

**Znalec :** Ing. Kováčová Dana, bytom Medveckého 2, 960 01 Zvolen, ev.č. 911 766, tel. 0905 635 103

**Zadávatel' :** Slovenská agentúra životného prostredia, Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica, IČO 00626031, IČDPH SK 2021125821

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 12.11.2012 pod č. OB1120363

2. Dátum vypracovania posudku:  
12.11.2012 - dátum objednávky č. OB 1120363

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (zohľadňujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu):  
30.11.2012 - dátum objednávky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba zhodnocujú:  
27.12.2012 - dátum podania posudku

5. Prílohy na vypracovanie posudku :

5.1 Zároveň zadávateľom :

- Povolenia SAZP, Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica o veku a zhodnotení nehnuteľností zo dňa 30.11.2012
- Doplňenie údajov o stavbe; vydané zadávateľom posudku dňa 16.12.2012
- Podrobný a rezy jednotlivých podlaží budovy
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.11.2012

5.2 Získané znalcom :

- Vypis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 7155, k.ú. Banská Bystrica vytvorený cez katastrálny úrad Bratislava
- Zápis z zasadnutia zameraného na skutočný stav nehnuteľnosti dňa 30.11.2012
- Fotodokumentácia obstaraná zadávateľom
- Informačné údaje z internetových stránok SAZP

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 219/2012

6. Použitý právny predpis:

Vyhlaška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č. 605/2008 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z.

**Vo veci :** Stanovenia všeobecnej hodnoty Administratívnej budovy súp.č.187 na parc.č.2208, s príslušenstvom a pozemkami parc.č.2208 a 2209, v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, pre účel prevodu vlastníckeho práva.

- zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmenách v účinných právnych predpisoch v znení vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 331/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru územných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1978 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 154/2009 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastru nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky ktorou sa vykonáva štatistická klasifikácia stavieb
- č. 323/2010
- Metodický výpis a kol - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, Žilinská univerzita v Žiline, 2001, ISBN 80-7100-677-3

**Počet listov (z toho príloh) :** 40 (z toho 11 listov príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu Administratívnej budovy súp.č.187 na parc.č.2208, s príslušenstvom a pozemkami parc.č.2208 a 2209, v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

12.11.2012 - písomná objednávka č. OB 1120363

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

30.11.2012 - dátum obhliadky

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

27.12.2012- dátum podania posudku

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Potvrdenie SAŽP, Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica o veku a zhodnotení nehnuteľnosti zo dňa 30.11.2012
- Doplnenie údajov o stavbe, vydané zadávateľom posudku dňa 6.12.2012
- Pôdorysy a rezy jednotlivých podlaží budovy
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.11.2012

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7155, k.ú. Banská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 28.11.2012
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Banská Bystrica, vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 28.11.2012
- Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností dňa 30.11.2012
- Fotodokumentácia obstaraná znalcom dňa 30.11.2012
- Informatívne údaje z internetových realitných serverov

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky č.605/2008 Zz. a vyhlášky č.254/2010 Zz

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 534/2008 Zz a vyhlášky č. 33/2009 Zz
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 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.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb - č.323/2010
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:  
Prevod vlastníckeho práva.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.605/2008 Z.z., vyhlášky č.33/2009 Zz. a vyhlášky č.254/2010 Z.z. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Kombinovaná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb bola použitá na základe odhadovaného nájomného, ktoré by bolo možné dosiahnuť pre hodnotenú nehnuteľnosť v danom mieste a čase (na základe informácií, publikovaných na internetových serveroch ap.).

V závere znaleckého posudku sú zhodnotenú obidve použité metódy stanovenia všeobecnej hodnoty.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavieb.

#### 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 ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno 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 stavieb

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 diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

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

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

M – počet merných jednotiek, najčastejšie m<sup>3</sup> obstaného priestoru (budova, oporné múry ap.), m<sup>2</sup> zastavanej plochy (prístrešok, spevnené plochy ap.), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená:

- pre budovy, haly a ich príslušenstvo (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „metodika ÚSI“),
- pre drobné stavby (prístrešok), ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa metodiky ÚSI,

- $k_{CU}$  – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia (30.11.2012) 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 Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 3. štvrtroku 2012.
- $k_V$  – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Použitý je najmä u stavieb, pre ktoré bol rozpočtový ukazovateľ určený podľa písmena a). Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. U ostatných stavieb je tento vplyv zohľadňovaný osobitne, priamo pri vytváraní rozpočtového ukazovateľa podľa písmena b), prípadne je rovný 1,0 pri technickej infraštruktúre.
- $k_{ZP}$  – 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 inžinierskych stavbách.
- $k_{VP}$  – koeficient vplyvu konštrukčnej 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 inžinierskych stavbách.
- $k_K$  – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Použitý je výlučne pri rozpočtových ukazovateľoch podľa písmena a), v ostatných prípadoch je rovný 1,00.
- $k_M$  – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

**Technická hodnota** je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

- kde TH – technická hodnota stavby [€],  
 TS – technický stav stavby [%],  
 VH – východisková hodnota stavby [€].

**Miera opotrebenia (O)** stavieb je spravidla stanovená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom boli stavby postavené (bližšie odôvodnenie použitých rokov je v porovnaní technickej dokumentácie).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na konštrukčno-materiálove riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
3. Metóda polohovej diferenciacie

### Metóda polohovej diferenciacie

Táto metóda bola aplikovaná na všetky stavby. Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre jednotlivé druhy nehnuteľností (stavby, vonkajšie úpravy, oplozenie) použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. 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. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť.

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V_{\text{SH}} = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€],$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

Kombinovaná metóda bola použitá, vstupné údaje boli čerpané z internetových realitných serverov, ako i z internetovej stránky mesta Banská Bystrica (daň z nehnuteľnosti).

#### Metóda porovnávania

Metóda porovnávania je založená na princípe priameho porovnávania hodnotenej stavby s porovnateľnými stavbami. Na porovnanie je nevyhnutné získať súbor minimálne troch porovnateľných stavieb (realizovaných prevodov, prípadne ponúk). Na ohodnocovaný majetok nemožno metódu porovnávania použiť, pretože nie sú známe prevody obdobných typov nehnuteľností v mieste a čase, s ktorými by bolo možné vykonať objektívne porovnanie.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V znaleckej praxi sa používajú metódy:

1. Metóda porovnávania
2. Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
3. Metóda polohovej diferenciacie

Na všetky pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V_{\text{SH}_{\text{POZ}}} = M * (VH_{\text{MJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bolo vylúčené. Dosahovanie výnosov pozemkov je hypotetické (prevažne pozemky zastavané vlastnými stavbami). K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch), pretože v ponukách sú prevažne voľné stavebné pozemky a predmetom ohodnotenia sú pozemky prevažne zastavané stavbami a pozemky tvoriace nádvorie hlavných stavieb.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.7155, k.ú. Banská Bystrica, zo dňa 27.12.2012 :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.2208 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 117 m<sup>2</sup>

parc.č.2209 - záhrady o výmere 489 m<sup>2</sup>

Stavby

Administratívna budova súp.č.187 na parc.č.2208

B. Vlastník:

SR - Slovenská agentúra životného prostredia, Tajovského 28, Banská Bystrica, SR - podiel 1/1

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.11.2012 za účasti Mgr. Pavla Miškoviča a znalkyne.

Zameranie vykonané dňa 30.11.2012 laserovým meracím prístrojom HILTI PD 35.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.11.2012 digitálnym fotoaparátom CANON IXUS 70.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadáateľom poskytnutá projektová dokumentácia bola porovnaná so skutočnosťou a boli zistené drobné rozdiely v rozmeroch. Skutočné rozmery boli zamerané laserovým meračom a sú uvedené v dokumentácii v prílohe znaleckého posudku.

Údaje o veku stavby a vykonaných zhodnoteniach boli predložené zadáateľom posudku – Slovenskou agentúrou životného prostredia v Banskej Bystrici, ústne údaje o realizovanom prístrešku k objektu boli poskytnuté zadáateľom posudku na obhliadke, tieto údaje boli konfrontované s materiálovým a technickým riešením na tvare miesta. Vek vonkajších úprav resp. dĺžkové údaje vonkajších úprav, osadených pod terénom, boli stanovené na základe ústnych vyjadrení zadáatelya posudku pri obhliadke.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na základe preskúmania právnej dokumentácie možno konštatovať, že stavba administratívnej budovy je evidovaná v KN popisne ako jedna stavba označená ako administratívna budova súp.č.187, pričom z miestnej obhliadky je zrejmé, že sa jedná o hlavnú stavbu s dodatočne vybudovaným prístreškom, ktorého obrys je v katastrálnej mape zakreslený na parc.č. 2209 (príslušnosť k pozemku v informatívnej katastrálnej mape je zakreslená červenými čiarami). V geodetických informáciách je stavba administratívnej budovy zakreslená v skutkovom pôdorysnom tvare. Popisne je stavba evidovaná ako administratívna budova, tzn. jej účel využitia je totožný s účelom, ku ktorému bola posledne stavba užívaná.

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

Administratívna budova č.s.187 na parc.č.2208,

prístrešok nad vstupom na parc.č.2209,

ploty - parc.č.2209,

vonkajšie úpravy na parc.č.2209,

pozemok parc.č.2208 a 2209 v k.ú. Banská Bystrica.

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Administratívna budova súp.č.187 na parc.č.2208 v k.ú. Banská Bystrica

##### POPIS STAVBY

Jedná sa o objekt správy a riadenia Slovenskej agentúry životného prostredia Banská Bystrica, v katastri nehnuteľností vedený ako Administratívna budova súp.č.187 na parcele č.2208, ktorý vzhľadom na charakter priestorov a ich využitie je klasifikovaný ako budova pre riadenie, správu a administratívu. V objekte sú situované administratívne priestory, v čase obhliadky nevyužívané.

Jedná sa o budovu, ktorá bola pôvodne realizovaná ako rodinný dom, ktorý bol podľa informácií zadáatelya posudku (viď prílohová časť posudku) v roku 1969 v rozostavanej podobe nadobudnutý novým majiteľom, ktorý ho dokončil a dal do užívania v roku 1972. Od roku 2001 je objekt využívaný na administratívne účely

a podľa informácií zadávateľa bola následne v roku 2003 realizovaná rekonštrukcia spojená aj so stavebnými úpravami interiéru a v roku 2006 rekonštrukcia rokovacej miestnosti a výmena strešnej krytiny (bez zásahu do nosnej konštrukcie krovu).

**Objekt má 4 podlažia :** 1.podzemné podlažie (suterén), 1.nadzemné podlažie (prízemie), 2.nadzemné podlažie (poschodie) a stavebne upravené podkrovie.

**Dispozičné riešenie :**

1.podzemné podlažie (suterén) : sklady, archív, kotolňa, chodba, sociálne priestory a schodisko.

1.nadzemné podlažie (prízemie) : kancelárske priestory, sklad, kuchynka, WC, schodisko, chodba a závetrie.

2.nadzemné podlažie (poschodie) : kancelárske priestory, sklad, kuchynka, WC, chodba a schodisko do podkrovnej časti.

V podkroví sú umiestnené sklady, kancelária a chodba.

**Objekt má riešené pripojenie na verejné siete nasledovne :** elektrická prípojka, kanalizačná aj vodovodná prípojka, plynová prípojka a prípojka slaboprádu.

**Konštrukčné a materiálové riešenie objektu :**

- základové konštrukcie - betónové základové pásy s vodorovnou izoláciou,
- zvislé nosné konštrukcie - tehlové murivo skladobnej hrúbky u obvodových stien 450 mm a vnútorných nosných stien 300 a 450 mm, priečky sú murované z tehál 100 mm, v podkroví sú deliace konštrukcie drevené,
- stropné konštrukcie - železobetónové monolitické, nad podkrovím drevené s podbitím,
- schodisko objektu - v suteréne, prízemí a poschodí monolitické železobetónové s povrchom z PVC a do podkrovia drevené nástupnice s ocelovou schodnicou,
- krov objektu je drevený valbový so stojatou stolicou a tromi drevenými vikiermi s valbovými strieškami,
- krytina strechy je z pálenej dvojdrážkovej škridly s oplechovaním z pozinkovaného plechu,
- bleskozvod na objekte je osadený nový pri výmene strešnej krytiny,
- klampiarske konštrukcie objektu sú z pozinkovaného plechu,
- vonkajšie úpravy povrchov - brizolit,
- úpravy vnútorných povrchov - hladké vápenné omietky a omietky minerálne, v podkroví drevený obklad, vnútorné omietky v suteréne v časti priestorov poškodené vlhkosťou (pri stanovení koeficientu vybavenosti je uplatnené % poškodenia prvku),
- okná objektu sú drevené dvojité s doskovým ostením a v suteréne aj s ocelovými mrežami,
- vnútorné dvere - prevažne hladké plné alebo zasklené v ocelových zárubniach,
- podlahy v suteréne prevažne PVC, v nadzemných podlažiach drevené palubové, bukové vlýsy, v časti PVC alebo textilné a v sociálnych priestoroch keramická dlažba,
- zariadenie predmety sú nižšieho štandardu rovnako ako i batérie,
- vykurovanie je centrálné z plynového kotla v suteréne cez ocelové radiátory a v podkroví lokálne cez akumulčné pece,
- príprava TUV cez elektrický zásobníkový ohrievač a bivalentný zásobníkový ohrievač.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
$Oz = (10,8 \cdot 10,145 + 3,26 \cdot 2,2) \cdot 0,25$	29,18
$Os = 10,8 \cdot 10,145 \cdot 2,9$	317,74
$Ov = 2 \cdot 10,8 \cdot 10,145 \cdot 3,15 + 3,26 \cdot 2,2 \cdot 3,15$	712,86
$Ot = 10,8 \cdot 10,145 \cdot 0,7 + 10,145 \cdot 3,75 \cdot (10,8/2 - 4,95/6 - 4,95/6)$	219,36
$Od = 2 \cdot 2,3 \cdot 3,145 \cdot (1,56 + 1,29)/2 + 2,3 \cdot 4 \cdot (1,56 + 1,29)/2$	33,73
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 312,87</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

### Zatriedenie stavby:

**JKSO:** budovy administratívne (správne )

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	10,8*10,145	109,57	Repr.	2,9	2,9
Nadzemné	1	10,8*10,145+3,26*2,2	116,74	Repr.	3,15	3,15
Nadzemné	2	10,8*10,145	109,57	Repr.	3,15	3,15
Podkrovné	1	10,8*10,145	109,57	Repr.	2,7	2,7

### Priemerná zastavaná plocha:

$(109,57 + 116,74 + 109,57 + 109,57) / 4 = 111,36 \text{ m}^2$

### Priemerná výška podlaží:

$(109,57 * 2,9 + 116,74 * 3,15 + 109,57 * 3,15 + 109,57 * 2,7) / (109,57 + 116,74 + 109,57 + 109,57) = 2,98 \text{ m}$

### Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 111,36) = 1,1355$

### Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,98) = 1,0047$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	10,23	100	10,23
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	21,73	100	21,73
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	9,21	100	9,21
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,95	100	8,95
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,56	100	2,56
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,38	100	0,38
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,95	80	7,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,84	100	3,84
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,30	0,60	0,77	100	0,77
10	Schody	3,00	0,80	2,40	3,07	100	3,07
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,30	100	2,30
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	0,90	4,50	5,75	100	5,75
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,07	100	3,07
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,12	100	5,12
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,84	100	3,84



17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28	100	1,28
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,30	0,90	1,15	100	1,15
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,30	0,90	1,15	100	1,15
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,64	100	0,64
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,30	0,60	0,77	100	0,77
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,40	1,20	1,53	100	1,53
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	0,40	2,40	3,07	100	3,07
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>						
26	Vybavenie kuchýň	-	-	0,50	0,64	100	0,64
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>78,20</b>	<b>100,00</b>		<b>98,21</b>

Rozostavanosť stavby: 98,21 %

Nedokončenosť stavby: 1,79 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 78,20 / 100 = 0,7820$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,211$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>]

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,211 * 0,7820 * 1,1355 * 1,0047 * 0,939 * 1,10$

$VH = 189,4990 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Predpokladaná životnosť objektu, po zohľadnení všetkých skutočností zistených pri obhliadke ako aj súčasnému stavu objektu (viac ako 5 rokov neužívaný), je stanovená odborným odhadom na 100 rokov, nakoľko sa jedná o masívny murovaný objekt. Prvky dlhodobej životnosti na tvaromiestnej obhliadke boli adekvátne veku objektu, spodná stavba v časti priestorov 1.podzemného podlažia bola mierne navlhnutá. Opatrenie stavby je stanovené lineárnou metódou.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova súp.č.187 na parc.č.2208	1972	40	60	100	40,00	60,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$1312,87 \text{ m}^3 * 189,4990 \text{ €/m}^3$	248 787,55
Nedokončenosť	-1,79 % z 248 787,55	-4 453,30
Východisková hodnota		244 334,25
Technická hodnota	60,00 % z 244 334,25 €	146 600,55

Dokončenosť stavby:  $(244 334,25 \text{ €} / 248 787,55 \text{ €}) * 100 \% = 98,21 \%$

## 2.2 DROBNÉ STAVBY

### 2.2.1 Prístrešok nad vstupom

#### POPIS STAVBY

Jedná sa o drevený prístrešok nad vstupom do objektu, ktorý má charakter otvoreného prestrešenia na drevených stĺpoch v časti s podzemným podlažím, ktoré tvorí murovaná pivnica. Nad celým pôdorysom je drevený krov s krytinou z betónovej škridly a oplechovaním z pozinkovaného plechu. Zvislá nosná konštrukcia je tvorená drevenými stĺpikmi bez opláštenia, osadenými v betónovom základe, v podzemnom podlaží je tvorená murovanými stenami na pásových betónových základoch (nad časťou pôdorysu sú základové konštrukcie tvorené betónovými pätkami pod stĺpikmi, v časti od ulice sú stĺpiky ukotvené v opornom betónovom múre). Podlaha prístrešku je dvojúrovňová s betónovým schodiskom, nakoľko rieši výškový rozdiel úrovne komunikácie a samotného vstupu do budovy. Drevený prístrešok bol vybudovaný v roku 1993 a nemá žiadne vnútorné vybavenie, s výnimkou dverí, osadených v pôdorysnej ploche prístrešku, ktoré tvoria vstup do objektu z ulice Lazovná. V časti od ulice plynulo nadväzuje na oplotenie pozemku parc.č. 2209.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1993	3,45*1,4	4,83	18/4,83=3,727
1. NP	1993	4,69*1,79+2,96*1,28	12,18	18/12,18=1,478

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové	565
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	

	12.6 oceľové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové	145
	Spolu	2635

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	-------	---

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené)	205
5	Krov	
	5.4 ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.5 cementový poter	455
12	Dvere	
	12.6 oceľové s drevenou výplňou	105
14	Podlahy	
	14.5 cementový poter	185
	Spolu	2350

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	-------	---

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $K_{CU} = 2,211$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $K_M = 1,10$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(2635 + 0 * 3,727)/30,1260$	87,47
1. NP	$(2350 + 0 * 1,478)/30,1260$	78,01

Požadovaná plocha výplne:  $17,6 * 1 = 18,25 \text{ m}^2$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1993	19	21	40	47,50	52,50
1. NP	1993	19	21	40	47,50	52,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1993</b>		
Východisková hodnota	87,47 €/m <sup>2</sup> *4,83 m <sup>2</sup> *2,211*1,10	1 027,51
Technická hodnota	52,50% z 1 027,51	539,44
<b>1. NP z roku 1993</b>		
Východisková hodnota	78,01 €/m <sup>2</sup> *12,18 m <sup>2</sup> *2,211*1,10	2 310,89
Technická hodnota	52,50% z 2 310,89	1 213,22

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	1 027,51	539,44
1. nadzemné podlažie	2 310,89	1 213,22
<b>Spolu</b>	<b>3 338,40</b>	<b>1 752,66</b>

**2.3 PLOTY****2.3.1 Plot od ulice**

Plot zo strany Lazovnej ulice má dĺžku 17,5 m a je vyhotovený z drevenej masívnej konštrukcie v drevených rámoch. Osadený je na časti oporného múra od ulice, ktorý je hodnotený ako samostatná vonkajšia úprava. Vybudovaný bol podľa údajov zadávateľa posudku v roku 1993.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou v ocel. rámoch	19,25m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m

Dĺžka plotu: 17,5 m  
Pohľadová plocha výplne: 17,5\*1,1 = 19,25 m<sup>2</sup>

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,211$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice	1993	19	21	40	47,50	52,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,25\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2) * 2,211 * 1,10$	660,60
Technická hodnota	52,50 % z 660,60 €	346,82

**2.3.2 Plot v záhrade**

Plot v záhrade má dĺžku 35,5 m a je vyhotovený zo strojového pletiva na ocelových stĺpkoch osadených v betónových pätkách. Vybudovaný bol podľa údajov zadávateľa posudku v roku 1983.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov ocelových	35,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové stĺpiky	56,80m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 35,5 m

Pohľadová plocha výplne:  $35,5 * 1,6 = 56,80 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,211$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot v záhrade	1983	29	11	40	72,50	27,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(35,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 56,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,211 * 1,10$	2 228,94
Technická hodnota	27,50 % z 2 228,94 €	612,96

### 2.3.3 Plot bočný

Plot z bočnej strany pozemku má dĺžku 25 m a je vyhotovený z drevenej masívnej konštrukcie v rámoch osadených do betónových stĺpikov na betónových základoch s podmurouvkou. Vybudovaný bol podľa vyjadrenia zadávateľa posudku v roku 1979.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	25,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurówka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	25,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	26,25m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m

Dĺžka plotu: 25 m

Pohľadová plocha výplne:  $25 * 1,05 = 26,25 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,211$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný	1979	33	7	40	82,50	17,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 26,25\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2) * 2,211 * 1,10$	4 182,94
Technická hodnota	17,50 % z 4 182,94 €	732,01

## 2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

### 2.4.1 Prípojka vody

Prípojka vody z oceleového potrubia vedie od uličného rozvodu z Lazovnej ulice v celkovej dĺžke 7m. Vybudovaná bola v roku 1972.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 7 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1972	40	10	50	80,00	20,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,10$	1 005,99
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,005,99 \text{ €}$	201,20

### 2.4.2 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie DN 200 z betónového potrubia vedie od zadnej časti objektu cez záhradu do siete na Bottovej ulici v celkovej dĺžke na pozemku záhrady 17 m. Vybudovaná bola v roku 1972.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové  
**Položka:** 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 17 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1972	40	20	60	66,67	33,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,10$	2 936,79
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 2\,936,79 \text{ €}$	978,83

### 2.4.3 Plynová prípojka

Prípojka plynu DN 25 vedie od uličného rozvodu z Lazovnej ulice v celkovej dĺžke 10,5 m. Vybudovaná bola v roku 1981 (podľa údajov zadávateľa posudku, ktoré čerpal zo znaleckého posudku Jozefa Horníka z roku 1987).

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Dialkové rozvody ropy a plynu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 10,5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1981	31	19	50	62,00	38,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,10$	360,33
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 360,33 \text{ €}$	136,93

### 2.4.4 Elektrická prípojka

Prípojka elektrická je vedená zemou zo stĺpa verejného rozvodu. Predpoklad vybudovania - v roku 1972.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.i) kábelová prípojka zemná Al 4\*10 mm\*mm  
**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $420/30,1260 = 13,94 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 8,36 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 8 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$



**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1972	40	10	50	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 2,211 * 1,10$	271,23
Technická hodnota	20,00 % z 271,23 €	54,25

**2.4.5 Oporný múr od ulice**

Betónový oporný múr bol vybudovaný pred vstupom do objektu z Lazovnej ulice v dĺžke 17,5 m. Vybudovaný bol v roku 1972, osadený je na hranici pozemku parc.č. 2209 a 5409/16.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 9. Oporné múry (JKSO 815 4)

**Bod:** 9.3. Betónové - monolitické

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

**Počet merných jednotiek:**  $17,5 * 2,5 * (0,5 + 0,25) / 2 = 16,41 \text{ m}^3 \text{ OP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr od ulice	1972	40	20	60	66,67	33,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,41 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,211 * 1,10$	1 722,15
Technická hodnota	33,33 % z 1 722,15 €	573,99

**2.4.6 Kovové vonkajšie schody**

Jedná sa o oceľové schody v dvornej časti - vedľa prístrešku, ktoré pochádzajú z rovnakého obdobia ako pôvodná stavba. Hodnotené sú cenovo najbližšou porovnateľnou položkou.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

**Bod:** 10.1. Drevené, nástupnice rôzne

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $130/30,1260 = 4,32 \text{ €/bm stupňa}$

**Počet merných jednotiek:**  $4 * 0,95 = 3,8 \text{ bm stupňa}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kovové vonkajšie schody	1972	40	10	50	80,00	20,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,8 \text{ bm stupňa} * 4,32 \text{ €/bm stupňa} * 2,211 * 1,08$	39,20
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 39,20 \text{ €}$	7,84

### 2.4.7 Skleník

Jedná sa o jednoduchý skleník, osadený na záhrade na parc.č. 2209, predpoklad vybudovania - r.1975.

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 29. Skleník

**Bod:** 29.1. Z ocelových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

**Počet merných jednotiek:**  $2,8 * 2,5 = 7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skleník	1975	37	3	40	92,50	7,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 1,08$	1 081,97
Technická hodnota	$7,50 \% \text{ z } 1 081,97 \text{ €}$	81,15

## 2.4.8 Spevnené betónové plochy

Jedná sa o spevnené plochy betónové, osadené okolo administratívnej budovy.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)

**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu

**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

**Počet merných jednotiek:**  $2,2*4,4+1,55*15,3+2,3*10,3+0,5*10,145+0,5*2,85 = 63,58 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,08$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené betónové plochy	1972	40	10	50	80,00	20,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$63,58 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 1,08$	1 310,22
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1 310,22 \text{ €}$	262,04

## 2.4.9 Oporný múrik v záhrade

Betónový oporný múrik po pravej strane administratívnej budovy bol vybudovaný cca v roku 1972, osadený je na pozemku parc.č. 2209.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 9. Oporné múry (JKSO 815 4)

**Bod:** 9.3. Betónové - monolitické

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

**Počet merných jednotiek:**  $(10,2+1,96*2)*0,25*0,6 = 2,12 \text{ m}^3 \text{ OP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,211$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múrik v záhrade	1972	40	20	60	66,67	33,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,211 * 1,10$	222,48
Technická hodnota	33,33 % z 222,48 €	74,15

## 2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

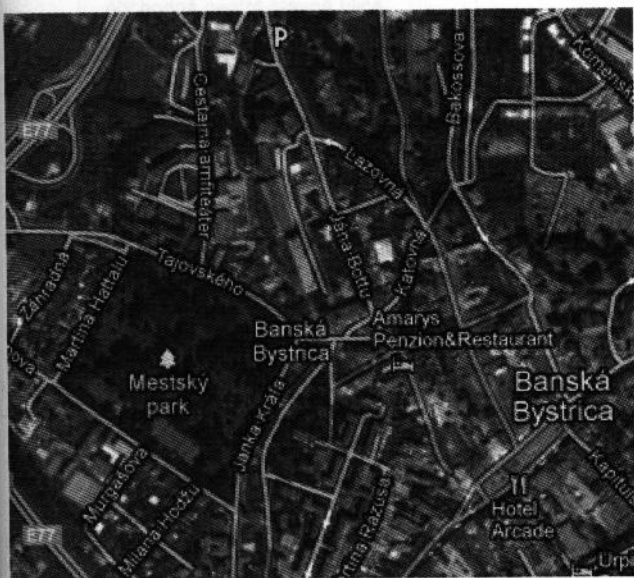
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova súp.č.187 na parc.č.2208	244 334,25	146 600,55
Prístrešok nad vstupom	3 338,40	1 752,66
Plot od ulice	660,60	346,82
Plot v záhrade	2 228,94	612,96
Plot bočný	4 182,94	732,01
Prípojka vody	1 005,99	201,20
Kanalizačná prípojka	2 936,79	978,83
Plynová prípojka	360,33	136,93
Elektrická prípojka	271,23	54,25
Oporný múr od ulice	1 722,15	573,99
Kovové vonkajšie schody	39,20	7,84
Skleník	1 081,97	81,15
Spevnené betónové plochy	1 310,22	262,04
Oporný múrik v záhrade	222,48	74,15
<b>Celkom:</b>	<b>263 695,49</b>	<b>152 415,38</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 1. Analýza polohy nehnuteľností :



Hodnotené nehnuteľnosti sú situované na okraji centra mesta Banská Bystrica - na Lazovnej ulici, v pamiatkovej zóne krajského mesta.

Objekt je samostatne stojaci, priamo prístupný z ulice Lazovnej (parc.č. 5409/16 - spevnenej príjazdovej komunikácie) cez dodatočne vybudované prestrešenie vstupu. Lokalita je prístupná pešo z Námestia SNP a rovnako zo Strieborného námestia cez Katovnú ulicu - odkiaľ je možný jednosmerný prístup aj vozidlom. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, hodnotená stavba má napojenie na všetky inžinierske siete. Objekt v čase ohodnotenia nebol užívaný, v minulosti bol užívaný ako administratívna budova - sídlo Slovenskej agentúry životného prostredia.

V mieste je kompletná občianska vybavenosť krajského mesta (inštitúcie krajského mesta, banky, všetky stupne školstva, súdy (okresný aj krajský), kompletná obchodná sieť a služby, nemocnica s

poliklinikou). V blízkosti hodnotenej stavieb je situovaný mestský park, celá centrálna zóna mesta má charakter pamiatkovo chráneného územia.

V blízkosti sú situované staré pamiatkovo chránené stavby (niekdajšie meštianske domy), užívané spravidla ako sídla firiem, reštaurácie a kaviarne, obchodné prevádzky ap. . V blízkosti je evanjelický kostol, niekoľko obytných budov s bytmi a nebytovými priestormi.

V mieste je možnosť využitia MHD, železničnej a autobusovej dopravy a v blízkej obci Sliač aj leteckej dopravy.

Miera nezamestnanosti v meste Banská Bystrica v posledných obdobiach má do 10 %, zastavané ako i okolité pozemky sú pomerne rovinaté.

###### 2. Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotená stavba bola v poslednom období užívaná pre administratívu. Vzhľadom na dispozičné riešenie objektu je tento možné užívať aj ako sídlo firmy, po stavebných úpravách prípadne ako obchodné a reštauračné prevádzky ap.

###### 3. Analýza rizík, spojených s využívaním nehnuteľností :

Predmetná nehnuteľnosť je prístupná priamo z príjazdovej komunikácie, na nehnuteľnosti v zmysle údajov na liste vlastníctva neviaznu ťarchy ani iné obmedzenia nakladania s nehnuteľnosťou, t.j. riziká, spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú zrejmé.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,5000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice	I.	1,500	30	45,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,0000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb	II.	1,000	7	7,0000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,0000
6	Typ nehnuteľnosti				
	príaznivý typ – administratívny objekt s výborným dispozičným riešením.	II.	1,000	10	10,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,0000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,0000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý pozemok	I.	1,500	6	9,0000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,0000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko	I.	1,500	7	10,5000
13	Obč. vybav.(úrad,škola.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	Mestský park vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,0000
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,0000
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,0000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,3500
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti				

	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,500	4	2,0000
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,0000
	Spolu			180	173,85

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 173,85 / 180$	0,966
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 152\,415,38 \text{ €} * 0,966$	<b>147 233,26 €</b>

### 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

#### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

##### Popis k základným údajom:

Pri výpočte výnosovej hodnoty stavby je použitý tzv. pasívny výnos, pri ktorom je vychádzané z obvyklého nájomného porovnateľných objektov v lokalite. Nájomné zmluvy spravidla bývajú uzatvorené bez nákladov na energie, ktoré preto nie sú počítané v nákladových položkách. Obvyklé nájomné je diferencované podľa podlaží pre celé podlažia bez plochy vstupného zádveria, spoločných chodieb a schodiska (cca 75 m<sup>2</sup> podlahovej plochy každého z podlaží).

Obvyklé nájomné za priestory 1.PP je stanovené vo výške 50,00 €/ročne/m<sup>2</sup>.

Obvyklé nájomné za priestory 1.NP a 2.NP je stanovené vo výške 100,00 €/ročne/m<sup>2</sup>.

Obvyklé nájomné za priestory podkrovia je stanovené vo výške 70,00€/ročne/m<sup>2</sup>.

Pri výpočte výnosovej hodnoty je počítané s dobou výnosovosti - 15 rokov, výnos s budúcim predajom - likvidačnou hodnotou nehnuteľnosti.

Základná úroková sadzba ECB je stanovená v zmysle posledne publikovaných údajov NBS vo výške 0,75 %, miera rizika je stanovená vo výške 7 %.

Poistné za nehnuteľnosť je stanovené odborným odhadom na 0,10 % z východiskovej hodnoty, nakoľko vlastník nemá nehnuteľnosť poistenú.

Daň z nehnuteľnosti mestu je v zmysle Všeobecného záväzného nariadenia mesta vo výške 552 €/rok.

Odhad nevyužitého nájomného je stanovené vzhľadom na typ nehnuteľnosti vo výške 25 % z hrubého výnosu.

##### Základné údaje

Doba úžitkovosti: 15 r.

##### ÚROKOVÁ MIERA:

Zat'azenie daňou z príjmu: 1,82 %

Základná úroková sadzba ECB: 0,75 %

Miera rizika: 7 %

Likvidačná hodnota: 147 233,26 €

##### Náklady spojené s budúcim prevodom:

Názov	Výpočet	Spolu [€]
provízia RK	4000	4 000,00
Spolu:		<b>4 000,00</b>

**Hrubý výnos**

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€]	Nájomné spolu [€]
Suterén	75	m <sup>2</sup>	75,00	50,00	3 750,00
Prízemie	75	m <sup>2</sup>	75,00	100,00	7 500,00
Poschodie	75	m <sup>2</sup>	75,00	100,00	7 500,00
Podkrovie	75	m <sup>2</sup>	75,00	70,00	5 250,00

**Hrubý výnos spolu: 24 000,00 €/rok**

**Náklady**

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Vzorec	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady			
Poistenie	(všetky)	0,10 % z 263 695,49	263,70
Daň z nehnuteľnosti	(všetky)	552	552,00
Náklady na údržbu			
Odhad nákladov na údržbu nehnuteľnosti	(všetky)	0,80 % z 263 695,49	2 109,56
Správne náklady			
Zabezpečenie správy a kontroly	(všetky)	400	400,00
Odhad nevyužitého nájomného			
Nevyužité nájomné	(všetky)	25,00 % z 24 000,00	6 000,00
Nájom pozemkov			
Podiel pozemku na výnose	(všetky)	1282	1 282,00

**Odčerpateľný zdroj**

Rok	Hrubý výnos [€]	Náklady [€]	Odčerpateľný zdroj [€]
Všetky	24 000,00	10 607,26	13 392,74

**Výpočet výnosovej hodnoty**

Kapitalizačný úrokomer:  $k = (0,75 + 7 + 1,82) / 100 = 0,0957$

$$HV = \sum_{t=1}^{15} \frac{OZ_t}{(1 + 0,0957)^t} + \frac{HL}{(1 + 0,0957)^{15}}$$

**Výpočtová tabuľka:**

t	$(1 + 0,0957)^t$	OZt	$OZ_t / (1 + 0,0957)^t$
1	1,0957	13 392,74 €	12 223,00 €
2	1,2006	13 392,74 €	11 155,04 €
3	1,3155	13 392,74 €	10 180,72 €
4	1,4413	13 392,74 €	9 292,13 €



5	1,5793	13 392,74 €	8 480,17 €
6	1,7304	13 392,74 €	7 739,68 €
7	1,8960	13 392,74 €	7 063,68 €
8	2,0775	13 392,74 €	6 446,57 €
9	2,2763	13 392,74 €	5 883,56 €
10	2,4941	13 392,74 €	5 369,77 €
11	2,7328	13 392,74 €	4 900,74 €
12	2,9943	13 392,74 €	4 472,74 €
13	3,2809	13 392,74 €	4 082,03 €
14	3,5949	13 392,74 €	3 725,48 €
15	3,9389	13 392,74 €	3 400,12 €
Spolu:			104 415,43 €

n	(1+0,0957) <sup>n</sup>	VŠH pol.dif.[€]	Daň[€]	Náklady [€]	HL/(1+0,0957) <sup>n</sup>
15	3,9389	147 233,26	0,00	4 000,00	36 363,77 €

Výnosová hodnota: 104 415,43 € + 36 363,77 € = 140 779,20 €

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb: 152 415,38 €

Výnosová hodnota: 140 779,20 €

Rozdiel:  $((152\ 415,38 - 140\ 779,20) / 140\ 779,20) * 100\ \% = 8,27\ \%$

Váha: Technická hodnota: b = 1

Váha: Výnosová hodnota: a = 1

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VŠH_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VŠH_s = \frac{(1 * 140\ 779,20) + (1 * 152\ 415,38)}{1 + 1} = 146\ 597,29\ €$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	147 233,26
Kombinovaná metóda	146 597,29

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

VŠH stavieb = 147 233,26 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Na základe výpisu z listu vlastníctva č.7155 je pozemok parc.č.2208 o výmere 117 m<sup>2</sup>, v k.ú. Banská Bystrica vedený ako zastavané plochy a nádvorí. Pozemok je rovinatý, prístupný priamo z verejnej komunikácie, v celosti zastavaný stavbou. Nachádza sa priamo v uličnej zástavbe Lazovnej ulice, ktorá ústi priamo do námestia mesta, na frekventovanej obchodnej ulici v pamiatkovo chránenej zóne mesta Banská Bystrica. V lokalite je kompletná sieť obchodov a služieb ako aj významných mestských pamiatok.

Na základe výpisu z listu vlastníctva č.7155 je pozemok parc.č.2209 o výmere 489 m<sup>2</sup>, v k.ú. Banská Bystrica vedený ako záhada. Pozemok je rovinatý, prístupný priamo z verejnej komunikácie, tvoriaci dvor a záhradu okolo stavby.

V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2208	zastavaná plocha a nádvorie	117	117,00	1/1	117,00
2209	záhrada	489	489,00	1/1	489,00

Obec: Banská Bystrica  
 Výhodisková hodnota:  $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	8. najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,80
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. administratívne budovy so štandardným vybavením, vysoké využitie pozemku	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov	1,05
$k_P$ koeficient obchodnej priemyselnej polohy	a1. obchodná poloha	1,65
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,05 * 1,65 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	4,8025
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,8025$	127,55 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 606,00 \text{ m}^2 * 127,55 \text{ €/m}^2$	77 295,30 €

### III. ZÁVER

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Administratívnej budovy súp.č.187 na parc.č.2208, s príslušenstvom a pozemkami parc.č.2208 a 2209, v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky č.492/2004 Zz v znení neskorších predpisov.

Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty bola stanovená ako alternatívna metóda, pričom boli použité odhadované hodnoty možného hrubého výnosu stavby s odhadovanými nákladmi.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Stanovená všeobecná hodnota je znaleckým odhadom hodnoty, za ktorú by bolo možné realizovať predmetnú nehnuteľnosť na trhu s nehnuteľnosťami v bežnom obchodnom styku – metódou polohovej diferenciacie.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Administratívna budova súp.č.187 na parc.č.2208	141 616,13
Prístrešok nad vstupom	1 693,07
Plot od ulice	335,03
Plot v záhrade	592,12
Plot bočný	707,12
Prípojka vody	194,36
Kanalizačná prípojka	945,55
Plynová prípojka	132,27
Elektrická prípojka	52,41
Oporný múr od ulice	554,47
Kovové vonkajšie schody	7,57
Skleník	78,39
Spevnené betónové plochy	253,13
Oporný múrik v záhrade	71,63
<b>Spolu stavby</b>	<b>147 233,26</b>
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 2208 (117 m <sup>2</sup> )	14 923,35
Záhrada - parc. č. 2209 (489 m <sup>2</sup> )	62 371,95
<b>Spolu pozemky (606,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>77 295,30</b>
<b>Spolu všeobecná hodnota</b>	<b>224 528,56</b>
<b>Zaokrúhlená všeobecná hodnota spolu</b>	<b>225 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **225 000,00 €**

Slovom: **Dvestodvadsaťpäťtisíc Eur**

Vo Zvolene dňa 27.12.2012



Vypracovala : Ing. Dana Kováčová

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7155, k.ú. Banská Bystrica, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 28.11.2012
2. Informatívna kópia z mapy, k.ú. Banská Bystrica, vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 28.11.2012
3. Potvrdenie SAŽP, Tajovského 28, 975 90 Banská Bystrica o veku a zhodnotení nehnuteľnosti zo dňa 30.11.2012
4. Doplnenie údajov o stavbe, vydané zadávateľom posudku dňa 6.12.2012
5. Znalecký posudok - 2 strany (vypracovaný J.Horníkom)
6. Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností dňa 30.11.2012
7. Fotodokumentácia obstaraná znalcom dňa 30.11.2012
8. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.11.2012

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Banská Bystrica

Obec: BANSKÁ BYSTRICA

Katastrálne územie: Banská Bystrica

Dátum vyhotovenia 28.11.2012

Čas vyhotovenia: 17:47:10

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7155

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2208	117	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		, 204
2209	489	Záhrady	4	1		, 204

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny  
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

- 204 - Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
187	2208	15	ADMINISTRATÍVNA BUDOVA		1

Legenda:

Druh stavby:

- 15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

- 1 SR - SLOVENSKÁ AGENTÚRA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA,  
TAJOVSKÉHO 28, BANSKÁ BYSTRICA, SR

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia ZMLUVA O PREVODE SPRÁVY MAJETKU ŠTÁTU ZO DŇA 26.10.2001 -693/2005

## ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

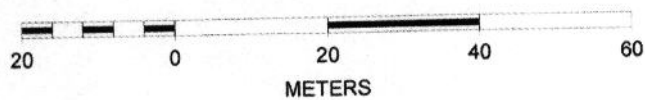
GKÚ Bratislava  
**Informatívna kópia z mapy**  
Vytvorené cez katastrálny portál

28. novembra 2012 11:30

Okres: Banská Bystrica  
Obec: BANSKÁ BYSTRICA  
Katastrálne územie: Banská Bystrica



SCALE 1 : 1 000



**Budova SAŽP Lazovná 33, Banská Bystrica**

**Spôsob nadobudnutia:** Zmluva o prevode správy majetku štátu k 1.1.2001 21 415,43 €

**Zhodnotenia:** 24.3.2003 – stavebné práce (búracie práce, zvislé a 4 316,81 €  
a vodorovné konštrukcie, úpravy povrchov, voda,  
ústredné kúrenie, elektro, stolárske práce)  
8.6.2006 – modernizácie rokovacej miestnosti, 3 964,01 €  
projektová dokumentácia vzduchotechniky,  
elektroinštalácie

5.8.2006 – výmena strešnej krytiny z prevádzkových 10 435,33 €  
prostriedkov

**Stav k 31.10.2012:**

Obstarávacia cena + zhodnotenia: 29 696,25 €

Odpisy: 13 992,86 €

Zostatková cena: 15 703,39 €

SLOVENSKÁ AGENTÚRA  
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA  
Tajovského 28  
975 90 BANSKÁ BYSTRICA

SLOVENSKÁ AGENTÚRA  
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA  
Tajovského 28  
975 90 BANSKÁ BYSTRICA

Mgr. Pavol Miskovič

Banská Bystrica, 30.11.2012

Vypracovala: Bukvajová

Banská Bystrica, dňa: 08.12.2012

Pozdravom



Vybavuje : p. Miškovič  
Kontakt : [pavol.miskovic@sazp.sk](mailto:pavol.miskovic@sazp.sk), 0907 824 268

**VEC : Doplnenie údajov o stavbe**

Týmto listom Vám posielame požadované údaje pre vytvorenie znaleckého posudku pre stavbu  
Košice - Alžbetina č. 25 a Banská Bystrica - Lazovná ulica č. 33.

Požadované údaje :

**Košice** - budova č. súp. 611, Košice-Staré Mesto

Rok výstavby

Podľa informácií z Krajského pamiatkového úradu v Košiciach bol pôvodný meštiansky dom postavený v druhej polovici 14. storočia, budova prešla viacerými rekonštrukciami, do súčasnej podoby bola zrekonštruovaná v 90. tých rokoch minulého storočia.

**B. Bystrica** – Lazovná ulica

Rok výstavby

Podľa údajov p. Schmidta a jeho matky, domček kúpili v r. 1969 nedokončený. Dokončený bol v roku 1972, plynofikácia bola prevedená v roku 1981.

V Banskej Bystrici, dňa : 06.12.2012

S pozdravom

SLOVENSKÁ AGENTÚRA  
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA  
Tajovského 28  
975 90 BANSKÁ BYSTRICA

Mgr. Pavol Miškovič



## Z n a l e c k ý   p o s u d o k

vypracovaný v zmysle vyhlášky č.129/84 Zb.

Vlastník nehnuteľností : Ing. Ľudovít Petřík v 3/4 a  
Schmidt Teodor v 1/4

lokalita : rodinný domček č.33 s príslušnými  
nehnuteľnosťami na Lazovnej ulici.

obec : Banská Bystrica

kat. územie : Banská Bystrica

okres : Banská Bystrica

číslo parcely EN: 2208, 2209, LV č. 794

výmera pozemkov : 112 m<sup>2</sup> + 498 m<sup>2</sup>.

Znalecký posudok ocenenia bol vypracovaný na základe  
objednávky ÚHA okresu B.Bystrica.

Ocenenie bolo prevedené ku dňu 14.10.1987.

Účel posudku : prevod nehnuteľností na organizáciu.

Posudok obsahuje 15 strán textu, bol vypracovaný v troch  
vyhotoveniach, ktoré sa odovzdávajú objednávateľovi.

Posudok vypracoval : Jozef H o r n í k, Banská Bystrica-Skubín,  
Mlynská 97, registrovaný v zozname znalcov  
na Krajskom súde v Banskej Bystrici.

## Všeobecný popis

Predmetom ocenenia je dvojpodlažný rodinný domček, celý podpivničený, bez využitia podkrovia stojaci na ulici Lazovná č. 33.

Podľa údajov p. Schmidta a jeho matky, domček kúpili v r. 1969 nie ukončený. Dokončený bol v roku 1972, plynofikácia bola prevedená v roku 1981. Osadený je pod cestou vo svahovitom pozemku, suterén je čiastočne pod terénom /jeho časť od cesty/ od dvora je nad terénom.

V suteréne je jedna izba, kotolňa, dielňa, práčovňa, pivnica, chodba, schodisko.

Na prízemí sú dve izby, kuchyňa, špajza, kúpelňa, chodba, veranda, schodisko.

Na poschodí sú 3 izby, kúpelňa s WC, chodba.

Spolu má domček 5 izieb, spĺňa podmienky rodinného domčeka v osobnom vlastníctve v zmysle zákona /§ 128 OZ/.

Ďalej sa oceňujú :

### § 8 - Ploty

- v zahrade
- od suseda
- od ulice

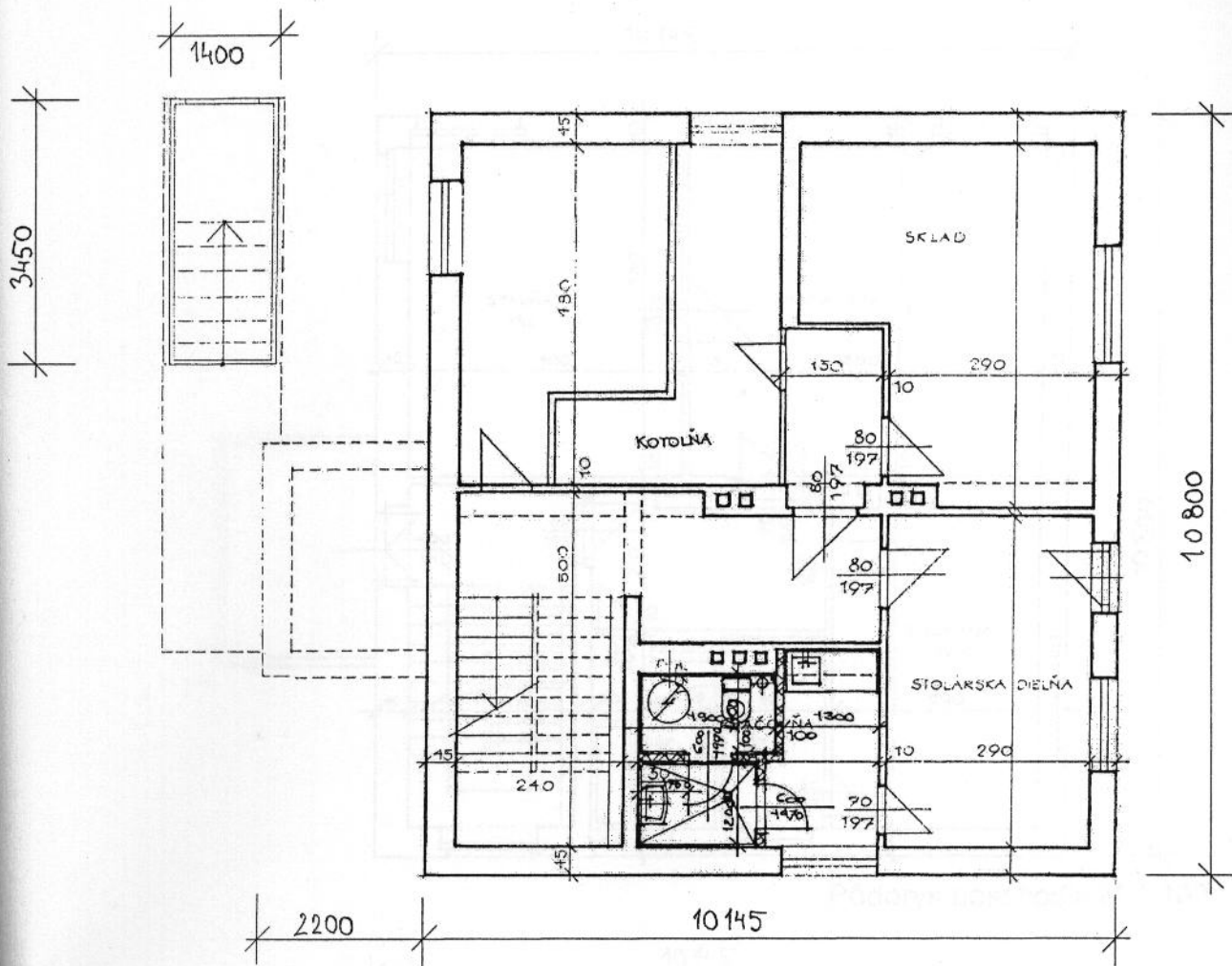
### § 10 - Vedľajšie stavby

- sklady

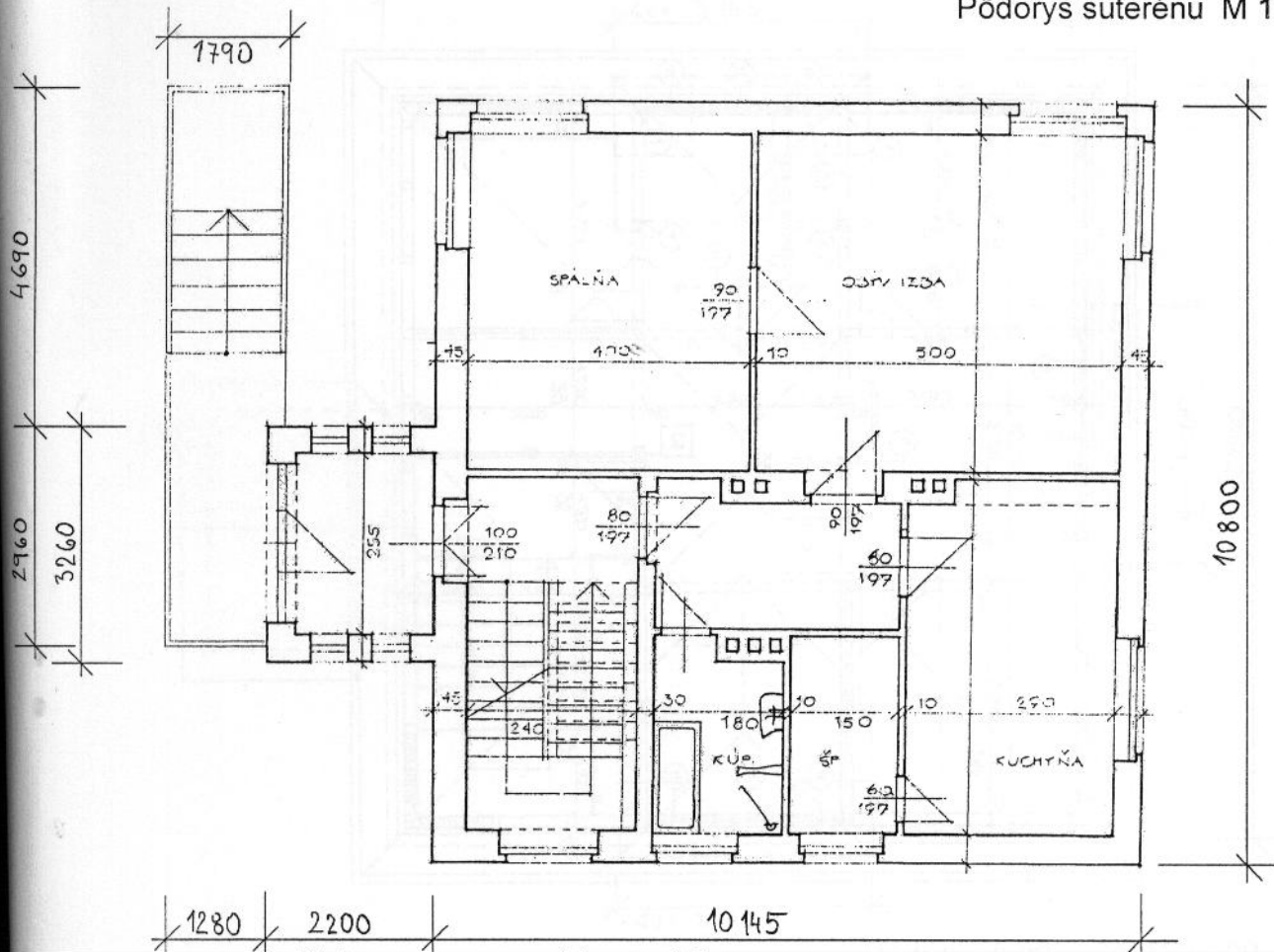
### § 12 - Vonkajšie úpravy

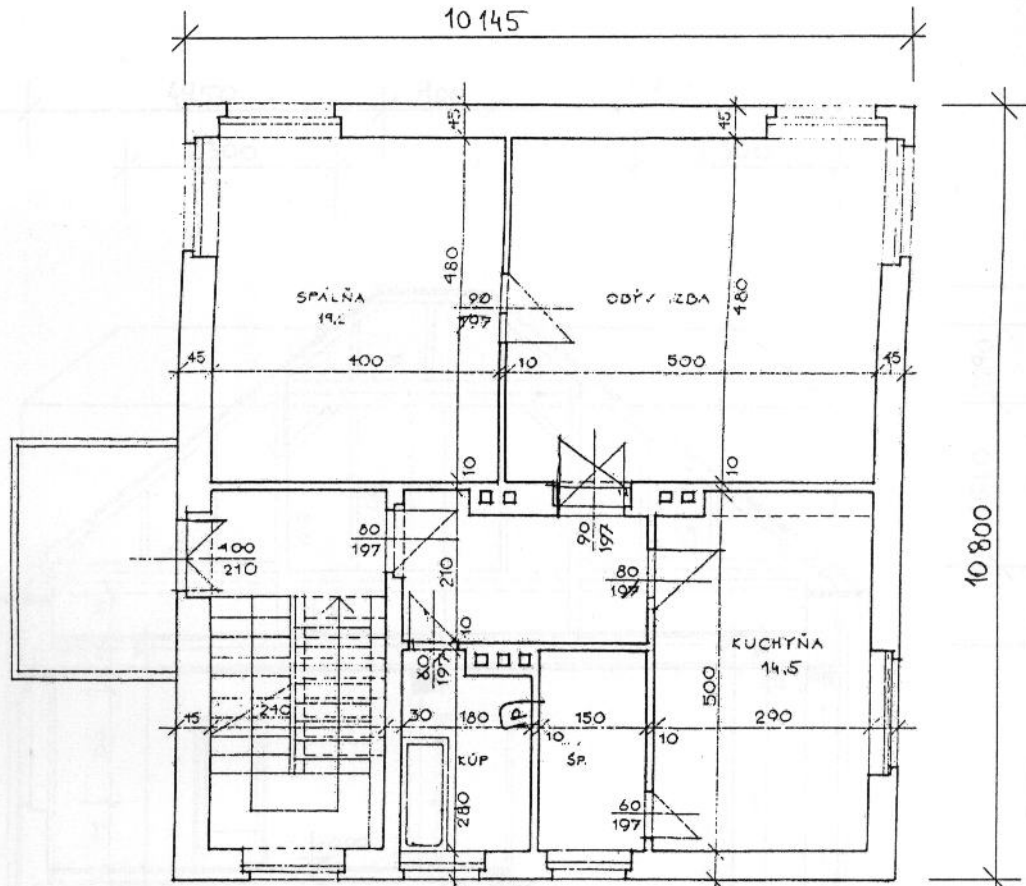
- vodovodná prípojka
- kanalizácia
- chodník z tehál
- chodník z kam. dlaždíc
- z ker. dlaždíc
- bet. plochy
- posedenie
- pergoly
- okrasný deliaci plot
- skleník
- stojany na sušenie prádla
- bet. múrik vedľa chodníka
- operný múr od ulice
- vonkajšie schody od ulice

### § 14 - Pozemky

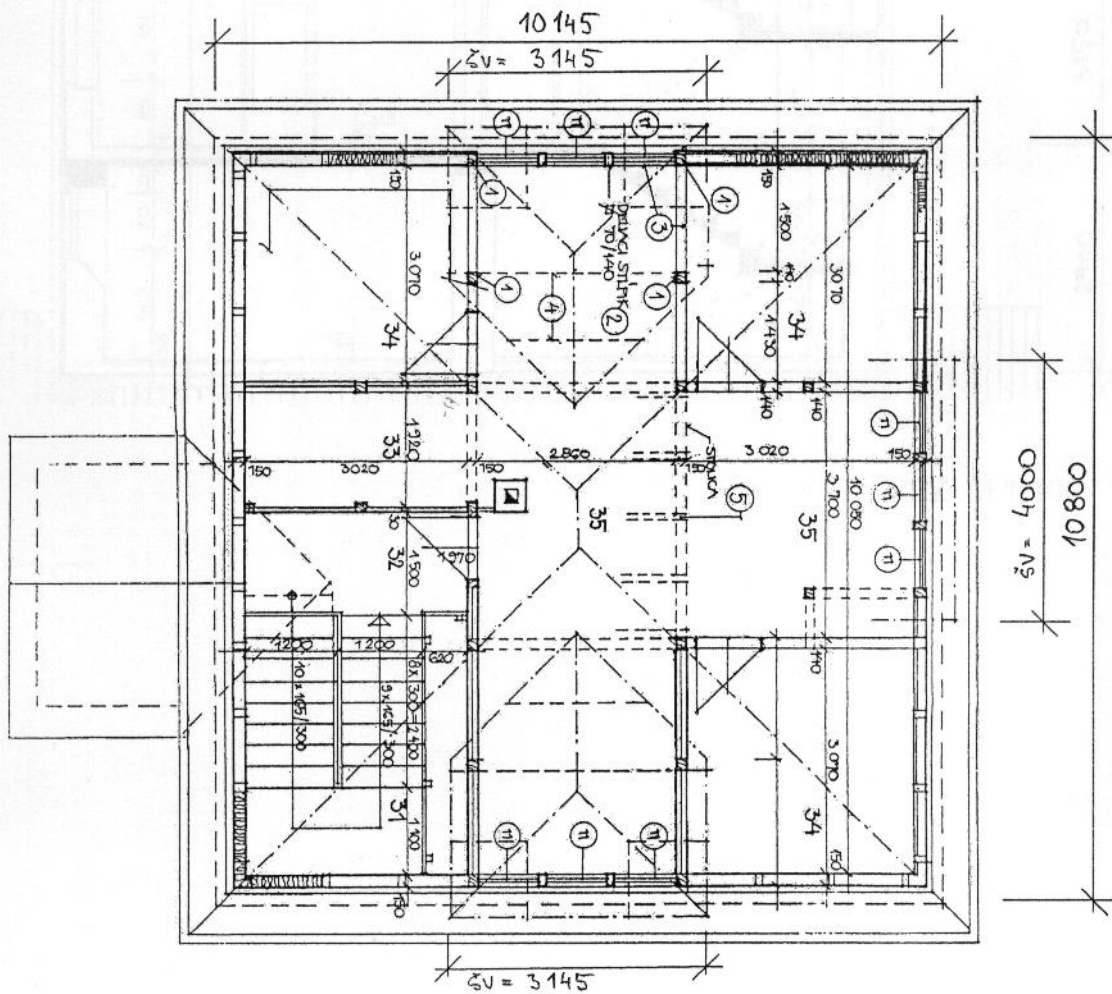


Pôdorys sutereňu M 1:100

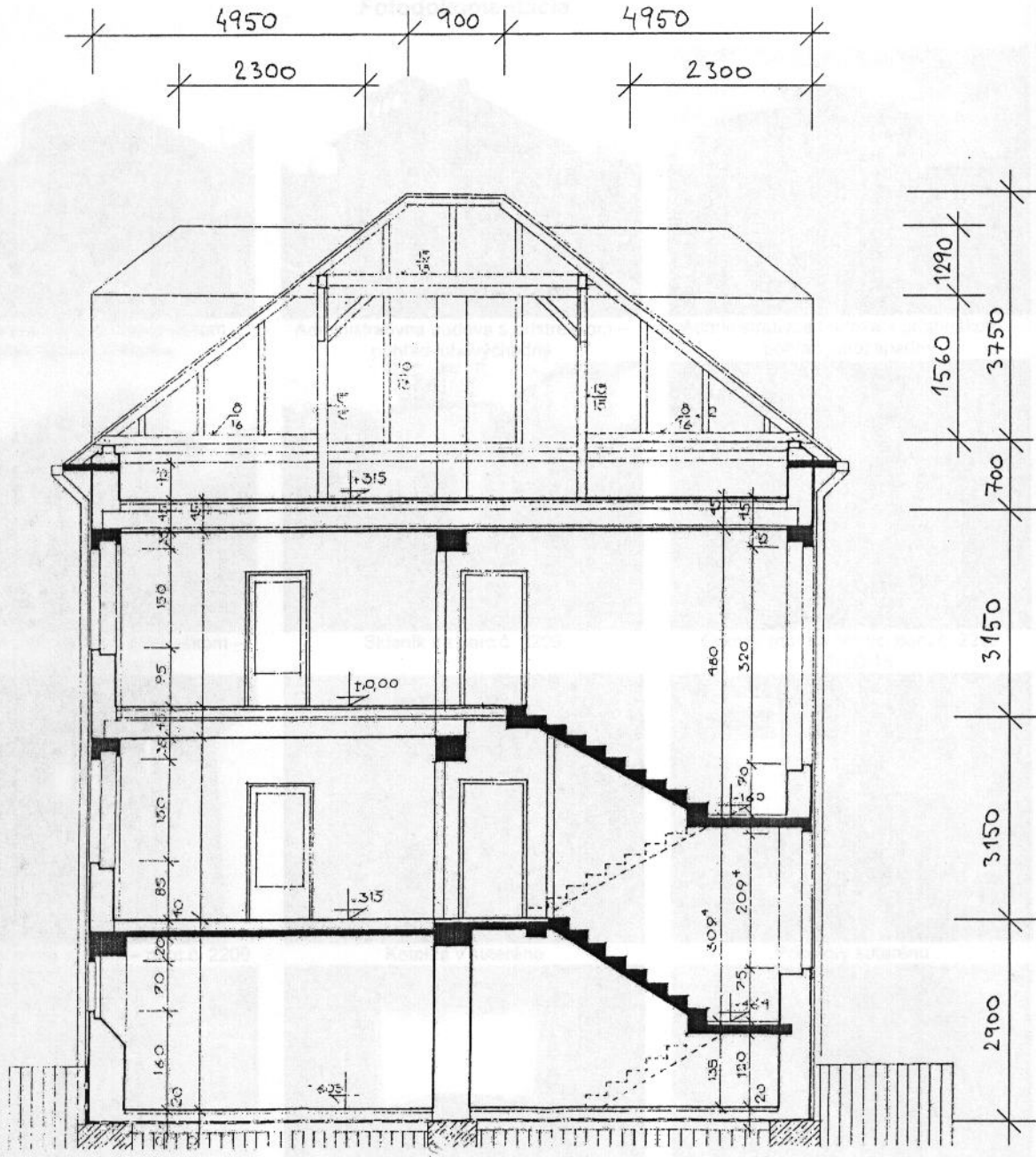




Pôdorys poschodia M 1:100



Dôdorys podkrovia M 1:100



REZ M 1:100

## Fotodokumentácia



Administratívna budova s prístreškom –  
pohľad severovýchodný



Administratívna budova s prístreškom –  
pohľad juhovýchodný



Administratívna budova s prístreškom –  
pohľad juhozápadný



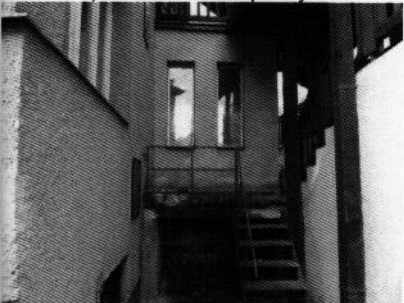
Administratívna budova s prístreškom –  
pohľad severozápadný



Skleník na parc.č. 2209



Oporný múr na hranici parc.č. 2209  
a 5409/16



Vonkajšie ocelové schody – parc.č. 2209



Kotliňa v suteréne



Priestory suterénu



Schodisko do suterénu



Administratívne priestory 1.NP



Sociálne priestory 1.NP



Sociálne priestory 1.NP



Kuchynka 1.NP



Priestory podkrovia



SLOVENSKÁ AGENTÚRA  
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

## Objednávka

Číslo objednávky OB1120363

### Objednávateľ :

Slovenská agentúra život. prostredia

Tajovského 28

97590 Banská Bystrica

IČO : 00626031

IČ DPH: SK2021125821

DIČ: 2021125821

### Dodávateľ

Kováčová Dana, Ing.

Medveckého 2

96001 Zvolen

IČO :

IČ DPH: SK

DIČ:

Dátum vystavenia 12.11.2012

Požadovaný dátum dodania 12.11.2012

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na administratívnu budovu Lazovná 33, Banská Bystrica a Alžbetina 25, Košice.

Cena 650,00 EUR s DPH

Cena 800,00 EUR s DPH

Organizačná zložka: 901

Objednávaná služba: 5901

Vykonáva: Miškovič Pavol Mgr. +421484374182

SLOVENSKÁ AGENTÚRA  
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA  
Tajovského 28  
975 90 BANSKÁ BYSTRICA  
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIE -3-

Pečiatka a podpis odberateľa

Vyhotovil: Zdenka Kováčiková

Vašej faktúre žiadame priložiť kópiu objednávky  
Faktúru prosím vystaviť 3x originál.

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností evidenčné číslo znalca 911 766.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 219/2012 znaleckého denníka .

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 219/2012.

Ing. Dana Kováčová



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 219/2012

08,  
obec