pavilónov "A", "B" a "C", v druhom trakte z dvojpodlažného, čiastočne podpivničeného pavilónu "H1" a v tretom trakte z dvojpodlažného, nepodpivničeného pavilónu "H2".

Príslušenstvom je plot z drôteného pletiva v rámkoch na betónovej podmurovke (r. 1965) a vonkajšie úpravy (prípojka verejného vodovodu a jeho rozvody, kanalizačná prípojka, prípojka zemného plynu, spevnené asfaltové plochy, betónové obrubníky, detské pieskoviská).

Nehnuteľnosti - stavba súpis.č. 3266 je zapísaná v LV č. 4315 a pozemky parc.č.: 15680/8, 15680/14 a 15680/15 v LV č. 1, v katastrálnom území Ružinov, prístupné sú po spevnených asfaltových komunikáciách, dostupné sú pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou, taxislužbou a dobrá je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom, trolejbusom aj električkám). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie) a navyše aj na rozvod zemného plynu, teplovodu, káblovej televízie a telefónu.

## 1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predložená projektová dokumentácia nebola postačujúca, stavba bola znalcom komplet zameraná a zakreslená, nákresy priložené v znaleckom posudku zodpovedajú skutočnosti ku dňu obhliadky. Údaje potrebné pre výpočet boli zamerané laserovým meračom "LEICA DISTO TM A5".

## 1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listov vlastníctva a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový portál Katastrálneho úradu (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitých listov vlastníctva s listami vlastníctva

použitelnými na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originály listov vlastníctva neboli zadávateľom predložené. Za predpokladu, že údaje na vytvorených LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky aj stavba sú v LV riadne zapísané, pozemky parcelnými číslami a stavba súpisným číslom, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou. Doklad o veku stavby nebol predložený.

#### **1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 4315 a podľa LV č. 1) :**

- 1.6.1 zlúčená prevádzková stavba súpis.č. 3266 - Ubytovňa, na parc.č.: 15680/14 a 15680/15
- 1.6.2 plot z drôteného pletiva v rámkoch, na betónovej podmurovke na parc.č.: 15680/8
- 1.6.3 vonkajšie úpravy na parc.č. 15680/8 - prípojka verejného vodovodu a jeho rozvody, kanalizačná prípojka, kanalizačné šachty, spevnené asfaltové plochy, betónové obrubníky, detské pieskoviská
- 1.6.4 pozemky parc.č.: 15680/8, 15680/14 a 15680/15 (v celosti)

#### **1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.**

## **2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**

#### **2.1.1 ZLÚČENÉ STAVBY**

##### **2.1.1.1 PREVÁDZKOVÁ STAVBA súpis.č. 3266 - UBYTOVŇA**

Hodnotený súbor stavieb bol dokončený a užívaný od r. 1965 ako trojtraktový objekt, pozostávajúci z jednotlivých (piatich) pavilónov.

Prvý trakt pozostáva z troch identických prízemných nepodpivničených samostatne stojacich budov - pavilónov (pavilónu "A", pavilónu "B" a pavilónu "C") s plochou strechou, navzájom prepojených krytou a uzavretou spojovacou chodbou.

Druhý trakt je s prvým traktom spojený taktiež krytou a uzatvorenou chodbou, je dvojpodlažný, čiastočne podpivničený a je s plochou strechou a tvorený je len jednou budovou - pavilónom "H1".

Tretí trakt je prepojený dvojpodlažnou spojovacou časťou (chodbou) s druhým traktom (pavilónom "H1"), je dvojpodlažný, nepodpivničený a strecha je taktiež plochá. Tvorený je taktiež len jednou budovou - pavilónom "H2".

Celkový konštrukčný a technický stav stavby - prvkov dlhodobej životnosti, ale aj prvkov krátkodobej životnosti, je v stave práve primeranom a zodpovedajúcom veku stavby, nižšej kvalite vykonaných stavebných prác a použitých materiálov. Zostatkovú životnosť stavby predpokladám 30 až 40 rokov a celkovú životnosť predpokladám 80 rokov. Opotrebenie stavby bude stanovené lineárnou metódou - odborným odhadom.

##### **2.1.1.1.1 PAVILÓN "H1"**

Hodnotená stavba bola vybudovaná v r. 1965, je dvojpodlažná, čiastočne podpivničená s plochou strechou, v čase obhliadky bola užívania schopná a aj plne využívaná. Dispozične po podlažiach pozostáva :

- na 1.podzemnom podlaží z prístupového schodišťa, komunikačného priestoru (chodby), plynovej kotolne, z 5 skladových miestností, z dielne a z priestoru výťahovej šachty nákladného potravinového výťahu (nosnosť do 50kg).
- na 1.nadzemnom podlaží zo vstupného zádveria, vrátnice, komunikačných priestorov (chodieb), samostatného WC, práčovne a žehliarne, plynomernej vstupnej chodby do pivnice, spoločenskej miestnosti, jedálne, kuchyne, umyvárne riadu, nákladného výťahu na potraviny, príručných skladov, z obytných miestností (izieb a kancelárií) a kumbálu pre upratovačku.
- na 2.nadzemnom podlaží z komunikačných priestorov (chodieb), 10 izieb, 2 umyvárok (panskej a dámskej), spoločenskej miestnosti, samostatného WC, kuchynky, nákladného výťahu na potraviny a strojovne výťahu.

**1. podzemné podlažie** - je osadené v hĺbke viac ako 2m pod úroveň okolitého priestoru, s vodorovnými aj so zvislými izoláciami proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú z monolitického betónu, priečky sú murované z pálených tehál. Strop je železobetónový prefabrikovaný s rovným upraveným podhľadom. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, vnútorné keramické obklady nie sú. Podlaha neobytných miestností je hrubá betónová, na viacerých miestach vypuknutá a rozpraskaná v celej svojej hrúbke. Schody na prízemie sú betónové monolitické s nalepeným PVC. Dvere sú prevažne latkové, okná sú jednoduché v oceľovom ráme, vedúce do anglických dvorčekov. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, poistky sú prevažne šrobavacie. Je tu rozvod len studenej vody bez batérií a rozvod zemného plynu, kanalizácia nie je a priestory nie sú vykurované. V kotolni sú umiestnené dva plynové kombinované kotle (Thermona) a zásobník teplej vody.

*Vnútorne vybavenie a zariadenia predmety : 2x plynový kombinovaný kotol THERMONA a 1x zásobník teplej vody.*

**1. nadzemné podlažie** - stavba je založená na základových pásoch z prostého betónu s izoláciami proti zemnej vlhkosti. Obvodové nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do 40 cm, priečky sú murované z pálených tehál. Stropy sú železobetónové prefabrikované s rovnými upravenými podhľadmi, strecha je plochá, krytina je ťažká natavovaná asfaltová lepenka, klampiarske konštrukcie sú len žľaby a zvody z pozinkovaného plechu a na streche je inštalovaný bleskozvod. Povrchová úprava fasády je brizolit, vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú v sociálno-hygienických zariadeniach a v kuchyni. Podlahy sú betónové, v obytných aj v neobytných miestnostiach je väčšinou nalepené PVC, v umyvárkach sú keramické dlaždice alebo liate terazzo. Schody na 2.nadzemné podlažie sú betónové prefabrikované s nalepeným PVC a nachádzajú sa v spojovacej chodbe. Dvere sú prevažne hladké, okná sú zdvojené drevené, čiastočne plastové, vonkajšie parapetné dosky sú prevažne z pozinkovaného plechu. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, ističe sú kombinované s poistkami, prevažne sú poistky. Je tu rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja a v kuchyni je inštalácie zemného plynu. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú prevažne liatinové, zdrojom ÚK a TÚV sú dva plynové kombinované kotle, umiestnená v podzemnom podlaží. Kanalizácia je vyvedená do verejnej kanalizácie zo splachovacích WC, umyvárok a kuchynky.

*Vnútorne vybavenie a zariadenia predmety : 2x smaltovaný kuchynský dvojdrez, 5x umývadlo, 2x WC misa, 2x sprchový kút, 1x keramická výlevka, 1x liatinová výlevka, 2x plynový šporák s plynovou rúrou, 1x elektrický bojler, vzduchotechnika z kuchyne, 1x kuchynská linka na báze dreva (4,60m).*

**2. nadzemné podlažie** - obvodové nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do 40 cm, priečky sú murované z pálených tehál, stropy sú železobetónové prefabrikované s rovnými upravenými podhľadmi. Povrchová úprava fasády je brizolit, vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú v sociálno-hygienických zariadeniach a v kuchyni. Podlahy sú betónové, v obytných aj v neobytných miestnostiach je väčšinou nalepené PVC, v umyvárkach sú keramické dlaždice alebo liate terazzo. Dvere sú prevažne hladké, okná sú prevažne zdvojené drevené, niektoré boli vymenené za plastové, vonkajšie parapetné dosky sú prevažne z pozinkovaného plechu. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, ističe sú kombinované s poistkami, prevažne sú poistky. Je tu rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja a v kuchynke je inštalácie zemného plynu. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú prevažne liatinové, zdrojom ÚK a TÚV sú dva plynové kombinované kotle. Kanalizácia je vyvedená do verejnej kanalizácie zo splachovacích WC, umyvárok a kuchynky.

*Vnútorne vybavenie a zariadenia predmety : 6x umývadlo, 2x WC misa, 4x sprchový kút, 1x plynový šporák s plynovou rúrou, 1x kuchynská linka na báze dreva (3,00m).*

## **ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE - Stavba z roku 1965 :**

**Vek :** 2013-1965 = 48 r.  
**Životnosť :** 80 r.  
**Opotrebenie hlavnej stavby :**  $48 * 100\% / 80 = 60,00 \%$

## **ZATRIEDENIE STAVBY :**

**JKSO :** 801 72 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne  
**KS :** 1130 Ostatné budovy na bývanie  
**Rozpočtový ukazovateľ :**  $2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ EUR/ m}^3$   
**Koeficient konštrukcie :** murovaná z tehál, tvárnic, blokov:  $K_k = 0,939$

### KOEFICIENT VPLYVU ZASTAV. PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Podzemné	1	17,69m * 13,08m - 2,01m * 4,16m - 5,80m * 11,23m	157,89		0,20m + 2,32m + 0,15m	2,67
Nadzemné	1	30.55m * 13,08m - 5,83 * 0,50m - 5,83m * 0,75m	392,31	Repr.	0,10m + 3,08m	3,18
Nadzemné	2	30.55m * 13,08m - 5,83 * 0,50m - 5,83m * 0,75m	392,31	Repr.	0,25m + 3,08m	3,33

Priemerná zastavaná plocha :  $(392,31 + 392,31) / 2 = 392,31 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží :  $(157,89 * 2,67 + 392,31 * 3,18 + 392,31 * 3,33) / (157,89 + 392,31 + 392,31) = 3,16 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu :  $K_{zp} = 0,92 + (24 / 392,31) = 0,9812$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu :  $K_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,16) = 0,9646$

=====

### KOEFICIENT VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU :</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,27	100	6,27
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,73	100	15,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,36	100	8,36
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,27	100	6,27
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,13	100	3,13
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	100	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,31	100	7,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13	100	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,13	100	3,13
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,18	100	4,18
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,27	100	6,27
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,13	100	3,13
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,22	100	5,22
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,27	100	6,27
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	100	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,13	100	3,13
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,13	100	3,13
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,04	100	1,04
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,09	100	2,09
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,25	100	1,25
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,18	100	4,18
24	Výťahy	1,00	0,50	0,50	0,52	100	0,52
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,18	100	4,18
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>95,70</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>



Koeficient vplyvu vybavenosti :  $K_v = 95,70 / 100 = 0,957$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 1,05  
 Východisková hodnota na MJ :  $93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,211 * 1,05 * 0,9570 * 0,9812 * 0,9646 * 0,9390$   
 $= 185,0910 \text{ EUR/m}^3$

=====

### Stavba z roku 1965 - Obstavaný priestor stavby :

OBSTAVANÝ PRIESTOR (podľa nameraných hodnôt)	
- obstavaný priestor základov :	
<b>betónové základové pásy - predpokladaná zrovnaná hrúbka je 30 cm"</b>	
(30.55m * 13,08m - 5,83 * 0,50m - 5,83m * 0,75m) * 0,30m	117,69 m <sup>3</sup>
- obstavaný priestor spodnej stavby :	
(17,69m * 13,08m - 2,01m * 4,16m - 5,80m * 11,23m) * (0,20m + 2,32m + 0,15m)	421,57 m <sup>3</sup>
- obstavaný priestor vrchnej stavby :	
(30.55m * 13,08m - 5,83 * 0,50m - 5,83m * 0,75m) * (0,10m + 3,08m) + (30.55m * 13,08m - 5,83 * 0,50m - 5,83m * 0,75m) * (0,25m + 3,08m)	2 553,92 m <sup>3</sup>
- obstavaný priestor strechy (prvého podkrovia) :	
(30.55m * 13,08m - 5,83 * 0,50m - 5,83m * 0,75m) * 0,30m	117,69 m <sup>3</sup>
- obstavaný priestor príslušenstva (anglické dvorčeky) :	
13,68m * 1,15m * 1,20m	18,88 m <sup>3</sup>
<b>Spolu</b>	<b>3 229,75 m<sup>3</sup></b>

Východisková hodnota :	185,0910 EUR/m <sup>3</sup> * 3229,75m <sup>3</sup>	597 797,66 EUR
Technický stav :	100 % - 60,00 %	40,00 %
Technická hodnota :	40,00 % z 597 797,66 EUR	<b>239 119,06 EUR</b>

#### 2.1.1.1.2 PAVILÓN "H2"

Hodnotená stavba bola vybudovaná v r. 1965, je dvojpodlažná, nepodpivničená s plochou strechou, v čase obhliadky bola užívaná schopná a aj plne využívaná. Dispozične po podlažiach pozostáva :

- na 1.nadzemnom podlaží z komunikačných priestorov (chodieb), z 9 obytných miestností (izieb a kancelárií), kuchynky, kumbálu s drezom, samostatného WC a umyvárky.
- na 2.nadzemnom podlaží z komunikačných priestorov (chodby), z 9 izieb, 2 umyvárok a kuchynky.

**1. nadzemné podlažie** - stavba je založená na základových pásoch z prostého betónu s izoláciami proti zemnej vlhkosti. Obvodové nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do 40 cm, priečky sú murované z pálených tehál. Stropy sú železobetónové prefabrikované s rovnými upravenými podhladmi, strecha je plochá, krytina je ťažká natavovaná asfaltová lepenka, klampiarske konštrukcie sú len žľaby a zvody z pozinkovaného plechu a na streche je inštalovaný bleskozvod. Povrchová úprava fasády je brizolit, vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú v sociálno-hygienických zariadeniach a v kuchyni. Podlahy sú betónové, v obytných aj v neobytných miestnostiach je väčšinou nalepené PVC, v umyvárkach sú keramické dlaždice alebo liate terazzo. Dvere sú prevažne hladké, okná sú zdvojené drevené, čiastočne plastové, vonkajšie parapetné dosky sú prevažne z pozinkovaného plechu. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, ističe sú kombinované s poistkami, prevažne sú poistky. Je tu rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja a v kuchyni je inštalácie zemného plynu. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú prevažne liatinové, zdrojom ÚK a TÚV sú dva plynové kombinované kotle, umiestnená v podzemnom podlaží. Kanalizácia je vyvedená do verejnej kanalizácie zo splachovacích WC, umyvárok a kuchynky.

*Vnútorné vybavenie a zariadenia predmety : 3x umývadlo, 2x WC misa, 2x sprchový kút, 1x plynový šporák s plynovou rúrou, 1x elektrický bojler, 1x kuchynská linka na báze dreva (3,00m).*

**2. nadzemné podlažie** - obvodové nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do 40 cm, priečky sú murované z pálených tehál, stropy sú železobetónové prefabrikované s rovnými upravenými podhl'admi. Povrchová úprava fasády je brizolit, vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú v sociálno-hygienických zariadeniach a v kuchyni. Podlahy sú betónové, v obytných aj v neobytných miestnostiach je väčšinou nalepené PVC, v umyvárkach sú keramické dlaždice alebo liate terazzo. Dvere sú prevažne hladké, okná sú prevažne zdvojené drevené, niektoré boli vymenené za plastové, vonkajšie parapetné dosky sú prevažne z pozinkovaného plechu. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, ističe sú kombinované s poistkami, prevažne sú poistky. Je tu rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja a v kuchynke je inštalácie zemného plynu. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú prevažne liatinové, zdrojom ÚK a TÚV sú dva plynové kombinované kotle. Kanalizácia je vyvedená do verejnej kanalizácie zo splachovacích WC, umyvárok a kuchynky.

*Vnútorné vybavenie a zariadenie predmety : 6x umývadlo, 2x WC misa, 4x sprchový kút, 1x plynový sporák s plynovou rúrou, 1x kuchynská linka na báze dreva (3,00m).*

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE - Stavba z roku 1965 :

Vek : 2013-1965 = 48 r.  
 Životnosť : 80 r.  
 Opotrebenie hlavnej stavby :  $48 * 100\% / 80 = 60,00\%$

### ZATRIEDENIE STAVBY :

JKSO : 801 72 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne  
 KS : 1130 Ostatné budovy na bývanie  
 Rozpočtový ukazovateľ :  $2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ EUR/ m}^3$   
 Koeficient konštrukcie : murovaná z tehál, tvárnic, blokov:  $K_k = 0,939$

### KOEFICIENT VPLYVU ZASTAV. PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	H
Nadzemné	1	$30,55\text{m} * 13,08\text{m} - 5,83 * 0,5\text{m} - 5,83\text{m} * 0,75\text{m}$	392,31	Repr.	$0,10\text{m} + 3,08\text{m}$	3,18
Nadzemné	2	$30,55\text{m} * 13,08\text{m} - 5,83 * 0,5\text{m} - 5,83\text{m} * 0,75\text{m}$	392,31	Repr.	$0,25\text{m} + 3,08\text{m}$	3,33

Priemerná zastavaná plocha :  $(392,31 + 392,31) / 2 = 392,31 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží :  $(392,31 * 3,18 + 392,31 * 3,33) / (392,31 + 392,31) = 3,26 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu :  $K_{zp} = 0,92 + (24 / 392,31) = 0,9812$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu :  $K_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,26) = 0,9442$

### KOEFICIENT VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPi*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU :</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,30	100	6,30
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,79	100	15,79
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,40	100	8,40
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,30	100	6,30
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,35	100	7,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00

11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,30	100	6,30
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,25	100	5,25
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,30	100	6,30
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,10	100	2,10
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,26	100	1,26
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>95,20</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti :  $K_v = 95,20 / 100 = 0,952$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 1,05

Východisková hodnota na MJ :  $93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,211 * 1,05 * 0,9520 * 0,9812 * 0,9442 * 0,9390$   
 $= 180,2300 \text{ EUR/m}^3$

#### Stavba z roku 1965 - Obstavaný priestor stavby :

OBSTAVANÝ PRIESTOR (podľa nameraných hodnôt)	
<b>- obstavaný priestor základov :</b>	
<b>betónové základové pásy - predpokladaná zrovnaná hrúbka je 30 cm"</b>	
$(30,55\text{m} * 13,08\text{m} - 5,83 * 0,50\text{m} - 5,83\text{m} * 0,75\text{m}) * 0,30\text{m}$	117,69 m <sup>3</sup>
<b>- obstavaný priestor vrchnej stavby :</b>	
$(30,55\text{m} * 13,08\text{m} - 5,83 * 0,50\text{m} - 5,83\text{m} * 0,75\text{m}) * (0,10\text{m} + 3,08\text{m}) + (30,55\text{m} * 13,08\text{m} - 5,83 * 0,50\text{m} - 5,83\text{m} * 0,75\text{m}) * (0,25\text{m} + 3,08\text{m})$	2 553,92 m <sup>3</sup>
<b>- obstavaný priestor strechy (prvého podkrovia) :</b>	
$(30,55\text{m} * 13,08\text{m} - 5,83 * 0,50\text{m} - 5,83\text{m} * 0,75\text{m}) * 0,30\text{m}$	117,69 m <sup>3</sup>
<b>- obstavaný priestor príslušenstva (anglické dvorčeky) :</b>	
$13,68\text{m} * 1,15\text{m} * 1,20\text{m}$	18,88 m <sup>3</sup>
<b>Spolu</b>	<b>2 789,30 m<sup>3</sup></b>

<b>Východisková hodnota :</b>	$180,2300 \text{ EUR/m}^3 * 2789,3\text{m}^3$	502 715,54 EUR
<b>Technický stav :</b>	100 % - 60,00 %	40,00 %
<b>Technická hodnota :</b>	40,00 % z 502 715,54 EUR	<b>201 086,22 EUR</b>

#### 2.1.1.1.3 PAVILÓN "A"

Hodnotená stavba bola vybudovaná v r. 1965, je jednopodlažná (prízemná), nepodpivničená s plochou strechou, v čase obhliadky bola užívania schopná a aj plne užívaná. Dispozične pozostáva zo siedmych obytných miestností (izieb), kuchynky, hygienického zariadenia (umývárky s dvomi sprchovacími kútlami a umývadlami), sociálneho zariadenia (WC muži a WC ženy), miestnosti pre upratovačku a komunikačných priestorov (chodieb).

Stavba je založená na základových pásoch z prostého betónu s izoláciami proti zemnej vlhkosti. Obvodové nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do 40 cm, priečky sú murované z pálených tehál. Stropy sú železobetónové prefabrikované s rovnými upravenými podhladmi, strecha je plochá, krytina je ťažká natavovaná asfaltová lepenka, klampiarske konštrukcie sú len žľaby a zvody z pozinkovaného plechu a na streche je inštalovaný bleskozvod. Povrchová úprava fasády je brizolit, vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú v sociálno-hygienických zariadeniach a v kuchynke. Podlahy sú betónové, v obytných miestnostiach je väčšinou nalepené PVC, v neobytných miestnostiach sú keramické dlaždice alebo liate terazzo. Dvere sú prevažne hladké, okná sú zdvojené drevené. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, automatické ističe sú kombinované s poistkami. Je tu rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja a v kuchyni je inštalácie zemného plynu. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú prevažne liatinové, zdrojom ÚK a TUV sú dva plynové kombinované kotle, umiestnená v podzemnom podlaží pavilónu "H1". Kanalizácia je vyvedená do verejnej kanalizácie zo splachovacích WC, umyvárok a kuchynky.

Vnútorné vybavenie a zariadenie predmety : 2x plastový kuchynský drez, 3x umývadlo, 2x WC misa, 2x sprchový kút, 1x keramická výlevka a 1x kuchynská linka na báze dreva (4,60m).

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE - Stavba z roku 1965 :

Vek : 2013-1965 = 48 r.  
 Životnosť : 80 r.  
 Opotrebenie hlavnej stavby :  $48 * 100\% / 80 = 60,00\%$

### ZATRIEDENIE STAVBY :

JKSO : 801 72 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne  
 KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie  
 Rozpočtový ukazovateľ :  $2\ 824 / 30,1260 = 93,74$  EUR/ m<sup>3</sup>  
 Koeficient konštrukcie : murovaná z tehál, tvárnic, blokov:  $K_k = 0,939$

### KOEFICIENT VPLYVU ZASTAV. PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	15,05m * 13,07m	196,7	Repr.	3,35m	3,35

Priemerná zastavaná plocha :  $(196,7) / 1 = 196,70$  m<sup>2</sup>

Priemerná výška podlaží :  $(196,7 * 3,35) / (196,7) = 3,35$  m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu :  $K_{zp} = 0,92 + (24 / 196,7) = 1,0420$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu :  $K_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,35) = 0,9269$

### KOEFICIENT VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPi	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPi*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU :</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,70	100	15,70
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,39	100	8,39
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,75	0,75	0,79	100	0,79
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,34	100	7,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15

10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,24	100	5,24
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,10	100	2,10
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,68	100	1,68
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>95,35</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti :  $K_v = 95,35 / 100 = 0,9535$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 1,05

Východisková hodnota na MJ :  $93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,211 * 1,05 * 0,9535 * 1,0420 * 0,9269 * 0,9390$   
 $= 188,1871 \text{ EUR/m}^3$

#### Stavba z roku 1965 - Obstavaný priestor stavby :

OBSTAVANÝ PRIESTOR (podľa nameraných hodnôt)		
<b>- obstavaný priestor základov :</b>		
<b>betónové základové pásy - predpokladaná zrovnaná hrúbka je 30 cm"</b>		
15.05m * 13,07m * 0,30m		59,01 m <sup>3</sup>
<b>- obstavaný priestor vrchnej stavby :</b>		
15.05m * 13,07m * 3,35m		658,96 m <sup>3</sup>
<b>- obstavaný priestor strechy :</b>		
15.05m * 13,07m * 0,25m		49,18 m <sup>3</sup>
<b>Spolu</b>		<b>767,15 m<sup>3</sup></b>

<b>Východisková hodnota:</b>	$188,1871 \text{ EUR/m}^3 * 767,15 \text{ m}^3$	144 367,73 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 60,00 %	40,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	40,00 % z 144 367,73 EUR	<b>57 747,09 EUR</b>

#### 2.1.1.1.4 PAVILÓN "B"

Hodnotená stavba bola vybudovaná v r. 1965, je jednopodlažná (prízemná), nepodpivničená s plochou strechou, v čase obhliadky bola užívania schopná a aj plne užívaná. Dispozične pozostáva zo siedmych obytných miestností (izieb), kuchynky, hygienického zariadenia (umyvárky s dvomi sprchovacími kútmi a umývadlami), sociálneho zariadenia (WC muži a WC ženy), miestnosti pre upratovačku a komunikačných priestorov (chodieb).

Stavba je založená na základových pásoch z prostého betónu s izoláciami proti zemnej vlhkosti. Obvodové nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do

40 cm, priečky sú murované z pálených tehál. Stropy sú železobetónové prefabrikované s rovnými upravenými podhládmi, strecha je plochá, krytina je ťažká natavovaná asfaltová lepenka, klampiarske konštrukcie sú len žľaby a zvody z pozinkovaného plechu a na streche je inštalovaný bleskozvod. Povrchová úprava fasády je brizolit, vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú v sociálno-hygienických zariadeniach a v kuchynke. Podlahy sú betónové, v obytných miestnostiach je väčšinou nalepené PVC, v neobytných miestnostiach sú keramické dlaždice alebo liate terazzo. Dvere sú prevažne hladké, okná sú zdvojené drevené. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, automatické ističe sú kombinované s poistkami. Je tu rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja a v kuchyni je inštalácie zemného plynu. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú prevažne liatinové, zdrojom ÚK a TUV sú dva plynové kombinované kotle, umiestnená v podzemnom podlaží pavilónu "H1". Kanalizácia je vyvedená do verejnej kanalizácie zo splachovacích WC, umyvárok a kuchynky.

Vnútorné vybavenie a zariadenie predmety : 2x plastový kuchynský drez, 3x umývadlo, 2x WC misa, 2x sprchový kút, 1x keramická výlečka a 1x kuchynská linka na báze dreva (4,60m).

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE - Stavba z roku 1965 :

Vek : 2013-1965 = 48 r.  
 Životnosť : 80 r.  
 Opotrebenie hlavnej stavby :  $48 * 100\% / 80 = 60,00\%$

### ZATRIEDENIE STAVBY :

JKSO : 801 72 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne  
 KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie  
 Rozpočtový ukazovateľ :  $2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ EUR} / \text{m}^3$   
 Koeficient konštrukcie : murovaná z tehál, tvárnic, blokov:  $K_k = 0,939$

### KOEFICIENT VPLYVU ZASTAV. PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	15.05m * 13,07m	196,7	Repr.	3,35m	3,35

Priemerná zastavaná plocha :  $(196,7) / 1 = 196,70 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží :  $(196,7 * 3,35) / (196,7) = 3,35 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu :  $K_{zp} = 0,92 + (24 / 196,7) = 1,0420$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu :  $K_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,35) = 0,9269$

### KOEFICIENT VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Konštrukcie podľa RU :</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,70	100	15,70
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,39	100	8,39
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,75	0,75	0,79	100	0,79
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,34	100	7,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20

12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,24	100	5,24
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05
18	Vnútorý vodovod	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
19	Vnútorá kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
20	Vnútorý plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,10	100	2,10
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,68	100	1,68
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>95,35</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti :  $K_v = 95,35 / 100 = 0,9535$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 1,05

Východisková hodnota na MJ :  $93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,211 * 1,05 * 0,9535 * 1,0420 * 0,9269 * 0,9390$   
 $= 188,1871 \text{ EUR/m}^3$

=====

#### Stavba z roku 1965 - Obstavaný priestor stavby :

OBSTAVANÝ PRIESTOR (podľa nameraných hodnôt)		
<b>- obstavaný priestor základov :</b>		
<b>betónové základové pásy - predpokladaná zrovnaná hrúbka je 30 cm"</b>		
15.05m * 13,07m * 0,30m		59,01 m <sup>3</sup>
<b>- obstavaný priestor vrchnej stavby :</b>		
15.05m * 13,07m * 3,35m		658,96 m <sup>3</sup>
<b>- obstavaný priestor strechy :</b>		
15.05m * 13,07m * 0,25m		49,18 m <sup>3</sup>
<b>Spolu</b>		<b>767,15 m<sup>3</sup></b>

<b>Východisková hodnota:</b>	$188,1871 \text{ EUR/m}^3 * 767,15 \text{ m}^3$	144 367,73 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 60,00 %	40,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	40,00 % z 144 367,73 EUR	<b>57 747,09 EUR</b>

#### 2.1.1.1.5 PAVILÓN "C"

Hodnotená stavba bola vybudovaná v r. 1965, je jednopodlažná (prízemná), nepodpivničená s plochou strechou, v čase obhliadky bola užívaná schopná a aj plne užívaná. Dispozične pozostáva zo siedmych obytných miestností (izieb), kuchynky, hygienického zariadenia (umývárky s dvomi sprchovacími kútmi a umývadlami), sociálneho zariadenia (WC muži a WC ženy), miestnosti pre upratovačku a komunikačných priestorov (chodieb).

Stavba je založená na základových pásoch z prostého betónu s izoláciami proti zemnej vlhkosti. Obvodové nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do 40 cm, priečky sú murované z pálených tehál. Stropy sú železobetónové prefabrikované s rovnými upravenými podhládmi, strecha je plochá, krytina je ťažká natavovaná asfaltová lepenka, klampiarske konštrukcie sú len žľaby a zvody z pozinkovaného plechu a na streche je inštalovaný bleskozvod.

Povrchová úprava fasády je brizolit, vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady sú v sociálno-hygienických zariadeniach a v kuchynke. Podlahy sú betónové, v obytných miestnostiach je väčšinou nalepené PVC, v neobytných miestnostiach sú keramické dlaždice alebo liate terazzo. Dvere sú prevažne hladké, okná sú zdvojené drevené. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, automatické ističe sú kombinované s poistkami. Je tu rozvod studenej aj teplej vody z centrálného zdroja a v kuchyni je inštalácie zemného plynu. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú prevažne liatinové, zdrojom ÚK a TÚV sú dva plynové kombinované kotle, umiestnená v podzemnom podlaží pavilónu "H1". Kanalizácia je vyvedená do verejnej kanalizácie zo splachovacích WC, umyvárok a kuchynky.

Vnútorné vybavenie a zariadenie predmety : 2x plastový kuchynský drez, 3x umývadlo, 2x WC misa, 2x sprchový kút, 1x keramická výlečka a 1x kuchynská linka na báze dreva (4,60m).

## ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE - Stavba z roku 1965 :

Vek : 2013-1965 = 48 r.  
 Životnosť : 80 r.  
 Opotrebenie hlavnej stavby :  $48 * 100\% / 80 = 60,00\%$

## ZATRIEDENIE STAVBY :

JKSO : 801 72 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne  
 KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie  
 Rozpočtový ukazovateľ :  $2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ EUR} / \text{m}^3$   
 Koeficient konštrukcie : murovaná z tehál, tvárnic, blokov:  $K_k = 0,939$

## KOEFICIENT VPLYVU ZASTAV. PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	15,05m * 13,07m	196,7	Repr.	3,35m	3,35

Priemerná zastavaná plocha :  $(196,7) / 1 = 196,70 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží :  $(196,7 * 3,35) / (196,7) = 3,35 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu :  $K_{zp} = 0,92 + (24 / 196,7) = 1,0420$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu :  $K_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,35) = 0,9269$

## KOEFICIENT VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU :</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,70	100	15,70
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,39	100	8,39
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,75	0,75	0,79	100	0,79
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,34	100	7,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29



14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,24	100	5,24
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,29	100	6,29
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,15	100	3,15
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,10	100	2,10
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,68	100	1,68
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,20	100	4,20
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>95,35</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti :  $K_v = 95,35 / 100 = 0,9535$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 1,05

Východisková hodnota na MJ :  $93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,211 * 1,05 * 0,9535 * 1,0420 * 0,9269 * 0,9390$   
 $= 188,1871 \text{ EUR/m}^3$

=====

#### Stavba z roku 1965 - Obstavaný priestor stavby :

OBSTAVANÝ PRIESTOR (podľa nameraných hodnôt)		
- obstavaný priestor základov :		
<b>betónové základové pásy - predpokladaná zrovnaná hrúbka je 30 cm"</b>		
15,05m * 13,07m * 0,30m		59,01 m <sup>3</sup>
- obstavaný priestor vrchnej stavby :		
15,05m * 13,07m * 3,35m		658,96 m <sup>3</sup>
- obstavaný priestor strechy :		
15,05m * 13,07m * 0,25m		49,18 m <sup>3</sup>
<b>Spolu</b>		<b>767,15 m<sup>3</sup></b>
<b>Východisková hodnota:</b>	$188,1871 \text{ EUR/m}^3 * 767,15 \text{ m}^3$	144 367,73 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 60,00 %	40,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	40,00 % z 144 367,73 EUR	<b>57 747,09 EUR</b>

#### 2.1.1.1.6 CHODBA MEDZI PAVILÓNMI "H1" a "A", "B" a "C"

Hodnotená stavba bola vybudovaná v r. 1965, je prízemná nepodpivničená s plochou strechou, v čase obhliadky bola užívaná schopná a aj využívaná, dispozične pozostáva len z komunikačného priestoru v ktorom bola dodatočne na jednom konci vybudovaná provizórna kotolňa.

Stavba je založená na základových pásoch z prostého betónu pod murovanou stenou a na betónových pätkách pod oceľovými stĺpmi, bez izolácie proti zemnej vlhkosti. Chodba bola pôvodne poloopená a až dodatočne bola uzatvorená po celej dĺžke sklobetónovou stenou, ktorá súčasne slúži ako presvetlenie priestoru. Obvodové nosné konštrukcie sú teda murované z kvádrov a plných pálených tehál na jednej stene a z oceľových stĺpov na druhej strane, priečky pri provizórnej kotolne sú murované z tvárnic HEBEL. Strop je železobetónový monolitický s rovným upraveným podhlľadom, strecha je plochá, krytina je asfaltová natavovaná lepenka, klampiarske konštrukcie nie sú a nie je ani bleskozvod. Povrchová úprava fasády murovanej steny je keramický obklad, sklobetón je škárový, vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady nie sú. Podlaha je betónová s

nalepeným PVC. Dvere sú hladké, okná sú zdvojené v oceľovom ráme. Elektroinštalácia je len svetelná, poistky sú šrobovacie. Nie je tu ani rozvod vody, ani inštalácia zemného plynu, ani napojenie na kanalizáciu. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú liatinové.

Vnútorne vybavenie a zariadenie predmety : 2x plynový kombinovaný kotol.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE - Stavba z roku 1965 :

Vek : 2013-1965 = 48 r.  
 Životnosť : 80 r.  
 Opotrebenie hlavnej stavby :  $48 * 100\% / 80 = 60,00\%$

### ZATRIEDENIE STAVBY :

JKSO : 801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné  
 KS : 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty  
 Rozpočtový ukazovateľ :  $2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ EUR} / \text{m}^3$   
 Koeficient konštrukcie : murovaná z tehál, tvárnic, blokov:  $K_k = 0,939$

### KOEFICIENT VPLYVU ZASTAV. PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	$15,07\text{m} * 2,47\text{m} + (12,73 + 2,47\text{m} + 13,10\text{m} + 20,40\text{m}) * 2,25\text{m}$	146,8	Repr.	$0,10\text{m} + (2,25\text{m} + 2,35\text{m}) / 2$	2,4

Priemerná zastavaná plocha :

$$(146,8) / 1 = 146,80 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží :

$$(146,8 * 2,4) / (146,8) = 2,40 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu :

$$K_{zp} = 0,92 + (24 / 146,8) = 1,0835$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu :

$$K_{vp} = 0,30 + (2,10 / 2,4) = 1,1750$$

### KOEFICIENT VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU :</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	8,15	100	8,15
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	20,39	100	20,39
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,87	100	10,87
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,15	100	8,15
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,08	100	4,08
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,51	100	9,51
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,08	100	4,08
9	Vnútorne keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	5,43	100	5,43
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	8,15	100	8,15
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,08	100	4,08
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	6,79	100	6,79
16	Elektroinštalácia	6,00	0,60	3,60	4,89	100	4,89
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00

18	Vnútorý vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
19	Vnútorá kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Vnútorý plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	5,43	100	5,43
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>73,60</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti :  $K_v = 73,60 / 100 = 0,736$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 1,05

Východisková hodnota na MJ :  $93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,211 * 1,05 * 0,7360 * 1,0835 * 1,1750 * 0,9390 =$   
 $= 191,4755 \text{ EUR/m}^3$

=====

### Stavba z roku 1965 - Obstavaný priestor stavby :

OBSTAVANÝ PRIESTOR (podľa nameraných hodnôt)		
<b>- obstavaný priestor základov :</b>		
<b>betónové základové pásy - predpokladaná zrovnaná hrúbka je 15 cm"</b>		
(15,07m * 2,47m + (12,73m + 2,47m + 13,10m + 20,40m) * 2,25m) * 0,15m		22,02 m <sup>3</sup>
<b>- obstavaný priestor vrchnej stavby :</b>		
(15,07m * 2,47m + (12,73m + 2,47m + 13,1m + 20,4m) * 2,25m) * (0,1m + (2,25m + 2,35m) / 2)		352,32 m <sup>3</sup>
<b>- obstavaný priestor strechy (prvého podkrovia) :</b>		
(15,07m * 2,47m + (12,73m + 2,47m + 13,10m + 20,40m) * 2,25m) * 0,15m		22,02 m <sup>3</sup>
<b>Spolu</b>		<b>396,36 m<sup>3</sup></b>

<b>Východisková hodnota:</b>	191,4755 EUR/m <sup>3</sup> * 396,36m <sup>3</sup>	75 893,23 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 60,00 %	40,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	40,00 % z 75 893,23 EUR	<b>30 357,29 EUR</b>

#### 2.1.1.1.7 CHODBA MEDZI PAVILÓNOM "H1" a "H1"

Hodnotená stavba bola vybudovaná v r. 1965, je dvojpodlažná, nepodpivničená s plochou strechou, v čase obhliadky bola užívania schopná a aj užívaná. Dispozične po podlažiach pozostáva :

- na 1. nadzemnom podlaží len z vlastnej chodby a schodišťa na 2 nadzemné podlažie.
- na 2. nadzemnom podlaží len z prístupového schodišťa a komunikačného priestoru - chodby.

**1. nadzemné podlažie** - stavba je založená na základových pásoch z prostého betónu s izoláciami proti zemnej vlhkosti. Obvodové nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do 40 cm, priečky nie sú. Strop je železobetónový monolitický s rovným upraveným podhlľadom, strecha je plochá, krytina je ťažká natavovaná asfaltová lepenka, klampiarske konštrukcie sú len žľaby a zvody z pozinkovaného plechu a na streche je inštalovaný bleskozvod. Povrchová úprava fasády je brizolit, vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady nie sú. Podlaha je betónová s nalepeným PVC, schody na 2.nadzemné podlažie sú betónové prefabrikované s nalepeným PVC. Dvere nie sú, okná sú zdvojené drevené, parapetné dosky sú z pozinkovaného plechu. Elektroinštalácia je len svetelná, poistky sú šrobovacie. Nie je tu rozvod vody, nie je napojenie na kanalizáciu a ani inštalácia zemného plynu. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú liatinové. Vnútorne vybavenie a zariaďovacie predmety : žiadne.

**2. nadzemné podlažie** - obvodové nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v priemernej skladobnej hrúbke do 40 cm, priečky nie sú, strop je železobetónový monolitický s rovným

upraveným podhľadom. Povrchová úprava fasády je brizolit, vnútorné omietky sú vápenné hladké a vnútorné keramické obklady nie sú. Podlaha je betónová s nalepeným PVC. Dvere nie sú, okná sú zdvojené drevené, vonkajšie parapetné dosky sú z pozinkovaného plechu. Elektroinštalácia je len svetelná, poistky sú šrobovacie. Nie je tu rozvod vody, nie je napojenie na kanalizáciu a ani inštalácia zemného plynu. Vykurovanie je ústredné, radiátory sú liatinové.  
Vnútorné vybavenie a zariadenie predmety : žiadne.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE - Stavba z roku 1965 :

Vek : 2013-1965 = 48 r.  
Životnosť : 80 r.  
Opotrebenie hlavnej stavby :  $48 * 100\% / 80 = 60,00\%$

### ZATRIEDENIE STAVBY :

JKSO : 801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné  
KS : 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty  
Rozpočtový ukazovateľ :  $2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ EUR} / \text{m}^3$   
Koeficient konštrukcie : murovaná z tehál, tvárnic, blokov:  $K_k = 0,939$

### KOEFICIENT VPLYVU ZASTAV. PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	14.43m * 4,25m	61,33	Repr.	0,10m + 3,08m	3,18
Nadzemné	2	14.43m * 4,25m	61,33	Repr.	0,25m + 3,08	3,33

Priemerná zastavaná plocha :  $(61,33 + 61,33) / 2 = 61,33 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží :  $(61,33 * 3,18 + 61,33 * 3,33) / (61,33 + 61,33) = 3,26 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu :  $K_{zp} = 0,92 + (24 / 61,33) = 1,3113$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu :  $K_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,26) = 0,9442$

### KOEFICIENT VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU :</b>						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	8,04	100	8,04
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	20,13	100	20,13
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,72	100	10,72
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,04	100	8,04
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,02	100	4,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,34	100	1,34
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,38	100	9,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,02	100	4,02
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,02	100	4,02
11	Dvere	4,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	8,04	100	8,04
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,02	100	4,02
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	6,70	100	6,70
16	Elektroinštalácia	6,00	0,60	3,60	4,83	100	4,83

17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,34	100	1,34
18	Vnútorý vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
19	Vnútorá kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Vnútorý plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	5,36	100	5,36
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>74,60</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti :  $K_v = 74,60 / 100 = 0,746$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 1,05

Východisková hodnota na MJ :  $93,74 \text{ EUR/m}^3 * 2,211 * 1,05 * 0,7460 * 1,3113 * 0,9442 * 0,9390 =$   
 $= 188,7441 \text{ EUR/m}^3$

=====

#### Stavba z roku 1965 - Obstavaný priestor stavby :

OBSTAVANÝ PRIESTOR (podľa nameraných hodnôt)		
<b>- obstavaný priestor základov :</b>		
<b>betónové základové pásy - predpokladaná zrovnaná hrúbka je 30 cm"</b>		
14.43m * 4,25m * 0,30m		18,40 m <sup>3</sup>
<b>- obstavaný priestor vrchnej stavby :</b>		
14.43m * 4,25m * (0,10m + 3,08) + 14.43m * 4,25m * (0,25m + 3,08)		399,24 m <sup>3</sup>
<b>- obstavaný priestor strechy (prvého podkrovia) :</b>		
14.43m * 4,25m * 0,30m		18,40 m <sup>3</sup>
<b>Spolu</b>		<b>436,04 m<sup>3</sup></b>

<b>Východisková hodnota :</b>	188,7441 EUR/m <sup>3</sup> * 436,04m <sup>3</sup>	82 299,98 EUR
<b>Technický stav :</b>	100 % - 60,00 %	40,00 %
<b>Technická hodnota :</b>	40,00 % z 82 299,98 EUR	<b>32 919,99 EUR</b>

#### 2.1.1.2 Vyhodnotenie za zlúčenú stavbu súpis.č. 3266 - UBYTOVŇA

č.	Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
1.	PAVILÓN "H1"	597 797,66	239 119,06
2.	PAVILÓN "H2"	502 715,54	201 086,22
3.	PAVILÓN "A"	144 367,73	57 747,09
4.	PAVILÓN "B"	144 367,73	57 747,09
5.	PAVILÓN "C"	144 367,73	57 747,09
6.	SPOJOVACIA CHODBA MEDZI PAVILÓNOM "H1" a PAVILÓNMI "A", "B", "C"	75 893,23	30 357,29
7.	SPOJOVACIA CHODBA MEDZI PAVILÓNMI "H2" a "H1"	82 299,98	32 919,99
	<b>Spolu</b>	<b>1 691 809,60</b>	<b>676 723,83</b>

## 2.2 PLOTY

### 2.2.1 PLOT na parc.č. 15680/8

Plot z oceleového pletiva v rámkoch na oceleových stĺpikoch a betónovej podmurovke a so základom po celej dĺžke plotu. Dĺžka oplotenia je 326m a výška je 160cm. Povrchová úprava je viacnásobný náter na oceleových prvkoch a omietka na podmurovke. K plotu patria tri oceleové bránky a jedna brána. Plot bol vybudovaný v roku 1965 a jeho celkovú životnosť predpokladám 60 rokov.

<b>Začiatok užívania :</b>	1965
<b>Vek :</b>	2013-1965 = 48 r.
<b>Životnosť :</b>	60 r.
<b>Opotrebenie :</b>	$48 * 100 / 60 = 80 \%$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :</b>	2,211
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :</b>	1,05
<b>Dĺžka plotu :</b>	326,00 m
<b>Pohľadová plocha výplne :</b>	$326,00 * 1,60 = 521,60 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	326,00m	700	23,24 EUR/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	326,00m	926	30,74 EUR/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 EUR/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	521,60m <sup>2</sup>	435	14,44 EUR/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 EUR/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	3 ks	3890	129,12 EUR/ks

<b>Východisková hodnota :</b>	$(326,00\text{m} * 53,98 \text{ EUR/m} + 521,60\text{m}^2 * 14,44 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ EUR/ks} + 3\text{ks} * 129,12 \text{ EUR/ks}) * 2,211 * 1,05$	59 816,74 EUR
<b>Technický stav :</b>	100 % - 80,00 %	20,00 %
<b>Technická hodnota :</b>	20,00 % z 59 816,74 EUR	<b>11 963,35 EUR</b>

## 2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

### 2.3.1 PRÍPOJKA ZÁHRADNÉHO VODOVODU na parc.č. 15680/8

Prípojka záhradného vodovodu o dĺžke 32m, vedená v zemi v oceleovej rúrke o priemere DN 25mm, vybudovaná boli v r. 1965. Celkovú životnosť predpokladám 50 rokov.

<b>Začiatok užívania :</b>	1965
<b>Vek :</b>	2013 - 1965 = 48 r.
<b>Životnosť :</b>	50 r.
<b>Opotrebenie :</b>	$48 * 100 / 50 = 96,00 \%$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :</b>	2,211
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :</b>	1,05

**Počet merných jednotiek :** 32.00 bm  
**Kategória :** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod :** 1.4. Záhradné vodovody  
**Položka :** 1.4.a) Povrchový rozvod DN 25 mm  
**Kód KS :** 2222 Miestne potrubné rozvody vody  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku :**  $85/30,1260 = 2,82 \text{ EUR/bm}$

<b>Východisková hodnota :</b>	32 bm * 2,82 EUR/bm * 2,211 * 1,05	209,50 EUR
<b>Technický stav :</b>	100 % - 96,00 %	4,00 %
<b>Technická hodnota :</b>	4,00 % z 209,50 EUR	<b>8,38 EUR</b>

### 2.3.2 PRÍPOJKA KANALIZÁCIE na parc.č. 15680/3

Kanalizačné rozvody o dĺžke 48m, vedené v zemi v betónových rúrach o priemere DN200mm, vybudované boli v r. 1965. Celkovú životnosť predpokladám 60 rokov.

**Začiatok užívania :** 1965  
**Vek :** 2013 - 1965 = 48 r.  
**Životnosť :** 60 r.  
**Opotrebenie :**  $48 * 100 / 60 = 80,00 \%$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :** 2,211  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :** 1,05  
**Počet merných jednotiek :** 48.00 bm  
**Kategória :** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod :** 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové  
**Položka :** 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm  
**Kód KS :** 2223 Miestne kanalizácie  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku :**  $2140/30,1260 = 71,03 \text{ EUR/bm}$

<b>Východisková hodnota :</b>	48 bm * 71,03 EUR/bm * 2,211 * 1,05	7 915,19 EUR
<b>Technický stav :</b>	100 % - 80,00 %	20,00 %
<b>Technická hodnota :</b>	20,00 % z 7 915,19 EUR	<b>1 583,04 EUR</b>

### 2.3.3 KANALIZAČNÁ ŠACHTA na parc.č. 15680/8

Železobetónová kanalizačná šachta s oceľovým poklopom (4ks), vybudovaná v r. 1965. Jeje celkovú životnosť predpokladám 60 rokov.

**Začiatok užívania :** 1965  
**Vek :** 2013 - 1965 = 48 r.  
**Životnosť :** 60 r.  
**Opotrebenie :**  $48 * 100 / 60 = 80,00 \%$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :** 2,211  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :** 1,05  
**Počet merných jednotiek :** 4 Ks  
**Kategória :** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod :** 2.4. Kanalizačné šachty  
**Položka :** 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300  
**Kód KS :** 2223 Miestne kanalizácie  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku :**  $9150/30,1260 = 303,72 \text{ EUR/Ks}$

<b>Východisková hodnota :</b>	4 Ks * 303,72 EUR/Ks * 2,211 * 1,05	2 820,40 EUR
<b>Technický stav :</b>	100 % - 80,00 %	20,00 %
<b>Technická hodnota :</b>	20,00 % z 2 820,40 EUR	<b>564,08 EUR</b>

### 2.3.4 SPEVNENÁ PLOCHA na parc.č. 315680/8

Spevnená plocha z liateho asfaltu na betónovom podklade o celkovej ploche o  $683,33\text{m}^2$  ( $17,00\text{m} * 3,50\text{m} + 13,00\text{m} * 1,25\text{m} + 5,75\text{m} * 14,45\text{m} + 78,00\text{m} * 1,20\text{m} + 13,00\text{m} * 9,00\text{m} + 3 * (2,00\text{m} * 13,07\text{m} + 1,00\text{m} * 15,00\text{m}) + 13,20\text{m} * 14,43\text{m}$ ), užívané od r. 1965. Celkovú životnosť predpokladám 50 rokov.

<b>Začiatok užívania :</b>	1965
<b>Vek :</b>	2013 - 1965 = 48 r.
<b>Životnosť :</b>	50 r.
<b>Opotrebenie :</b>	$48 * 100 / 50 = 96,00 \%$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :</b>	2,211
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :</b>	1,05
<b>Počet merných jednotiek :</b>	$17,00 * 3,50 + 13,00 * 1,25 + 5,75 * 14,45 + 78,00 * 1,20 + 13,00 * 9,00 + 3 * (2,00 * 13,07 + 1,00 * 15,00) + 13,20 * 14,43 = 683,33 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Kategória :</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod :</b>	8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
<b>Položka :</b>	8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo
<b>Kód KS :</b>	2111 Cestné komunikácie
<b>Kód KS2 :</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku :</b>	$450/30,1260 = 14,94 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

<b>Východisková hodnota :</b>	$683,33 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 1,05$	23 700,59 EUR
<b>Technický stav :</b>	100 % - 96,00 %	4,00 %
<b>Technická hodnota :</b>	4,00 % z 23 700,59 EUR	<b>948,02 EUR</b>

### 2.3.5 BETÓNOVÉ OBRUBNÍKY na parc.č. 15680/8

Železobetónové prefabrikované obrubníky pri chodníku vedľa pieskoviska o celkovej dĺžke 17,50m, vybudované spolu s chodníkmi v r. 1965. Celkovú životnosť predpokladám 60 rokov.

<b>Začiatok užívania :</b>	1965
<b>Vek :</b>	2013 - 1965 = 48 r.
<b>Životnosť :</b>	60 r.
<b>Opotrebenie :</b>	$48 * 100 / 60 = 80,00 \%$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :</b>	2,211
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :</b>	1,05
<b>Počet merných jednotiek :</b>	17.500 bm
<b>Kategória :</b>	28. Obrubníky
<b>Bod :</b>	28.2. Obrubník betónový
<b>Kód KS :</b>	2ex Inžinierske stavby
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku :</b>	$350/30,1260 = 11,62 \text{ EUR/bm}$

<b>Východisková hodnota :</b>	$17,5 \text{ bm} * 11,62 \text{ EUR/bm} * 2,211 * 1,05$	472,09 EUR
<b>Technický stav :</b>	100 % - 80,00 %	20,00 %
<b>Technická hodnota :</b>	20,00 % z 472,09 EUR	<b>94,42 EUR</b>

### 2.3.6 PIESKOVISKO na parc.č. 15680/8

Pieskovisko s betónovým rámom (2x) o ploche  $72,25\text{m}^2$  ( $8,50\text{m} * 8,50\text{m}$ ), vybudované v r. 1965. Jeho celkovú životnosť predpokladám 60 rokov.

<b>Začiatok užívania :</b>	1965
<b>Vek :</b>	2013 - 1965 = 48 r.
<b>Životnosť :</b>	60 r.
<b>Opotrebenie :</b>	$48 * 100 / 60 = 80,00 \%$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :</b>	2,211
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :</b>	1,05



**Počet merných jednotiek :** 8.50\*8.50 = 72,25 m<sup>2</sup> ZP  
**Kategória :** 18. Pieskovisko  
**Bod :** 18.2. Pieskovisko s betónovým alebo murovaným rámom  
**Kód KS :** 2ex Inžinierske stavby  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku :** 920/30,1260 = 30,54 EUR/m<sup>2</sup> ZP

<b>Východisková hodnota :</b>	72,25 m <sup>2</sup> ZP * 30,54 EUR/m <sup>2</sup> ZP * 2,211 * 1,05 * 2	10 245,06 EUR
<b>Technický stav :</b>	100 % - 80,00 %	20,00 %
<b>Technická hodnota :</b>	20,00 % z 5 122,53 EUR	<b>2 049,02 EUR</b>

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
<b>PREVÁDZKOVÁ STAVBA súpis.č. 3266 - UBYTOVŇA</b>	<b>1 691 809,60 EUR</b>	<b>676 723,83 EUR</b>
<b>PLOT na parc.č. 15680/8</b>	<b>59 816,74 EUR</b>	<b>11 963,35 EUR</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
PRÍPOJKA ZÁHRADNÉHO VODOVODU na parc.č. 15680/8	209,50 EUR	8,38 EUR
PRÍPOJKA KANALIZÁCIE na parc.č. 15680/3	7 915,19 EUR	1 583,04 EUR
KANALIZAČNÁ ŠACHTA na parc.č. 15680/8	2 820,40 EUR	564,08 EUR
SPEVNENÁ PLOCHA na parc.č. 315680/8	23 700,59 EUR	948,02 EUR
BETÓNOVÉ OBRUBNÍKY na parc.č. 15680/8	472,09 EUR	94,42 EUR
PIESKOVISKO na parc.č. 15680/8	10 245,07 EUR	2 049,01 EUR
<b>Celkom</b>	<b>45 362,84 EUR</b>	<b>5 246,95 EUR</b>
<b>Celkom :</b>	<b>1 796 989,18 EUR</b>	<b>693 934,13 EUR</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľnosti je vhodná pre daný zámer využitia (robotnícka ubytovňa), stavba je postavená v zastavanom území mestskej časti Ružinov, na jednej z jej vedľajších ulíc (Uránovej), v rovinnom teréne. Prístup je dobrý po spevnených asfaltových komunikáciách a dostupnosť je dobrá pešo a aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou. Taktiež dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov, ale aj električiek a trolejbusov) je vyhovujúca. Orientácia stavby je v smere východ - západ, možno ju teda považovať za čiastočne vyhovujúcu a čiastočne nevyhovujúcu. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, teplovodu, káblovej televízie a telefónu).

### b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Využitie nehnuteľnosti v čase obhliadky bolo maximálne (cca 90 až 95%), takmer všetky izby sú permanentne obsadené. Celkový technický stav stavby a vnútorných priestorov je v zlom stave, predovšetkým v dôsledku vzorky obyvateľstva, priestory obývajúcej, napriek priebežným opravám, úpravám a dopĺňaniu vybavenia. Stavba je užívania schopná, je aj maximálne využívaná a jej údržbe je venovaná pravidelná primeraná starostlivosť. Poloha, konštrukčné vyhotovenie, vybavenie, dispozičné riešenie a celkový technický stav stavby umožňuje realizovať zamýšľanú a realizovanú funkciu využitia v primeranom štandarde.

Využívanie stavby a príslušných pozemkov nemá rušivé účinky na svoje okolie a je v zmysle Územnoplánovacej informácie č. MAGS ORM 38668/13-10488, v ktorej je dotknuté územie označené

ako **stabilizované územie, využiteľné pre funkciu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (číslo funkcie 201).**

Podmienky funkčného využitia plôch :

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsob využitia funkčných plôch :

- **funkčné využitie prevládajúce** : zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví i na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu...
- **funkčné využitie prípustné** : integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia....
- **funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu** : bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko-technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti....
- **funkčné využitie neprípustné funkčné využitie** : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, auto-kempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva, okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie, čo znamená, že územný plán tu predpokladá s ponechaním súčasného funkčného využitia a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter územia. Zmena súčasného využitia je možná.

### c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využívaním nehnuteľností môžu plynúť jedine z technického stavu, iné riziká neboli v čase obhliadky evidentné. Na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite ani z obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú dostatočne ošetrené technicky aj právne.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY

Stavba je vybudovaná v mestskej časti Bratislava - Ružinov, na jednej z jej vedľajších ulíc (Uránovej), medzi ostatnými prevažne bytovými a občianskymi prevádzkovými budovami. Lokalitu možno považovať za obytnú. Odporúčaný priemerný koeficient predajnosti pre Bratislavu a pre občianske budovy a stavby je v rozmedzí 0,6 až 0,8. Z dôvodu umiestnenia a charakteru lokality, ale hlavne z dôvodu možného širšieho okruhu záujemcov o prípadnú kúpu a tiež s prihliadnutím na všeobecnú finančnú krízu, ktorá sa prejavuje mimo iné aj v pohybe a nakladaní s nehnuteľnosťami, **pre stanovenie VŠH stavby predpokladám koeficient predajnosti na hornej hranici intervalu, teda Kpd = 0,60.**

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie : 0,6**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy :**

I. trieda = 1,800	II. trieda = 1,200	III. trieda = 0,600	IV. trieda = 0,330	V. trieda = 0,060
III. trieda + 200 % = (0,600+1,200)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,600-0,540)

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie :**

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	IV.	0,330	13	4,2900
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	1,200	30	36,0000
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	III.	0,600	8	4,8000
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,800	7	12,6000
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,600	6	3,6000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	II.	1,200	10	12,0000
	Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	1,800	9	16,2000
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,200	6	7,2000
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,600	5	3,0000
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,800	6	10,8000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	I.	1,800	7	12,6000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová TV				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,800	7	12,6000
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	<b>Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	I.	1,800	10	18,0000
	krajský úrad, súd, banka, daň. úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompl. sieť obchodov a služieb				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	V.	0,060	8	0,4800
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,200	9	10,8000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,600	8	4,8000
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,330	7	2,3100
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,600	4	2,4000
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,600	20	12,0000
	priemerná nehnuteľnosť				
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>186,48</b>

Koeficient polohovej diferenciácie :  $186,48 / 180 = 1,036$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie :

**693 934,13 EUR \* 1,036 = 718 915,76 EUR**

=====

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti, získaných formou prenájmu a diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Počíta sa **kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia**, podľa vzťahu :  **$HV = OZ/k$  {EURO}**

kde : OZ - odčerpateľný zdroj ( disponibilný výnos zohľadňujúci kapitalizovaný odpis EURO/rok  
k - diskontná sadzba v percentách %/100

alebo **kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia, s následným predajom**, podľa vzťahu :  **$HV = OZ/(1+k)^t + HL/(1+k)^n$  {EURO}**

kde : OZ<sup>t</sup> - odčerpateľný zdroj ( disponibilný výnos v období t)  
n - časové obdobie výnosovosti  
k - diskontná sadzba v percentách %/100  
HL - likvidačná hodnota stavieb a pozemkov EURO

Výpočet výnosovej hodnoty vychádza zo súmárov podlahových plôch objektov, rozdelených podľa účelu využitia (napr. učebne, kancelárie, prevádzkové spoločné priestory, sklady, chodby ....) s určením ich úžitkovej hodnoty podľa konkrétnych sadzieb nájomného (v EURO/m<sup>2</sup>/rok). Z uvedených hodnôt sa zistí hrubý ročný výnos ako súčin plôch a ich nájomného, ktorý sa zníži o predpokladané náklady na užívanie nehnuteľnosti (prevádzkové a správne náklady, náklady na údržbu a na technické zhodnotenie) a o predpoklad nevyužitého nájomného (riziko straty príjmu). Výsledkom je čistý, nezdanený ročný výnos. Po jeho zdanení (znížení o daň z príjmu) sa získa disponibilný výnos, z ktorého na základe predpokladanej doby výnosovosti (spravidla 10 až 20 rokov) bude vypočítaná výnosová hodnota. Výnosovú hodnotu treba na záver zvýšiť o výnos z predaja nehnuteľnosti v poslednom roku nájmu.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou bola predložená platná nájomná zmluva, z ktorej nie je jasné, či hodnota ročného nájomného v zmluve uvedená, je vrátane DPH, alebo bez DPH. Vzhľadom na obdobie, kedy bola nájomná zmluva podpísaná a na právne vedomie zúčastnených predpokladám, že dohodnuté nájomné 20.000,- Sk/rok (663,88 EURO/rok) je vrátane DPH. Nájomné je účtované za budovu ako celok ročne, preto cena po prepočítaní na EURO/m<sup>2</sup>/rok bude porovnaná s objektívnymi cenami nájomného v EURO/1m<sup>2</sup>/rok v danej lokalite a v čase ohodnotenia, ktoré sa pohybuje v intervale 96,- až 120,- EURO/m<sup>2</sup>/rok.

**Nájomné podľa uzatvorenej nájomnej zmluvy, po prepočítaní na m<sup>2</sup> podlahovej plochy, je :  
663,88 EURO/rok / (157,36m<sup>2</sup> \* 3 + 126,10m<sup>2</sup> + 313,85m<sup>2</sup> \* 4) = 0,36 EURO/m<sup>2</sup>/rok**

Porovnaním ceny nájomného podľa uzatvorenej nájomnej zmluvy a objektívnych cien nájomného v danej lokalite bolo zistené, že cena nájomného podľa uzatvorenej nájomnej zmluvy je nepomerne nižšia a preto pre stanovenie hrubého výnosu budú použité ceny nájomného objektívne v danej lokalite a v čase obhliadky, prispôbené nízkemu štandardu ubytovania (bytové jednotky bez vlastnej kúpeľne a vlastného WC). Pre výpočet hrubého výnosu pri bytoch bude použitá cena nájomného 72 EURO/m<sup>2</sup>/rok a pri skladoch v podzemnom podlaží 36 EURO/m<sup>2</sup>/rok.

Doklady (ako napr. doklad o dani z nehnuteľnosti a poistení nehnuteľnosti) predložené neboli, taktiež neboli predložené doklady o započítateľných ročných nákladoch (prevádzkových, správnych, nákladoch na údržbu a td...) a preto na zistenie čistého ročného výnosu boli použité údaje objektívne, spriemerované z vybranej vzorky uskutočnených nájmov v danej lokalite k hodnotenému obdobiu. Nákladové položky boli stanovené v percentách odhadom, poistenie nehnuteľnosti je uvažované vo výške 0,5% z východiskovej hodnoty nehnuteľností. Daň z nehnuteľnosti je započítaná v prevádzkových nákladoch.

Likvidačná hodnota (HL) - je všeobecná hodnota nehnuteľnosti znížená o odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti (ako napr. daň z prevodu nehnuteľnosti, náklady na inzerciu, rôzne poplatky spojené s prevodom a td.) - podľa vzťahu :

$$HL = V\text{ŠH} - NL$$

kde : VŠH - všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia Sk  
NL - odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti

## Základné údaje

Doba úžitkovosti : 15 r.  
=====

### ÚROKOVÁ MIERA :

Zaťaženie daňou z príjmu : 1,58 %

Základná úroková sadzba ECB : 0,75 %

Miera rizika : 6 %  
=====

Likvidačná hodnota : 718 915,76 EUR  
=====

Náklady spojené s budúcim prevodom :

Názov	Výpočet	Spolu [EUR]
náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti (odhadom 2%)	2,00 % z 718 915,76 EUR	14 378,32
<b>Spolu :</b>		<b>14 378,32</b>

## Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [EUR]	Nájomné spolu [EUR]
PAVILÓN A	15.05m * 13,07m * 0,8	m <sup>2</sup>	157,36	72,00	11 329,92
PAVILÓN B	15.05m * 13,07m * 0,8	m <sup>2</sup>	157,36	72,00	11 329,92
PAVILÓN C	15.05m * 13,07m * 0,8	m <sup>2</sup>	157,36	72,00	11 329,92
PAVILÓN H1 suterén	(17,69m * 13,08m - 2,01m * 4,16m - 5,80m * 11,23m) * 0,8	m <sup>2</sup>	126,31	36,00	4 547,16
PAVILÓN H1 prízemie	(30.55m * 13,08m - 5,83 * 0,50m - 5,83m * 0,75m) * 0,8	m <sup>2</sup>	313,85	72,00	22 597,20
PAVILÓN H1 poschodie	(30.55m * 13,08m - 5,83 * 0,50m - 5,83m * 0,75m) * 0,8	m <sup>2</sup>	313,85	72,00	22 597,20
PAVILÓN H2 prízemie	(30.55m * 13,08m - 5,83 * 0,50m - 5,83m * 0,75m) * 0,8	m <sup>2</sup>	313,85	72,00	22 597,20
PAVILÓN H2 poschodie	(30.55m * 13,08m - 5,83 * 0,50m - 5,83m * 0,75m) * 0,8	m <sup>2</sup>	313,85	72,00	22 597,20

Hrubý výnos spolu : 128 925,72 EUR/rok  
=====

## Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Vzorec	Náklad [EUR/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>			
Prevádzkové náklady (odhadom 2,00%)	(všetky)	2,00 % z 1 796 989,18	35 939,78
<b>Náklady na údržbu</b>			
Náklady na údržbu (odhadom 1%)	(všetky)	1,00 % z 1 796 989,18	17 969,89
<b>Správne náklady</b>			
Správne náklady celkom (odhadom 1,5%)	(všetky)	1,50 % z 128 925,72	1 933,89
<b>Odhad nevyužitého nájomného</b>			
Odhad straty príjmu (odhadom 10%)	(všetky)	10,00 % z 128 925,72	12 892,57
<b>Nájom pozemkov</b>			
Podiel pozemku na výnose (odhad 10% VŠH pozemku)	(všetky)	0,1 * 2040173,18 Eur	204 017,32

**Odčerpateľný zdroj**

Rok	Hrubý výnos [EUR]	Náklady [EUR]	Odčerpateľný zdroj [EUR]
Všetky	128 925,72	272 753,45	- 143 827,73

**Výpočet výnosovej hodnoty**

Kapitalizačný úrokomer :  $k = (0,75+6+1,58) / 100 = 0,0833$

$$HV = \text{Suma} \left( \frac{OZ_t}{(1 + 0,0833)^t} \right) + \frac{HL}{(1 + 0,0833)^{15}}$$

**Výpočtová tabuľka :**

T	$(1+0,0833)^t$	$OZ_t$	$OZ_t/(1+0,0833)^t$
1	1,0833	- 143 827,73 EUR	- 132 768,15 EUR
2	1,1735	- 143 827,73 EUR	- 122 563,04 EUR
3	1,2713	- 143 827,73 EUR	- 113 134,38 EUR
4	1,3772	- 143 827,73 EUR	- 104 434,89 EUR
5	1,4919	- 143 827,73 EUR	- 96 405,75 EUR
6	1,6162	- 143 827,73 EUR	- 88 991,30 EUR
7	1,7508	- 143 827,73 EUR	- 82 149,72 EUR
8	1,8967	- 143 827,73 EUR	- 75 830,51 EUR
9	2,0547	- 143 827,73 EUR	- 69 999,38 EUR
10	2,2258	- 143 827,73 EUR	- 64 618,44 EUR
11	2,4112	- 143 827,73 EUR	- 59 649,86 EUR
12	2,6121	- 143 827,73 EUR	- 55 062,11 EUR
13	2,8297	- 143 827,73 EUR	- 50 827,91 EUR
14	3,0654	- 143 827,73 EUR	- 46 919,73 EUR
15	3,3207	- 143 827,73 EUR	- 43 312,47 EUR
<b>Spolu :</b>			<b>-1 206 667,64 EUR</b>

n	$(1+0,0833)^n$	VŠH pol.dif.[EUR]	Daň[EUR]	Náklady [EUR]	$HL/(1+0,0833)^n$
15	3,3207	718 915,76	0,00	14 378,32	212 165,34 EUR

**Výnosová hodnota : -1 206 667,64 EUR + 212 165,34 EUR = - 994 502,30 EUR**

=====

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

Technická hodnota stavieb : 693 934,13 EUR

Výnosová hodnota : - 994 502,30 EUR

**Všeobecná hodnota sa nedá vypočítať kombinovanou metódou, pretože výnosová alebo technická hodnota stavieb je rovná 0.**

=====

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej difer.

**VŠH stavieb = 718 915,76 EUR**

=====

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č. 15680/8, 15680/14 a 15680/15 klasifikované ako zastavané plochy a nádvorcia o celkovej výmere 8647m<sup>2</sup> (6387 + 1299 + 961), z toho je 2260m<sup>2</sup> zastavaných stavbou a 6387m<sup>2</sup> nezastavaných a slúžiacich ako dvor (príľahlé plochy). Pozemky sú zapísané v LV č. 1, v katastrálnom území Ružinov.

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mestskej časti Ružinov, na jednej z jej vedľajších ulíc (Uránovej), v obytnej oblasti sídliskovej zástavby. Lokalitu je možné z hľadiska umiestnenia v meste a možného využitia, považovať ešte za relatívne zaujímavú. Terén je rovinatý, prístup k nehnuteľnostiam je po spevnených asfaltových komunikáciách a dostupnosť je dobrá pešo a aj automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a tiež dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov, ale aj trolejbusov a električiek) je ešte vyhovujúca. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu, káblovej televízie a telefónu).

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a tiež koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00), pretože práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu. Ostatné koeficienty vyjadrujú viac-menej len objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východiskovým merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnotených pozemkov, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku ako napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutých pozemkov. Avšak najdôležitejším aspektom vplývajúcim na hodnotu pozemku stále zostáva jeho budúce možné využitie. Konkrétne v tomto prípade, dva z troch hodnotených pozemkov sú zastavané stavbou a teda inak ako pozemky pod stavbou nevyužiteľné a tretí pozemok je súčasťou hodnoteného areálu v stabilizovanom území, čo znamená, že jeho využitie by malo zostať také, aké bolo doteraz.

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných a podnikateľských pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetovom portáli "www.reality.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici (ceny sa pohybujú v rozmedzí od 200,- do 325,- EURO/m<sup>2</sup>).

Odborným posúdením a zhodnoteným všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,80 a hodnotu koeficientu redukujúcich faktorov (z dôvodu značného obmedzenia v budúcom využití) na 0,75. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

#### 3.2.1.1.1 URÁNOVÁ

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
15680/8	zastavaná plocha a nádvorie	6387	6387,00	1/1	6387,00 m <sup>2</sup>
15680/14	zastavaná plocha a nádvorie	1299	1299,00	1/1	1299,00 m <sup>2</sup>
15680/15	zastavaná plocha a nádvorie	961	961,00	1/1	961,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>8 647,00 m<sup>2</sup></b>

Obec :

Bratislava

Východisková hodnota :

66,39 EUR/m<sup>2</sup>

=====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie :</b>		
$k_s$	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
<b>Koeficient intenzity využitia :</b>		
$k_v$	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
<b>Koeficient dopravných vzťahov :</b>		
$k_D$	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy :</b>		
$k_P$	2. obchodná poloha a byty	1,35
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku :</b>		
$k_I$	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
<b>Koeficient povyšujúcich faktorov :</b>		
$k_Z$	3. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_S$	1,80
<b>Koeficient redukujúcich faktorov :</b>		
$k_R$	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

**Koeficient polohovej diferenciácie :**  $1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,80 * 0,75 = 3,5539$

**Jednotková hodnota pozemku :**  $3,5539 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 235,94 \text{ EUR/m}^2$

**Všeobecná hodnota pozemku :**  $8\,647,00 \text{ m}^2 * 235,94 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{2\,040\,173,18 \text{ EUR}}$

=====

## VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 15680/8	1 506 948,78
parc. č. 15680/14	306 486,06
parc. č. 15680/15	226 738,34
<b>Spolu</b>	<b>2 040 173,18</b>

### 3.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = 2 040 173,18 EUR

=====



## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

#### Nehnuteľnosti :

Stavba zapísaná v LV č. 4315 a pozemky zapísané v LV č. 1, katastrálne územie Bratislava - Ružinov :

1. Prevádzková stavba súpis.č. 3266 na parc.č.: 15680/14 a 15680/15

2. Oplotenie na parc.č. 15680/8

3. Vonkajšie úpravy na parc.č. 15680/8 - záhradný vodovod, kanalizačná prípojka, kanalizačná šachta, spevnené plochy, betónové obrubníky a pieskoviská

4. Pozemky parc.č.: 15680/8, 15680/14 a 15680/15 (v celosti)

#### Vlastník :

1. HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (IČO : 00603481)

#### Účel znal.posudku :

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

#### Hlavné stavby :

Názov	JKSO	OP (m <sup>3</sup> )	ZP (m <sup>2</sup> )	Počet podlaží
PREVÁDZKOVÁ STAVBA súpis.č. 3266 - UBYTOVŇA		9 152,90	1 582,85	3

#### Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
URÁNOVÁ	15680/8	6 387,00
URÁNOVÁ	15680/14	1 299,00
URÁNOVÁ	15680/15	961,00

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností (prevádzkovej stavby súpis.č. 3266 s príslušenstvom a pozemkov parc.č.: 15680/8, 15680/14 a 15680/15), metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Voľba metód vyplynula viac-menej z nutnosti a tiež zo skutočnosti, že metóda polohovej diferenciacie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov predajnosti dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Stanovenie VŠH kombinovanou metódou neodzrkadľuje skutočnú VŠH nehnuteľnosti, nakoľko hodnotená stavba za podmienok prenájmu nie je schopná v niektorých rokoch ani dosiahnuť výnos. Porovnávací metódy nebola použitá nakoľko nebolo možné nájsť aspoň tri porovnateľné objekty a mať k dispozícii potrebné a použiteľné podklady pre porovnanie. V dotknutej lokalite a v čase obhliadky porovnateľné objekty neboli k dispozícii.

Pre nasledujúce právne úkony spojené s nakladaním s hodnotenými nehnuteľnosťami preto určujem ako vhodnú metódu stanovenia VŠH nehnuteľnosti metódu polohovej diferenciacie.

#### Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
-----	
a) Vypočítaná polohovou diferenciaciou:	
Všeobecná hodnota stavieb:	718 915,76 EUR
Všeobecná hodnota pozemkov:	2 040 173,18 EUR
=====	

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej difer.**

**Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.**

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>STAVBY</b>	
PLOT na parc.č. 15680/8	12 394,03
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
PRÍPOJKA ZÁHRADNÉHO VODOVODU na parc.č. 15680/8	8,68
PRÍPOJKA KANALIZÁCIE na parc.č. 15680/3	1 640,03
KANALIZAČNÁ ŠACHTA na parc.č. 15680/8	584,39
SPEVNENÁ PLOCHA na parc.č. 315680/8	982,15
BETÓNOVÉ OBRUBNÍKY na parc.č. 15680/8	97,82
PIESKOVISKO na parc.č. 15680/8	2 122,77
<b>Spolu</b>	<b>5 435,84</b>
PREVÁDZKOVÁ STAVBA súpis.č. 3266 - UBYTOVŇA	701 085,89
<b>POZEMKY</b>	
URÁNOVÁ - parc. č. 15680/8 (6 387 m <sup>2</sup> )	1 506 948,78
URÁNOVÁ - parc. č. 15680/14 (1 299 m <sup>2</sup> )	306 486,06
URÁNOVÁ - parc. č. 15680/15 (961 m <sup>2</sup> )	226 738,34
<b>Spolu pozemky (8 647,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>2 040 173,18</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>2 759 088,94</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>2 760 000,00</b>

**Slovom : Dvamiliónysedemstošestdesiatisíc Eur**

=====

### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s plným využitím nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu existujúcich energií a riziká nehrozia ani z obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu), všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti sú dostatočne ošetrené technicky aj právne.

V Bratislave, 18.4.2013

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 4315, k. ú. Ružinov, vytvorený dňa 18.4.2013 (1 strana)
- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 1 (čiastočný), k. ú. Ružinov, vytvorený dňa 18.4.2013 (6 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 15680/8, /14 a /15, , k. ú. Ružinov, vytvorená dňa 18.4.2013 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 15680/8, /14 a /15, , k. ú. Ružinov (bez identifikačných údajov) (1 strana)
- Situácia širších vzťahov (1 strana)
- Celková situácia rozmiestnenia a členenia stavby - pôdorys (1 strana)
- Prevádzková stavba s.č.3266 - Pavilón "H1" - pôdorys podzemného podlažia (1 strana)
- Prevádzková stavba s.č.3266 - Pavilóny "H1" a "H2" - pôdorys 1.nadzemného podlažia (1 strana)
- Prevádzková stavba s.č.3266 - Pavilóny "H1" a "H2" - pôdorys 2.nadzemného podlažia (1 strana)
- Prevádzková stavba s.č.3266 - Pavilón "A" (pavilóny "B" a "C" sú identické) - pôdorys 1.nadzemného podlažia (1 strana)
- Celkový rezopohľad na stavbu súpis.č. 3266 - pôdorys (1 strana)
- Prevádzková stavba s.č.3266 - Pavilóny "H1" a "H2" - priečny rez (1 strana)
- Prevádzková stavba s.č.3266 - Pavilón "A" - priečny rez a pohľad na spojovaciu chodbu (1 strana)
- Zmluva o nájme nebytových priestorov, uzavretá dňa (bez dátumu) medzi STREDISKOM SLUŽIEB ŠKOLE a medzi HOREST spol. s r.o. (6 strán)
- ÚPI č. MAGS ORM 38668/13-10488, vydaná dňa 21.2.2012 (3 strany)
- Fotodokumentácia (2 strany)
- Objednávka č. OTS1300577 SNM/13/30/TK, daná dňa 13.3.2013 (1 strana)

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 11/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 11/2013.

Podpis znalca :