

**Znalec:** Ing. Daniel SLIVKA, 984 01 LUČENEC, Záhradná 31, tel.: 0903507476,  
**znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie-odhad hodnoty nehnuteľností (ev. číslo: 913142)**

**Zadávateľ:** LESY SR, š.p., Odštepny závod Rimavská Sobota, Potravinárska 1855, 979 80  
Rimavská Sobota

**Číslo spisu (objednávky):** 78/06 z 24.10.2006

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 78/2006

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Širkovce ( obec Širkovce), zapísaných na LV č.171, ako C-KN parc.č.2826/16 - 26, stavby-Sklenník bez s.č. na parc.č.2826/18, Vodáreň pitnej vody bez s.č. na parc.č.2826/22, Soc. prev.budova s.č.298 na parc.č.2826/17, Manipulačná hala s.č.308 na parc.č.2826/19, Sklad chemikálií s.č.309 na parc.č.2826/20, Čistička odpadových vôd s.č.310 na parc.č.2826/23, Vodáreň úžitkovej vody s.č.311 na parc.č.2826/24, Garáže s.č.312 na parc.č.2826/21, Sklad PHM s.č.362 na parc.č.2826/27 a príslušenstvo predmetných stavieb, pre účel prevodu vlastníctva z majetku štátneho podniku.

Počet listov 57 (z toho príloh): (22)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Širkovce ( obec Širkovce), zapísaných na LV č.171, ako C-KN parc.č.2826/16 - 26, stavby-Sklenník bez s.č. na parc.č.2826/18, Vodáreň pitnej vody bez s.č. na parc.č.2826/22, Soc.prev.budova s.č.298 na parc.č.2826/17, Manipulačná hala s.č.308 na parc.č.2826/19, Sklad chemikálií s.č.309 na parc.č.2826/20, Čistička odpadových vôd s.č.310 na parc.č.2826/23, Vodáreň úžitkovej vody s.č.311 na parc.č.2826/24, Garáže s.č.312 na parc.č.2826/21, Sklad PHM s.č.362 na parc.č.2826/27 s príslušenstvom, pre účel prevodu vlastníctva z majetku štátneho podniku.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 24.10.2006

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 30.10.2006

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 15.11.2006

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

List vlastníctva č.171 ( k.ú.Širkovce) vydaný KÚ v B.Bystrici-správa katastra Rim.Sobota, dňa 15.11.2006(originál).  
Kópia z katastrálnej mapy ( k.ú.Širkovce) vydaná KÚ v B.Bystrici-správa katastra Rim.Sobota, dňa 27.10.2006(originál).  
Geometrický plán č.54/2006,k.ú.Širkovce, vyhotovený 08.11.2006(originál)  
Potvrdenie zo dňa 27.10.2006(originál)  
Objednávka ZP (originál)  
Špecifikácia hmotného investičného majetku(originál)

### 5.2 Získané znalcom :

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu+fotodokumentácia.

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

## 8. Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č.171, k.ú. Širkovce

## A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

### parc.č. 2826/16 v častiach:

- ostatné plochy o výmere 109253 m<sup>2</sup>
  - zast.plochy a nádvorí o výmere 16148 m<sup>2</sup>
  - parc.č.2826/17 - zast.plochy a nádvorí o výmere 320 m<sup>2</sup>
  - parc.č.2826/18 - zast.plochy a nádvorí o výmere 195 m<sup>2</sup>
  - parc.č.2826/19 - zast.plochy a nádvorí o výmere 1347 m<sup>2</sup>
  - parc.č.2826/20 - zast.plochy a nádvorí o výmere 275 m<sup>2</sup>
  - parc.č.2826/21 - zast.plochy a nádvorí o výmere 396 m<sup>2</sup>
  - parc.č.2826/22 - zast.plochy a nádvorí o výmere 20 m<sup>2</sup>
  - parc.č.2826/23 - zast.plochy a nádvorí o výmere 70 m<sup>2</sup>
  - parc.č.2826/24 - zast.plochy a nádvorí o výmere 39 m<sup>2</sup>
  - parc.č.2826/25 - zast.plochy a nádvorí o výmere 483 m<sup>2</sup>
  - parc.č.2826/26 - zast.plochy a nádvorí o výmere 656 m<sup>2</sup>
  - parc.č.2826/27 - zast.plochy a nádvorí o výmere 51 m<sup>2</sup>
- Stavby

Skleník na parc.č.2826/18

Vodáreň pitnej vodyna parc.č.2826/22

- s.č.298 - Soc.prev.budova na parc.č.2826/17
- s.č.308 - Man.hala a klim.sklad na parc.č.2826/19
- s.č.309 - Sklad chemikálií na parc.č.2826/20
- s.č.310 - Čistička odpad.vôd na parc.č.2826/23
- s.č.311 - Vodáreň úžitkovej vody na parc.č.2826/24
- s.č.312 - Garáže na parc.č.2826/21
- s.č.362 - Dklad PHM na parc.č.2826/27

## ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 SR-LESY SR, š.p., Námestie SNP 8, B.Bystrica,

IČO: 36038351

spoluavl. podiel: 1/1

Titul nadobudnutia-podľa prilož.LV

Časť C: Ťarchy-bez zápisu

Iné údaje:-bez zápisu.

## 9. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.-31.10.2006 za účasti zástupcu vlastníka

Zameranie+fotodokumentácia vykonané dňa 30.-31.10.2006

## 10. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Prevod nehnuteľnosti z majetku štátu.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ prevádzkových stavieb je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia. zastavanej plochy ,výšky podlaží.Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2006.

**b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Vlastníctvo k pozemkom a stavbám je dokladované listom vlastníctva, situovanie nehnuteľnosti na pozemku je v súlade s katastrálnou mapou. Objekty zapísané v LV sú zakreslené v katastrálnej mape. Stavebná dokumentácia k jednotlivým stavbám mi nebola predložená. Na základe potvrdenia boli predmetné stavby dané do užívania ako ucelený areál v roku 1987. Časť príslušenstva bola daná do užívania ešte skôr ako to vyplýva z podkladu "Špecifikácia hmotného investičného majetku". Príslušenstvo predmetných prevádzkových stavieb tvoria vonkajšie úpravy, studňa a plot okolo areálu. Pozemky pod predmetnými stavbami a okolo nich sa nachádzajú v zastavanom území obce Širkovce a sú prístupné spevnenou účelovou komunikáciou z miestnej komunikácie. Podrobnejšia dispozícia k objektom je v prilohe ZP.

**c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve (LV č.171):**

Skleník na parc.č.2826/18

Vodáreň pit.vody na parc.č.2826/22

s.č.298 - Soc.prev.budova na parc.č.2826/17

s.č.308 - Man.hala a klim.sklad na parc.č.2826/19

s.č.309 - Sklad chemikálií na parc.č.2826/20

s.č.310 - Čistička odpad.vôd na parc.č.2826/23

s.č.311 - Vodáreň úžitkovej vody na parc.č.2826/24

s.č.312 - Garáže na parc.č.2826/21

s.č.362 - Sklad PHM na parc.č.2826/27

Ploty na parc.č.2826/16

Studňa na parc.č.2826/22

Vonkajšie úpravy:

-Skleník

-prípojka vody úžitkovej

-prípojka vody pitnej

-prípojka kanalizácie

-spevnené plochy

-spevnené plochy ŠS

-komunikácie a spev plochy

-teplovod

-drenáž

- el prípojky

- el.rozvody

- trafostanica

- telefónna prípojka

Pozemky:

parc.č. 2826/16 v častiach:

- ostatné plochy o výmere 109253 m<sup>2</sup>

- zast.plochy a nádvoría o výmere 16148 m<sup>2</sup>

parc.č.2826/17 - zast.plochy a nádvoría o výmere 320 m<sup>2</sup>

parc.č.2826/18 - zast.plochy a nádvoría o výmere 195 m<sup>2</sup>

parc.č.2826/19 - zast.plochy a nádvoría o výmere 1347 m<sup>2</sup>

parc.č.2826/20 - zast.plochy a nádvoría o výmere 275 m<sup>2</sup>

parc.č.2826/21 - zast.plochy a nádvoría o výmere 396 m<sup>2</sup>

parc.č.2826/22 - zast.plochy a nádvoría o výmere 20 m<sup>2</sup>

parc.č.2826/23 - zast.plochy a nádvoría o výmere 70 m<sup>2</sup>

parc.č.2826/24 - zast.plochy a nádvoría o výmere 39 m<sup>2</sup>

parc.č.2826/25 - zast.plochy a nádvoría o výmere 483 m<sup>2</sup>

parc.č.2826/26 - zast.plochy a nádvoría o výmere 656 m<sup>2</sup>

parc.č.2826/27 - zast.plochy a nádvoría o výmere 51 m<sup>2</sup>

**d) Vymenovanie jednotlivých stavieb nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Neboli zistené.

**e/ Porovnanie stavieb zapísaných na LV č.171+príslušensvo so "Špecifikáciou HIM"**

**Stav na LV č.171:**

**Stav v Špecifikácii HIM**

Skleník(p.c.č.2826/18) ..... vykurovaný skleník in.č.19011198  
Vodáreň pit.vody(p.č.2826/22) .. čerp.stanica pit.vody in.č.19009116  
s.č.298-Soc.prev.budova(p.č.2826/17).... socialno-prevádzková budova in.č.19011197  
s.č.308-Man.hala a klim.sklad(p.č.2826/19)..... manipulačná hala in.č.19011199  
..... klimatizovaný sklad in.č.19011200  
..... aklimatizačný sklad in.č.19011210  
s.č.309-Sklad chemikálií(p.č.2826/20)..... sklad chemikálií in.č.19011202  
s.č.310-Čistička odpad.vôd(p.č.2826/23).... čistička odpadových vôd in.č.19011206  
s.č.311-Vodáreň úžit.vody(p.č.2826/24)..... čerpacia stanica závlah in.č.19019128  
s.č.312-Garáže(p.č.2826/21).....garáže in.č.19011201  
s.č.362-Sklad PHM(p.č.2826/27)..... sklad PHM in.č.19009125

Ploty(p.č.2826/16).....oplotenie škôl.stred. in.č.19009113  
Studňa(p.č.2826/22)..... studňa vrтанá in.č.19009123

**Vonkajšie úpravy:**

-prípojka vody úžit.(p.č.2826/16)..... odbočky ku škôlkam in.č.19009127  
.....rozvod závlah a potrubie in.č.19009117  
-prípojka vody pit.(p.č.2826/16).....vodovod pit.vody in.č.19011203  
.....vodovod pož.vody in.č.19011204  
-prípojka kanalizácie(p.č.2826/16)..... splašková kanalizácia in.č.19011205  
-spevnené plochy(p.č.2826/16)..... vnútorné komunikácie in.č.19009114  
-spevnené plochy ŠS(p.č.2826/16).....spevnené plochy in.č.19009881  
-spev.plochy a komunik.(p.č.2826/16) .komunikácie a spev.plochy in.č.19011207  
-teplvod(p.č.2826/16)..... rozvod tepla in.č.19011208  
.....rozvod tepla in.č.19009333  
-drenáž(p.č.2826/16)..... meliorácie drenáží in.č.19009124  
- el prípojka(p.č.2826/16)..... el. prípojky in.č.19006465  
..... sekundárna káblová prípojka in.č.19009115  
-el.rozvody(p.č.2826/16) .....sekund.rozvod prudu in.č.19011209  
- trafostanica(p.č.2826/16)..... trafostanica in.č.19006464  
- telefónna prípojka(p.č.2826/16), ..... telefónna prípojka in.č.19009121

**f) položky " špecifikácie HIM",ktoré sa neocenovali**

-výsevy na obohatený substrát in.č.19009120 - jedná sa len o voľnú plochu s nasýpaným substrátom  
-závlahový detail in.č.19009118 - jedná sa o úpravu ktorá nespĺňa kritéria pre zaradenie medzi nehnuteľ.  
-fóliový sklenník in.č.19009119-predmetná stavba už neexistuje-boli nájdené len zvyšky bývalých základových pásov  
-zemné a terénne úpravy in.č.19009126-nie sú predmetom ocenenia  
-čistička odpadových vôd-technológia in.č.19011211-v nefunkčnom a nekompletnom stave-nejedná sa o nehnuteľnosť

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

#### 2.1.1 Man.hala a klim.skl. s.č.308 (p.č.2826/19)-i.č.19011199,19011200, 19011210

Jedná sa ucelený prevádzkový objekt zložený z troch konštrukčne rozdielnych častí:

-manipulačný sklad-kovová hala

-vstavba manipulačného skladu-murovaná administratívno-sociálna budova

-klimatizovaný sklad+aklimatizač.sklad-železobetónová hala

Predmetný objekt ako celok je v priemernom technickom stave.Celkovú životnosť za predpokladu výkonu bežnej údržby stanovujem na 60 rokov.

##### 2.1.1.1 Adm.-soc.vstavba man.haly s.č.308 (p.č.2826/19)-í.č.19011199

Jedná sa o jednoduchú vstavbu v ocelevej manipulačnej hale s.č.308,ktorá slúži k zabezpečeniu administratívno-sociálnej potreby.

Vstavba má charakter drobnej stavby a v súčasnosti je v podpriemernom technickom stave (časť inštalácií a zariadenia je dlší časový úsek nepoužívaná-ich funkčnosť je otázná).Za predpokladu výkonu bežnej údržby, stanovujem základnú životnosť na 60 rokov.V užívaní je od roku 1987.

Konštrukčne sa jedná o murovanú vstavbu s dreveným stropom bez strechy.Murivo je tehlové skl.hr. do 30cm,strop je drevený s pohľadom,podlaha je z cementového poteru,resp.keramická,dvere sú hladké,elektroinstalácia je svetelná,vnútorné aj vonkajšie omietky sú vápenné hladké,v sociálnej časti sa nachádzajú splachovacie záchody a umývadlá.

#### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1987

Vek:	2006-1987 = 19 r.
Životnosť stavby:	60 r.
Predp. rok zániku stavby:	2047
Opotrebenie:	$19 * 100\% / 60 = 31,67\%$

#### VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	1,893
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	hodnota
Položka	
-----	
<b>2. Základy a podmurovka</b>	
2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
3.2 murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4. Stropy</b>	
4.2 trámčekové s pohľadom	360
<b>9. Vonkajšia úprava povrchov</b>	
9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
<b>10. Vnútorná úprava povrchov</b>	
10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12. Dvere</b>	
12.4 hladké plné alebo zasklené	150
<b>14. Podlahy</b>	

14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter 185

#### 16. Rozvod vody

16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja 55

#### 18. Elektroinštalácia

18.2 len svetelná - poistkové automaty 215

---

Spolu 3265

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

#### 23. Kanalizácia

23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks) 80

23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks) 45

#### 25. Vnútorne vybavenie

25.1 el. zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo komb. s ÚK (1 ks) 335

25.5 umývadlo s batériou (2 ks) 140

25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (2 ks) 220

---

Spolu 820

**Zastavaná plocha vrátane prístavieb:** 57,5 m<sup>2</sup>  
**Koeficient zastavanej plochy:** 18 / 57,5 = 0,313  
**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:** 3265 + 820\*0,313 = 3522 Sk/m<sup>2</sup>  
**Pôvodná stavba z roku 1987**  
**Zastavaná plocha:** 4,60\*12,50 = 57,50m<sup>2</sup>

**Východisková hodnota:** 57,50 m<sup>2</sup>\*3 522 Sk/m<sup>2</sup>\*1,893\*0,95 = 364 192,85 Sk  
**Technický stav:** 100% - 31,67% = 68,33 %  
**Technická hodnota:** 68,33% z 364 192,85 Sk = 248 852,97 Sk

**Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu:** 248 852,97 Sk

### 2.1.1.2 Man.hala s.č.308 ( p.č.2826/19)-i.č.19011199

**Jedná sa o ucelenú časť objektu Manipulačná hala a klimatizovaný sklad s.č.308 na pard.č.2826/19- pôdorysné rozmery:** 36,60m\*15,60m. Táto časť predmetného objektu je prízemná, založená na betónových základových pásoch a pätkách. Nosnú konštrukciu tvorí oceľový skelet. Opláštenie je prevažne prevedené plechom obojstranne so zateplením. Do výšky 1,40m je medzi nosnými stĺpmi vymurované stuženie na nosných betónových pásoch. Krov je sedlový, tvorený oceľovými väzníkmi, zakrytý je VSŽ-plechom, stropná konštrukcia nad 1.NP chýba. Na oceľových väzníkoch chýba podhlád. Podlaha je betónová, vráta sú plechové, okná oceľové jednoduché, z inštalácií je vyhotovená elektroinštalácia v prevedení 380/220V a vo vstavbe soc.časti objektu aj rozvod studenej vody a kanalizácia-táto časť je ocenená samostatne. Ostatné inštalácie chýbajú. Objekt je istený bleskozvodom.

Objekt spĺňa kritériá haly, pretože súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10m, tvorí z objemu obostavaného priestoru nadzemnej časti stavby (merané od úrovne podlahy 1.NP) minimálne 50%.

Jedná sa o kovovú halu prízemnú..

**Halu zaradujem medzi haly pre výrobu a služby-kovové zvislé nosné konštrukcie, podľa JKSO:** 811  
6(haly pre skladovanie a úpravu produktov(mimo poľnohospodárskych), podľa KS:  
1252(Sklady).

Objekt je primerane udržiavaný a jeho technický stav je primeraný jeho veku. Celkovú životnosť predmetného objektu odhadujem na 60 rokov.

## ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1987:

Vek: 2006-1987 = 19 r.  
Životnosť: 60 r.  
Opotrebenie hlavnej stavby:  $19 * 100\% / 60 = 31,67\%$

## ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné  
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady  
Rozpočtový ukazovateľ: 1 301 Sk / m<sup>3</sup>  
Koeficient konštrukcie: kovová: Kk = 0,948

## VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	36,60*15,60	570,96	Repr. 5,10		5,1

Priemerná zastavaná plocha:  $(570,96)/1 = 570,96 \text{ m}^2$   
Priemerná výška podlaží:  $(570,96*5,1)/(570,96) = 5,10 \text{ m}$   
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $K_{zp}=0,92+(24/570,96) = 0,9620$   
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $K_{vp}=0,40+(3,60/5,1) = 1,1059$

## VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č. Názov	Cen.podiel RU[%] CPI	Koef. Úprava štand. podielu KSi CPI*KSi	Úprava CPI*KSi	Cenový Dokonč. podiel [%] stavby[%]	Vysl. podiel na dok. [%]	
Konštrukcie podľa RU:						
1 Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	14,42	100	14,42
2 Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	34,86	100	34,86
3 Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
4 Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,22	100	13,22
5 Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,61	100	3,61
6 Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,20	100	1,20
7 Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,21	100	7,21
8 Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,61	100	3,61
9 Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
10 Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11 Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
12 Vráta	2,00	1,00	2,00	2,40	100	2,40
13 Okná	4,00	1,00	4,00	4,81	100	4,81
14 Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	6,01	100	6,01
15 Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
16 Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,01	100	6,01
17 Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,20	100	1,20
18 Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
19 Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
20 Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
21 Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
22 Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23 Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
24 Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
25 Ostatné	6,00	0,20	1,20	1,44	100	1,44
Spolu	100,00		83,20	100,00		100,00



**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $K_v = 83,20 / 100 = 0,832$   
**Koeficient cenovej úrovne:** 1,893  
**Koeficient územného vplyvu:** 0,95  
**Východisková hodnota na MJ:**  
 $1301,0 \text{ Sk/m}^3 * 1,893 * 0,9480 * 0,8320 * 0,9620 * 1,1059 * 0,95 = 1\,963,2432 \text{ Sk/m}^3$   
**Pôvodná stavba z roku 1987:**  
**Obstavaný priestor stavby:**  
 Oz:  $36,60 * 15,60 * 0,15 = 85,64 \text{ m}^3$   
 Ov:  $36,60 * 15,60 * 5,10 + 36,60 * 15,60 * 0,5 * 1,70 = 3\,397,21 \text{ m}^3$   
 Spolu = **3 482,85 m<sup>3</sup>**  
**Východisková hodnota:**  $3482,85 \text{ m}^3 * 1\,963,2432 \text{ Sk/m}^3 = 6\,837\,681,58 \text{ Sk}$   
**Technický stav:** 100% - 31,67% = 68,33 %  
**Technická hodnota:** 68,33% z 6 837 681,58 Sk = **4 672 187,82 Sk**

### 2.1.1.3 Klim.sklad s.č.308 ( p.č.2826/19)-19011200,19011210

**Jedná sa o ucelenú časť objektu Manipulačná hala a klimatizovaný sklad s.č.308 na pard.č.2826/19.-**  
**pôdorysné rozmery:** 4,80m\*5,70m+14,60m\*19,00m+15,30m\*28,00m. Táto časť predmetného objektu je prízemná, založená na betónových základových pásoch a pätkách. Nosnú konštrukciu tvorí železobetónový skelet s plošným panelovým opláštením. Objekt je dispozične členený na spojovací most do manipulačnej haly(4,80m\*5,70m), aklimatizačný sklad(14,60m\*19,00m) a klimatizovaný sklad(28m\*15,30m). Klimatizovaný sklad má tepelne odizolované vnútorné zvislé steny a stropy a je vybavený vzduchotechnikou. Krov je sedlový, tvorený železobetónovými väzníkmi, zakrytý je VSŽ-plechom, stropná konštrukcia je tvorená tepelnoizlačným podhľadom zaveseným na stropných väzníkoch. Podlaha je betónová, vráta sú plechové, okná oceľové jednoduché, z inštalácií je vyhotovená elektroinštalácia v prevedení 380/220V. Rozvod vody a kanalizácia sa nachádzajú len v jednej miestnosti tvoriacej soc.-hyg. časť objektu. Objekt je istený bleskozvodom. Objekt spĺňa kritériá haly, pretože súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10m, tvorí z objemu obstavaného priestoru nadzemnej časti stavby(merané od úrovne podlahy 1.NP) minimálne 50%.  
 Jedná sa o žrlzobrtónovú halu prízemnú..

**Halu zaraďujem medzi haly pre výrobu a služby-kovové zvislé nosné konštrukcie, podľa JKSO:** 811  
 6(haly pre skladovanie a úpravu produktov(mimo poľnohospodárskych), podľa KS: 1252(Sklady).

Objekt je primerane udržiavaný a jeho jtechnický stav je primeraný jeho veku. Funkčnosť klimatizačného zariadenia je vzhľadom na odstavku otázna Celková životnosť predmetného objektu odhadujem na 60 rokov.

#### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

**Pôvodná stavba z roku 1987:**

**Vek:** 2006-1987 = 19 r.  
**Životnosť:** 60 r.  
**Opotrebenie hlavnej stavby:**  $19 * 100\% / 60 = 31,67\%$

#### ZATRIEDENIE STAVBY:

**JKSO:** 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné  
**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady  
**Rozpočtový ukazovateľ:** 1 301 Sk / m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** montovaná z dielcov betónových tyčových:  $K_k = 0,998$

#### VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	$4,80 * 5,70 + 14,60 * 19,00 + 15,30 * 28,00$	733,16	Repr.	6,25	6,25

Priemerná zastavaná plocha:

$$(733,16)/1 = 733,16 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(733,16 \cdot 6,25)/(733,16) = 6,25 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$K_{zp} = 0,92 + (24/733,16) = 0,9527$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$K_{vp} = 0,40 + (3,60/6,25) = 0,9760$$

### VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č. Názov	Cen.podiel RU[%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cenový podiel hodnot. stavby[%]	Dokonč. [%]	Vysl. podiel na dok. [%]
-----						
Konštrukcie podľa RU:						
-----						
1 Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	12,12	100	12,12
2 Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	29,30	100	29,30
3 Stropy	9,00	1,00	9,00	9,09	100	9,09
4 Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	11,11	100	11,11
5 Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,03	100	3,03
6 Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01	100	1,01
7 Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,06	100	6,06
8 Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03	100	3,03
9 Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
10 Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11 Dvere	2,00	1,00	2,00	2,02	100	2,02
12 Vráta	2,00	1,00	2,00	2,02	100	2,02
13 Okná	4,00	1,00	4,00	4,04	100	4,04
14 Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,05	100	5,05
15 Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
16 Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,05	100	5,05
17 Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01	100	1,01
18 Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
19 Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
20 Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
21 Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
22 Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23 Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
24 Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
25 Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,06	100	6,06
-----						
Spolu	100,00		99,00	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$K_v = 99,00 / 100 = 0,99$$

Koeficient cenovej úrovne:

$$1,893$$

Koeficient územného vplyvu:

$$0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$1301,0 \text{ Sk/m}^3 * 1,893 * 0,9980 * 0,9900 * 0,9527 * 0,9760 * 0,95 = 2 149,4296 \text{ Sk/m}^3$$

Pôvodná stavba z roku 1987:

Obstavaný priestor stavby:

$$Oz: (14,60 \cdot 19,00 + 15,30 \cdot 28,00 + 4,80 \cdot 5,70) \cdot 0,2 = 146,63 \text{ m}^3$$

$$Ov: 4,80 \cdot 5,70 \cdot 4,35 + 4,80 \cdot 5,70 \cdot 0,5 \cdot 1,5 + 19,00 \cdot 14,60 \cdot$$

$$4,35 + 14,60 \cdot 19,00 \cdot 0,5 \cdot 2,55 + 15,30 \cdot 28,00 \cdot 6,25 + 15,30 \cdot 28,00 \cdot$$

$$0,5 \cdot 2,55$$

$$\text{Spolu} = 4 923,62 \text{ m}^3$$

$$= 5 070,25 \text{ m}^3$$

$$\text{Východisková hodnota: } 5070,25 \text{ m}^3 * 2 149,4296 \text{ Sk/m}^3 = 10 898 145,43 \text{ Sk}$$

$$\text{Technický stav: } 100\% - 31,67\% = 68,33\%$$

$$\text{Technická hodnota: } 68,33\% \text{ z } 10 898 145,43 \text{ Sk} = 7 446 702,77 \text{ Sk}$$

## 2.1.1.4 Vyhodnotenie za zlúčenú stavbu Man.hala a klim.skl. s.č.308 (p.č.2826/19)-i.č.19011199,19011200,19011210

č. Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
1.Adm.-soc.vstavba s.č.308(p.č.2826/19)-i.č.19011199	364 192,85	248 852,97
2.Man.hala s.č.308 (p.č.2826/19)-i.č.19011199	6 837 681,58	4 672 187,82
3.Klim.skl.s.č.308(p.č.2826/19)-19011200,19011210	10 898 145,43	7 446 702,77
<b>Spolu</b>	<b>18 100 019,86</b>	<b>12 367 743,56</b>

## 2.2 DROBNÉ STAVBY

### 2.2.1 Vodáreň pit.vody (p.č.2826/22)-i.č.19009116

Jedná sa o jednoduchú stavbu postavenú neďaleko Soc.-prev.budovy v JV časti prev.komplexu na parc.č.2826/22, ktorá slúži k zabezpečeniu dodávky pitnej vody pre celý areál.V objekte sa nachádza aj studňa.

Stavba má charakter drobnej stavby (súčasť vodného hospodárstva) a v súčasnosti je v priemernom technickom stave.Za predpokladu výkonu bežnej údržby, stanovujem základnú životnosť na 60 rokov.V užívaní je od roku 1985.

Konštrukčne sa jedná o murovanú stavbu s plochou strechou.Murivo je tehlové skl.hr. do 30cm,strop je keramický, podlaha je z cementového poteru,krytina je z ťažkých privarovaných pásov,klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu,vráta sú plechové,elektroinstalácia je svetelná aj motorická,vnútorne omietky sú vápenné hladké,vonkajšie omietky sú brizolitové.Objekt je zabezpečený bleskozvodom.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1985

Vek:	2006-1985 = 21 r.
Životnosť stavby:	60 r.
Predp. rok zániku stavby:	2045
Opotrebenie:	$21 * 100\% / 60 = 35,00\%$

### VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	1,893
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	hodnota
<b>2. Základy a podmurovka</b>		
2.3	bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>		
3.2	murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4. Stropy</b>		
4.1	železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel. nosníkov	565
<b>7. Krytina na plochých strechách</b>		
7.5	z asfaltových privarovaných pásov	415
<b>8. Klampiarske konštrukcie</b>		
8.4	z pozink. plechu	100
<b>9. Vonkajšia úprava povrchov</b>		
9.1	brizolit	480
<b>10. Vnútorne úprava povrchov</b>		

10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12. Dvere</b>	
12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
<b>14. Podlahy</b>	
14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
<b>17. Bleskozvod</b>	
- vyskytujúca sa položka	120
<b>18. Elektroinštalácia</b>	
18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
-----	
Spolu	4300

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

-----  
Spolu 0

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 16 m<sup>2</sup>  
 Koeficient zastavanej plochy: 18 / 16 = 1,125  
 Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia: 4300 + 0\*1,125 = 4300 Sk/m<sup>2</sup>  
**Pôvodná stavba z roku 1985**  
 Zastavaná plocha: 4,05\*3,95 = 16,00m<sup>2</sup>

Východisková hodnota: 16,00 m<sup>2</sup>\*4 300 Sk/m<sup>2</sup>\*1,893\*0,95 = 123 726,48 Sk  
 Technický stav: 100% - 35,00% = 65,00 %  
 Technická hodnota: 65,00% z 123 726,48 Sk = 80 422,21 Sk

**Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 80 422,21 Sk**

**2.2.2 Sklad PHM s.č.362(p.č.2826/27)-i.č.19009125**

Jedná sa o jednoduchú stavbu postavenú na parc.č.2826/ , ktorá slúži ako doplnková stavba pre využívanie komplexu. Stavba má charakter drobnej stavby a v súčasnosti je v priemernom technickom stave. Za predpokladu výkonu bežnej údržby, stanovujem základnú životnosť na 40 rokov. V užívaní je od roku 1987..

Konštrukčne sa jedná o drevenú stavbu na betónových základoch so sedlovým krovom. Zvislé nosné konštrukcie sú rvorené drevenými stĺpmi osadenými v betónových základoch, obvodové opláštenie je iba strojovým pletivom, strop nie je vyhotovený. Kritina sedlového krovu je z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie (žlaby+zvody) sú z pozinkovaného plechu. Podlaha je z hrubého betónu, vráta sú drevené zvlakové s pletivovou výplňou, elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Objekt je zabezpečený bleskozvodom.

**ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE**

**Pôvodná stavba z roku 1987**

Vek: 2006-1987 = 19 r.  
 Životnosť stavby: 40 r.  
 Predp. rok zániku stavby: 2027  
 Opotrebenie: 19 \* 100% / 40 = 47,50%

**VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:**

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 1,893  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

**Bod**

Položka

hodnota

**2. Základy a podmurovka**

2.3 bez podmurovky, iba základové pásy 615

**3. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**

3.10 iba pilieriky (drevené, kovové) alebo murované piliere 205

**5. Krov**

5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové 680

**6. Krytina strechy na krove**

6.3 plechová pozinkovaná 760

**8. Klampiarske konštrukcie**

8.4 z pozink. plechu 100

**9. Vonkajšia úprava povrchov**

9.5 napustenie impregnáciou 180

**10. Vnútoraná úprava povrchov**

10.5 napustenie impregnáciou 50

**14. Podlahy**

14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba 145

**18. Elektroinštalácia**

18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty 270

Spolu

3005

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:****22. Vráta**

22.6 drevené zvlakové (1 ks) 145

Spolu

145

**Zastavaná plocha vrátane prístavieb:**51,17 m<sup>2</sup>**Koeficient zastavanej plochy:**

18 / 51,17 = 0,352

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**3005 + 145\*0,352 = 3056 Sk/m<sup>2</sup>**Pôvodná stavba z roku 1987****Zastavaná plocha:**5,95\*8,60 = 51,17m<sup>2</sup>Východisková hodnota: 51,17 m<sup>2</sup>\*3 056 Sk/m<sup>2</sup>\*1,893\*0,95

Technický stav: 100% - 47,50%

Technická hodnota: 52,50% z 281 217,92 Sk

= 281 217,92 Sk

= 52,50 %

= 147 639,41 Sk

**Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu:** 147 639,41 Sk**2.2.3 Vodáreň úž.vody s.č.311 (p.č.2826/24)-i.č.19019128**

Jedná sa o jednoduchú stavbu postavenú v JZ časti prev.komplexu na parc.č.2826/24, ktorá slúži k zabezpečeniu dodávky úžitkovej vody pre celý areál. Stavba má charakter drobnej stavby (súčasť vodného hospodárstva) a v súčasnosti je v podpriemernom technickom stave (chýbajú niektoré konštrukcie a vybavenie). Za predpokladu výkonu bežnej údržby, stanovujem základnú životnosť na 60 rokov. V užívaní je od roku 1985.

Konštrukčne sa jedná o murovanú stavbu so sedlovým krovom pokrytým pozinkovaným plechom. Murivo je tehlové skl.hr. nad 30cm (37,50cm), strop je keramický, podlaha je z cementového poteru, okná chýbajú, vráta sú plechové, elektroinštalácia je nefunkčná, vnútorné omietky sú vápenné hladké, vonkajšie omietky sú brizolitové. Objekt je zabezpečený bleskozvodom.

## ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1985

Vek: 2006-1985 = 21 r.  
Životnosť stavby: 60 r.  
Predp. rok zániku stavby: 2045  
Opotrebenie:  $21 * 100\% / 60 = 35,00\%$

## VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 1,893  
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod

Položka

hodnota

#### 2. Základy a podmurovka

2.3 bez podmurovky, iba základové pásy 615

#### 3. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)

3.1 murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm 1590

#### 4. Stropy

4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel. nosníkov 565

#### 5. Krov

5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové 680

#### 6. Krytina strechy na krove

6.3 plechová pozinkovaná 760

#### 9. Vonkajšia úprava povrchov

9.1 brizolit 480

#### 10. Vnútoraná úprava povrchov

10.2 vápenná hladká omietka 185

#### 14. Podlahy

14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter 185

#### 17. Bleskozvod

- vyskytujúca sa položka 120

Spolu

5180

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

#### 22. Vráta

22.5 plechové alebo drevené otváracé (1 ks) 295

Spolu

295

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 37,76 m<sup>2</sup>

Koeficient zastavanej plochy:  $18 / 37,76 = 0,477$

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:  $5180 + 295 * 0,477 = 5321 \text{ Sk/m}^2$

Pôvodná stavba z roku 1985

Zastavaná plocha:  $5,90 * 6,40 = 37,76 \text{ m}^2$

Východisková hodnota:  $37,76 \text{ m}^2 * 5321 \text{ Sk/m}^2 * 1,893 * 0,95 = 361\,326,21 \text{ Sk}$

Technický stav:  $100\% - 35,00\% = 65,00\%$

Technická hodnota:  $65,00\% \text{ z } 361\,326,21 \text{ Sk} = 234\,862,04 \text{ Sk}$

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 234 862,04 Sk

## 2.3 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

### 2.3.1 Soc.prev.budova s.č.298 (p.č.2826/17)-i.č.19011197

Jedná sa o viacpodlažný objekt, ktorý je v časti obytnej štvorpodlažný a v časti administratívnej trojpodlažný.

Z hľadiska charakteru ide o stavbu, podľa

**-zatriedenia Kasifikácie stavieb:** KS: 1220 Budovy pre administratívu

**-zatriedenia JKSO:** 801 61 budovy na risanie správu a administratívu.

**Jedná sa o murovanú budovu, ktorá má časť obytnú a časť administratívnu:**

**obytná časť:** 1.NP-vstupný priestor, schody, spoločné priestory pre byty, kancelárie, soc.priestor, garáže.

2.NP-byt trojizbový s loggiou a príslušenstvom

3.NP-byt trojizbový s loggiou a príslušenstvom

4.NP-byt trojizbový s loggiou a príslušenstvom

5.NP-kobka nad schodiskom-výstup na plochú strechu

**administratívna časť:**

1.PP-kotolňa

1.NP-sklad paliva, garáže, prístrešok

2.NP-kancelárie a soc.hyg.priestory, kuchyňa

3.NP-kancelárie a soc, hyg.priestory

**Obytná časť:**

Základy sú z prostého betónu s vodorovnou izoláciou, obvodové murivo je tehlové skl.hr.45 cm.Stropy všetkých podlaží sú panelové.strecha je plochá s krytinou z ťažkých privarovaných asfaltových pásov.Klampiarske konštrukcie sú žlaby, zvody a parapety z pozinkovaného plechu.Fasádne omietky sú brizolitové, z troch strán je sokel obložený kabrincom.dvere sú prevažne hladké plné alebo so sklenou výplňou, okná sú zdvojené, vnútorné obklady v bytoch 2.-4.NP WC, vaňa a kuchyňa sú belninové, podlahy sú z cementového poteru s PVC, vykurovanie je v bytoch etážové elektrické teplovodné, schodište je dvojramenné prefabrikované, železobetónové.Elektrická inštalácia je svetelná aj motorická istená poistkovými automatmi.Rozvod vody je studenej aj teplej z centrálného zdroja.Kanalizácia je z WC, kúpeľní a kuchyne.Vybavenie soc.-hygien.priestorov je štandardné.Vodovod je napojený na vodáreň pitnej vody a kanalizácia je zaústená do ČOV.

**Administratívna časť:**

Základy sú z prostého betónu s vodorovnou izoláciou, podzemné podlažie je zapustené pod úroveň okolitého terénu v priemere nad 1 do 2 a má zvislú izoláciu, obvodové murivo je tehlové skl.hr.45 cm.Stropy všetkých podlaží sú panelové.strecha je plochá s krytinou z ťažkých privarovaných asfaltových pásov.Klampiarske konštrukcie sú žlaby, zvody a parapety z pozinkovaného plechu.Fasádne omietky sú brizolitové, z troch strán je sokel obložený kabrincom.dvere sú prevažne hladké plné alebo so sklenou výplňou, okná sú zdvojené, podlahy sú z cementového poteru s PVC, vykurovanie je teplovodné s rebrovými ocelovými radiátormi, zdrojom sú 2 kotly na pevné palivo. Vstup na jednotlivé podlažia je zo schodiska v obytnej časti.Elektrická inštalácia je svetelná aj motorická istená poistkovými automatmi.Rozvod vody je studenej aj teplej z centrálného zdroja.Kanalizácia je z WC a umývárk a kuchyne.Vybavenie soc.-hygien.priestorov je štandardné.Vodovod je napojený na vodáreň pitnej vody a kanalizácia je zaústená do ČOV.

Objekt je vzhľadom na svoj vek primerane opotrebený.Vzhľadom na odstavenie prevádzky v administratívnej časti, je otázne v akom stave je funkčnosť ÚK a ostatných inštalácií v tejto časti vzhľadom na absenciu bežnej údržby.

Na základe konštrukčného vyhotovenia a za predpokladu výkonu bežnej údržby v ďalšom období, stanovujem základnú životnosť objektu na 80 rokov.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

**Pôvodná stavba z roku 1987:**

Vek: 2006-1987 = 19 r.

Životnosť: 80 r.

Opotrebenie hlavnej stavby:  $19 * 100\% / 80 = 23,75\%$

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

**JKSO:** 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné  
**KS:** 1220 Budovy pre administratívu  
**Rozpočtový ukazovateľ:** 2 802 Sk / m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** murovaná z tehál, tvárnic, blokov: Kk = 0,939

**VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:**

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Podzemné	1	9,50*6,90+2,80*5,60	81,23		5,35	5,35
Nadzemné	1	8,35*14,60+6,90*2,80+ 2,80*3,50*+3,30*2,10+ 16,40*6,90	322,3	Repr.	3,40	3,4
Nadzemné	2	8,35*14,60+6,90*2,80+319,94 25,90*6,90		Repr.	3,50	3,5
Nadzemné	3	8,35*14,60+6,90*2,80+319,94 25,90*6,90		Repr.	3,40	3,4
Nadzemné	4	8,35*14,60+6,90*2,80	141,23	Repr.	3,0	3
Nadzemné	5	2,80*3,10	8,68		2,45	2,45

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(322,3 + 319,94 + 319,94 + 141,23)/4 = 275,85 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(81,23*5,35 + 322,3*3,4 + 319,94*3,5 + 319,94*3,4 + 141,23*3 + 8,68*2,45)/(81,23 + 322,3 + 319,94 + 319,94 + 141,23 + 8,68) = 3,51 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $K_{zp}=0,92+(24/275,85)= 1,0070$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $K_{vp}=0,30+(2,10/3,51)= 0,8983$

**VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:**

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

**Konštrukcie podľa RU:**

1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,47	100	8,47
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,98	100	17,98
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,53	100	9,53
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,42	100	7,42
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,12	100	2,12
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06	100	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,42	100	7,42
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,18	100	3,18
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,12	100	2,12
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,18	100	3,18
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,18	100	3,18
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,30	100	5,30
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,18	100	3,18
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,24	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,36	100	6,36
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06	100	1,06
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,18	100	3,18
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,18	100	3,18



20 Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21 Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,12	0	0,00
22 Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23 Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,18	0	0,00
24 Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25 Ostatné	6,00	0,40	2,40	2,54	0	0,00

---

Spolu 100,00 94,40 100,00 87,92

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $K_v = 94,40 / 100 = 0,944$

**Rozostavanosť stavby:** 87,92 %

**Nedokončenosť stavby:** 12,08 %

**Koeficient cenovej úrovne:** 1,893

**Koeficient územného vplyvu:** 0,95

**Východisková hodnota na MJ:**

$2802,0 \text{ Sk/m}^3 * 1,893 * 0,9390 * 0,9440 * 1,0070 * 0,8983 * 0,95 = 4\,040,4600 \text{ Sk/m}^3$

**Pôvodná stavba z roku 1987:**

**Obstavaný priestor stavby:**

Os:  $9,50 * 6,90 * 5,35 + 5,60 * 2,80 * 1,05 = 367,16 \text{ m}^3$   
Oz:  $(28,70 * 6,90 + 2,10 * 3,30 + 2,80 * 3,50 + 8,35 * 14,60) * 0,30 = 101,00 \text{ m}^3$   
Ov:  $8,35 * 14,60 * 12,40 + 6,90 * 2,80 * 12,40 + 2,80 * 3,10 * 2,45 + 2,80 * 3,50 * 3,40 + 3,30 * 2,10 * 2,95 + 16,40 * 6,90 * 3,70 + 25,90 * 6,90 * 6,90 = 3\,478,07 \text{ m}^3$   
Spolu = 3 946,23 m<sup>3</sup>

**Východisková hodnota dokončenej stavby:**

$3946,23 \text{ m}^3 * 4\,040,4600 \text{ Sk/m}^3 = 15\,944\,584,47 \text{ Sk}$   
**Nedokončenosť:** -12,08% z 15 944 584,47 Sk = -1 926 105,80 Sk  
**Východisková hodnota:** = 14 018 478,66 Sk  
**Technický stav:** 100% - 23,75% = 76,25 %  
**Technická hodnota:** 76,25% z 14 018 478,66 Sk = 10 689 089,98 Sk

### 2.3.2 ČOV s.č.310 (p.č.2826/23)-i.č.19011206

Jedná sa o samostatne stojacu stavbu s jedným nadzemným podlažím, s pôdorysnými rozmermi 8,80\*8,10. Objekt je založený na betónových základových pásoch, obvodové murivo je murované skl.hr.40cm, stropy sú panelové, strecha je plochá s krytinou z ťažkých asfaltových privarovaných pásov. Podlaha je betónová, okná sú jednoduché ocelové, vráta ocelové, vnútorné omietky stien sú vápennocementové, vonkajšie brizolitové. Objekt má motorickú a svetelnú elektroinštaláciu. Vnútorné zariadenie čističky-technológia, je nefunkčné. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a istenie je bleskozvodom.

Objekt spĺňa kritériá budovy, pretože súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10m, netvorí z objemu obstavaného priestoru nadzemnej časti stavby (merané od úrovne podlahy 1.NP) minimálne 50%.

Jedná sa o budovu murovanú, zateplenú, prízemnú.

Objekt je v priemernom technickom stave. Celkovú životnosť predmetného objektu odhadujem v zmysle odbornej literatúry a jeho technického stavu na 70 rokov. Objekt je v užívaní od roku 1987.

#### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

**Pôvodná stavba z roku 1987:**

**Vek:** 2006-1987 = 19 r.

**Životnosť:** 70 r.

**Opotrebenie hlavnej stavby:**  $19 * 100\% / 70 = 27,14\%$

#### ZATRIEDENIE STAVBY:

**JKSO:** 812 31 budovy čistiarní vôd

KS: 2223 Miestne kanalizácie  
 Rozpočtový ukazovateľ: 2 293 Sk / m<sup>3</sup>  
 Koeficient konštrukcie: murovaná z tehál, tvárnic, blokov: Kk = 0,939

### VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr. Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	8,80*8,10	71,28	Repr. 2,90	2,9

Priemerná zastavaná plocha:  $(71,28)/1 = 71,28 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží:  $(71,28*2,9)/(71,28) = 2,90 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $K_{zp}=0,92+(24/71,28) = 1,2567$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $K_{vp}=0,30+(2,10/2,9) = 1,0241$

### VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

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

Konštrukcie podľa RU:

1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	12,05	100	12,05
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	28,95	100	28,95
3	Stropy	13,00	1,00	13,00	15,66	100	15,66
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,23	100	7,23
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,41	100	2,41
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,20	100	1,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	6,02	100	6,02
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,61	100	3,61
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,61	100	3,61
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,20	100	1,20
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,82	100	4,82
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,61	100	3,61
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,43	100	8,43
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,20	100	1,20
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
Spolu		100,00		83,00	100,00		100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $K_v = 83,00 / 100 = 0,83$

Koeficient cenovej úrovně: 1,893

Koeficient územného vplyvu: 0,95

Východisková hodnota na MJ:

$2293,0 \text{ Sk/m}^3 * 1,893 * 0,939 * 0,8300 * 1,2567 * 1,0241 * 0,95 = 4 136,1468 \text{ Sk/m}^3$

### Pôvodná stavba z roku 1987:

#### Obstavaný priestor stavby:

Oz: 8,80*8,10*0,3	=	21,38 m <sup>3</sup>
Os: 4,20*4,20*2,30	=	40,57 m <sup>3</sup>
Ov: 8,80*8,10*2,90	=	206,71 m <sup>3</sup>
Spolu	=	268,66 m <sup>3</sup>

Východisková hodnota: 268,66 m <sup>3</sup> *4 136,1468 Sk/m <sup>3</sup>	=	1 111 217,20 Sk
Technický stav: 100% - 27,14%	=	72,86 %
Technická hodnota: 72,86% z 1 111 217,20 Sk	=	809 632,85 Sk

### 2.3.3 Garáže s.č.312 (p.č.2826/21)-i.č.19011201

Jedná sa o prízemný objekt založený na betónových základových pásoch a pätkách. Nosnú konštrukciu tvorí oceľový skelet. Opláštenie je prevažne prevedené hliníkovým plechom obojstranne so zateplením. Do výšky 1m je medzi nosnými stĺpmi vymurované stuženie na nosných betónových pásoch. Krov je sedlový, tvorený oceľovými väzníkmi, zakrytý je hliníkovým plechom, stropná konštrukcia nad 1.NP chýba. Na oceľových väzníkoch je iba zavesený zateplený plechový podhľad. Podlaha je betónová, vráta sú plechové, z inštalácií je vyhotovená elektroinštalácia v prevedení 380/220V a v malej soc. časti objektu aj rozvod studenej vody a kanalizácia (funkčnosť predmetnej soc. časti je otázna vzhľadom na dlhodobú odstavku). Vykurovanie teplovodné-nefunkčné. Objekt je istený bleskozvodom.

Objekt spĺňa kritériá haly, pretože súčet objemov voľných nadzemných priestorov, ohraničených zvislými nosnými konštrukciami a stropom a majúcich pôdorysný rozmer vo všetkých smeroch minimálne 10m, tvorí z objemu obstavaného priestoru nadzemnej časti stavby (merané od úrovne podlahy 1.NP) minimálne 50%.

Jedná sa o oceľovú halu zateplenú, prízemnú.

**Halu zaradujem medzi haly pre výrobu a služby-kovové zvislé nosné konštrukcie, podľa JKSO:** 811 5 (haly na garážovanie, opravu a údržbu), podľa KS: 124 1 (Dopravné a telekomunikačné budovy).

Objekt je primerane udržiavaný a jeho technický stav je primeraný jeho veku. Celkovú životnosť predmetného objektu odhadujem na 60 rokov.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

#### Pôvodná stavba z roku 1987:

Vek:	2006-1987 = 19 r.
Životnosť:	60 r.
Opotrebenie hlavnej stavby:	$19 * 100\% / 60 = 31,67\%$

### ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO:	811 53 haly garáží vozidiel, strojov a zariadení (mimo pre osobné automobily)
KS:	1242 Garážové budovy
Rozpočtový ukazovateľ:	1 647 Sk / m <sup>3</sup>
Koeficient konštrukcie:	kovová: Kk = 0,948

### VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
Nadzemné	1	12,00*32,00	384	Repr.	4,80	4,8

Priemerná zastavaná plocha:  $(384)/1 = 384,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(384*4,8)/(384) = 4,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $K_{zp} = 0,92 + (24/384) = 0,9825$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $K_{vp} = 0,40 + (3,60/4,8) = 1,1500$