expertizy.sk managed by ZNALCI s.r.o.

Znalec: **ZNALCI s. r. o.**
Hollého 552
034 95 Likavka

Zadávateľ: **Valaliky Industrial Park, s.r.o.**
Mlynské nivy 44/a
827 15 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka číslo 20220006 zo dňa 20.06.2022

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo 87/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nachádzajúcich v Strategickom území Valaliky

Počet strán (z toho príloh): **83** (30)
Počet vyhotovení: **4**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
Stanoviť všeobecnú hodnotu stavieb vedených liste vlastníctva č. 1574, vrátane príslušenstva k týmto stavbám, k.ú. Valaliky, okres Košice okolie.

2. Účel znaleckého posudku:
Majetkoprávne vysporiadanie

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
19.07.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
19.07.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:
a) Podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka znaleckého posudku
- Čiastočná projektová dokumentácia
- Zoznam majetku

b) Podklady získané znalcom:

- Miestne šetrenie so zistením a zameraním skutkového stavu
- Výpis z LV č. 1574, k.ú. Valaliky vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Valaliky
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Valaliky
- Fotodokumentácia
- Prieskum realitného trhu v lokalite

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č.1 62/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 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.
- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška ŠÚ SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Index vývoja cien – Cenová úroveň pre metodiku USI, Ústav súdneho znalectva Bratislava. (http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien).
- Vývoj nezamestnanosti – mesačné štatistiky, Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny. (https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate_page.php?page_id=855042)
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Dušan Majdúch – Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.

- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. – Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

Definícia pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)
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 ovplyvnené neprimeranou pohnútkou.

BUDOVY a STAVBY

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$\mathbf{VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M)\ (EUR)}$$

M - udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy; najčastejšie m^3 obstavaného priestoru (budovy, haly), m^2 zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, rodinné domy, samostatne stojacie garáže), m dĺžky (inžinierske siete) kus (špeciálne konštrukcie).

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.
Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), c.ú. 4.Q 1996.

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia je použitý posledne známy index 1Q/2022 = 3,043.

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Podľa skutočného stavu nehnuteľnosti môže byť pri ohodnotení zohľadnené poškodenie alebo nedokončenosť jednotlivých konštrukcií a vybavenia objektu.

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.
k_{VP} - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.
k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Východisková hodnota budov
Výpočet východiskovej hodnoty pre budovy je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ hodnotenej nehnuteľnosti je vytvorený na m^3 obstavaného priestoru v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, koeficient vybavenia, podlahovej plochy a výšky podlaží. Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 20.00.002 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \quad \text{(EUR)}$$

kde:

TH - technická hodnota stavby (EUR)
TS - technický stav stavby (%)
VH - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou, v prípade potreby analytickou metódou (budova po rekonštrukcii, modernizácii, stavebných úpravách). Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavy a pod.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiálového vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na je konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb uvedené v odbornej literatúre. Pri starších budovách sa stanoví životnosť kubickou metódou.

Všeobecná hodnota stavieb
Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:
Metóda porovnávania
Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
Metóda polohovej diferenciácie

<u>Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH</u>
Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciácie a výnosová hodnota. Porovnávacia metóda nie je počítaná, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby

Táto metóda bola aplikovaná na nehnuteľnosť, vychádza zo základného vzťahu:

$$\mathbf{VŠHs = TH * k_{PD}} \quad \text{(EUR)}$$

kde:
TH - technická hodnota stavieb
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na VŠH v mieste a čase.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva č. 1574, k.ú. Valaliky, ktorý je prílohou znaleckého posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna ohliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná osobne znalcom dňa 19.07.2022 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.
Zameranie nehnuteľnosti - vykonané pri obhliadke dňa 19.07.2022
Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti vykonaná znalcom osobne pri ohliadke 19.07.2022

Použitá technika: Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF2
Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Po stránke technickej:
Bola poskytnutá čiastočná technická dokumentácia. Pri ohliadke bolo vykonané zameranie nehnuteľností so zistením skutkového stavu pôdorysy a rezy sú prílohou znaleckého posudku.

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

K vypracovaniu ZP bol znalcom zabezpečený výpis z listu vlastníctva č. 1574 kat. územie Valaliky vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR, ako aj informatívna kópia z mapy na predmetné nehnuteľnosti. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom.
Doložená právna dokumentácia - list vlastníctva, na liste vlastníctva sú hodnotené nehnuteľnosti zapísané. Kópia z katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom.

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

Ohodnocované stavby sú zapísané na liste vlastníctva alebo evidované na zozname majetku.

Stavby zapísané na liste vlastníctva číslo 1574, k.ú. Valaliky:

DOM/ADM.BUDOVA/ na parcele číslo 1310/7
VODOJEM na parcele číslo 1310/6
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/8
DOM/GARAZ/ na parcele číslo 1310/17
SOC.ZARIADENIE na parcele číslo 1310/16
DIELNE na parcele číslo 1310/15
KOLNA na parcele číslo 1310/14
SKLAD NÁRADIA
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/12
SKLENIK
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/11
BUDOVA/POH.HMOTY/ na parcele číslo 1310/9

Stavby evidované na zozname majetku:

Oplotenie pozemku
Spevnené plochy
TRAFOSTANICA
Požiarna nádrž
VAHA na parcele číslo 1310/10
Žumpa
Nakladacia rampa
Studna
Meliorácie
Vodovodná prípojka
Kanal. pripojka - zumpa
Kanalizacie
Verejne osvetlenie
Vodovod. prípojka
Odvodnovaci rigol
Cistiaren odp. vod
Arealovy rozvod vody

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

Neurčené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: DOM/ADM.BUDOVA/ na parcele číslo 1310/7

POPIS OBJEKTU

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/7

Technické riešenie:
Základy - základové pásy.
Zvislé konštrukcie - murovaná stenová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – železobetónová stropná konštrukcia
Strešná krytina a klampiarske konštrukcie - plechové.
Úpravy vnútorných povrchov – vápennocementová omietka
Úpravy vonkajších povrchov – vápennocementová omietka
Podlahy - keramické dlažby, lino, cementový poter.
Výplne otvorov – dvere drevené hladké ,
- okná plastové
Vnútorné rozvody
- studenej vody a teplej vody,
- kanalizácie s napojením na vnútroareálový rozvod,
- svetelnej a motorickej elektriny,
- plynový rozvod do kotolne
vykurovania – liatinové vykurovacie telesá,

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1958 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 48 budovy pre vedu a výskum, budovy laboratórií
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
Schodisko	0,00
2,715*2,984*0,30	2,43
Vstupná časť	0,00
14,275*1,945*0,80	22,21
Hlavná časť	0,00

10,575*25,946*0,80	219,50
14,436*1,871*0,80	21,61
0,835*7,057*0,80	4,71
Komín	0,00
0,971*2,401*0,80	1,87
Vrchná stavba	
Schodisko	0,00
2,715*2,984*1,750	14,18
Vstupná časť	0,00
14,275*1,945*5,442	151,10
Hlavná časť	0,00
10,575*25,946*8,816	2 418,92
14,436*1,871*8,816	238,12
0,835*7,057*7,616	44,88
Komín	0,00
0,971*2,401*11,241	26,21
Zastrešenie	
Vstupná časť	0,00
14,275*1,945*0,40	11,11
Hlavná časť	0,00
10,575*25,946*0,40	109,75
14,436*1,871*0,40	10,80
0,835*7,057*0,40	2,36
Obstavaný priestor stavby celkom	**3 299,76**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 970 / 30,1260 = 98,59 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	10,575*25,946+14,436*1,871	301,39	Repr.	2,751	2,751
Nadzemné	1	14,275*1,945+10,575*25,946 +14,436*1,871+0,835*7,057	335,05	Repr.	3,050	3,05
Nadzemné	2	14,275*1,945+10,575*25,946 +14,436*1,871+0,835*7,057	335,05	Repr.	3,050	3,05

Priemerná zastavaná plocha: (301,39 + 335,05 + 335,05) / 3 = 323,83 m^2
Priemerná výška podlaží: (301,39 * 2,751 + 335,05 * 3,05 + 335,05 * 3,05) / (301,39 + 335,05 + 335,05) = 2,96 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 323,83) = 0,9941
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,96) = 1,0095

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,94
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,84
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,92
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,94
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,97
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,96
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	5,94
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,97
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,95
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,94
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,97
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,97
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,97
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,99
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,95
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vybavenie kuchýň	-	-	1,00	0,99
	Spolu	**100,00**		**101,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 101,00 / 100 = 1,0100
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 98,59 €/m^3 * 3,043 * 1,0100 * 0,9941 * 1,0095 * 0,939 * 0,95

VH = 271,2575 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
DOM/ADM.BUDOVA/ na parcele číslo 1310/7	1958	64	56	120	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	271,2575 €/m^3 * 3299,76 m^3	895 084,65
Technická hodnota	46,67 % z 895 084,65 €	417 736,01

2.1.2 Stavba: VODOJEM na parcele číslo 1310/6

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/6

Technické riešenie:
Základy - základové pásy.
Zvislé konštrukcie - murovaná stenová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – železobetónová stropná konštrukcia
Strešná krytina asfaltové pásy, klampiarske konštrukcie - plechové.
Úpravy vnútorných povrchov – vápennocementová omietka
Úpravy vonkajších povrchov – vápennocementová omietka
Podlahy - cementový poter.
Výplne otvorov – dvere plechové ,

Vnútorné rozvody
- studenej vody,
- svetelnej a motorickej elektriny,

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1977 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 39 budovy vodného hospodárstva - ostatné
KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
4,226*4,176*0,300	5,29
Vrchná stavba	
4,226*4,176*3,027	53,42
Zastrešenie	
4,226*4,176*0,350/2	3,09
Obstavaný priestor stavby celkom	**61,80**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 293 / 30,1260 = 76,11 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	4,226*4,176	17,65	Repr.	3,027	3,027

Priemerná zastavaná plocha: (17,65) / 1 = 17,65 m^2
Priemerná výška podlaží: (17,65 * 3,027) / (17,65) = 3,03 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 17,65) = 2,2798
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,03) = 0,9931

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	11,24
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	26,97
3	Stropy	13,00	1,00	13,00	14,61
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,74
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,25
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,37
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,37
12	Vráta	1,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,49
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,37
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,87
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,37
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,37
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,20	1,00	1,12
	Spolu	**100,00**		**89,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 89,00 / 100 = 0,8900
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m^3]
VH = 76,11 €/m^3 * 3,043 * 0,8900 * 2,2798 * 0,9931 * 0,939 * 0,95

VH = 416,3059 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
VODOJEM na parcele číslo 1310/6	1977	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	416,3059 €/m^3 * 61,80 m^3	25 727,70
Technická hodnota	25,00 % z 25 727,70 €	6 431,93

2.1.3 Stavba: LABORATORIUM na parcele číslo 1310/8

POPIS OBJEKTU

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/8

Technické riešenie:
Základy - základové pásy.
Zvislé konštrukcie - murovaná stenová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – železobetónová stropná konštrukcia
Strešná krytina a klampiarske konštrukcie - plechové.
Úpravy vnútorných povrchov – vápennocementová omietka
Úpravy vonkajších povrchov – vápennocementová omietka
Podlahy - keramické dlažby a cementový poter.
Výplne otvorov – dvere drevené hladké ,
- okná drevené
Vnútorné rozvody
- studenej vody a teplej vody,
- kanalizácie s napojením na vnútroareálový rozvod,
- svetelnej elektriny,

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1977 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 48 budovy pre vedu a výskum, budovy laboratórií
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
6,401*22,519*0,40	57,66
Vrchná stavba	

6,401*22,519*3,07	442,52
Zastrešenie	
6,401*22,519*1,115/2	80,36
Obstavaný priestor stavby celkom	**580,54**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 970 / 30,1260 = 98,59 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,401*22,519	144,14	Repr.	3,07	3,07

Priemerná zastavaná plocha: (144,14) / 1 = 144,14 m^2
Priemerná výška podlaží: (144,14 * 3,07) / (144,14) = 3,07 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 144,14) = 1,0865
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,07) = 0,9840

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

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

25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	**100,00**		**100,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 100,00 / 100 = 1,0000
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 98,59 €/m^3 * 3,043 * 1,0000 * 1,0865 * 0,9840 * 0,939 * 0,95

VH = 286,1204 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/8	1977	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	286,1204 €/m^3 * 580,54 m^3	166 104,34
Technická hodnota	43,75 % z 166 104,34 €	72 670,65

2.1.4 Stavba: DOM/GARAZ/ na parcele číslo 1310/17

POPIS OBJEKTU

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/17

Technické riešenie:
Základy - základové pásy.
Zvislé konštrukcie - murovaná stenová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – železobetónová stropná konštrukcia
Strešná krytina plechová v kombinácii s pochôdznou štrkovou vrstvou, klampiarske konštrukcie - plechové.
Úpravy vnútorných povrchov – vápennocementová omietka
Úpravy vonkajších povrchov – vápennocementová omietka
Podlahy - keramické dlažby, lino, cementový poter.
Výplne otvorov – dvere drevené hladké ,
- okná plastové
Vnútorné rozvody
- studenej vody a teplej vody,
- kanalizácie s napojením na vnútroareálový rozvod,
- svetelnej a motorickej elektriny,
vykurovania – liatinové vykurovacie telesá,

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1958 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie,opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
10,120*7,631*0,40	30,89
7,145*8,545*0,40	24,42
Vrchná stavba	
10,120*7,631*2,850	220,09
7,145*8,545*2,850	174,00
Zastrešenie	
10,120*7,631*0,420	32,43
7,145*8,545*0,420	25,64
Obstavaný priestor stavby celkom	**507,47**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,120*7,631+7,145*8,545	138,28	Repr.	2,850	2,85

Priemerná zastavaná plocha: (138,28) / 1 = 138,28 m^2
Priemerná výška podlaží: (138,28 * 2,85) / (138,28) = 2,85 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 138,28) = 1,0936
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,85) = 1,0368

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,22
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	26,56
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,24
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,12
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,04
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,06
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,04
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,04

12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,06
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,06
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,06
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,14
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,04
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,04
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,04
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,12
	Spolu	**100,00**		**98,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 98,00 / 100 = 0,9800
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 70,67 €/m^3 * 3,043 * 0,9800 * 1,0936 * 1,0368 * 0,939 * 0,95
VH = 213,1600 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
DOM/GARAZ/ na parcele číslo 1310/17	1974	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	213,1600 €/m^3 * 507,47 m^3	108 172,31
Technická hodnota	40,00 % z 108 172,31 €	43 268,92

2.1.5 Stavba: SOC.ZARIADENIE na parcele číslo 1310/16

POPIS OBJEKTU

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/16

Technické riešenie:
Základy - základové pásy.
Zvislé konštrukcie - murovaná stenová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – železobetónová stropná konštrukcia

Strešná krytina povlaková a klampiarske konštrukcie - plechové.
Úpravy vnútorných povrchov – vápennocementová omietka
Úpravy vonkajších povrchov – vápennocementová omietka
Podlahy - keramické dlažby, cementový poter.
Výplne otvorov – dvere drevené hladké ,
- okná plastové
Vnútorné rozvody
- studenej vody a teplej vody,
- kanalizácie s napojením na vnútroareálový rozvod,
- svetelnej a motorickej elektriny,
vykurovania – liatinové vykurovacie telesá,

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1974 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 21 budovy sociálnych a hygienických zariadení
KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
19,631*8,545*0,40	67,10
Vrchná stavba	
19,631*8,545*3,750	629,05
Zastrešenie	
19,631*8,545*0,40	67,10
Obstavaný priestor stavby celkom	**763,25**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 630 / 30,1260 = 87,30 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,120*7,631	77,23	Repr.	2,850	2,85

Priemerná zastavaná plocha: (77,23) / 1 = 77,23 m^2
Priemerná výška podlaží: (77,23 * 2,85) / (77,23) = 2,85 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 77,23) = 1,2308
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,85) = 1,0368

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				

1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,69
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	24,16
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	13,19
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,49
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,20
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,30
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,30
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,20
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,30
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,49
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,20
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,49
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,30
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,30
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,40
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	1,00	3,00	3,30
	Spolu	**100,00**		**91,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 91,00 / 100 = 0,9100
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 87,30 €/m^3 * 3,043 * 0,9100 * 1,2308 * 1,0368 * 0,939 * 0,95

VH = 275,1879 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SOC.ZARIADENIE na parcele číslo 1310/16	1974	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	275,1879 €/m^3 * 763,25 m^3	210 037,16
Technická hodnota	40,00 % z 210 037,16 €	84 014,86

2.1.6 Stavba: DIELNE na parcele číslo 1310/15

POPIS OBJEKTU

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/15

Technické riešenie:
Základy – základové pásy.
Zvislé konštrukcie - murovaná stenová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – železobetónová stropná konštrukcia
Strešná krytina plechová v kombinácii s povlakovou, klampiarske konštrukcie - plechové.
Úpravy vnútorných povrchov – vápennocementová omietka
Úpravy vonkajších povrchov – vápennocementová omietka
Podlahy -, cementový poter.
Výplne otvorov – dvere drevené hladké ,
- okná plastové
Vnútorné rozvody
- studenej vody a teplej vody,
- kanalizácie s napojením na vnútroareálový rozvod,
- svetelnej a motorickej elektriny,
- plynový rozvod do kotolne
vykurovania – liatinové vykurovacie telesá,

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1974 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie,opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
51,747*10,753*0,40	222,57
55,543*6,32*0,40	140,41
Vrchná stavba	
51,747*10,753*5,040	2 804,43
55,543*6,32*6,617	2 322,78
Zastrešenie	
51,747*10,753*1,285/2	357,51
55,543*6,32*1,350/2	236,95
Obstavaný priestor stavby celkom	**6 084,65**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	51,747*10,753+55,543*6,32	907,47	Repr.	(51,747*10,753*5,040+55,543*6,32*3,050)/907,47	4,2702
Nadzemné	2	55,543*6,32	351,03	Repr.	3,050	3,05

Priemerná zastavaná plocha: (907,47 + 351,03) / 2 = 629,25 m²
Priemerná výška podlaží: (907,47 * 4,2702 + 351,03 * 3,05) / (907,47 + 351,03) = 3,93 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 629,25) = 0,9581
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,93) = 0,8344

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	10,89
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	25,75
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	11,88
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,94
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,98
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	2,97
13	Okná	3,00	1,00	3,00	2,97
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,97
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	0,99
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	6,93
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	0,99
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	1,98
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,94
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vnútorný plynovod	-	-	1,00	0,99
	Spolu	**100,00**		**101,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 101,00 / 100 = 1,0100
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 70,67 €/m^3 * 3,043 * 1,0100 * 0,9581 * 0,8344 * 0,939 * 0,95

VH = 154,8933 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
DIELNE na parcele číslo 1310/15	1974	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	154,8933 €/m^3 * 6084,65 m^3	942 471,52
Technická hodnota	40,00 % z 942 471,52 €	376 988,61

2.1.7 Stavba: KOLNA na parcele číslo 1310/14

POPIS OBJEKTU

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/14

Technické riešenie:
Základy - základové pätky
Zvislé konštrukcie - oceľová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – oceľová konštrukcia
Strešná krytina a klampiarske konštrukcie - plechové.
Podlahy - cementový poter.
Výplne otvorov – dvere drevené hladké ,
- okná plastové
Vnútorné rozvody
- svetelnej a motorickej elektriny,

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1986 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 69 budovy pre garážovanie,opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
24,237*8,764*0,40	84,97
Vrchná stavba	

24,237*8,764*3,580	760,44
Zastrešenie	
24,237*8,764*1,325/2	140,72
Obstavaný priestor stavby celkom	**986,13**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 129 / 30,1260 = 70,67 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,032 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,237*8,764	212,41	Repr.	3,580	3,58

Priemerná zastavaná plocha: (212,41) / 1 = 212,41 m^2
Priemerná výška podlaží: (212,41 * 3,58) / (212,41) = 3,58 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 212,41) = 1,0330
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,58) = 0,8866

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

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

25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,00
	Spolu	**100,00**		**100,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 100,00 / 100 = 1,0000
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 70,67 €/m^3 * 3,043 * 1,0000 * 1,0330 * 0,8866 * 1,032 * 0,95

VH = 193,0938 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
KOLNA na parcele číslo 1310/14	1986	36	44	80	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	193,0938 €/m^3 * 986,13 m^3	190 415,59
Technická hodnota	55,00 % z 190 415,59 €	104 728,57

2.1.8 Stavba: SKLAD NÁRADIA

POPIS OBJEKTU

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/1

Technické riešenie:
Základy - základové pásy.
Zvislé konštrukcie - murovaná stenová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – železobetónová stropná konštrukcia
Strešná krytina asfaltové pásy a klampiarske konštrukcie - plechové.
Úpravy vnútorných povrchov – vápennocementová omietka
Úpravy vonkajších povrchov – vápennocementová omietka
Podlahy - cementový poter.
Výplne otvorov – dvere drevené hladké ,
- okná plastové
Vnútorné rozvody
- studenej vody a teplej vody,
- kanalizácie s napojením na vnútroareálový rozvod,
- svetelnej elektriny,

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1977 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
8,926*9,056*0,40	32,33
Vrchná stavba	
8,926*9,056*4,850	392,04
Zastrešenie	
8,926*9,056*1,210/2	48,90
Obstavaný priestor stavby celkom	**473,27**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,926*9,056	80,83	Repr.	4,85	4,85

Priemerná zastavaná plocha: (80,83) / 1 = 80,83 m²
Priemerná výška podlaží: (80,83 * 4,85) / (80,83) = 4,85 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 80,83) = 1,2169
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,85) = 0,7330

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	12,87
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	29,71
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	13,86
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,93
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,97
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,98
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	2,97
13	Okná	3,00	1,00	3,00	2,97

14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,97
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,94
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,95
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vnútorný plynovod	-	-	1,00	0,99
	Spolu	**100,00**		**101,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 101,00 / 100 = 1,0100
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 68,21 €/m^3 * 3,043 * 1,0100 * 1,2169 * 0,7330 * 0,939 * 0,95
VH = 166,8090 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SKLAD NÁRADIA	1977	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	166,8090 €/m^3 * 473,27 m^3	78 945,70
Technická hodnota	43,75 % z 78 945,70 €	34 538,74

2.1.9 Stavba: LABORATORIUM na parcele číslo 1310/12

POPIS OBJEKTU

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/12

Technické riešenie:
Základy - základové pásy.
Zvislé konštrukcie - murovaná stenová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – železobetónová stropná konštrukcia
Strešná krytina povlaková a klampiarske konštrukcie - plechové.

Úpravy vnútorných povrchov – vápennocementová omietka
Úpravy vonkajších povrchov – vápennocementová omietka
Podlahy - keramické dlažby, cementový poter.
Výplne otvorov – dvere drevené hladké ,
- okná plastové
Vnútorné rozvody
- studenej vody a teplej vody,
- kanalizácie s napojením na vnútroareálový rozvod,
- svetelnej a motorickej elektriny,
vykurovania – liatinové vykurovacie telesá,

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1977 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 48 budovy pre vedu a výskum, budovy laboratórií
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
13,520*12,103*0,40	65,45
Vrchná stavba	
13,520*12,103*3,158	516,75
Zastrešenie	
13,520*12,103*0,720/2	58,91
Obstavaný priestor stavby celkom	**641,11**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 970 / 30,1260 = 98,59 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,520*12,103	163,63	Repr.	3,158	3,158

Priemerná zastavaná plocha: (163,63) / 1 = 163,63 m^2
Priemerná výška podlaží: (163,63 * 3,158) / (163,63) = 3,16 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 163,63) = 1,0667
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,16) = 0,9646

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,00

2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,00
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	**100,00**		**100,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 100,00 / 100 = 1,0000
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 98,59 €/m^3 * 3,043 * 1,0000 * 1,0667 * 0,9646 * 0,939 * 0,95

VH = 275,3681 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/12	1977	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	275,3681 €/m^3 * 641,11 m^3	176 541,24
Technická hodnota	43,75 % z 176 541,24 €	77 236,79

2.1.10 Stavba: SKLENIK

POPIS OBJEKTU

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/1 a 1310/11

Technické riešenie:
Základy - základové pätky a pásy
Zvislé konštrukcie - kovová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – oceľové nosníky
Strešná krytina kombinácia presklenej strechy s plechovou a klampiarske konštrukcie - plechové.
Úpravy vnútorných povrchov – vápennocementová omietka
Úpravy vonkajších povrchov – vápennocementová omietka
Podlahy - keramické dlažby, lino, cementový poter.
Výplne otvorov – dvere hliníkové,
- okná hliníkové
Vnútorné rozvody
- studenej vody a teplej vody,
- kanalizácie s napojením na vnútroareálový rozvod,
- svetelnej a motorickej elektriny,
- plynový rozvod do kotolne

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 2005 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 48 budovy pre vedu a výskum, budovy laboratórií
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
24,944*16,272*0,60	243,53
Vrchná stavba	
24,944*16,272*3,64	1 477,44
Zastrešenie	
24,944*16,272*3,200/2	649,42
Obstavaný priestor stavby celkom	**2 370,39**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 970 / 30,1260 = 98,59 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,032 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	24,944*16,272	405,89	Repr.	3,64	3,64

Priemerná zastavaná plocha: (405,89) / 1 = 405,89 m^2
Priemerná výška podlaží: (405,89 * 3,64) / (405,89) = 3,64 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 405,89) = 0,9791
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,64) = 0,8769

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,22
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	14,75
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,96
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,22
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,61
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	3,48
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,74
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,61
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,48
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	5,22
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,61
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,35
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,22
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,61
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,61
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,61
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,87
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	4,35
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vzduchotechnika	-	-	15,00	13,04
	Spolu	**100,00**		**115,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 115,00 / 100 = 1,1500
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 98,59 €/m^3 * 3,043 * 1,1500 * 0,9791 * 0,8769 * 1,032 * 0,95

VH = 290,4110 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SKLENIK	2005	17	63	80	21,25	78,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	290,4110 €/m^3 * 2370,39 m^3	688 387,33
Technická hodnota	78,75 % z 688 387,33 €	542 105,02

2.1.11 Stavba: LABORATORIUM na parcele číslo 1310/11

POPIS OBJEKTU

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/11

Technické riešenie:
Základy - základové pásy.
Zvislé konštrukcie - murovaná stenová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – železobetónová stropná konštrukcia
Strešná krytina povlaková, klampiarske konštrukcie - plechové.
Úpravy vnútorných povrchov – vápennocementová omietka
Úpravy vonkajších povrchov – vápennocementová omietka
Podlahy - keramické dlažby, lino, cementový poter.
Výplne otvorov – dvere drevené hladké ,
- okná plastové
Vnútorné rozvody
- studenej vody a teplej vody,
- kanalizácie s napojením na vnútroareálový rozvod,
- svetelnej a motorickej elektriny,
- plynový rozvod do kotolne
vykurovania – liatinové vykurovacie telesá,

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1977 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 48 budovy pre vedu a výskum, budovy laboratórií
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
18,241*(11,042+6,003)*0,60	186,55

Vrchná stavba	
18,241*(11,042+6,003)*6,625	2 059,83
Zastrešenie	
18,241*(11,042+6,003)*0,60	186,55
Obstavaný priestor stavby celkom	**2 432,93**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 970 / 30,1260 = 98,59 €/m^3
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m^2]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	18,241*(11,042+6,003)	310,92	Repr.	3,200	3,2
Nadzemné	2	18,241*(11,042+6,003)	310,92	Repr.	3,200	3,2

Priemerná zastavaná plocha: (310,92 + 310,92) / 2 = 310,92 m^2
Priemerná výška podlaží: (310,92 * 3,2 + 310,92 * 3,2) / (310,92 + 310,92) = 3,20 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 310,92) = 0,9972
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

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

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,00
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,00
	Spolu	**100,00**		**100,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 100,00 / 100 = 1,0000
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 98,59 €/m^3 * 3,043 * 1,0000 * 0,9972 * 0,9563 * 0,939 * 0,95

VH = 255,2116 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/11	1977	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	255,2116 €/m^3 * 2432,93 m^3	620 911,96
Technická hodnota	43,75 % z 620 911,96 €	271 648,98

2.1.12 Stavba: BUDOVA/POH.HMOTY/ na parcele číslo 1310/9

POPIS OBJEKTU

Umiestnenie objektu:
Hodnotená stavba sa nachádza v areáli UKSUP v katastrálnom území Valaliky, mimo zastavaného územia obce Valaliky. Stavba je umiestnená na pozemku parcela číslo 1310/9

Technické riešenie:
Základy - základové pásy.
Zvislé konštrukcie - murovaná stenová konštrukcia.
Vodorovné konštrukcie – železobetónová stropná konštrukcia
Klampiarske konštrukcie - plechové.
Úpravy vnútorných povrchov – vápennocementová omietka
Úpravy vonkajších povrchov – vápennocementová omietka
Podlahy - cementový poter.
Výplne otvorov – dvere oceľové

Vnútorné rozvody
- svetelnej a motorickej elektriny,

Začiatok užívania objektu stanovujem na rok 1974 na základe získaných informácií (evidencia majetku) na miestnom šetrení. Životnosť vzhľadom na konštrukčné riešenie, zrealizované rekonštrukcie a stav v dobe obhliadky stanovujem znaleckým odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 14 budovy spotrebného priemyslu
KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
92,00*0,30	27,60
Vrchná stavba	
92,00*2,30	211,60
Zastrešenie	
92,00*0,50	46,00
Obstavaný priestor stavby celkom	**285,20**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 156 / 30,1260 = 71,57 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	92,00	92	Repr.	2,30	2,3

Priemerná zastavaná plocha: (92) / 1 = 92,00 m²
Priemerná výška podlaží: (92 * 2,3) / (92) = 2,30 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 92) = 1,1809
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,3) = 1,2130

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,08
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	21,22
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,11
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,06
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,03
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,01
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05

14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,03
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,04
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,06
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,02
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,02
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,03
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,05
	Spolu	**100,00**		**99,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 99,00 / 100 = 0,9900
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M [€/m^3]
VH = 71,57 €/m^3 * 3,043 * 0,9900 * 1,1809 * 1,2130 * 0,939 * 0,95

VH = 275,5061 €/m^3

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
BUDOVA/POH.HMOTY/ na parcele číslo 1310/9	1974	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	275,5061 €/m^3 * 285,20 m^3	78 574,34
Technická hodnota	40,00 % z 78 574,34 €	31 429,74

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Oplotenie pozemku

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	839,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	1 678,00m^2	380	12,61 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 205,00*2+210,00+155,00+32,00*2 = 839,00 m
Pohľadová plocha výplne: 839*2,0 = 1678,00 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie pozemku	1977	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(839,00m * 5,64 €/m + 1 678,00m^2 * 12,61 €/m^2 + 2ks * 249,12 €/ks + 2ks * 129,12 €/ks) * 3,043 * 0,95	77 035,43
Technická hodnota	25,00 % z 77 035,43 €	19 258,86

2.2.2 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 630/30,1260 = 20,91 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 4500 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1980	42	38	80	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4500 m^2 ZP * 20,91 €/m2 ZP * 3,043 * 0,95	272 014,53
Technická hodnota	47,50 % z 272 014,53 €	129 206,90

2.2.3 Vonkajšia úprava: TRAFOSTANICA

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.4. Trafostanice
Položka: 7.4.d) trafostanica murovaná CLASIC

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1050000/30,1260 = 34853,61 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
TRAFOSTANICA	1977	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 34853,61 €/Ks * 3,043 * 0,95	100 756,56
Technická hodnota	25,00 % z 100 756,56 €	25 189,14

2.2.4 Vonkajšia úprava: Požiarna nádrž

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3070/30,1260 = 101,91 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 14,702*17,140*3,50 = 881,97 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Požiarna nádrž	1977	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	881,97 m^3 OP * 101,91 €/m3 OP * 3,043 * 0,95	259 834,12
Technická hodnota	43,75 % z 259 834,12 €	113 677,43

2.2.5 Vonkajšia úprava: VAHA na parcele číslo 1310/10

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mostové a cestné váhy
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 32. Mostové a cestné váhy
Bod: 32.1. Mostové a cestné váhy (JKSO 814 37) - bez technológie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2580/30,1260 = 85,64 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 3,785*12,036*3,05 = 138,95 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
VAHA na parcele číslo 1310/10	1977	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	138,95 m^3 OP * 85,64 €/m3 OP * 3,043 * 0,95	34 400,18
Technická hodnota	25,00 % z 34 400,18 €	8 600,05

2.2.6 Vonkajšia úprava: Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 7,50*7,00*2,63 = 138,08 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1974	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	138,08 m^3 OP * 107,88 €/m3 OP * 3,043 * 0,95	43 062,31
Technická hodnota	40,00 % z 43 062,31 €	17 224,92

2.3 INÉ STAVBY

Východiskové hodnoty jednotlivý stavieb boli prevzaté z účtovníctva ako aj začiatky užívania jednotlivých objektov.

2.3.1 Iná stavba: Nakladacia rampa

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 2 652,79 €/Kus
Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nakladacia rampa	1977	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2652,79 €/Kus * 1Kus * 3,043 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1	7 668,82
Technická hodnota	43,75 % z 7 668,82 €	3 355,11

2.3.2 Iná stavba: Studna

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 982,74 €/Kus
Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studna	1977	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	982,74 €/Kus * 1Kus * 3,043 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1	2 840,95
Technická hodnota	25,00 % z 2 840,95 €	710,24

2.3.3 Iná stavba: Meliorácie

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 1 726,58 €/Kus
Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Meliorácie	1968	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1726,58 €/Kus * 1Kus * 3,043 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1	4 991,28
Technická hodnota	32,50 % z 4 991,28 €	1 622,17

2.3.4 Iná stavba: Vodovodná prípojka

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 918,44 €/Kus
Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1974	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	918,44 €/Kus * 1Kus * 3,043 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1	2 655,07
Technická hodnota	20,00 % z 2 655,07 €	531,01

2.3.5 Iná stavba: Kanal. pripojka - zumpa

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 1 267,81 €/Kus
Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanal. pripojka - zumpa	1974	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1267,81 €/Kus * 1Kus * 3,043 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1	3 665,05
Technická hodnota	40,00 % z 3 665,05 €	1 466,02

2.3.6 Iná stavba: Kanalizacie

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 8 408,29 €/Kus
Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$

Koeficient výšky podlažia: k_{VP} = 1
Koeficient konštrukcie: k_K = 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizacie	1977	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8408,29 €/Kus * 1Kus * 3,043 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1	24 307,11
Technická hodnota	43,75 % z 24 307,11 €	10 634,36

2.3.7 Iná stavba: Verejne osvetlenie

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 1 280,62 €/Kus
Koeficient vybavenosti: k_V = 1
Koeficient zastavanej plochy: k_{ZP} = 1
Koeficient výšky podlažia: k_{VP} = 1
Koeficient konštrukcie: k_K = 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Verejne osvetlenie	1977	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1280,62 €/Kus * 1Kus * 3,043 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1	3 702,08
Technická hodnota	10,00 % z 3 702,08 €	370,21

2.3.8 Iná stavba: Vodovod. prípojka

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 274,81 €/Kus
Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovod. prípojka	1977	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	274,81 €/Kus * 1Kus * 3,043 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1	794,43
Technická hodnota	25,00 % z 794,43 €	198,61

2.3.9 Iná stavba: Odvodnovaci rigol

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 11 407,82 €/Kus
Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Odvodnovaci rigol	1982	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11407,82 €/Kus * 1Kus * 3,043 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1	32 978,30
Technická hodnota	50,00 % z 32 978,30 €	16 489,15

2.3.10 Iná stavba: Cistiaren odp. vod

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 20 334,63 €/Kus
Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 1,681$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Cistiaren odp. vod	2005	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20334,63 €/Kus * 1Kus * 1,681 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1	32 473,39
Technická hodnota	71,67 % z 32 473,39 €	23 273,68

2.3.11 Iná stavba: Arealovy rozvod vody

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 27 856,64 €/Kus
Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 1,681$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Arealovy rozvod vody	2005	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	27856,64 €/Kus * 1Kus * 1,681 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 1	44 485,66
Technická hodnota	71,67 % z 44 485,66 €	31 882,87

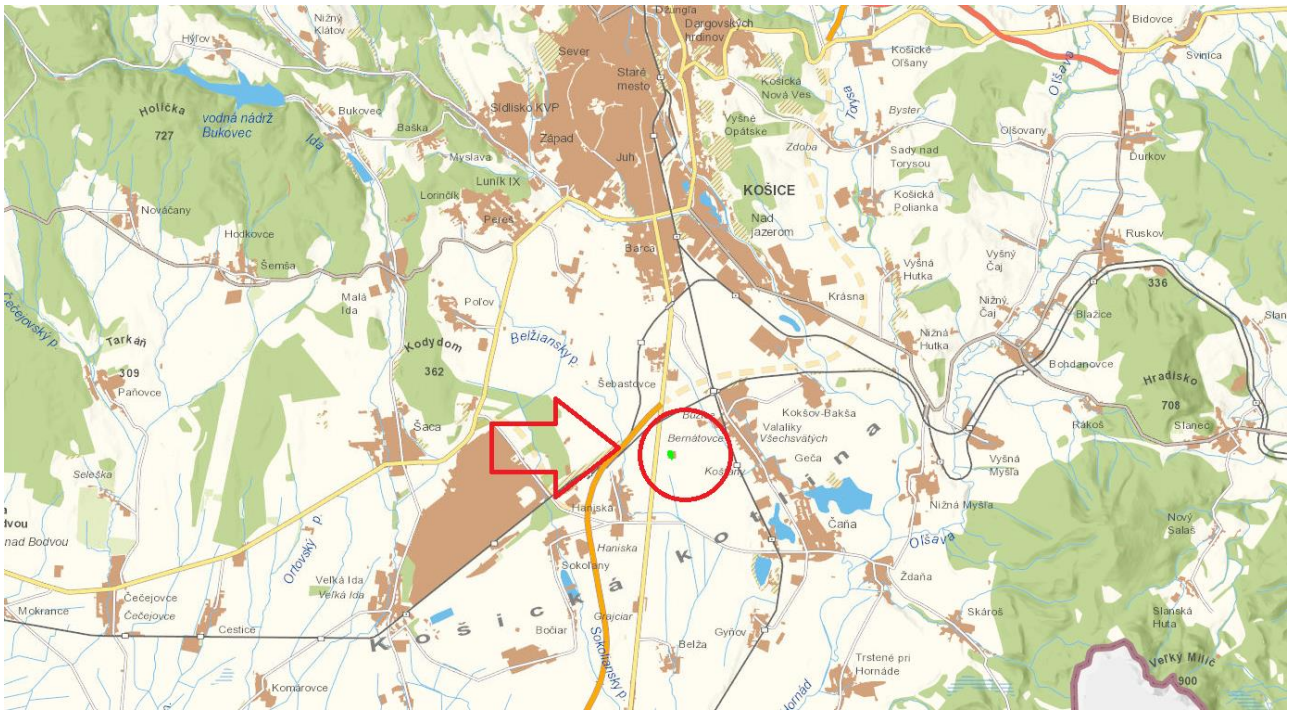
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

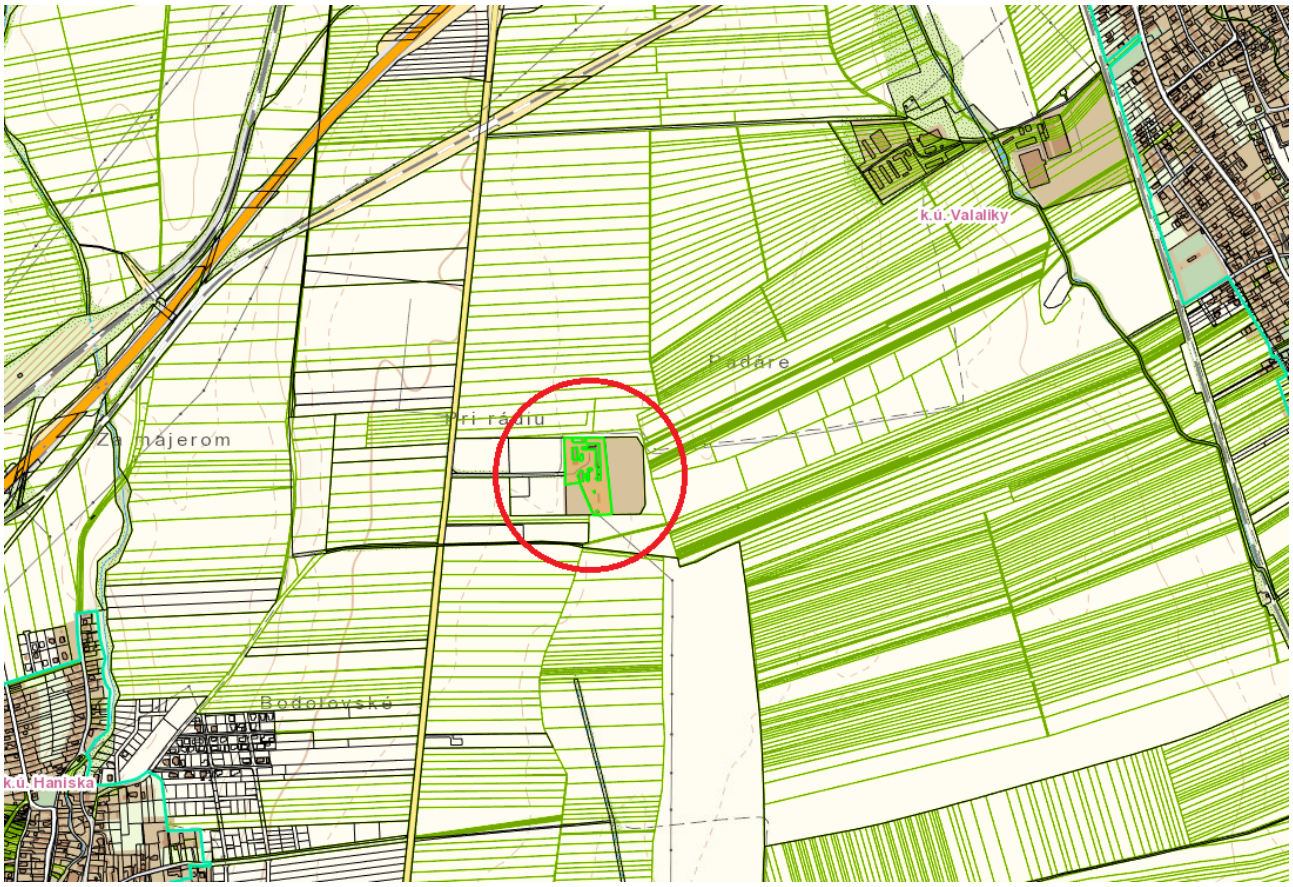
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
DOM/ADM.BUDOVA/ na parcele číslo 1310/7	895 084,65	417 736,01
VODOJEM na parcele číslo 1310/6	25 727,70	6 431,93
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/8	166 104,34	72 670,65
DOM/GARAZ/ na parcele číslo 1310/17	108 172,31	43 268,92
SOC.ZARIADENIE na parcele číslo 1310/16	210 037,16	84 014,86
DIELNE na parcele číslo 1310/15	942 471,52	376 988,61
KOLNA na parcele číslo 1310/14	190 415,59	104 728,57
SKLAD NÁRADIA	78 945,70	34 538,74
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/12	176 541,24	77 236,79
SKLENIK	688 387,33	542 105,02
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/11	620 911,96	271 648,98
BUDOVA/POH.HMOTY/ na parcele číslo 1310/9	78 574,34	31 429,74
Oplotenie pozemku	77 035,43	19 258,86
Spevnené plochy	272 014,53	129 206,90
TRAFOSTANICA	100 756,56	25 189,14
Požiarna nádrž	259 834,12	113 677,43
VAHA na parcele číslo 1310/10	34 400,18	8 600,05
Žumpa	43 062,31	17 224,92
Nakladacia rampa	7 668,82	3 355,11
Studna	2 840,95	710,24
Meliorácie	4 991,28	1 622,17
Vodovodná prípojka	2 655,07	531,01
Kanal. pripojka - zumpa	3 665,05	1 466,02
Kanalizacie	24 307,11	10 634,36
Verejne osvetlenie	3 702,08	370,21
Vodovod. prípojka	794,43	198,61
Odvodnovaci rigol	32 978,30	16 489,15
Cistiaren odp. vod	32 473,39	23 273,68
Arealovy rozvod vody	44 485,66	31 882,87
Celkom:	**5 129 039,11**	**2 466 489,55**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Obec Valaliky sa nachádza juhovýchodne od Košíc, približne 8 km od centra Košíc. Katastrálne územie vzniklo zlúčením katastrálnych území štyroch obcí: Bernátovce, Buzice, Všechsvätých, Košťany. Pozemky sú prevažne využívané ako poľnohospodárske. Prvá časť strategického územia v k.ú. Valaliky je na východe ohraničená železničnou traťou č. 419 Košice – Valaliky – Čaňa – hranica Maďarskej republiky, z južnej strany hranicou katastrálneho územia Geča, zo západnej strany hranicou s katastrálnym územím Haniska, Zo severu nie je v súčasnosti prirodzená hranica. Pozemky pre strategické územie sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v priemyselnej a poľnohospodárskej zóne obce Valaliky, pri zastavanom území krajského mesta Valaliky.
Nehnuteľnosti sú situované na rovinatom teréne. Na mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, sekundárny rozvod elektrickej energie a plynovodnú sieť. Nehnuteľnosť je priamo prístupná pre automobilovú dopravu. Autobusová zástavka na hlavnej ceste je vo vzdialenosti do 300 m. Nehnuteľnosť je situovaná na pozemku, ktorý je súčasťou extravilánu obce. Životné prostredie v mieste je ovplyvňované prachom a hlukom z malej priemyselnej a poľnohospodárskej prevádzky.
V meste Košice je krajský úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby. Pracovné príležitosti sú čiastočná vo Valalikoch, zväčša však v krajskom meste Košice. Obec Valaliky je prístupná pre automobilovú a železničnú dopravu. Obec Valaliky je výhodne situovaná pri Košiciach.





b) Analýza využitia nehnuteľností:
Nehnuteľnosti boli v dobe obhliadky využívané v súlade nim určenom nie je predpoklad iného využitia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
V dobe obhliadky neboli známe žiadne.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,65. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200 % (trieda I.) do – 90 % (trieda V.). Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,358	13	4,65
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,358	30	10,74
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	8	10,40
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,300	7	9,10
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%	I.	1,950	6	11,70
6	**Typ nehnuteľnosti** veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,950	10	19,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,650	9	5,85
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** malá hustota obyvateľstva	I.	1,950	6	11,70
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,650	7	4,55
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, alebo autobus	IV.	0,358	7	2,51
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,358	10	3,58

14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,065	8	0,52
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,358	7	2,51
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,358	4	1,43
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,650	20	13,00
	Spolu			**180**	**143,59**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 143,59/ 180	0,798
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 2 466 489,55 € * 0,798	**1 968 258,66 €**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavieb vedených liste vlastníctva č. 1574, vrátane príslušenstva k týmto stavbám, k.ú. Valaliky, okres Košice okolie.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 19.07.2022, 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 pohnútkou.

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

a) Rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
DOM/ADM.BUDOVA/ na parcele číslo 1310/7	333 353,34
VODOJEM na parcele číslo 1310/6	5 132,68
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/8	57 991,18
DOM/GARAZ/ na parcele číslo 1310/17	34 528,60
SOC.ZARIADENIE na parcele číslo 1310/16	67 043,86
DIELNE na parcele číslo 1310/15	300 836,91
KOLNA na parcele číslo 1310/14	83 573,40
SKLAD NÁRADIA	27 561,91
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/12	61 634,96
SKLENIK	432 599,81
LABORATORIUM na parcele číslo 1310/11	216 775,89
BUDOVA/POH.HMOTY/ na parcele číslo 1310/9	25 080,93
Oplotenie pozemku	15 368,57
Spevnené plochy	103 107,11
TRAFOSTANICA	20 100,93
Požiarna nádrž	90 714,59
VAHA na parcele číslo 1310/10	6 862,84
Žumpa	13 745,49
Nakladacia rampa	2 677,38
Studna	566,77
Meliorácie	1 294,49
Vodovodná prípojka	423,75
Kanal. pripojka - zumpa	1 169,88
Kanalizacie	8 486,22
Verejne osvetlenie	295,43
Vodovod. prípojka	158,49
Odvodnovaci rigol	13 158,34

Cistiaren odp. vod	18 572,40
Arealovy rozvod vody	25 442,53
Všeobecná hodnota celkom	**1 968 258,66**

b) Súčet VŠH so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota celkom	**1 968 258,66**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**1 970 000,00**

slovom: Jedenmilióndeväťstosedemdesiattisíc Eur

Znalecký posudok vypracovala znalecká organizácia ZNALCI, s.r.o. pod vedením konateľa spoločnosti Ing. Petra Dubovca. Vysvetlenie a doplnenie je oprávnený podať Ing. Peter Dubovec.

V Likavke dňa 11. augusta 2022

Ing. Peter Dubovec

Osoba zodpovedná za výkon
znaleckej činnosti

ZNALCI s.r.o.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- Výpis z listu vlastníctva č. 1574, k.ú. Valaliky vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Valaliky vytvorená cez katastrálny portál
- Zoznam majetku
- Užívacie povolenie na Skleník
- Pôdorys, rezy nehnuteľnosťou
- Fotodokumentácia

Prílohy znaleckého posudku na CD:

- Fotodokumentácia

VALALIKY INDUSTRIAL PARK

Odberateľ :
Valaliky Industrial Park, s. r. o.

Mlynské nivy 44/a
82715 Bratislava - mestská časť Ružinov
SLOVENSKO
IČO: **54485053** DIČ: **212168163**
IČ DPH: **SK212168163**
OS BA I., vložka č.: 159129/B

Banka :
SWIFT :

Vyhotovil : (Nedefinované)

Dátum vyhotovenia : 20.6.2022
Dátum predp.dodania : 15.7.2022
Dátum dodania :
Forma úhrady : Prevodný príkaz
Spôsob dopravy :
Dod. a plat. podmienky :

Odoslaná objednávka číslo : 20220006

Poštová adresa:

ZNALCI s. r. o.
Hollého 552
034 95 Likavka

Číslo účtu : **(Nedefinovaný)**		
IBAN :		
Suma k úhrade :		
Variabilný symbol	Konštantný symbol	Špecifický symbol
20220006		

V zmysle Vašej cenovej ponuky si u Vás objednávame vypracovanie znlaeckých posudkov na určenie VŠH stavieb nachádzajúcich v Strategickom území Valaliky:

P.č.	Kód položky	Popis	DPH %	Množstvo	MJ	Cena za j. bez DPH	Spolu bez DPH
1		znalecký posudok č.1	20	1,00			
2		znalecký posudok č.2	20	1,00			
3		znalecký posudok č.3	20	1,00			
4		znalecký posudok č.4	20	1,00			
5		znalecký posudok č.5	20	1,00			

Základ pre DPH 20 % :
DPH 20 % :

Celková suma s DPH
Celková suma: EUR

VALALIKY INDUSTRIAL PARK ①
Valaliky Industrial Park, s. r. o.
Sídlo: Mlynské Nivy 44/a, 827 15 Bratislava
Prevádzka: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava
IČO: 54 435 053 IČ DPH: SK2121681639

Podpis a pečiatka **Prevzal**

Vytvorené v programe OMEGA - podvojné účtovníctvo a legislatíva bez starostí. © KROS a.s., www.kros.sk/omega

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 806	Košice - okolie	Dátum vyhotovenia	:	10.8.2022
Obec	: 522139	Valaliky	Čas vyhotovenia	:	18:32:19
Katastrálne územie	: 866725	Valaliky	Údaje platné k	:	9.8.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1574

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 14

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1310/1	**15954**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/5	**29**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 1310/5							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/6	**18**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 1310/6							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/7	**355**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 358 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1310/7							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/8	**144**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 1310/8							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/9	**74**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**2**	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné čislo 1310/9							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/10	**121**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné čislo 1310/10							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/11	**450**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné čislo 1310/11							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/12	**468**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné čislo 1310/12							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/14	**219**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné čislo 1310/14							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/15	**920**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné čislo 1310/15							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/16	**170**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné čislo 1310/16							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/17	**142**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**2**	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné čislo 1310/17							
Iné údaje: Bez zápisu							
1310/18	**3112**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**22**		**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 12

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
358	1310/7	15	DOM/ADM.BUDOVA/		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1310/5	20	TRAFOSTANICA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1310/6	20	VODOJEM		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1310/8	20	LABORATORIUM		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1310/9	20	BUDOVA/POH.HMOTY/		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1310/10	20	VAHA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1310/11	20	LABORATORIUM		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1310/12	20	LABORATORIUM		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1310/14	20	KOLNA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1310/15	20	DIELNE		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1310/16	20	SOC.ZARIADENIE		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	1310/17	20	DOM/GARAZ/		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Slovenská republika, Dátum narodenia: -**	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Z 2368/2005 - žiadosť o zápis geometrického plánu - č. z. 109/06	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	**Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave, Matúškova 21, Bratislava, PSČ 83316, SR, IČO: 156582**	
	Titul nadobudnutia	
	R 325/2007 -žiadosť o zápis správcu do listu vlastníctva - č. z. 272/07	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

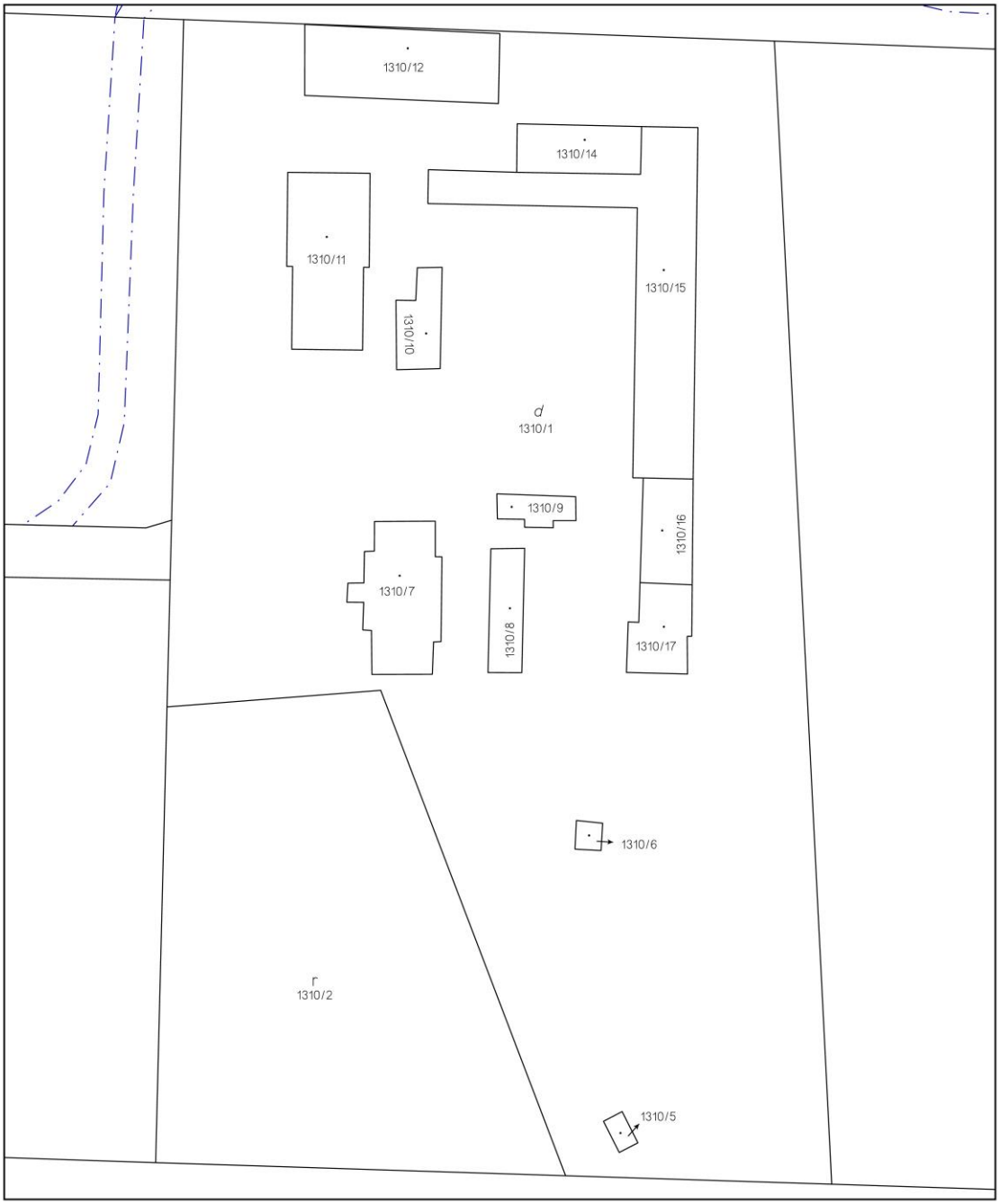
Titul nadobudnutia – nepriradené

ZIAD.O ZAPIS STAVIEB

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z 1094/2022 zo dňa 03. 03. 2022 - zápis zákonného predkupného práva v prospech spoločnosti Valaliky Industrial Park, s. r. o., Mlynské nivy 44/a, 827 15 Bratislava, IČO: 54 485 053 v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 371/2021 Z. z. o významných investíciách na : -pozemok registra C KN parc. číslo 1310/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15954 m2 -pozemok registra C KN parc. číslo 1310/18 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3112 m2 -pozemok registra C KN parc. číslo 1310/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 - č.z. 214/22
Vlastník poradové číslo 1	Z 3356/2022 zo dňa 23. 06. 2022 - zápis zákonného predkupného práva v prospech spoločnosti Valaliky Industrial Park, s. r. o., Mlynské nivy 44/a, 827 15 Bratislava, IČO: 54 485 053 v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 371/2021 Z. z. o významných investíciách na : - pozemok registra C KN parc. číslo 1310/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 335 m2 - pozemok registra C KN parc. číslo 1310/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m2 - pozemok registra C KN parc. číslo 1310/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 142 m2 - pozemok registra C KN parc. číslo 1310/16, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 170 m2 - pozemok registra C KN parc. číslo 1310/15, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 920 m2 - pozemok registra C KN parc. číslo 1310/12, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 468 m2 - pozemok registra C KN parc. číslo 1310/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 450 m2 - pozemok registra C KN parc. číslo 1310/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 121 m2 - pozemok registra C KN parc. číslo 1310/14, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 219 m2 - pozemok registra C KN parc. číslo 1310/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m2 - pozemok registra C KN parc. číslo 1310/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m2 - č.z. 1508/2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Košice - okolie	Obec Valaliky	Katastrálne územie Valaliky
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 1310/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 10.8.2022 18:41:30	Bez autorizácie
Údaje platné k 9.8.2022 18:00:00	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Náz.dodávateľa	Názov nákl.strediska	Invent.číslo	Označenie	Akt.ObsH	Akt.účt.hodn.	Aktivácia dňa	Popis	Názov loka	Plán.vyrad.
Technický dodávateľ	371 Haniska	1239	HLAVNA BUDOVA	21 138,05	0,00	1.5.1958	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
MIVA PLUS, spol. s.r	371 Haniska	1239	Rekonštrukcia budovy	33 191,76	19 705,60	1.5.1958	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1240	GARAZ	2 537,08	0,00	1.5.1958	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1241	SKLAD DVOJBYTOVKA	3 204,54	0,00	1.5.1958	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1242	GARAZ A SKLADY	74 233,75	0,00	1.1.1974	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1243	PREVADZKOVA BUDOVA	2 007,00	0,00	1.10.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1244	UK K VIACUCELOVEJ BUDOVE	261,90	0,00	1.10.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1245	REKONSTRUKCIA BUDOVY C.1	13 855,64	0,00	1.10.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1246	REKONSTRUKCIA BUDOVY C.2	3 644,53	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1247	REKONSTRUKCIA BUDOVY C.3	2 687,84	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1248	LABORATORNA BUDOVA	114 763,98	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	01248/1	Zvys,hodn.labor.budovy	54 318,30	33 494,30	29.12.2006	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	01248/2	Zvys, hod, labor. budovy	30 375,43	19 481,43	31.12.2007	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1249	OCEL.PRISTRES.PRE POL.STROJE	16 450,00	0,00	1.6.1986	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1249	OCEL.PRISTRES.PRE POL.STROJE	525,64	231,64	1.6.1986	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1250	MELIORACIE	1 726,58	0,00	1.6.1968	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1251	VODOVODNA PRIPOJKA	918,44	0,00	1.1.1974	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1252	KANAL. PRIPOJKA - ZUMPA	1 267,81	0,00	1.1.1974	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1253	ZUMPA S HNOJISKOM	1 072,20	0,00	1.1.1974	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1255	REKONSTRUKCIA KABEL.ROZVODOV	1 859,62	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1256	REKONSTRUKCIA TRAFOSTANICE	2 609,87	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1257	REKONSTR.VNUTRA ZAVOD.CESTY	40 394,48	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1258	KANALIZACIE	8 408,29	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1259	OPLOTENIE POZEMKOV SS	11 260,27	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1260	CERPACIA STANICA	2 345,05	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1263	STUDNA	982,74	0,00	1.7.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1264	NAKLADACIA RAMPA	2 652,79	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1265	PRISTUPOVA CESTA K POZEMKOM	4 148,31	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1267	VEREJNE OSVETLENIE	1 280,62	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1268	DRATENKA	10 644,63	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1270	ZUMPA LAPAL	1 193,39	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1271	ZUMPA PRE LABOL.BUDOVU.	1 051,78	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1272	VODOVOD.PRIPOJKA	274,81	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1274	VAZNA BUDKA A SKL.MOST.VAHA	1 876,52	0,00	1.9.1977	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1275	MONTAZ VYTAHU BMV 100/B	252,41	0,00	1.8.1981	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1276	SPEVNENIE PRISTUP.CESTY	6 354,54	0,00	1.11.1982	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1277	ODVODNOVACI RIGOL	11 407,82	0,00	1.11.1982	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1278	PLYNOFIKACIA STANICE	32 090,00	0,00	1.7.1985	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	
Technický dodávateľ	371 Haniska	1278	PLYNOFIKACIA STANICE	322,80	122,80	1.7.1985	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA	

Technický dodávateľ	371 Haniska	60163	KLIM.ZAR.SKL.A STAV.Úpravy	3 498,00	0,00	1.3.2002	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60163	KLIM.ZAR.SKL.A STAV.Úpravy	4 836,99	3 822,99	1.3.2002	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60164	PRIPOJKA PLYNU	1 359,00	0,00	1.3.2002	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60164	PRIPOJKA PLYNU	1 866,45	1 472,45	1.3.2002	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60220	AREALOVY ROZV.PLYNU	1 411,00	0,00	1.3.2003	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60220	AREALOVY ROZV.PLYNU	2 318,08	1 850,08	1.3.2003	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60221	REKOSTR.KOTOLNE	5 133,00	0,00	1.3.2003	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60221	REKOSTR.KOTOLNE	8 443,69	6 747,69	1.3.2003	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60222	PLYNOVY KOTOL	1 188,00	0,00	1.3.2003	KOTOL/VYKUROVANIE	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60222	PLYNOVY KOTOL	1 937,54	1 543,54	1.3.2003	KOTOL/VYKUROVANIE	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60223	PLYNOVY KOTOL	1 188,00	0,00	1.3.2003	KOTOL/VYKUROVANIE	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60223	PLYNOVY KOTOL	1 937,54	1 543,54	1.3.2003	KOTOL/VYKUROVANIE	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60224	KOTOLNA LABORATORIA	505,00	0,00	1.3.2003	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60224	KOTOLNA LABORATORIA	803,50	640,50	1.3.2003	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60225	KOTOL FEROMAT	396,00	0,00	1.3.2003	KOTOL/VYKUROVANIE	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60225	KOTOL FEROMAT	636,58	504,58	1.3.2003	KOTOL/VYKUROVANIE	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60226	KOTOL FEROMAT	396,00	0,00	1.3.2003	KOTOL/VYKUROVANIE	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60226	KOTOL FEROMAT	636,58	504,58	1.3.2003	KOTOL/VYKUROVANIE	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	602271	KOTOLNA SOC.ZARIAD.	349,00	0,00	1.3.2003	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	602271	KOTOLNA SOC.ZARIAD.	558,71	442,71	1.3.2003	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	602281	KOTOLNA SOC.ZARIAD.	349,00	0,00	1.3.2003	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	602281	KOTOLNA SOC.ZARIAD.	558,71	442,71	1.3.2003	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60311	Cistiaren odp.vod	20 334,63	11 553,63	21.1.2005	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60311/1	Zumpa zvysenie hodnoty OV	2 487,62	1 421,62	22.5.2005	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60314	Arealovy rozvod vody	27 856,64	15 832,64	21.1.2005	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60319	Technicky izolat sklenik	17 392,19	10 141,19	19.8.2005	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60319/01	Technicky izolant zv.h. sietov	6 646,52	3 918,52	7.12.2005	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60333	Chladiaci box /budova/	10 230,27	6 048,27	7.12.2005	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60334	Rekonstrukcia oplotenia	60 538,14	35 808,14	7.12.2005	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60335	Karantenny sklenik	689 085,84	409 130,84	16.1.2006	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60335/6	Zvys.hodn.karant.skl.	20 213,07	12 453,07	29.12.2006	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60336/1	Dodavka amont. techn. casti sk	39 697,92	23 560,92	16.1.2006	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60336/2	Vzduchotechnika	66 168,01	39 274,01	16.1.2006	KLIMATIZÁCIA	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60336/3	Elektroinstalacia	15 800,30	9 365,30	16.1.2006	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60336/4	Plyno a sanitacna instalacia	19 773,58	11 729,58	16.1.2006	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60336/5	Meranie aregulacia	192 251,68	114 137,68	16.1.2006	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
Technický dodávateľ	371 Haniska	60336/6	Techn. zar. a hlin.konstrukcia	407 568,88	241 980,88	16.1.2006	BUDOVY/STAVBY	SS HANISKA
DACHCOM s.r.o.	371 Haniska		Rekonštrukcia budovy Haniská - sklenik	40 728,11	35 633,11	30.4.2017	BUDOVY/STAVBY	
Mastav Sk, s.r.o.	371 Haniska		Rekonšt. hydroizolácie strechy skladu a dielne	15 185,97	14 171,97	31.12.2020	BUDOVY	
Mastav Sk, s.r.o.	371 Haniska		Rekonšt. hydroizolácie strechy mostovej váhy	2 200,56	2 051,56	31.12.2020	BUDOVY	

SIESTOVNÍK

Obec Valaliky, zastúpená starostom Ing. Milanom Tóthom

Číslo: 554/2005-Va dňa 28.10.2005

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa: 28.10.2005
V Čani dňa: 31.10.2005
Podpis .....

ROZHODNUTIE

Obec Valaliky, zastúpená starostom Ing. Milanom Tóthom, príslušná podľa zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a § 117 ods. 1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov, v súlade s § 82 odst.1 stavebného zákona, v súlade s § 20 vyhlášky 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v súlade s vyhláškou č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a v súlade s ust. zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie stavby

„Skleník Haniska – Valaliky" na parc.č. 1310/20 v kat.úz. Valaliky pre navrhovateľa **Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky,** Matúškova 21, Bratislava.

Stavba „Skleník Haniska – Valaliky" o celkovej zastavanej ploche 150 m^2 pozostáva z:
prízemia – vstupná chodba, 3x priestory pre výsadbu

elektrickej prípojky, žumpy a studne

Pre užívanie stavby obec Valaliky, zastúpená starostom, určuje podľa § 82 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov, v súlade s § 20 vyhlášky 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v súlade s vyhláškou č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, tieto podmienky:

- pri užívaní stavby dodržať všetky do úvahy prichádzajúce hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy
- obsah žumpy likvidovať v súlade s požiadavkami ochrany životného prostredia
- stavbu užívať na účel povolený v tomto rozhodnutí

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené žiadne nedostatky.

V konaní bolo zistené, že stavba „Skleník Haniska – Valaliky" bola zrealizovaná podľa overenej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní.

Odôvodnenie

Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky, Matúškova 21, Bratislava, podali dňa 26.7.2005 návrh na kolaudáciu stavby „Skleník Haniska – Valaliky" na parc. 457/3 v kat. úz. Valaliky, ktorú zrealizoval na základe stavebného povolenia, vydaného obcou Valaliky, zastúpenou starostom, č. 303/2005-Va zo dňa 10.6.2005.

Stavebným povolením bola stavba povolená na parc.č. 457/3, geometrickým plánom č. 167/2005 bola stavba zameraná na parc. č.1310/20 .

Obec Valaliky, zastúpená starostom, oznámila dňa 29.7.2005 začatie kolaudačného konania a dňa 23.8.2005 vykonala ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním.

K návrhu boli doložené vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a organizácií potrebných k vydaniu tohto rozhodnutia.

Pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním bolo zistené, že stavba „Skleník Haniska – Valaliky" je zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej stavebnom konaní.

Na základe týchto skutočností bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok vo výške 500,- Sk bol zaplatený v zmysle pol. 62a písm. a) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí súčasť zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Poučenie : Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na obec Valaliky, zastúpenú starostom Ing. Milanom Tóthom, 044 13.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

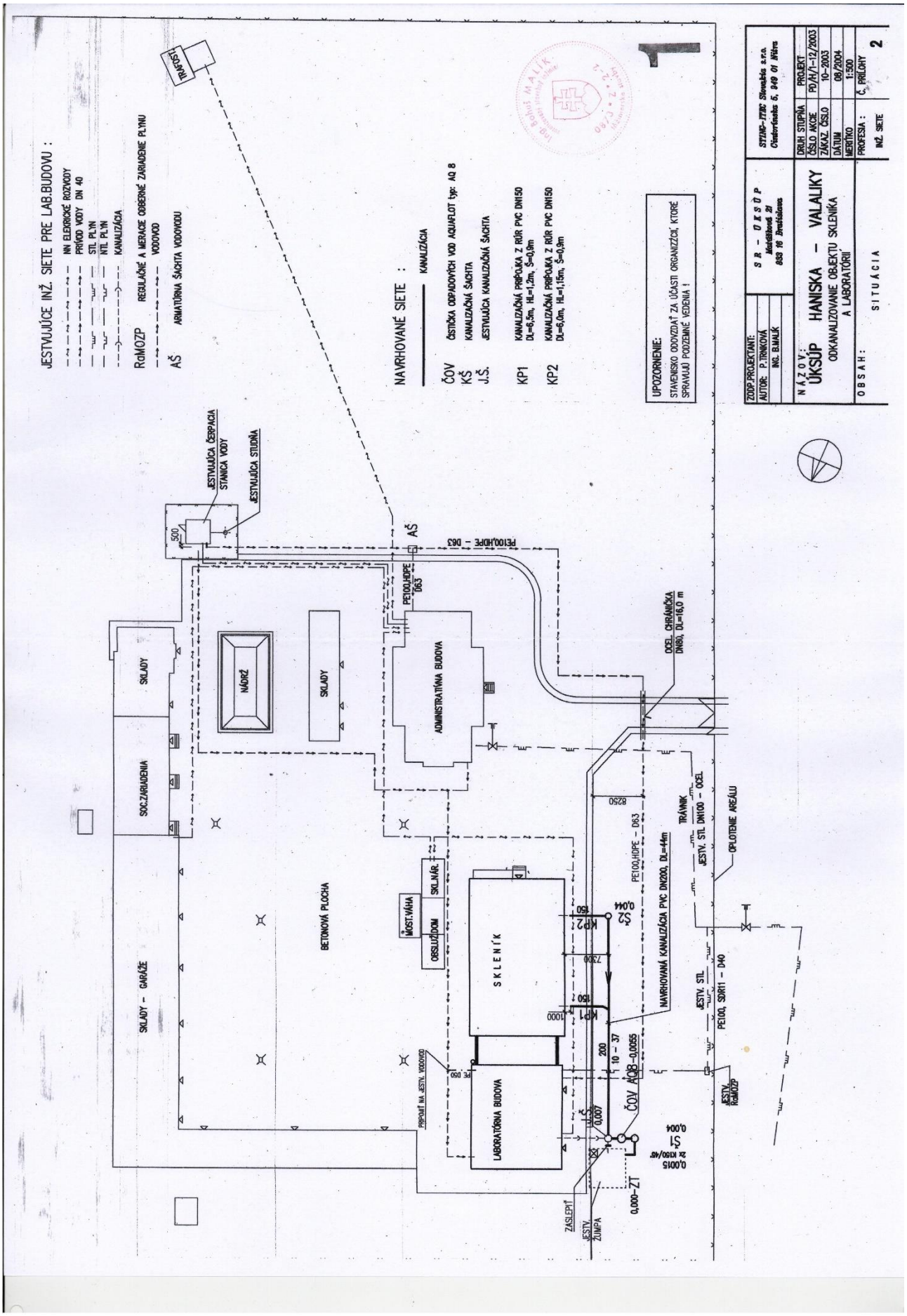
SLOVENSKÁ REPUBLIKA -1- Obec VALALIKY

Ing. Milan Tóth
starosta obce

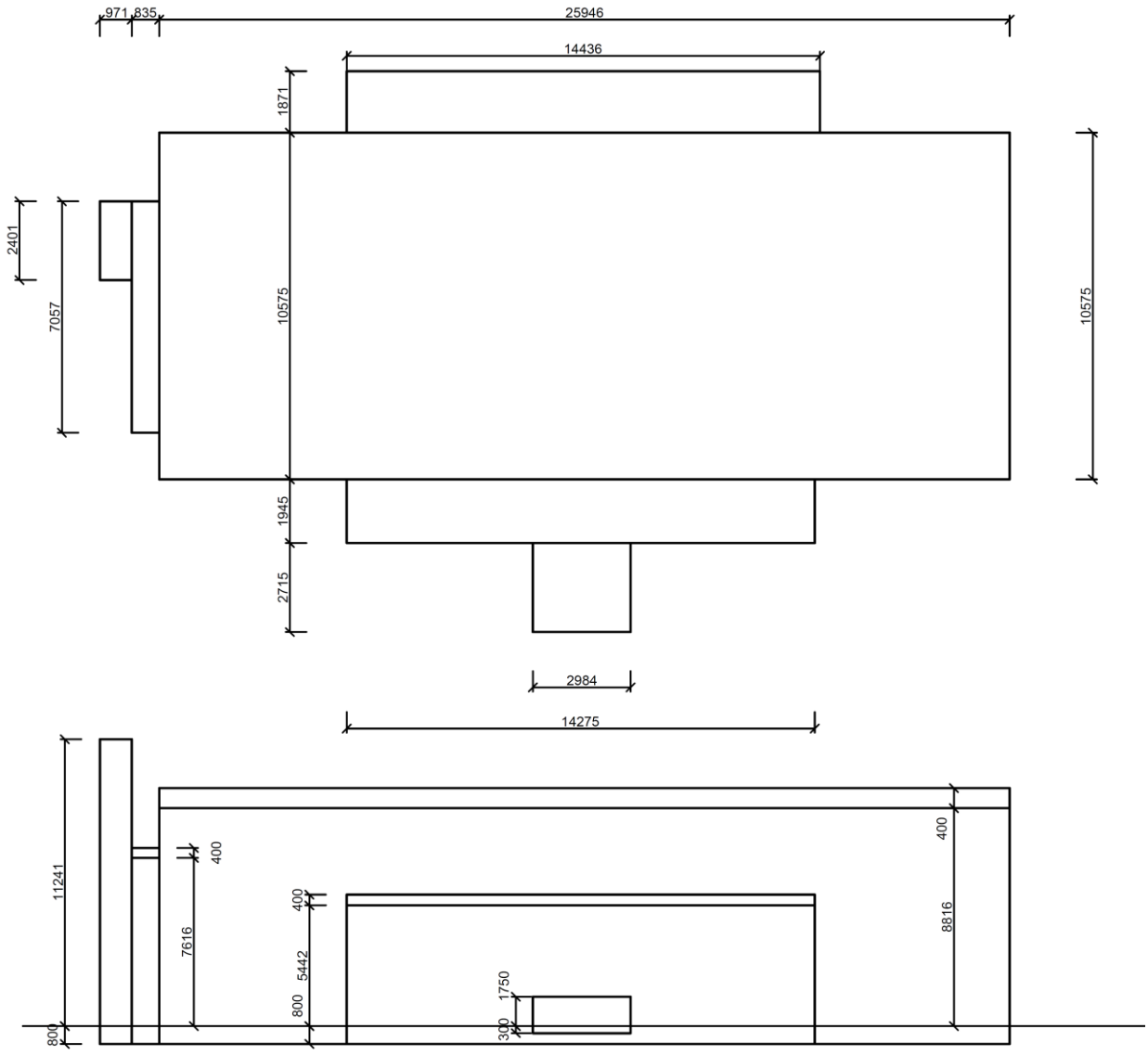
Doručí sa:
1. Navrhovateľ: Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky, Matúškova 21, Bratislava

Na vedomie:

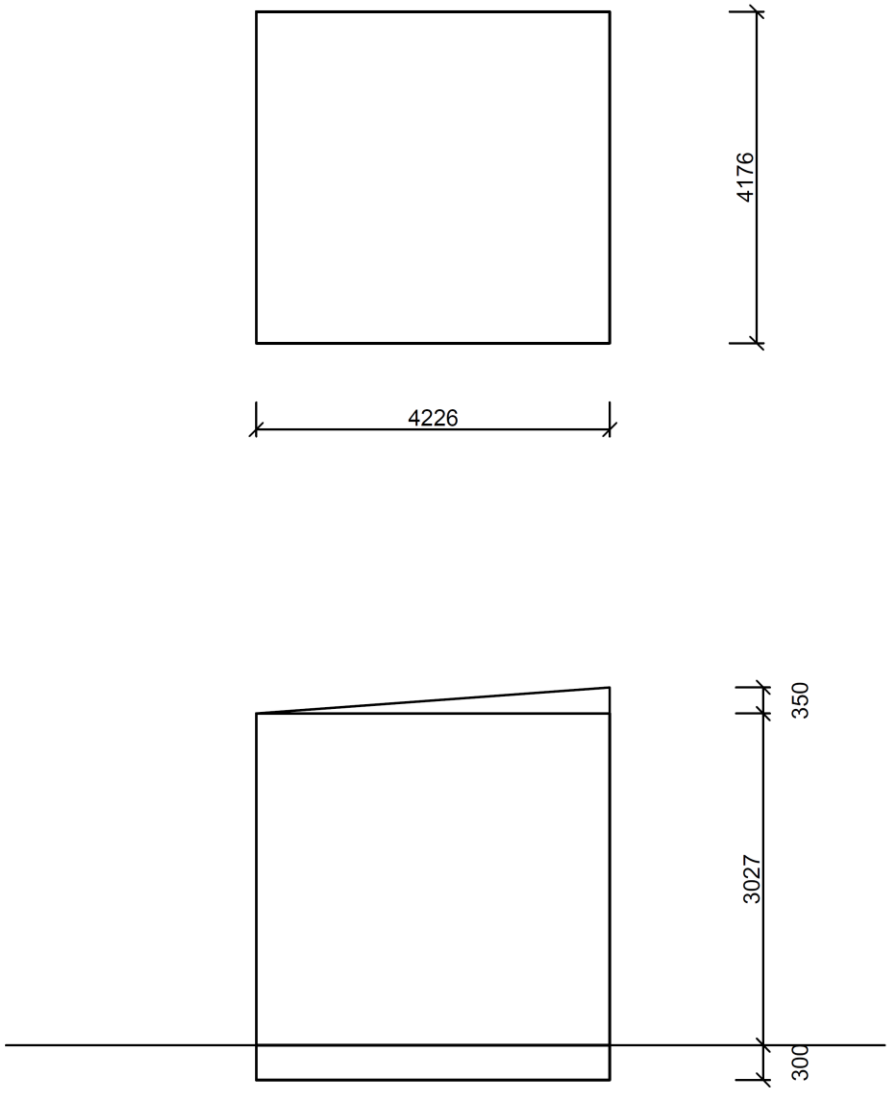
1. ObÚ ŽP Košice-okolie, Adlerova 29, Košice
2. Vladislav Dofka, INGSTAV, Medzi mostami 1, Košice
3. RÚVZ, Ipeľská 1, Košice


JESTVUJÚCE INŽ. SIETE PRE LAB.BUDOVU :
NN ELEKRICKÉ ROZVODY
PRÍVOD VODY DN 40
STL PLYN
NTL PLYN
KANALIZÁCIA
RaMOZP REGULAČNÉ A MERACIE OBBERNÉ ZARIADENIE PLYNU
AŠ ARMATÚRNA ŠACHTA VODOVODU
NAVRHOVANÉ SIETE :
KANALIZÁCIA
ČOV ČISTIČKA ODPADOVÝCH VOD AQUAFLOT typ: AQ 8
KŠ KANALIZAČNÁ ŠACHTA
J.Š. JESTVUJÚCA KANALIZAČNÁ ŠACHTA
KP1 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA Z RÚR PVC DN150 DL=6,5m, HL=1,2m, Š=0,9m
KP2 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA Z RÚR PVC DN150 DL=6,0m, HL=1,15m, Š=0,9m
UPOZORNENIE:
STAVENISKO ODOVZDAŤ ZA ÚČASTI ORGANIZÁCIÍ, KTORÉ SPRAVUJÚ PODZEMNÉ VEDENIA !
TRAFOST.
JESTVUJÚCA ČERPACIA STANICA VODY
JESTVUJÚCA STUDŇA
PE100,HDPE – D63
SKLADY
NÁDRŽ
ADMINISTRATÍVNA BUDOVA
SOC.ZARIADENIA
SKLADY – GARÁŽE
BETONOVÁ PLOCHA
MOST.VÁHA
OBSLUŽ.DOM
SKL.NÁR.
SKLENÍK
LABORATÓRNA BUDOVA
OCEL. CHRÁNIČKA DN80, DL=16,0 m
NAVRHOVANÁ KANALIZÁCIA PVC DN200, DL=44m
TRÁVNIK
JESTV. STL DN100 – OCEL
OPLOTENIE AREÁLU
JESTV. STL
PE100, SDR11 – D40
JESTV. RaMOZP
ČOV AQ8 – 0,0055
ZASLEPIŤ
JESTV. ŽUMPA
ZODP.PROJEKTANT:
AUTOR: P.TRNKOVÁ
ING. B.MALÍK
S R – Ú K S Ú P
Matáliková 21
833 16 Bratislava
STING-ITEC Slovakia s.r.o.
Cintorínska 5, 949 01 Nitra
NÁZOV: ÚKSÚP HANISKA – VALALIKY
ODKANALIZOVANIE OBJEKTU SKLENÍKA A LABORATÓRIÍ
OBSAH: SITUÁCIA
DRUH STUPŇA PROJEKT
ČÍSLO AKCIE PD/H/1-12/2003
ZÁKAZ. ČÍSLO 10-2003
DÁTUM 08/2004
MERÍTKO 1:500
PROFESIA : Č. PRÍLOHY
INŽ. SIETE
2

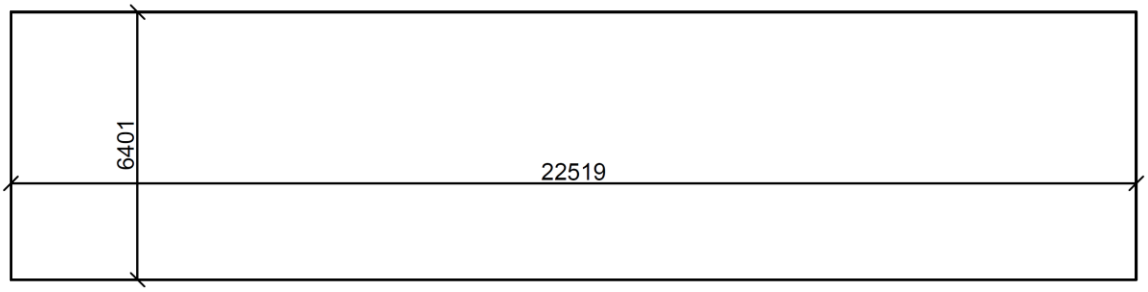
Schematický pôdorysy a rez DOM/ADM.BUDOVA/ na parcele číslo 1310/7

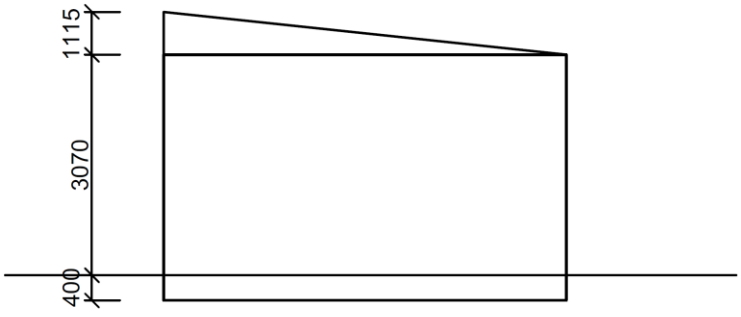


Schematický pôdorys a rez VODOJEM na parcele číslo 1310/6

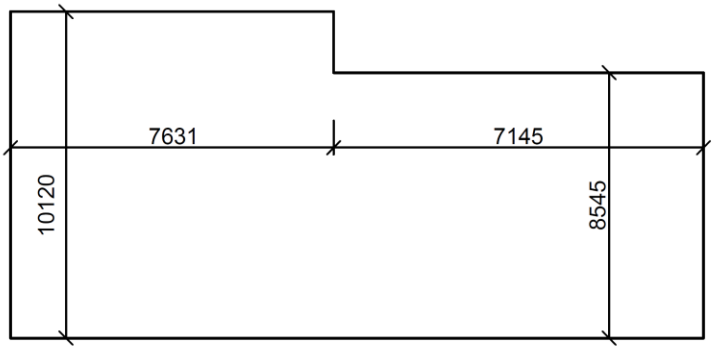


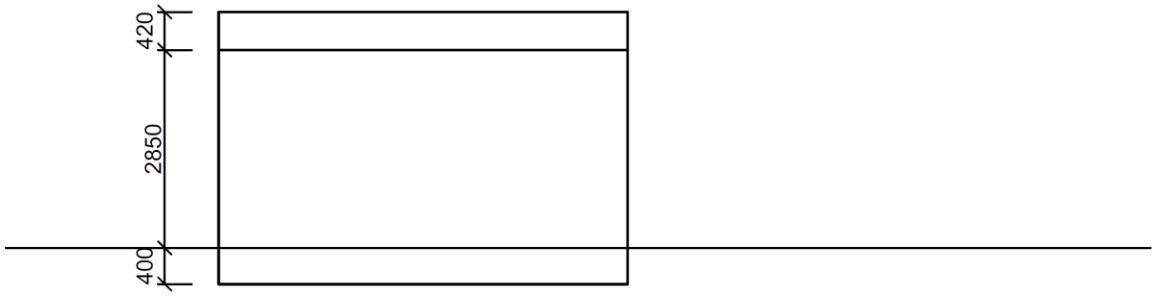
Schematický pôdorys a rez **LABORATORIUM na parcele číslo 1310/8**



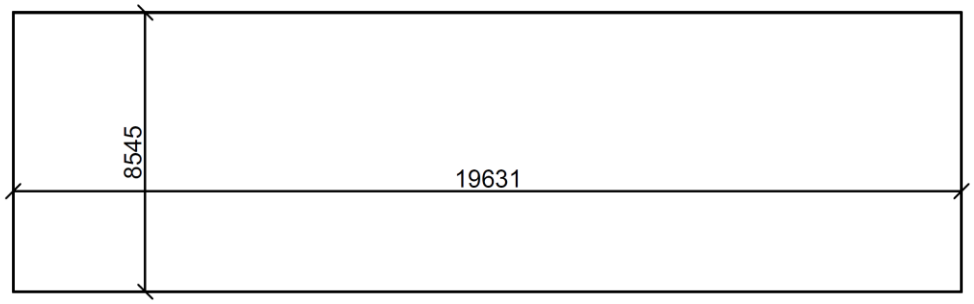


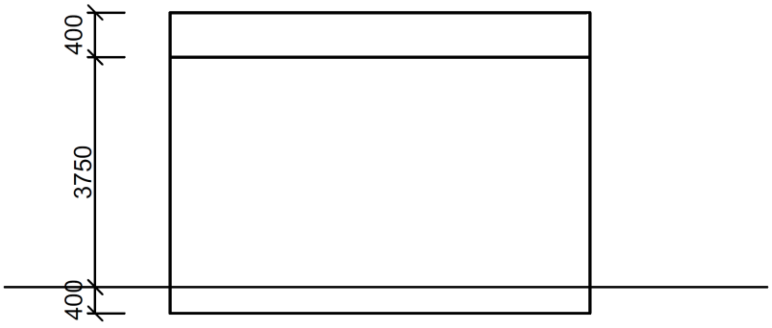
Schematický pôdorys a rez DOM/GARAZ/ na parcele číslo 1310/17



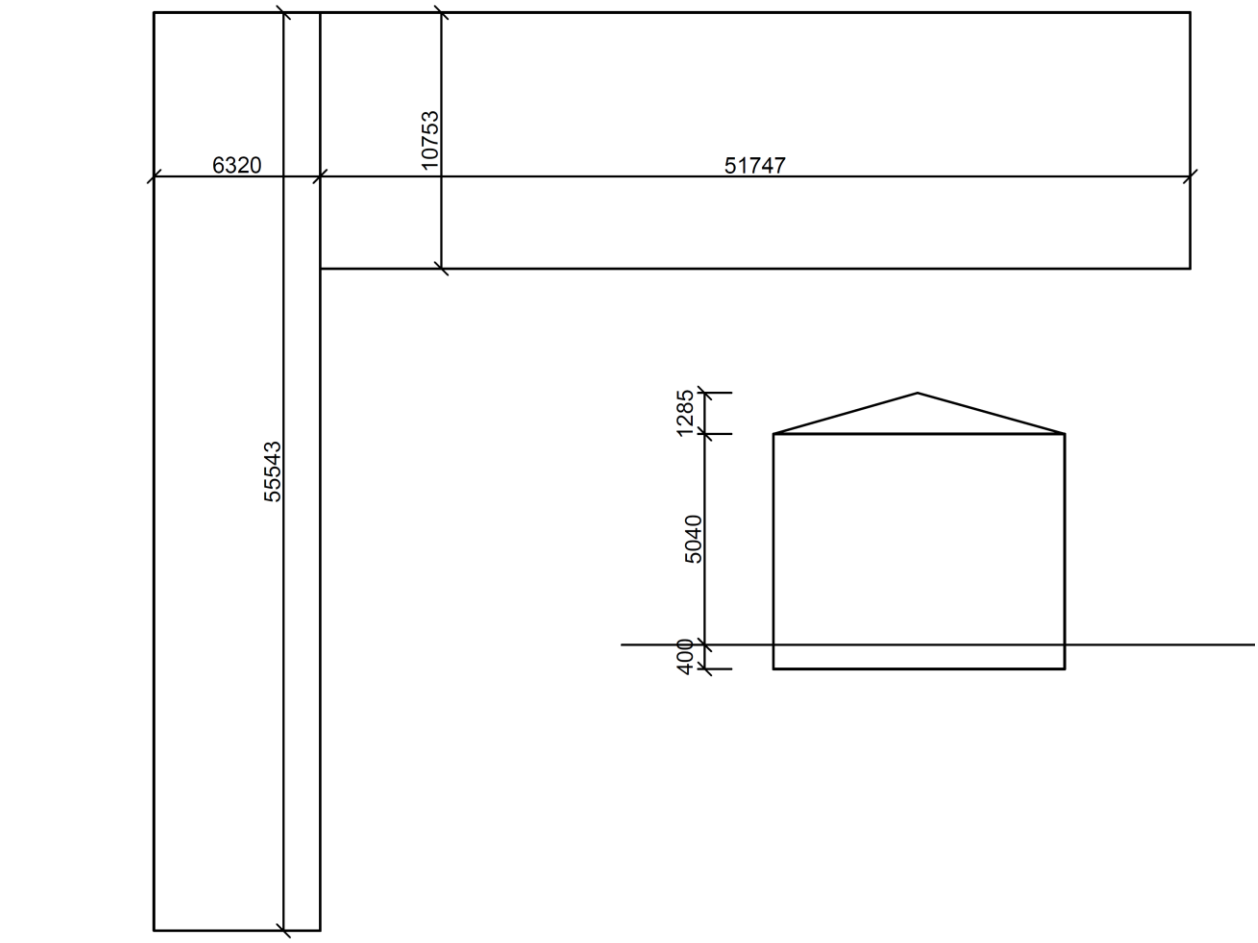


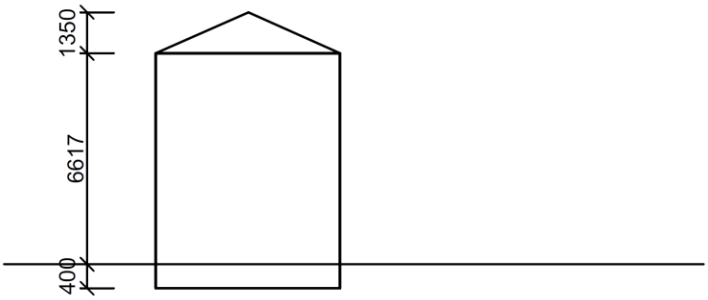
Schematický pôdorys a rez SOC.ZARIADENIE na parcele číslo 1310/16



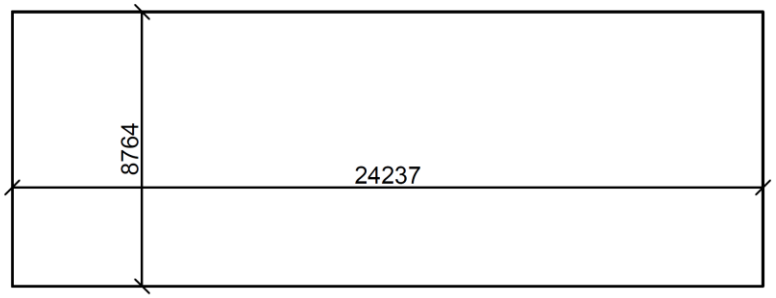


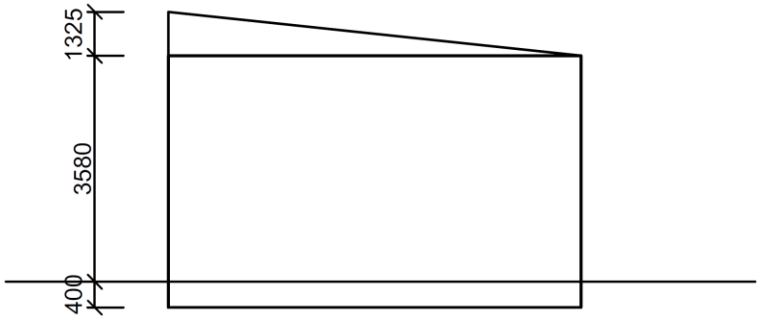
Schematický pôdorys a rez DIELNE na parcele číslo 1310/15



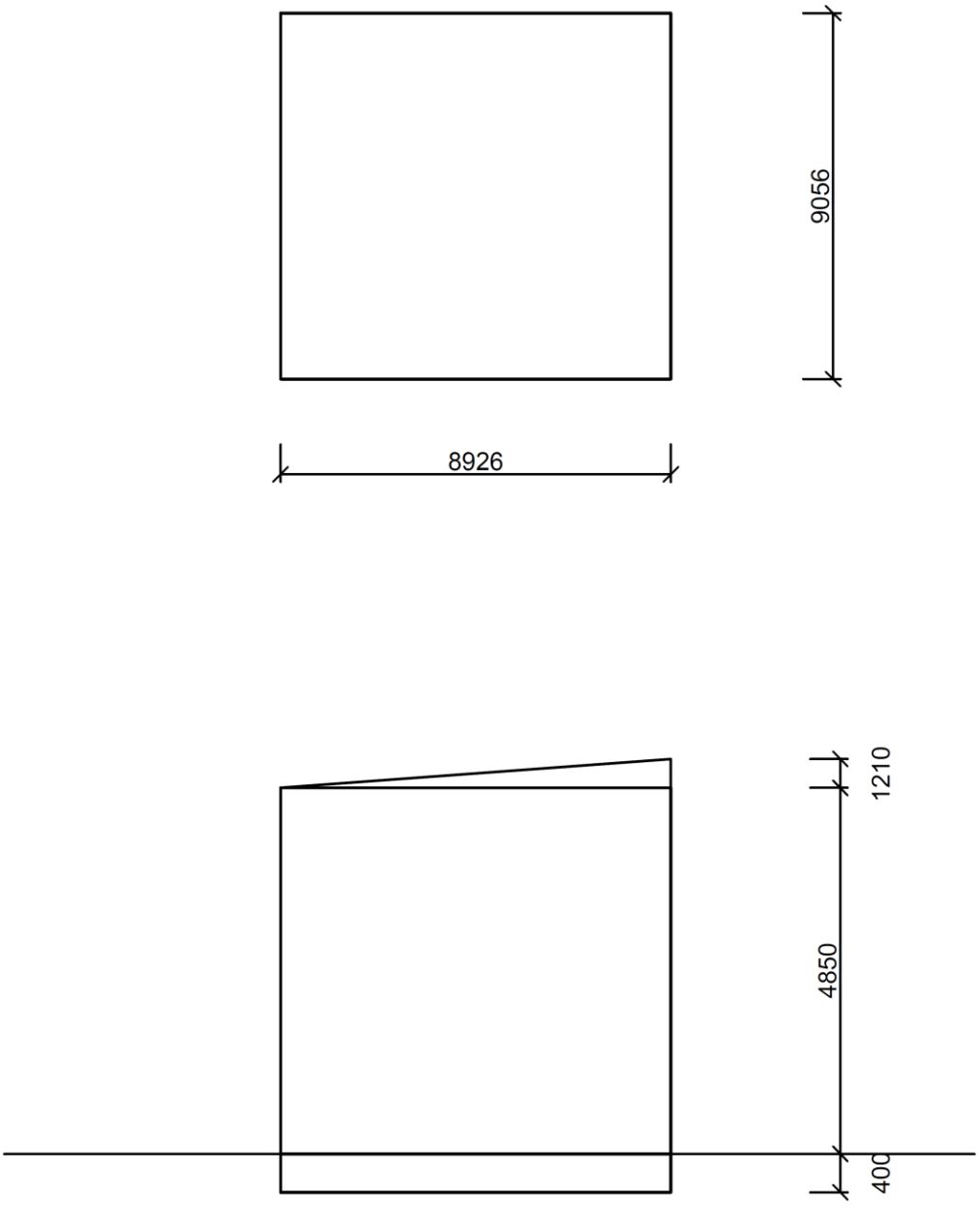


Schematický pôdorys a rez KOLNA na parcele číslo 1310/14

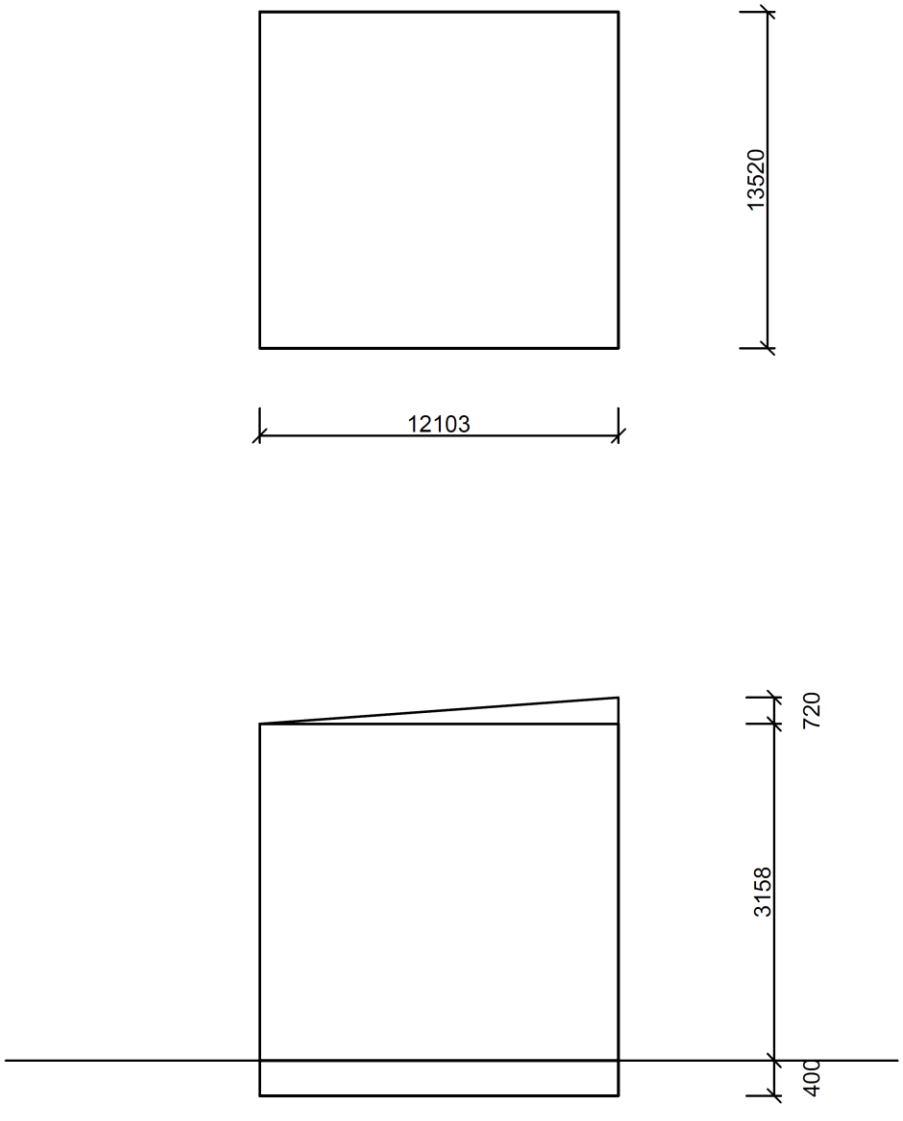




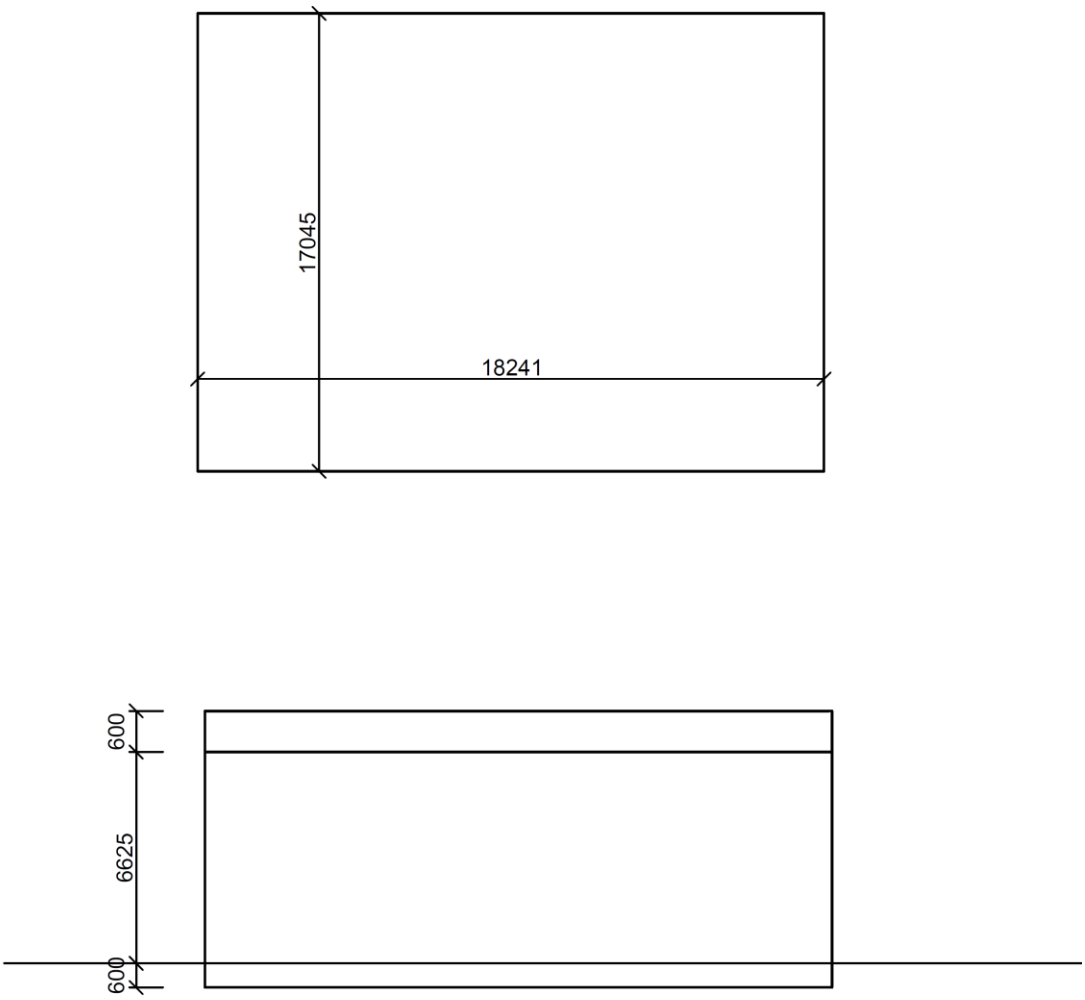
Schematický pôdorys a rez **SKLAD NÁRADIA**



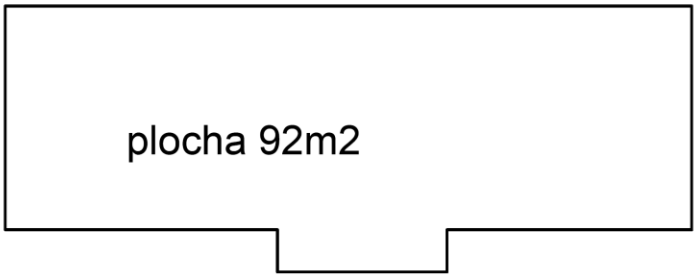
Schematický pôdorys a rez **LABORATORIUM na parcele číslo 1310/12**

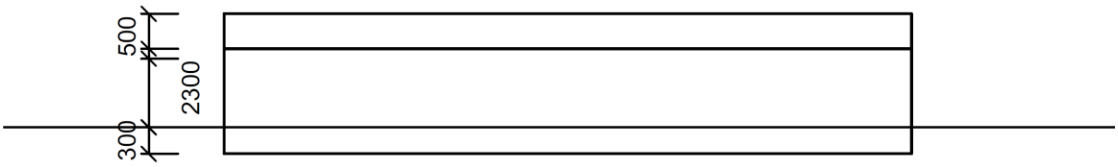


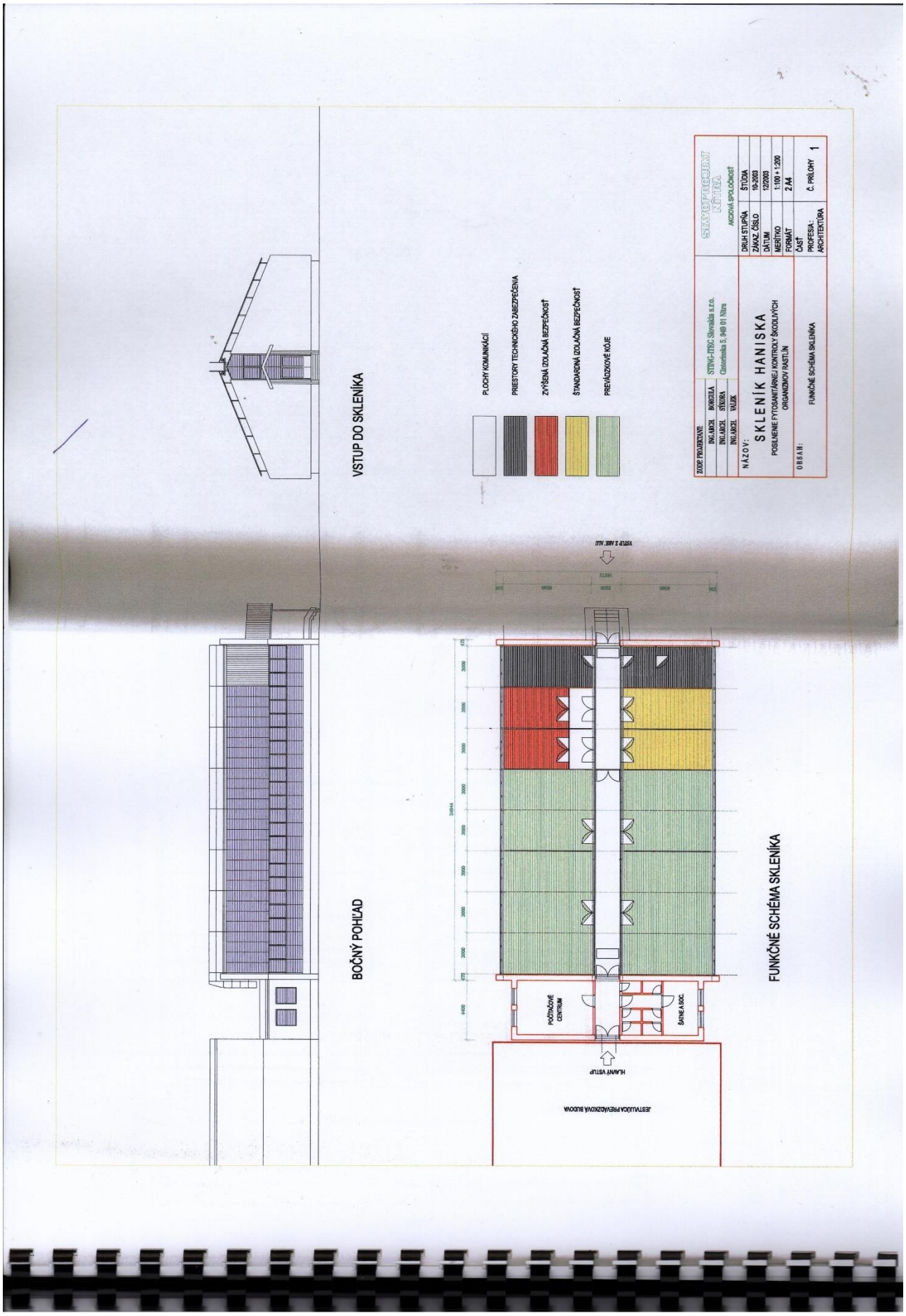
Schematický pôdorys a rez **LABORATORIUM na parcele číslo 1310/11**

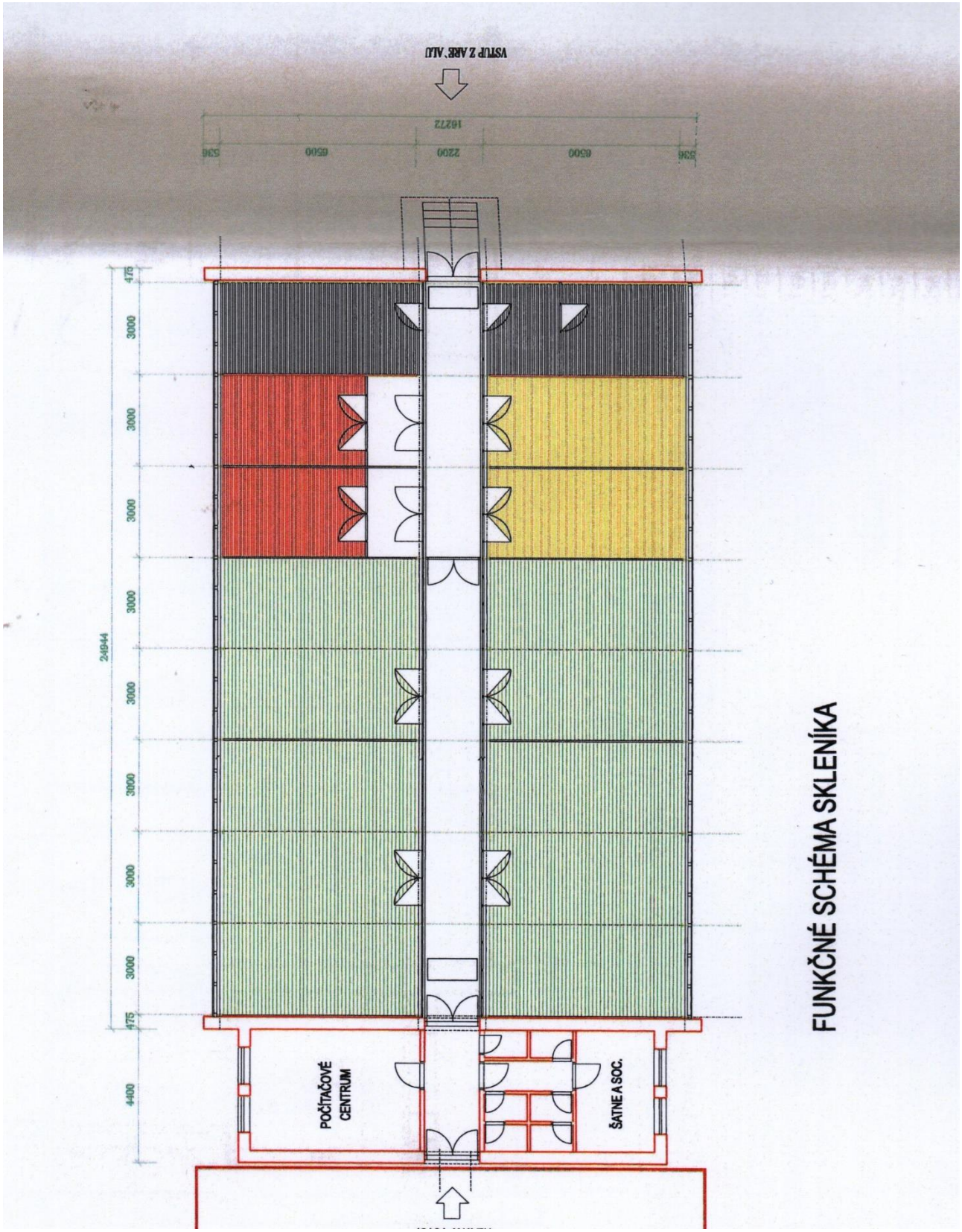


Schematický pôdorys a rez BUDOVA/POH.HMOTY/ na parcele číslo 1310/9

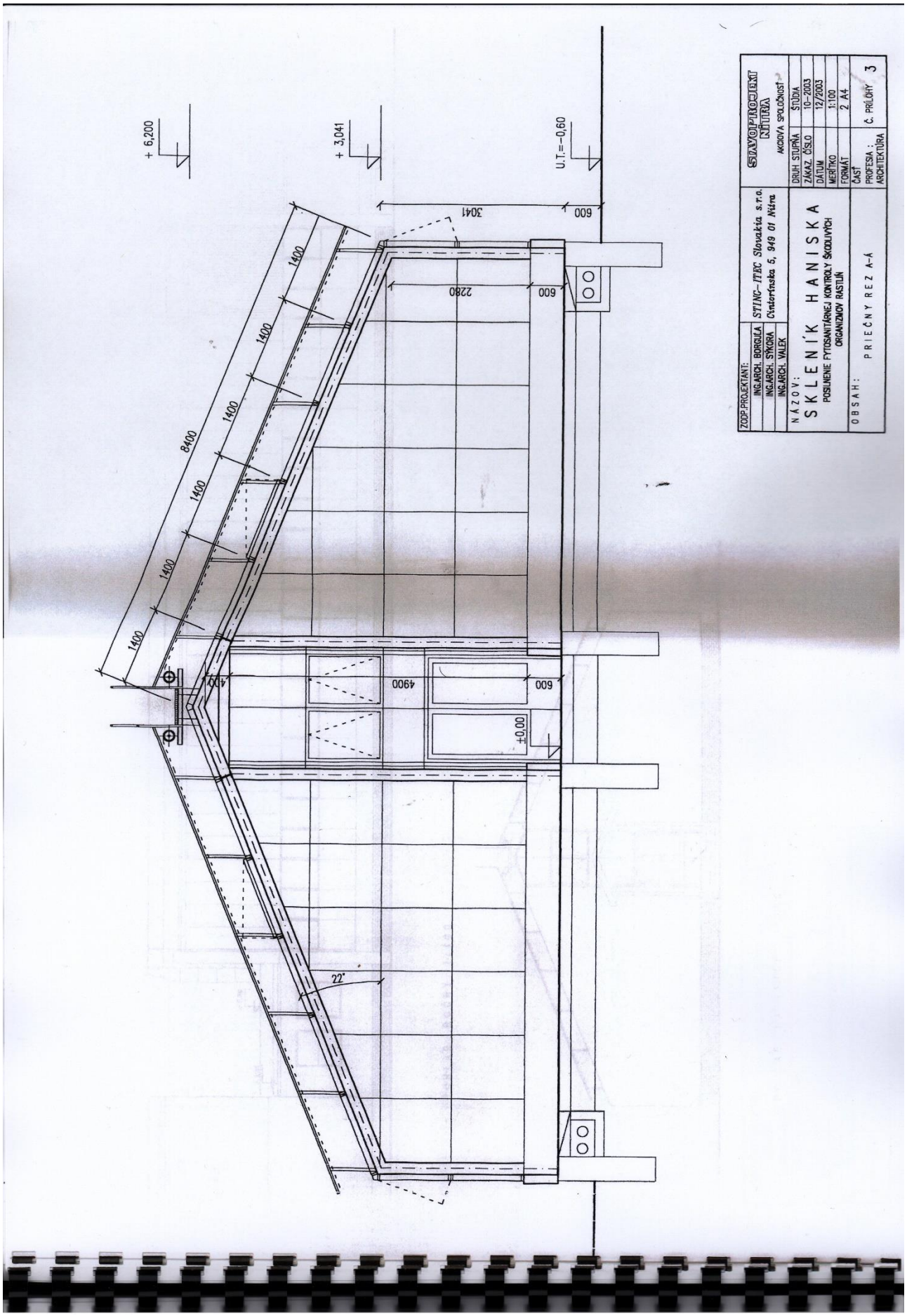


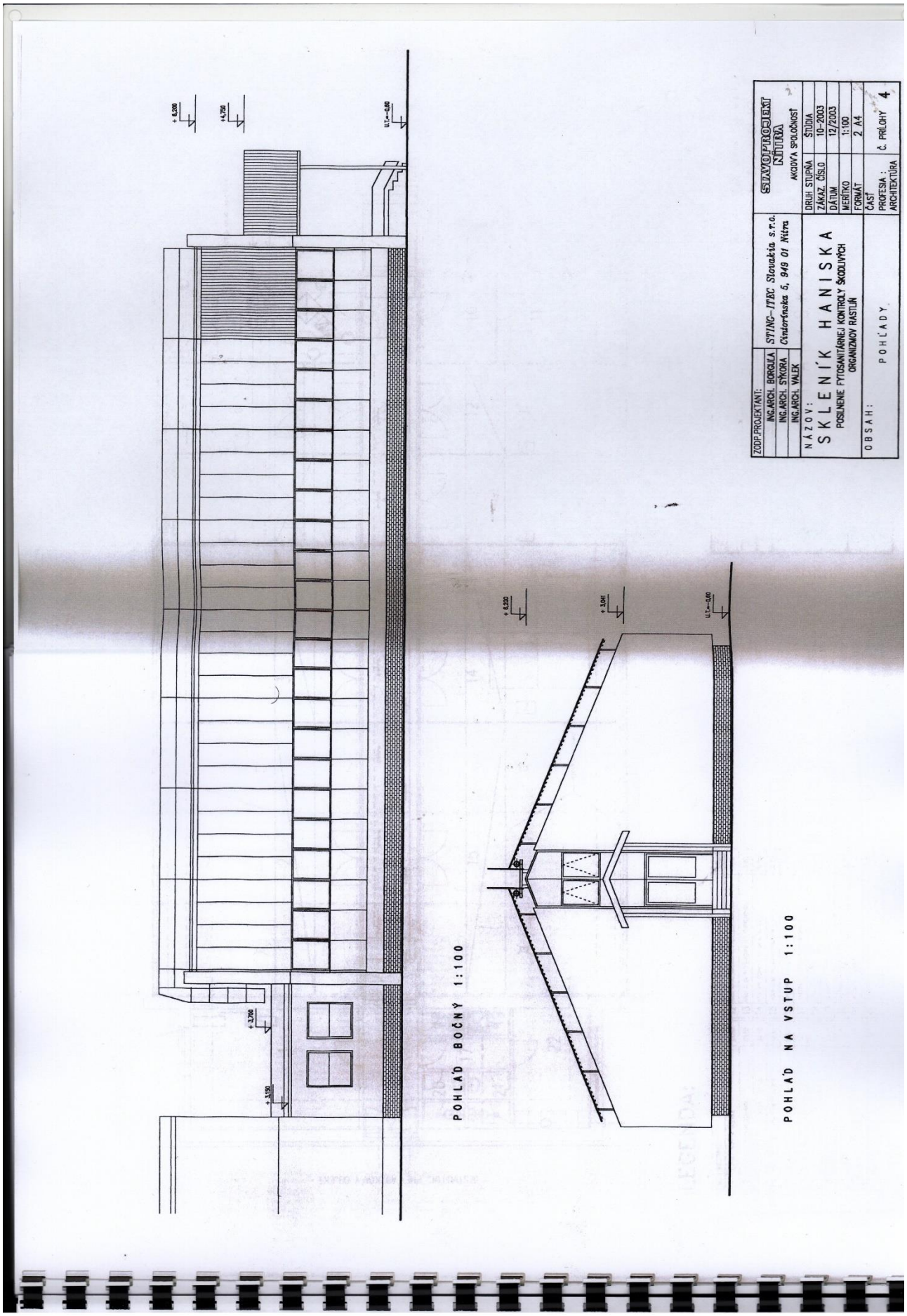



VSTUP DO SKLENÍKA
BOČNÝ POHĽAD
FUNKČNÉ SCHÉMA SKLENÍKA
PLOCHY KOMUNIKÁCIÍ
PRIESTORY TECHNICKÉHO ZABEZPEČENIA
ZVÝŠENÁ IZOLAČNÁ BEZPEČNOSŤ
ŠTANDARDNÁ IZOLAČNÁ BEZPEČNOSŤ
PREVÁDZKOVÉ KÓJE
POČÍTAČOVÉ CENTRUM
ŠATNE A SOC.
HLAVNÝ VSTUP
JESTVUJÚCA PREVÁDZKOVÁ BUDOVA
ZODP. PROJEKTANT:
ING.ARCH. BORGULA
ING.ARCH. SÝKORA
ING.ARCH. VALEK
STING-ITEC Slovakia s.r.o.
Cintorínska 5, 949 01 Nitra
NÁZOV:
SKLENÍK HANISKA
POSILNENIE FYTOSANITÁRNEJ KONTROLY ŠKODLIVÝCH ORGANIZMOV RASTLÍN
OBSAH:
FUNKČNÉ SCHÉMA SKLENÍKA
STAVOPROJEKT NITRA
AKCIOVÁ SPOLOČNOSŤ
DRUH STUPŇA ŠTÚDIA
ZÁKAZ. ČÍSLO 10-2003
DÁTUM 12/2003
MERÍTKO 1:100 + 1:200
FORMÁT 2 A4
ČASŤ
PROFESIA: ARCHITEKTÚRA
Č. PRÍLOHY 1



FUNKČNÉ SCHÉMA SKLENÍKA


+ 6,200
+ 3,041
U.T.=−0,60
600
3041
600
2280
600
1400
1400
1400
1400
1400
8400
400
4900
600
±0,00
22°
ZODP.PROJEKTANT:
ING.ARCH. BORGULA
ING.ARCH. SÝKORA
ING.ARCH. VALEK
STING–ITEC Slovakia s.r.o.
Cintorínska 6, 949 01 Nitra
STAVOPROJEKT NITRA
AKCIOVÁ SPOLOČNOSŤ
NÁZOV:
SKLENÍK HANISKA
POSILNENIE FYTOSANITÁRNEJ KONTROLY ŠKODLIVÝCH ORGANIZMOV RASTLÍN
OBSAH:
PRIEČNY REZ A–Á
DRUH STUPŇA ŠTÚDIA
ZÁKAZ. ČÍSLO 10–2003
DÁTUM 12/2003
MERÍTKO 1:100
FORMÁT 2 A4
ČAST
PROFESIA: ARCHITEKTÚRA
Č. PRÍLOHY 3


POHLÁD BOČNÝ 1:100
POHLÁD NA VSTUP 1:100
ZODP.PROJEKTANT:
ING.ARCH. BORGULA
ING.ARCH. SÝKORA
ING.ARCH. VALEK
STING-ITEC Slovakia s.r.o.
Cintorínska 5, 949 01 Nitra
NÁZOV:
SKLENÍK HANISKA
POSILNENIE FYTOSANITÁRNEJ KONTROLY ŠKODLIVÝCH ORGANIZMOV RASTLÍN
OBSAH:
POHĽADY
SLAVOPROJEKT NITRA
AKCIOVÁ SPOLOČNOSŤ
DRUH STUPŇA ŠTÚDIA
ZÁKAZ. ČÍSLO 10-2003
DÁTUM 12/2003
MERÍTKO 1:100
FORMÁT 2 A4
ČASŤ
PROFESIA: ARCHITEKTÚRA
Č. PRÍLOHY 4

FOTODOKUMENTÁCIA:

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou ZNALCI s.r.o. zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác a pre odbor Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov, evidenčné číslo znaleckej organizácie je 900238.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 87/2022

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Dubovec

štatutárny orgán

ZNALCI s.r.o.