

**Znalec:** **Ing. Peter Kapusta**  
evidenčné číslo 911 517

**Zadávatel':** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka č.: OTS1301579 OTZ/Kapusta/Objekt2 zo dňa 28.5.2013

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo 83/2013**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty stavby-Zariadenie opatrovateľskej služby súp.č.815 s príslušenstvom na Maróthyho ulici č.4, v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto, situovanom na pozemkoch parc.č.3172,3173,v k.ú.Staré Mesto(zapísané na LV č.1), pre účely účtovníctva.

**Počet listov : 39** (z toho **14** príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení: 3**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby-Zariadenie opatrovateľskej služby súp.č.815 s príslušenstvom na Maróthyho ulici č.4, v Bratislave - mestskej časti Staré Mesto, situovanom na pozemkoch parc.č.3172,3173,v k.ú.Staré Mesto(zapísané na LV č.1).

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

28.5.2013

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

3.7.2013

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

3.7.2013

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- Hospodárska zmluva o prevode správy národného majetku zo dňa 30.1.1989
- List starostky MČ Bratislava-Staré Mesto č.j.2093/314/MAJ/MLY zo dňa 16.1.2012

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 16.7.2013, vytvorený cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby -Oznámenie o pridelenom súpisnom a orientačnom čísle - Maróthyho ul.č.4, vydané MČ Bratislava - Staré Mesto, pod č.j.: 10236/45452/2009/SPC/Bel, zo dňa 20.11.2009
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu stavby "ZOS"
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.( ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Stanoviť iba VŠHstavby s príslušenstvom,bez pozemkov.

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

- Pre účely účtovníctva.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :**

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2013.

**Všeobecná hodnota** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som použil z dôvodu, že sa jedná o typ nehnuteľnosti, ktorá je schopná dosahovať výnosy formou prenájmu.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :**

- podľa listu vlastníctva č. 1, k.ú. Staré Mesto

**A. Majetková podstata:**

**PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape**

- parc.č.: 3172 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 294 m <sup>2</sup>		16	801	1
- parc.č.: 3173 - záhrady o výmere 349 m <sup>2</sup>	4	801	1	

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

801 - iná ochrana

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**STAVBY**

- súpisné číslo: 815 - na parc. 3172 - Zariadenie opatrovateľskej služby	12	1
--	----	---

**Legenda:**

Kód druhu stavby

12 - budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

Kód umiestnenia stavby

1 - stavba postavená na zemskom povrchu

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1, Bratislava, SR IČO: 00603481 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
---	---

**Titul nadobudnutia:**

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku.

**Účastník právneho vzťahu: Správca**

1	Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR IČO: Spoluvlastnícky podiel: 1/1
---	--

**Titul nadobudnutia:**

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku.

**C. Ťarchy:**

Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku.

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 3.7.2013 za účasti zástupcu objednávateľa.
- Zameranie vykonané dňa 3.7.2013.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 3.7.2013.

**d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:**

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá žiadna. Nakoľko nebola poskytnutá dokumentácia, nedal sa porovnať súlad skutočného stavu s dokumentáciou. Skutočný stav bol preto zistený zameraním a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Zo stavebnej dokumentácie bolo predložené iba - Potvrdenie o veku stavby -Oznámenie o pridelenom súpisnom a orientačnom čísle - Maróthyho ul.č.4, vydané MČ Bratislava - Staré Mesto, pod č.j.: 10236/45452/2009/SPC/Bel, zo dňa 20.11.2009.Z Hospodárskej zmluvy zo dňa 30.1.1989 vyplýva, že objekt pôvodne slúžil ako detské jasle .V súčasnosti sa stavba-budova využíva ako zariadenie opatrovateľskej služby.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Stavba-zariadenie opatrovateľskej služby-je zakreslená v kópií z katastrálnej mapy v obrysoch,ktoré zodpovedajú skutočnosti.Stavba je zapísaná v LV č.1 popisným spôsobom ako "Zariadenie opatrovateľskej služby(v skratke ZOS)",čo zodpovedá skutočnému stavu.Pozemky sú zakreslené v kópií z katastrálnej mapy v obrysoch,ktoré zodpovedajú skutočnému stavu.Drobná stavba-sklad na parc.č.3173,tvorí prístavbu k stavbe "ZOS".

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**

1. Prevádzková budova -Zariadenie opatrovateľskej služby súp.č.815 - na parc.č.3172
2. Drobná stavba-sklad - na parc.č.3173
3. Ploty
4. Vonkajšie úpravy

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

Pozemky parc.č.3172,3173.

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 DROBNÉ STAVBY

#### 2.1.1 Sklad

##### POPIS STAVBY

Sklad tvorí prístavbu k budove-ZOS-za severnej strany.Sklad je situovaný na pozemku parc.č.3173.Postavený bol v roku 1960.Sklad je murovaný z pálenej tehly,plochá strecha skladu je využívaná zároveň ako pochôdzna terasa s povrchom-liaty asfalt.Strop tvorí ŽB doska.Vstup do skladu je zo dvora.Podlaha betónová s poterom,dvere drevené latkové,elektroinštalácia svetelná.Predpokladaná životnosť 70 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

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

##### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1960	5,03*3,85-0,33*2,56-0,33*1,33*0,5	18,3	18/18,3=0,984

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	<b>Spolu</b>	<b>4065</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,203$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4065 + 0 * 0,984)/30,1260$	134,93

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	53	17	70	75,71	24,29

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,93 \text{ €/m}^2 * 18,30 \text{ m}^2 * 2,203 * 1,15$	6 255,64

Technická hodnota	24,29% z 6 255,64	1 519,49
-------------------	-------------------	----------

## 2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

### 2.2.1 Zariadenie opatrovateľskej služby súp.č.815

#### POPIS STAVBY

Prevádzková budova-"Zariadenie opatrovateľskej služby" je situovaná na Maróthyho ulici v Bratislave-MČ Staré Mesto, v širšom centre Bratislavy. Budova má pridelené súpisné číslo-815 a orientačné číslo-4. Podľa Oznámenia o pridelenom súpisnom čísle MČ Bratislava-Staré Mesto č.j.10236/45452/2009/SPC/Bel zo dňa 20.11.2009 bola predmetná stavba postavená v roku 1933 na základe Výmeru Notárskeho úradu č.43877 stav.I.1933 zo dňa 11.10.1933. Pôvodne stavba-budova slúžila ako zariadenie detských jasí. V roku 1989 sa uskutočnila reprofilizácia budovy na účely sociálneho zabezpečenia-na základe uznesenia Rady ObNV Bratislava I zo dňa 13.12.1988(údaj čerpaný z Hospodárskej zmluvy). Na základe Hospodárskej zmluvy zo dňa 30.1.1989 prešla správa budovy DJ z Obvodnej hospodárskej správy školských zariadení a detských jasí Bratislava I na Odbor sociálnych vecí a zdravotníctva ObNV Bratislava I. V 70-ich rokoch bola prevedená plynofikácia budovy(vykurovacím médiom sa stal plyn). Po roku 1989 boli v budove prevedené stavebné úpravy z dôvodu nového účelu využitia(z detských jasí na zariadenie sociálnej starostlivosti). V posledných rokoch bola prevedená obnova strešnej krytiny spolu s klampiarskymi prvkami. Budova je pomocou prípojok napojená na verejné inžinierske siete.

ZOS je samostatne stojaci objekt, prízemný, so strešnou nadstavbou, čiastočne podpivničený, s plochou strechou.

Objekt je osadený v mierne svahovitom teréne. Prístupný je zo spevnenej asfaltovej komunikácie-miestneho významu-Maróthyho ulice. Objekt je v uzatvorenom-oplostenom areáli. Je murovaný z tradičných stavebných materiálov(tehla), založený na betónových základových pásoch, murivo v suteréne betónové, na prízemí tehlové, stropy nad suterénom tvorí ŽB doska s viditeľnými trámami, nad prízemím a strešnou nadstavou ŽB doska.

Strecha plochá, strešnú krytinu tvoria asfaltové natavované pásy, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Budova je opatrená hromozvodom. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné hladké. Okná sú drevené dvojité, opatrené oceľovými mrežami. V suteréne sú okná kovové. Dvere drevené plné resp. presklené. Podlahy sú z PVC, v kuchyni a sociálnych zariadeniach z keramickej dlažby, v suteréne betónové s poterom. Budova je vykurovaná z vlastnej plynovej kotolne, situovanej v suteréne, vykurovanie je zabezpečované 2 ks kotlov-zn. Protherm a Termotéka-25 ES. Vykurovací systém je teplovodný, vykurovacie telesá tvoria oceľové radiátory zn. Korad. Vykurovacie telesá sú situované v suteréne, na prízemí. TUV je zabezpečovaná zo zásobníka, ktorý je situovaný v suteréne-v technickej miestnosti. V budove sú prevedené rozvody svetelnej a motorickej elektroinštalácie, slaboprúdu, sanity-vody a kanalizácie, plynu.

Dispozičné riešenie budovy:

suterén-schody, chodba, práčovňa, šatňa, sklad, technická miestnosť (miestnosť TUV), kotolňa  
prízemie-4 izby, vstupná chodba s halou, kancelária vedúcej, WC zamestnancov, WC+sprcha, inšpekčná izba, kuchyňa so zázemím(sklad, WC), schody  
strešná nadstavba-schody, sklad čistiacich prostriedkov

Pri technickej obhliadke som konštatoval, že stavba a jej technický stav zodpovedajú veku ako aj rozsahu vykonávanej údržby. Pri obhliadke som nezistil žiadne stavebno-technické závady takého rozsahu, ktoré by mali vplyv na životnosť na predmetnej stavby. Nakoľko sa jedná o stavbu, ktorá má už 80 rokov, predpokladám, že presiahne predpokladanú bežnú životnosť (takéhoto druhu stavieb) 100 rokov, preto výpočet životnosti robím kubickou metódou.

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
(11,40*17,14+2,18*7,54+0,41*0,93+1,34*7,37+2,81*1,98+2,96*1,82)*0,30	69,91
<b>Spodná stavba</b>	
(2,99*3,49+2,21*3,86+5,32*1,75+2,98*0,37+1,0*5,69+2,05*3,88+2,56*4,96+0,70*1,0+0,85*3,18)*1,2*2,90	205,75
<b>Vrchná stavba</b>	
(11,40*17,14+2,18*7,54+0,41*0,93+1,34*7,37+2,81*1,98+2,96*1,82)*3,50+(3,26*3,50)*2,20	840,75

<b>Zastrešenie</b>	
(11,40*17,14+2,18*7,54+0,41*0,93+1,34*7,37+2,81*1,98+2,96*1,82)*0,20	46,61
<b>Ostatné</b>	
1,40*3,18*1,05	4,67
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 167,69</b>

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

budovy domovov a penziónov dôchodcov

**KS:**

1130 Ostatné budovy na bývanie

**Rozpočtový ukazovateľ:**RU = 2 372 / 30,1260 = 78,74 €/m<sup>3</sup>**Koeficient konštrukcie:**k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	(2,99*3,49+2,21*3,86+5,32*1,75+2,98*0,37+1,0*5,69+2,05*3,88+2,56*4,96+0,70*1,0+0,85*3,18)*1,2	70,95	Repr. 2,90		2,9
Nadzemné	1	11,40*17,14+2,18*7,54+0,41*0,93+1,34*7,37+2,81*1,98+2,96*1,82	233,04	Repr. 3,50		3,5

**Priemerná zastavaná plocha:**(70,95 + 233,04) / 2 = 152,00 m<sup>2</sup>**Priemerná výška podlaží:**

(70,95 \* 2,9 + 233,04 \* 3,5) / (70,95 + 233,04) = 3,36 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 152) = 1,0779**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,36) = 0,9250**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,89
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	14,75
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,86
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,89
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,95
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,95
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,96
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,95
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,93
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,91
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,95
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,91
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,89
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,95
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,95
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98

21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,96
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,93
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,98
25	Ostatné	6,00	1,30	7,80	7,66
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>101,80</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 101,80 / 100 = 1,0180$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,203$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,74 \text{ €/m}^3 * 2,203 * 1,0180 * 1,0779 * 0,9250 * 0,939 * 1,15$$

$$VH = 190,1259 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,89	15,77	100	15,77
Murivo	14,75	39,51	100	39,51
Stropy	7,86	21,05	95	20,00
Schodisko	2,95	7,90	95	7,51
Krov	5,89	15,77	100	15,77
<b>Súčet</b>	<b>37,34</b>			<b>98,56</b>

Základná životnosť stavby:

120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

98,56 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[ 120 + \frac{80^3}{2 * 120^2} - 80 \right] \approx 58 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

T = 98,56 % z 58 rokov  $\approx$  57 rokov

Predpokladaná životnosť:

Z = V + T = 80 + 57 = 137 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zariadenie opatrovateľskej služby súp.č.815	1933	80	57	137	58,39	41,61

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	190,1259 €/m <sup>3</sup> * 1167,69 m <sup>3</sup>	222 008,11
Technická hodnota	41,61 % z 222 008,11 €	92 377,57

## 2.3 PLOTY

### 2.3.1 Plot uličný I

Plot uličný I-zo strany Maróthyho ulice má plotovú bránku z oceľových trubkových profilov s pletivovou výplňou v ráme, v spodnej časti s plechovou výplňou. Plotová bránka š.1,44 m. Plot uličný I má v betónovú podmurovku. Výplň plotu-pletivo v ráme v.1,51 m. Kovové časti plotu sú opatrené náterom. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby



**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	6,70m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	6,70m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	10,12m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 6,70 m  
 Pohľadová plocha výplne: 6,70\*1,51 = 10,12 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,203$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný I	1970	43	7	50	86,00	14,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,70m * 53,98 €/m + 10,12m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,203 * 1,15$	1 613,60
Technická hodnota	14,00 % z 1 613,60 €	225,90

**2.3.2 Plot záhradný II**

Plot záhradný II-situovaný na hranici s pozemkom parc.č.3175 a 3170. Plot má betónovú podmurovku, v ktorej sú ukotvené oceľové stĺpiky, na ktorých je pripevnená pletivová výplň resp. pletivo v ráme. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	40,15m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	40,15m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	45,37m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu:	$19,65+20,50 = 40,15 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$40,15*1,13 = 45,37 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,203$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný II	1970	43	7	50	86,00	14,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(40,15\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 45,37\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,203 * 1,15$	7 150,51
Technická hodnota	14,00 % z 7 150,51 €	1 001,07

**2.3.3 Plot záhradný III**

Plot záhradný III je situovaný na hranici s pozemkami parc.č.3175 a 3167/5. Prevedenie-ocelové stĺpiky v zemi obetónované, ocelové tiahlá, na ktorých je pripevnené výplň z drevených latiek, opatrených náterom. Výška 1,78 m. Predpokladaná životnosť 30 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO:	815 2 Oplotenie
KS:	2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov ocelových, betonových alebo drevených	26,03m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	46,33m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m

Dĺžka plotu:	$5,85+20,18 = 26,03 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$26,03*1,78 = 46,33 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,203$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný III	1995	18	12	30	60,00	40,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,03\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 46,33\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2) * 2,203 * 1,15$	2 028,09
Technická hodnota	40,00 % z 2 028,09 €	811,24

### 2.3.4 Plot uličný II

Plot uličný II je bez podmurovky. Oceľové stĺpiky sú ukotvené v betónovom opornom múre. Na stĺpikoch je pripevnené strojové oceľové pletivo, opatrené náterom. Výška plotu 1,70 m. Plot má plotovú bránu, rovnakého prevedenia ako plotová bránka, šírky 3,03 m a výšky 1,81 m. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2 ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	18,10m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	30,77m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 18,10 m  
 Pohľadová plocha výplne: 18,10\*1,70 = 30,77 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,203$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný II	1970	43	7	50	86,00	14,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,10m * 5,64 €/m + 30,77m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,203 * 1,15$	1 872,76
Technická hodnota	14,00 % z 1 872,76 €	262,19

### 2.3.5 Plot záhradný I

Plot záhradný I je situovaný pri plotovej bráne. Plot je osadený na betónovom opornom múre. Plot je kovový z profilov, opatrený náterom. Výška 1,16 m. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2 ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	4,78m	170	5,64 €/m

	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	5,54m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m

**Dĺžka plotu:** 4,78 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 4,78\*1,16 = 5,54 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný I	1970	43	7	50	86,00	14,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(4,78m * 5,64 €/m + 5,54m^2 * 14,44 €/m^2) * 2,203 * 1,15$	270,97
Technická hodnota	14,00 % z 270,97 €	37,94

## 2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

### 2.4.1 Chodník

Jedná sa o okapový chodník pri budove, z uličnej strany. Prevedený z monolitického betónu. Šírka 0,48 m. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 €/m^2$  ZP  
**Počet merných jednotiek:**  $0,48 * 16,94 = 8,13 m^2$  ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chodník	1960	53	7	60	88,33	11,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,13 m^2$ ZP * 8,63 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,203 * 1,15	177,75
Technická hodnota	11,67 % z 177,75 €	20,74

### 2.4.2 Spevnená plocha I

Spevnená plocha I-jedná sa o plochu pred hlavným vstupom do budovy. Plocha je prevedená z dlaždíc 20/20. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné  
**Položka:** 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,18 \cdot 7,39 = 16,11 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha I	1960	53	7	60	88,33	11,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,11 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,203 \cdot 1,15$	745,26
Technická hodnota	11,67 % z 745,26 €	86,97

**2.4.3 Spevnená plocha II**

Spevnená plocha II-jedná sa o plochu od plotovej bránky smerom ku vstupnej časti budovy. Plocha je prevedená z monolitického betónu. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $7,39 \cdot (4,71 + 5,92)/2 + 2,85 \cdot 2,50 + 1,93 \cdot (2,10 + 5,92)/2 = 54,14 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha II	1960	53	7	60	88,33	11,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$54,14 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,203 \cdot 1,15$	1 183,70
Technická hodnota	11,67 % z 1 183,70 €	138,14

## 2.4.4 Spevnená plocha III

Spevnená plocha III-jedná sa o plochu vo dvore. Prevedená je z betónovej zámkovej dlažby. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,26*7,54+4,89*3,98+5,98*(4,89+3,83)/2+7,37*(5,30+3,67)/2+4,60*6,01 = 123,28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha III	1980	33	27	60	55,00	45,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$123,28 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,203 * 1,15$	4 563,05
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 4 563,05 \text{ €}$	2 053,37

## 2.4.5 Spevnená plocha IV

Spevnená plocha IV-jedná sa o plochu od uličnej plotovej brány smerom ku skladu. Prevedená je z betónu s povrchom liaty asfalt. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
**Položka:** 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obalované kamenivo  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $14,63*(2,72+3,47)/2 = 45,28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha IV	1960	53	7	60	88,33	11,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45,28 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,203 * 1,15$	1 713,84

Technická hodnota	11,67 % z 1 713,84 €	200,01
-------------------	----------------------	--------

## 2.4.6 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody-situované sú pri zadnom vstupe do kuchyne(obslužná rampa) a pri sklade(prechod zo dvora na pochôdznu strechu skladu).Prevedené sú z betónu,sú rôznej šírky.Predpokladaná životnosť 60 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $6*0,99+3*1,01+13*(1,23+1,73)/2 = 28,21 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1960	53	7	60	88,33	11,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,21 \text{ bm}$ stupňa * $18,09 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,203$ * $1,15$	1 292,87
Technická hodnota	11,67 % z 1 292,87 €	150,88

## 2.4.7 Oporné múry

Oporné múry sú situované od uličnej plotovej brány k budove a pod uličným plotom II.Múry sú prevedené z monolitického betónu.Výška múrov 1,06 m.Predpokladaná životnosť 60 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
**Bod:** 9.3. Betónové - monolitické

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3$  OP  
**Počet merných jednotiek:**  $4,78*0,20*1,06+18,10*0,20*1,06 = 4,85 \text{ m}^3$  OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry	1960	53	7	60	88,33	11,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,85 \text{ m}^3$ OP * $43,15 \text{ €/m}^3$ OP * $2,203$ * $1,15$	530,19
Technická hodnota	11,67 % z 530,19 €	61,87

## 2.4.8 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je situovaná tesne za plotovou brámkou. Je prevedená z monolitického betónu, s oceľovým poklopom. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia  
**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,30 \cdot 1,50 \cdot 1,60 = 3,12 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1960	53	7	60	88,33	11,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,12 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,203 \cdot 1,15$	2 009,84
Technická hodnota	11,67 % z 2 009,84 €	234,55

## 2.4.9 Prípojka vody

Prípojka vody je vedená z vodomernej šachty do budovy ZOS. Prevedená je z oceľových pozinkovaných rúr, uložených v zemi. Zostatkovú životnosť odhadujem na 5 rokov, celková predpokladaná životnosť 58 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 9,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1960	53	5	58	91,38	8,62

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} \cdot 59,75 \text{ €/bm} \cdot 2,203 \cdot 1,15$	1 362,36
Technická hodnota	8,62 % z 1 362,36 €	117,44

## 2.4.10 Kanalizačná vpusť



Kanalizačná vpusť je situovaná v spevnenej ploche IV. Je betónová s liatinovou mrežou. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.4. Kanalizačné šachty  
**Položka:** 2.4.m) Kanalizačná vpusť

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7750/30,1260 = 257,25 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 1 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná vpusť	1960	53	7	60	88,33	11,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 257,25 \text{ €/Ks} * 2,203 * 1,15$	651,73
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 651,73 \text{ €}$	76,06

### 2.4.11 Kanalizačné šachty

Kanalizačné šachty sú situované vo dvore (spevnená plocha III)-3 ks a v spevnenej ploche IV-1 ks. Presná hĺbka šacht sa nedala zistiť. Sú betónové s liatinovými poklopmi. Predpokladaná životnosť 60 rokov.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.4. Kanalizačné šachty  
**Položka:** 2.4.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $8600/30,1260 = 285,47 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 4 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné šachty	1960	53	7	60	88,33	11,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ Ks} * 285,47 \text{ €/Ks} * 2,203 * 1,15$	2 892,90
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 2 892,90 \text{ €}$	337,60

### 2.4.12 Prípojka elektriny

Prípojka elektriny je zemná, vedená od zariadenia verejného elektrického rozvodu do hlavnej rozvodnice v objekte ZOS. Zostatkovú životnosť odhadujem na 5 rokov, celková predpokladaná životnosť 58 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
<b>Bod:</b>	7.1. NN prípojky
<b>Položka:</b>	7.1.j) kábelová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
<b>Kód KS:</b>	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	445/30,1260 = 14,77 €/bm
<b>Počet káblov:</b>	1
<b>Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:</b>	8,86 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	11,0 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,203$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	1960	53	5	58	91,38	8,62

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,203 * 1,15$	411,61
Technická hodnota	8,62 % z 411,61 €	35,48

**2.4.13 Prípojka kanalizácie**

Prípojka kanalizácie je prevedená z kameninových rúr. Zostatkovú životnosť odhadujem na 5 rokov, celková predpokladaná životnosť 58 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	1060/30,1260 = 35,19 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	40,0 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,203$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1960	53	5	58	91,38	8,62

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,203 * 1,15$	3 566,08
Technická hodnota	8,62 % z 3 566,08 €	307,40

**2.4.14 Prípojka plynu**

Prípojka plynu prevedená z oceľových asfaltojutovaných rúr, uložených v zemi. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 460/30,1260 = 15,27 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 18,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,203$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1975	38	12	50	76,00	24,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18 bm * 15,27 €/bm * 2,203 * 1,15	696,34
Technická hodnota	24,00 % z 696,34 €	167,12

**2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Sklad	6 255,64	1 519,49
Zariadenie opatrovateľskej služby súp.č.815	222 008,11	92 377,57
Plot uličný I	1 613,60	225,90
Plot záhradný II	7 150,51	1 001,07
Plot záhradný III	2 028,09	811,24
Plot uličný II	1 872,76	262,19
Plot záhradný I	270,97	37,94
Chodník	177,75	20,74
Spevnená plocha I	745,26	86,97
Spevnená plocha II	1 183,70	138,14
Spevnená plocha III	4 563,05	2 053,37
Spevnená plocha IV	1 713,84	200,01
Vonkajšie schody	1 292,87	150,88
Oporné múry	530,19	61,87
Vodomerná šachta	2 009,84	234,55
Prípojka vody	1 362,36	117,44
Kanalizačná vpusť	651,73	76,06
Kanalizačné šachty	2 892,90	337,60
Prípojka elektriny	411,61	35,48
Prípojka kanalizácie	3 566,08	307,40
Prípojka plynu	696,34	167,12
<b>Celkom:</b>	<b>262 997,20</b>	<b>100 223,03</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - Zariadenie opatrovateľskej služby sa nachádza na Maróthyho ulici a v mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, z ktorej je aj prístupné. Maróthyho ulica je situovaná v širšom centre mesta. V bezprostrednom okolí sú situované bytové domy, rodinné vily, administratívne objekty, objekty služieb. Dopravné napojenie je bezproblémové - na ulicu Palisády. Cesta autom do centra mesta trvá cca 5 minút. Jedná sa o dobrú - lukratívnu lokalitu. Technické prevedenie a stav zodpovedá veku stavby a účelu využívania stavby. Najbližšie zástavky MHD (trolejbus) sú situované na ulici Palisády, vo vzdialenosti cca 150-200 m. V širšom okolí je situovaná kompletná sieť obchodov a služieb.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je využívaná ako zariadenie sociálnej starostlivosti o ľudí, ktorí sú na to odkázaní. Iné využitie prichádza do úvahy - kancelárie so skladovými priestormi.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe žiadne riziká, spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Pri stanovovaní VŠH objektu-ZOS som vychádzal z poznatkov, získaných pri obhliadke, ako aj z poznatkov realitného trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite v súčasnosti. Pri výpočte VŠH metódou polohovej diferenciacie som zvolil priemerný koeficient vo výške 1,3 (čo je v rámci štandardu pre stavby na bývanie podľa platnej metodiky). Pri výpočte technickej resp. východiskovej hodnoty stavby som vychádzal z predpokladu - súčasné technické prevedenie stavby je štandardnej kvality.

Pri výpočte VŠH výnosovou metódou som vychádzal zo štandardnej výšky nájomného pre kancelárske priestory a skladové priestory podobného vybavenia (najbližší možný účel využitia), nakoľko nehnuteľnosť s takýmto účelom využitia v ponuke na internetovej inzercii nebola. Nákladové položky som zvolil taktiež v primeraných výškach s ohľadom na technický stav.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 1,3

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,300	13	16,9000
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	3,900	30	117,0000
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,600	8	20,8000
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	2,600	7	18,2000

<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,300	6	7,8000
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	3,900	10	39,0000
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,900	9	35,1000
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	1,300	6	7,8000
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	2,600	5	13,0000
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	2,600	6	15,6000
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, kábelová televízia	I.	3,900	7	27,3000
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	3,900	7	27,3000
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,900	10	39,0000
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,300	8	10,4000
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	9	23,4000
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.</b>				
	bez zmeny	III.	1,300	8	10,4000
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,130	7	0,9100
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	1,300	4	5,2000
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	2,600	20	52,0000
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>487,11</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 487,11 / 180$	2,706
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 100 223,03 \text{ €} * 2,706$	<b>271 203,52 €</b>

**3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA****3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

pri výnosovej hodnote vychádzam z týchto okrajových podmienok:

doba výnosovosti - 15 rokov

základná úroková miera ECB - 0,5%

miera rizika - 5%  
zaťaženie daňou z príjmu - 2%

**Hrubý výnos**

pri hrubom výnose vychádzam z týchto okrajových podmienok:  
prenájom priestorov ako kancelárie(prízemie) - 12,-Eur/m2/mesiac  
prenájom priestorov ako sklady(suterén a strešná nadstavba) - 7,-Eur/m2/mesiac

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ, rok]	Nájomné spolu [€/MJ, rok]
prenájom priestorov prízemí	186,43	m <sup>2</sup>	186,43	144,00	26 845,92
prenájom priestorov suterénu a strešnej nadstavby	68,25	m <sup>2</sup>	68,25	84,00	5 733,00
<b>Hrubý výnos spolu:</b>					<b>32 578,92</b>

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

podiel pozemku na výnose uvažujem v štandardnej výške - 10%

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 32 578,92	3 257,89

**Hrubý výnos stavby:** 32 578,92 - 3 257,89 = 29 321,03 €

**Náklady**

pri nákladoch vychádzam z týchto okrajových podmienok:  
náklady na údržbu - 1% z východiskovej hodnoty  
správne náklady - 2% z hrubého výnosu  
prevádzkové náklady - poistenie 0,4 promile z východiskovej hodnoty a daň z nehnuteľnosti v zmysle VZN č.12/2012 zo dňa 13.12.2012 vo výške 0,48 Eur/m2 ZP hlavnej a vedľajšej stavby

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
<b>Prevádzkové náklady</b>		
daň z nehnuteľnosti	120,62	120,62
poistenie nehnuteľnosti	0,04 % z 262 997,20	105,20
<b>Náklady na údržbu</b>		
údržba budovy	1,00 % z 262 997,20	2 629,97
<b>Správne náklady</b>		
uzatváranie nájomných zmlúv, vyhotovovanie faktúr	2,00 % z 29 321,03	586,42
<b>Náklady spolu:</b>		<b>3 442,21</b>

**Odhad straty**

pri odhade straty vychádzam z okrajovej podmienky:  
doba neprenajatia budovy - 1 mesiac - zaokrúhlene 9%

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	9% z 29 321,03	2 638,89

**Odčerpateľný zdroj**

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
29 321,03	3 442,21	2 638,89	23 239,93

**Výpočet výnosovej hodnoty**

<b>Doba úžitkovosti:</b>	15 r.
<b>Zaťaženie daňou z príjmu:</b>	2 %
<b>Základná úroková sadzba ECB:</b>	0,5 %
<b>Miera rizika:</b>	5 %
<b>Kapitalizačný úrokomer:</b>	$k = (2 + 0,5 + 5) / 100 = 0,0750$

**Likvidačná hodnota**

pri likvidácii uvažujem s nákladmi vo výške 2% z likvidačnej hodnoty

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		271 203,52
<b>Likvidačné náklady:</b>		
inercia,uzatvorenie zmluvy	2,00 % z 271 203,52 €	5 424,07
<b>Likvidačná hodnota:</b>		<b>265 779,45</b>

**Výnosová hodnota**

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 23\,239,93 * \frac{(1+0,0750)^{15} - 1}{(1+0,0750)^{15} * 0,0750} + \frac{265\,779,45}{(1+0,0750)^{15}}$$

$$HV = 205\,141,64 + 89\,824,42 = \mathbf{294\,966,07 \text{ €}}$$

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

<b>Technická hodnota stavieb:</b>	100 223,03 €
<b>Výnosová hodnota:</b>	294 966,07 €

**Rozdiel:**  $((100\,223,03 - 294\,966,07) / 294\,966,07) * 100 \% = -66,02 \%$

Váha: Technická hodnota:	b = 1
Váha: Výnosová hodnota:	a = 1

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(1 * 294\,966,07) + (1 * 100\,223,03)}{1 + 1} = \mathbf{197\,594,55 \text{ €}}$$

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	271 203,52
Kombinovaná metóda	197 594,55

Ako vhodnú metódu na stanovenie VŠH stavby volím metódu polohovej diferenciácie z nasledovných dôvodov:

- výška VŠH, stanovenej kombinovanou metódou je síce adekvátna súčasnému technickému stavu ako aj súčasnému účelu využitia posudzovanej nehnuteľnosti, ale nezohľadňuje lukratívnosť lokality, v ktorej je nehnuteľnosť situovaná
- posudzovanú nehnuteľnosť je možné po nenáročných úpravách využívať ako rodinný dom, po väčších úpravách ako kancelárske priestory
- nehnuteľnosti charakteru rodinný dom res. vila alebo administratívny objekt majú všeobecne VŠH vyššiu, ako bola stanovená kombinovanou metódou

**VŠH stavieb = 271 203,52 €**

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

#### Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou : 197 594,55 €  
 Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 271 203,52 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Sklad	4 111,74
Zariadenie opatrovateľskej služby súp.č.815	249 973,71
Plot uličný I	611,29
Plot záhradný II	2 708,90
Plot záhradný III	2 195,22
Plot uličný II	709,49
Plot záhradný I	102,67
Chodník	56,12
Spevnená plocha I	235,34
Spevnená plocha II	373,81
Spevnená plocha III	5 556,42
Spevnená plocha IV	541,23
Vonkajšie schody	408,28
Oporné múry	167,42
Vodomerná šachta	634,69
Prípojka vody	317,79
Kanalizačná vpusť	205,82
Kanalizačné šachty	913,55
Prípojka elektriny	96,01
Prípojka kanalizácie	831,82
Prípojka plynu	452,23
<b>Spolu VŠH</b>	<b>271 203,52</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>271 000,00</b>
<b>SKK</b>	<b>8 164 146,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **271 000,00 €**  
 Slovom: **Dvestosedemdesiatjedentisíc Eur**

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti.

V Bratislave, dňa: 23.7.2013

Ing. Peter Kapusta  
 znalec



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. List vlastníctva č.1
5. Oznámenie o pridelení súpisného čísla
6. Pôdorysy podlaží
7. Fotodokumentácia
8. Znalecká doložka

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 83/2013 znaleckého denníka č. 1 - 2013.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.83/2013.

Ing. Peter Kapusta